

Pachtvertrag

Zwischen

der Biedensand Bäder Lampertheim GmbH
Römerstr. 102
68623 Lampertheim
vertr. d. d. Geschäftsführer

- Verpächterin -

und

Sawi Management GmbH
Bensheimer Str. 5
68623 Lampertheim
vertr. d. d. Geschäftsführer

- Pächter -

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1 Pachträume

1. Im Freibad der Biedensand Bäder Lampertheim GmbH befindet sich im südlichen Bereich nahe dem Badesees ein Gebäude, das aus 3 Kiosken besteht.
2. Die Verpächterin stellt dem Pächter die in dem gen. Kioskbau vorhandenen Räume zur Verfügung.

§ 2 Einrichtung

1. Die Einrichtung der gen. Räumlichkeiten mit dem erforderlichen Inventar und notwendigen Geräten (auch elektrische Geräte) einschließlich der Kühltruhen und -schränke ist Sache des Pächters.
2. Das Aufstellen von Tischen, Sitzgelegenheiten, Liegen und Sonnenschirmen ist auf den markierten Flächen (rot umrandet), der diesem Vertrag beigefügten Anlage 1 gestattet.
3. Die Pachträume werden im gegenwärtigen Zustand von dem Pächter übernommen.
4. Dem Pächter wird erlaubt, auf der diesem Vertrag beigefügten Anlage 2 (rot umrandet) zwei Mobiltoiletten oder alternativ einen Toilettenwagen aufzustellen.
5. In den Pachträumen ist eine standardmäßige Stromversorgung vorhanden, die vor Vertragsbeginn von der Verpächterin auf ihren technisch einwandfreien Zustand überprüft wird. Zusätzliche Einrichtungen oder Leitungen, die für den Kioskbetrieb erforderlich sind, gehen zu Lasten des Pächters.

§ 3 Pachtzeit

1. Der Abschluss des Pachtvertrages erfolgt für die Badesaison 2021.
2. Die Pachtzeit beginnt mit der Eröffnung des Freibades und endet mit dessen Schließung (z.Zt. 15. Mai bis 15. Sept. d. J.).
3. Weiter wird dem Pächter gestattet, den Kiosk auch außerhalb der Freibadsaison, nach seinem Bedarf, zu öffnen. Es gelten die Auflagen und Zugangsregelungen unter § 8.
4. Das Pachtverhältnis wird auf 5 Jahr geschlossen und endet mit der Badesaison 2025.
5. Danach verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten, vor Ablauf des Kalenderjahres schriftlich von einer der Vertragsparteien gekündigt wird.
6. Die Verpächterin ist zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn der Pächter seiner vertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommt.

§ 4 Pachtzins

1. Der Pachtzins für die Saison 2021 beträgt 4.500,- € (in Worten: viertausendfünfhundert Euro) zzgl. Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Höhe (z.Zt. 19 v.H.), zzgl. Betriebskosten. Der Pachtzins wird jährlich um 1.000 € erhöht und beträgt für die Saison 2022 somit 5.500 €, in der Saison 2023 6.500 €, in der Saison 2024 7.500 € und in Saison 2025 8.500 €.
2. Die Pächterin verpflichtet sich, nach Abschluss der Freibadsaison eine von der Anzahl der Badegäste abhängige Prämie an die Verpächterin zu leisten. Bei bis zu 30.000 Badegästen wird keine Prämie fällig, darüber hinaus beträgt die Prämie 0,04 € je Badegast (zzgl. MwSt.). Die Ermittlung der Anzahl der Badegäste beschränkt sich auf die Monate Juni bis August.
3. Der gen. Pachtzins ist in zwei gleichen Raten am 01. Juli und am 01. September eines jeden Jahres kostenfrei und unaufgefordert auf eines der Konten der Biedensand Bäder Lampertheim GmbH zu überweisen. Je Rate wird eine Abschlagszahlung auf die Betriebskosten von 300,- € erhoben.
4. Bei schlechtem Wetter, schlechter Badesaison o.ä. wird keine Minderung des gen. Pachtzinses oder Erlass desselben durch die Verpächterin gewährt.

§ 5 Pachtzinsanpassung

Die Verpächterin ist berechtigt, eine Überprüfung des in § 4 gen. Pachtzinses vorzunehmen, wenn sich der für 10/2020 bekannt gegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt) künftig um mindestens 10 v.H. erhöht. Eine Anpassung ist in Abständen von 2 Jahren möglich.

