

PACHTVERTRAG

Zwischen der

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden
Friedrichstraße 6, 79618 Rheinfelden

- vertreten durch den Geschäftsführer Dieter Burger -

im Folgenden „Verpächterin“ genannt

und der

Deutsche Lebens-Rettungs Gesellschaft Ortsgruppe Rheinfelden e.V.
Warmbacher Straße 34, 79618 Rheinfelden

- vertreten durch den ersten Vorsitzenden Herrn Peter Dufner-

im Folgenden „Pächter“ genannt

wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen

Präambel

Die DLRG Ortsgruppe Rheinfelden e.V. ist seit 1988 im Gebäude Warmbacher Straße 34 untergebracht. Sie erbringt für die Stadt Rheinfelden bisher und auch künftig Aufgaben der Lebensrettung sowie zusätzlich die ergänzende, ehrenamtliche Aufsicht in Bädern der Stadt Rheinfelden.

Mit diesem Pachtvertrag soll langfristig die Unterbringung der DLRG Ortsgruppe Rheinfelden gesichert werden. Um die Sicherung von Fördermitteln durch den DLRG Landes- und Bundesverband sowie den Katastrophenschutz des Landes Baden-Württemberg zu ermöglichen, wird dieser Pachtvertrag grundsätzlich für 25 Jahre abgeschlossen. Der Pächter und die Verpächterin sind sich darüber einig, dass jede Änderung der Nutzung zwischen den Vertragsparteien schriftlich zu vereinbaren ist.

Verpächterin und Pächter sind sich darüber einig, dass der nachstehende Pachtvertrag ab dem 1. Januar 2014 wirksam wird. Dies vorausgeschickt, vereinbaren sich die Parteien wie folgt:

§ 1 Pachtgegenstand

1.1 Die Verpächterin verpachtet an den Pächter die auf dem Grundstück FIST. 4092/1 in Rheinfeldern, Warmbacher Straße 34 gelegene Flächen im EG mit 129,95 m² und 1. OG mit 115,80 m², die sich aus der als Anlage 1 beigefügten Planskizze ergeben.

1.2 Der vertragsgemäße Gebrauch des Pachtgegenstandes besteht im Betrieb einer DLRG Rettungswache im Erdgeschoss und den allgemeinen Räumen, insbesondere den Jugendräumen im ersten OG. Die Nutzung der Räume zu anderen Zwecken sowie die Unterverpachtung sind - auch teilweise - nicht gestattet. Für die Einhaltung der gesetzlichen und untergesetzlichen Vorschriften und Auflagen sowie für die Einholung und Aufrechterhaltung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen ist der Pächter selbst verantwortlich, soweit davon Voraussetzungen betroffen sind, die in seiner Organisation, seinen Verhältnissen oder in seinen Mitgliedern begründet sind.

§ 2 Zustand des Pachtobjekts

2.1 Dem Pächter ist der gegenwärtige Zustand der Pachtsache bekannt. Die Pachtsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und vom Pächter übernommen. Die Parteien sind sich einig, dass die Räume den Anforderungen an den Wasserrettungsdienst genügen. Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.

2.2 Der Verpächter haftet nicht, wenn zum Betrieb der Wasserrettungsdienst eventuell erforderliche behördliche oder andere Genehmigungen, die nicht die

Beschaffenheit der Pachtsache oder deren Lage betreffen nicht erteilt werden.

2.3 Sind für den Vertragszweck bauliche Änderungen der Pachtsache erforderlich, hat der Pächter diese auf eigene Kosten durchzuführen. Solche baulichen Veränderungen müssen dem Verpächter rechtzeitig vor der Ausführung angezeigt werden. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Pächter selbst und auf eigene Kosten zu besorgen.

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins für das Pachtobjekt beträgt **monatlich**:

für die Räume der Wasserrettung (GG)	180,00 €
für die Schulungs- und Jugendräume (1. OG)	140,00 €
zzgl. Vorauszahlungen gemäß § 4	65,00 €
 monatlich insgesamt	 <u>385,00 €</u>

3.1 Der Pachtzins für das Pachtobjekt gemäß Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats, zu dem die Zahlung zu erfolgen hat, kostenfrei nach näherer Bestimmung der Verpächterin zu entrichten. Für die rechtzeitige Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zeitpunkt der Gutschrift des Geldes an.