§ 6 Betriebskosten

1. Der Pächter hat alle die in der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Betriebskosten zu tragen, die bei der Nutzung der Kioske anfallen, z.B. Wasser, Kanal, Müllabfuhr, Niederschlagswasser usw.
2. Die Kosten für den Verbrauch von Strom werden von der Verpächterin mittels Zwischenzähler festgestellt. Die Kosten für den Verbrauch von Wasser werden mittels Wasserzähler festgestellt.
3. Versicherungskosten gegen Diebstahl, Einbruch, Betriebshaftpflicht etc. gehen zu Lasten der Pächterin. Den Abschluss der gen. Versicherungen hat der Pächter zu übernehmen.
4. Anfallende Unterhaltungskosten (Reparatur, Wartung) für elektrische Geräte sind Sache des Pächters.
5. Bagatellschäden in Höhe von bis zu 150,00 € jährlich gehen zu Laste des Pächters.
6. Der Pächter hat zum Anfang und zum Ende der Badesaison beim ZAKB eigene Müllgefäße für die Entsorgung ihres Mülls an- und abzumelden.

§ 7 Öffnungszeiten, Auflagen

1. Die Öffnungszeiten richten sich nach denen des Freibades. Die aktuellen Öffnungszeiten sind von 08:00 - 20:00 Uhr.
2. Darüber hinaus wird dem Pächter die Öffnung des Kiosks sowie die Bewirtung bis 22:00 Uhr gestattet. Der Zu- und Ausgang erfolgt über das Tor neben dem Kiosk an der Nato-Straße.
3. Weiter wird dem Pächter gestattet, das Tor neben dem Kiosk an der Nato-Straße für Besucher des Kiosk ab 18:30 Uhr zu öffnen. Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass sich diese Besucher ausschließlich am Kiosk aufhalten und nicht das Freibad nutzen. Besucher, die sich ohne gültige Eintrittskarte im Freibad aufhalten, müssen ein erhöhtes Eintrittsgeld von 60 Euro zahlen (siehe Badeordnung).
4. Ab 20:00 Uhr, also nach Schließung des Freibades und des Badebetriebs, trägt der Pächter die alleinige Verantwortung für die Besucher des Kiosks und befreit die Verpächterin von jeglicher Haftung.
5. Nach 20:00 Uhr, also nach Schließung des Freibades und des Badebetriebs, dürfen sich die Besucher des Kiosks ausschließlich auf der verpachteten Fläche aufhalten. Siehe § 2.
6. Das Baden nach 20:00 Uhr ist ausdrücklich verboten. Der Pächter hat für eine entsprechende Überwachung (DLRG, Sicherheitsdienst) zu sorgen.
7. Um 22:00 Uhr hat der Pächter dafür zu sorgen, dass alle Gäste das Gelände verlassen und das Tor neben dem Kiosk an der Nato-Straße verschlossen wird.

8. Dieser Pachtvertrag ersetzt nicht die Auflagen der Stadt Lampertheim, die zu beachten sind.

§ 8 Auflagen für Verkauf und Reinigung

1. Dem Pächter wird der Verkauf erlaubt für:
 - a) Eis in verpackter Form, Kaffee, Tee, Milch sowie Milchmixgetränke.
 - b) Kurzspeisen (z.B. Hamburger, Pizza, Würstchen, Süßigkeiten usw.) und jede Art von Getränke (mit und ohne Alkohol).
 - c) Bade-, Sport-, Camping-, Kosmetik- und Toilettenartikeln, Spielsachen, Zeitschriften, Ansichtskarten, Schreibwaren, Filmen und Fotos u. ä. erlaubt, allerdings dürfen nur solche Artikel zum Verkauf angeboten werden, die nicht gegen die Badeordnung verstoßen, der Verleih von Liegestühlen und Sonnenschirmen ist soweit gestattet, als dadurch der Badebetrieb nicht gestört wird. Bei Störungen des Badebetriebes ist den Anweisungen der Schwimmmeister Folge zu leisten.
3. Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass das Gelände im Bereich der Kioske sauber gehalten wird und verpflichtet sich die für diesen Zweck erforderlichen Abfallbehälter aufzustellen. Die Reinigung der markierten Flächen (rot umrandet), der diesem Vertrag beigefügten Anlage 1 obliegt dem Pächter. Die Sandflächen sind regelmäßig durch eine Sandreinigungsmaschine zu säubern.
4. Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass das für das Aufbereiten der Speisen verwendete Fett oder Öl fachgerecht entsorgt wird.