3.2 Der Pächter ist auf Verlangen der Verpächterin verpflichtet, den Pachtzins gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Pächter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlichen zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die der Verpächterin berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Pächter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Pächter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

3.3 Bei Zahlungsverzug ist die Verpächterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung € 10,00 pauschalierte Mahnkosten

zu fordern, es sei denn, der Pächter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

§ 4 Mietänderung

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Stand bei Beginn dieses Vertrages oder gegenüber dem Stand bei Wirksamwerden der jeweils letzten Pachtzinsanpassung um mehr als 5 %, so sind die Vertragspartner berechtigt, eine Neufestsetzung des in § 3 Nr. 1 vereinbarten Pachtzinses nach billigem Ermessen zu verlangen. Die Neufestsetzung ist schriftlich zu verlangen und zu vereinbaren. Die 1. Änderung des Pachtzinses erfolgt bei Vorliegen der Voraussetzungen erstmals zum 01.01.2019.

Wenn aufgrund der vorstehenden Klausel eine Anpassung des Pachtzinses durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen der vorstehenden Absätze jeweils erneut entsprechend anwendbar.

§ 5 Betriebskosten / Versicherungen

1. Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden sofern diese anfallen vom Pächter getragen. Hierfür werden als Vorauszahlung ausgewiesen für:

monatlicher Vorauszahlungsbetrag

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	€
Wasserversorgung und Entwässerung	€
Wärme- und Warmwasserkosten	€
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	€
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	€
Gartenpflege	€
Beleuchtung	€
Schornsteinreinigung	€
Sach- und Haftpflichtversicherungen *	€
sonstige Betriebskosten	€

Zusammengefasst

	<u>€ 65,00</u>
Summe	€ 65,00

2. Die Verpächterin ist berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Pächter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen, oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.
3. Die Verpächterin wird über die Betriebskosten kalenderjährlich abrechnen.

§ 6

Instandhaltung / Schönheitsreparaturen

6.1 Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung sowie der Schönheitsreparaturen trägt der Pächter. Instandhaltungen, die Elemente des Gebäudes ändern, oder das Aussehen verändern, sind dem Verpächter zur Zustimmung anzuzeigen.

6.2 Die Instandsetzungspflicht des Pächters nach § 5.1 besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen die der Verpächter versichert ist. Die Instandsetzungspflicht besteht auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Pachtsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Pächters zuzuordnen sind, vorgenommen wurden.

6.3 Der Pächter ist verpflichtet, die Verpächterin unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn sich am Gebäude oder an Einrichtungen erhebliche Schäden zeigen.

§ 7

Pachtdauer / außerordentliche Kündigung

7.1 Das im Jahr 1998 begründete Pachtverhältnis wird mit Wirksamwerden dieses Vertrages (Präambel) fortgesetzt. Es beginnt neu am 01.01.2014 und läuft 25 Jahre. Es kann mit einer Frist von 12 Monaten durch beide Parteien gekündigt

werden, erstmals jedoch zum Ablauf des 31. Dezember 2038. Unterbleibt die Kündigung, setzt sich das Pachtverhältnis um jeweils ein weiteres Jahr fort, es sei denn, es wird von einer der Parteien mit einer Frist von 9 Monaten zum Ablauf des jeweiligen Jahres gekündigt. Die Mietanpassung nach § 4 bleibt davon unberührt.

1. Die Verpächterin ist berechtigt, mit sofortiger Wirkung außerordentlich zu kündigen,
 - wenn der Pächter trotz schriftlicher Mahnung mit dem Pachtzins, Nebenleistungen oder sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von mindestens zwei Monatspachten in Verzug gerät,
 - wenn der Pächter seine Zahlungen einstellt oder das Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
 - wenn der Pächter den Betrieb des Rettungsdienstes ganz oder teilweise einstellt
 - aus anderen wichtigen Gründen, wenn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses auch nach Abwägung der beiderseitigen Interessen unzumutbar geworden ist.
2. Kündigungen haben aus Beweisgründen schriftlich zu erfolgen.

§ 8 Pfandrecht

An den vom Pächter eingebrachten Gegenständen steht der Verpächterin für alle aus dem gegenwärtigen Vertrag entstehenden Forderungen ein Pfandrecht zu. Diese Gegenstände dürfen, bevor nicht sämtliche Verpflichtungen erfüllt sind, insbesondere bevor nicht der volle Pachtzins bis zum Ablauf der Kündigungsfrist beglichen ist, aus den Pachträumen nicht entfernt werden. Der Pächter versichert hiermit ausdrücklich, dass sämtliche eingebrachten Gegenstände sein freies unbeschränktes Eigentum sind.

§ 9

Reinigungspflicht / Veränderungen am Pachtgegenstand

1. Der Pächter hat den Pachtgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Er ist verpflichtet, laufend für die ordnungs- und sachgemäße Reinigung und Reinhaltung der Pachträume.
2. Der Pächter darf Veränderungen am Pachtobjekt nur mit schriftlicher Einwilligung der Verpächterin vornehmen. Am Ende der Pachtzeit hat der Pächter die Veränderungen zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern diese ohne schriftliche Einwilligung vorgenommen wurden. Die Verpächterin hat jedoch das Recht, zu verlangen, dass Veränderungen von ihr übernommen werden. In diesem Falle kann der Pächter eine angemessene Vergütung verlangen, die sich nach dem Zeitwert unter Abzug der ersparten Rückbaukosten richtet.
3. Maßnahmen zur Erhaltung und/oder Verbesserung des Pachtgegenstandes hat der Pächter zu dulden, ebenso Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser. Soweit es sich nicht um unaufschiebbare Maßnahmen handelt, werden sie mit dem Pächter zeitlich abgestimmt, so dass der Geschäftsbetrieb möglichst unbeeinträchtigt bleibt.
4. Der Pächter übernimmt hinsichtlich des Pachtgegenstandes die Verkehrssicherungspflicht. Er verpflichtet sich, auf und vor dem Objekt die Gehwege regelmäßig zu reinigen und von Schnee und Eis freizuhalten bzw. zu streuen. Der jeweiligen Satzung/Verordnung der Stadt Rheinfeldern Baden ist zu beachten.

§ 10

Besichtigung der Pachtsache

Beauftragte der Verpächterin können in begründeten Fällen die Pachtsache nach rechtzeitiger Ankündigung beim Pächter zu angemessener Zeit besichtigen oder besichtigen lassen.

§ 11 Rückgabe der Pachtsache

1. Bei Beendigung des Pachtvertrags sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Hat der Pächter Veränderungen an der Pachtsache durchgeführt, gilt § 9 Nr. 2.
2. Schönheitsreparaturen, die bis zum Pachtende fällig sind, jedoch nicht durchgeführt wurden, sind rechtzeitig nachzuholen.
3. Vom Pächter selbst eingebrachte technische Anlagen, Einrichtungs- und Inventargegenstände sollen der Verpächterin bei Pachtende gänzlich oder in Teilen zum Erwerb angeboten werden. Sofern sich die Verpächterin zur Übernahme bereit erklärt, soll sich der Kaufpreis am Zeitwert der zu übernehmenden Gegenstände orientieren. Soweit sich die Vertragsparteien nicht auf einen Wert einigen, hat jede Seite das Recht, einen geeigneten und unabhängigen Sachverständigen zu den üblichen Preisen mit der Ermittlung des Zeitwerts zu beauftragen. Die Beauftragung des Sachverständigen ist der anderen Seite umgehend mitzuteilen. Diese hat das Recht, der Beauftragung unter Benennung eines anderen Sachverständigen zu widersprechen, der im Falle der Zustimmung der anderen Seite das Gutachten erstellen soll. Die Kosten des Gutachtens sind zu erstatten entsprechend der Abweichung von den von den Parteien zugrunde gelegten Vorstellungen (Verhältnis Obsiegen zum Unterliegen). Soweit sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, bleibt es jeder Seite überlassen, eine gerichtliche Entscheidung herbeizuführen.
4. Bei Auszug hat der Pächter alle Schlüssel an die Verpächterin zu übergeben. Andernfalls ist die Verpächterin berechtigt, auf Kosten des Pächters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Pächter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.
5. Die Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB wird beiderseits auf ein Jahr seit Rückgabe der Pachtsache verlängert.

§ 12
Vertragsbestandteile

Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Pachtvertrages:

Verpachtete Räume (Anlage 1)

§ 13
Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren. Dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall mündliche Vereinbarungen treffen. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt der Gerichtsstand des Verpächters.

Rheinfelden, den 14/11/14


Dieter Burger

(Verpächterin)

Rheinfelden, den 14.01.14


Peter Dufner

(Pächter)