§ 9 Bezug von Eis, Getränken, Lieferungsvereinbarungen

1. Der Abschluss von Lieferungsvereinbarungen (Bierlieferungsverträge usw.) mit Objektbindung ist dem Pächter grundsätzlich nicht gestattet. Sollten dennoch solche Lieferverträge zwischen der Pächterin und dem Lieferanten abgeschlossen werden müssen, sind diese Verträge in der Weise abzuschließen, dass diese beendet sind, wenn der Pachtvertrag zwischen der Biedensand Bäder Lampertheim GmbH und dem Pächter endet. Auf Verlangen hat der Pächter abgeschlossene Liefervereinbarungen der Verpächterin vorzulegen.
2. Der Pächter ist bei der Auswahl der Lieferanten frei.

§ 10 Beendigung des Pachtverhältnisses

1. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter sämtliche Kioske unverzüglich auf seine Kosten zu räumen und alle geschaffenen Einrichtungen zu entfernen, sofern und soweit die Vertragsparteien sich nicht darüber einigen, dass die Einrichtungen von der Verpächterin übernommen werden. Die Rechte der Verpächterin nach § 547 a Abs. 2 BGB bleiben unberührt.

2. Kommt der Pächter mit der Verpflichtung zur Räumung oder der Beseitigung von Einrichtungen in Verzug, so ist die Verpächterin berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Pächters durchführen zu lassen.
3. Verbleiben Einrichtungen oder Teile davon, ohne dass die Verpächterin an der Übernahme ein Interesse hat, in dem Kiosk, so geht das Eigentum kostenlos auf die Verpächterin über.

§ 11 Vorzeitige Beendigung der Pachtzeit

1. Endet das Pachtverhältnis durch fristlose Kündigung des Pächters (vertragswidriger Gebrauch der Räume, Pachtrückstände) so haftet der Pächter für den Schaden, den die Verpächterin dadurch erleidet, dass die Pachträume eine Zeit lang leer stehen oder evtl. billiger verpachtet werden müssen.
2. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Pachtzeit. Sie besteht nicht, wenn die Verpächterin sich nicht hinreichend um einen Ersatzpächter bemüht hat. Der Pächter ist berechtigt, der Verpächterin einen Ersatzpächter vorzuschlagen, der in das bestehende Vertragsverhältnis eintritt. Die Verpächterin ist jedoch nicht verpflichtet, diesen Ersatzpächter als Pächter zu akzeptieren.

§ 12 Aufrechnung mit Gegenforderung, Minderung des Pachtzinses, Zahlungsrückstand

1. Der Pächter kann gegenüber der Verpächterin in Ansehung des Pachtzinses nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Die Aufrechnung mit sonstigen Forderungen ist ausgeschlossen. Gleiches gilt für Minderungs- oder Zurückhaltungsrechte.
2. Ist der Pächter mit mehr als der Hälfte des fälligen Betrages länger als 10 Tage im Rückstand, so kann die Verpächterin das Pachtverhältnis fristlos kündigen.

§ 13 Haftung

Die Verpächterin übernimmt keinerlei Haftung für entstehende Schäden (Sach- und Personenschäden), die im Zusammenhang mit der Benutzung der Pachtflächen entstehen. Der Pächter verpflichtet sich ausdrücklich, die Verpächterin von jeglicher Haftung freizustellen. Auf Verlangen der Verpächterin sind entsprechende Versicherungsnachweise (Betriebshaftpflicht) vorzulegen

§ 14 Kautions

Der Pächter hat bei Abschluss dieses Pachtvertrages eine Kautions in Höhe von € 3.500,- in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft, die auf erstes Verlangen hin fällig ist, oder Sparbuch o.ä. bei der Verpächterin zu hinterlegen.

§ 15 Unterverpachtung

Eine Unterverpachtung der Kioske ist nicht gestattet.

§ 16 Veranstaltungen

Der Pächter wird darauf hingewiesen, dass die Verpächterin Veranstaltungen im Freibad gestattet, die Einfluss auf den Geschäftsbetrieb (Schließung oder verändertes Angebot) des Pächters haben können. Diese sind durch den Pächter zu dulden.

§ 17 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Pachtvertrages müssen schriftlich erfolgen.
2. Jede der Vertragsparteien erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.
3. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit verlieren, so ist die wegfallende Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt. Die Unwirksamkeit einer oder mehrere Bestimmungen hat keinen Einfluss auf sonstige Regelungen dieses Pachtvertrages.

Lampertheim, den 24.04.2020

Lampertheim, den 17.06.2020