

Anlage 8

PACHTVERTRAG

über die Verpachtung des Kulturhauses und des Kultursaaes der Gemeinde Süplingen

zwischen

der Gemeinde Süplingen, vertreten durch den Bürgermeister der Gemeinde Süplingen Herrn Herbert Peters (nachfolgend als Verpächter genannt)

und

Michael Giemulla, Süplinger Str. 6, 39343 Bodendorf
(nachfolgend Pächter genannt)

§ 1

Gegenstand

(1) Verpachtet wird:

1. Kulturhaus mit Gaststätte, Nebenräumen und Wohnung
 2. Kultursaal
 3. Toilettenanlage
- (genaue Aufschlüsselung siehe Anlage zum Pachtvertrag).

(1) Der Pachtgegenstand, unter Absatz (1), befindet sich in 39343 Süplingen, Kulturhaus Lindenplatz 14 und Kultursaal Gartenweg 15.

§ 2

Pachtdauer

(1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.09.2001 und endet am 31.08.2006

(2) Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses und folgend bis zum 31.12. eines jeden Jahres schriftlich durch den Verpächter oder dem Pächter der Verlängerung widersprochen wird.

§ 3

Übernahme des Pachtgegenstandes

- (1) Mit der Unterschrift gewährt der Verpächter den Gebrauch der Pachtsache, in dem Zustand der Übernahme.
- (2) Der Pächter übernimmt den Pachtgegenstand wie gesehen.
- (3) Die Ausstattung mit Inventar übernimmt zu eigenen Kosten der Pächter.

§ 4

Pacht

- (1) Die Pacht beträgt monatlich 1.350,00 DM.
(in Worten: eintausendachthundertfünfzig Deutsche Mark)
- (2) Die Pacht ist bis zum 15. des laufenden Monats für den laufenden Monat An den Verpächter zu zahlen.
- (3) Der Pächter zahlt bargeldlos die monatliche Pacht an den Verpächter.
- (4) Bankverbindung: Dresdner Bank Haldensleben
Kto.-Nr.: 5 302 791 00
BLZ: 810 800 00
- (5) Die Pachthöhe wird festgesetzt bis zum 31.08.2003.
- (6) Vor Ablauf der Frist unter Abs. 5 ist über die Höhe der Pacht eine neue Vereinbarung zu treffen.
Kommt es über die Höhe der monatlichen Pacht zu keiner Übereinstimmung zwischen Pächter und Verpächter, so ist das Pachtverhältnis beendet.
- (7) Die Pacht beinhaltet keine Kosten für Wartung, Reparaturen und Nebenkosten.

- (8) Bei verspäteter Zahlung der Pacht ist der Verpächter berechtigt, Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.
Wiederholte unpünktliche oder/und unvollständige Zahlungen der Pacht, ferner Zahlungsunfähigkeit, Geschäftsaufgabe oder Konkurs des Pächters berechtigen den Verpächter nach Abmahnung zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.
Das Pachtverhältnis ist 3 Tage nach Ausspruch der Kündigung beendet.
- (9) Hat der Pächter 2 Monate die Pacht nicht gezahlt, ist der Verpächter berechtigt, ohne Einhaltung einer Frist das Pachtverhältnis zu kündigen.
- (10) Macht der Verpächter von dem Recht unter Abs. 8 und 9 Gebrauch, so haftet ihm der Pächter für den tatsächlichen Ausfall der Pacht.

§ 5

Verpflichtungen des Pächters

Der Pächter ist verpflichtet:

1. die Gaststätte und den Kultursee als öffentliche Einrichtung zu betreiben.
2. die vereinbarte Pacht pünktlich zu bezahlen.
3. Der Pächter ist verpflichtet, die Brandsicherheit herzustellen.
4. den Pachtgegenstand oder Teile hiervon, nicht ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde weiter- oder unterzupachten.
5. Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand und seine Zugänge, insbesondere öffentliche Geirwege vom Schnee zu beräumen und bei Eis- und Schneeglätte zu bestreuen.
6. Der Pächter stellt die Gemeinde von allen Schadens- und Haftpflichtansprüchen, die von Dritten gegen sie als Eigentümerin der Pachtsache geltend gemacht werden, frei.
7. Der Pachtgegenstand ist stets sauber und in einem ordentlichen Zustand zu halten.
8. die Außenanlagen regelmäßig zu pflegen und wenn nötig, nachzusäen.
9. Grenzsteine und Vermessungspunkte dürfen nicht verändert werden.

10. Alle öffentlichen und privatrechtlichen Kosten, die durch die Nutzung der Pachtsache entstehen, trägt der Pächter, bzw. sind der Gemeinde zu erstatten.
11. Beauftragten der Gemeinde ist jederzeit Zutritt zur Pachtsache zu gewähren.
12. Die laufende Instandhaltung der Anlagen und Gebäude sind vom Pächter auf seine Kosten durchzuführen.
Hierunter fallen die für die Funktionsfähigkeit notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, Ersatz zerbrochener Verglasungen sowie die Beseitigung von Schäden, die an Installationen und Gebäudeteilen durch die laufende Nutzung entstehen.
13. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung (unabhängig von sonstigen, beispielsweise baurechtlichen Genehmigungen) darf der Pächter keine Veränderungen am Objekt durchführen.
14. Mängel am Pachtgegenstand, insbesondere an den Bauwerken, sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt besonders dann, wenn aufgetretene Mängel eine Vorkehrung zum Schutz der Sachen oder zum Schutz von Personen gegen eine Gefahr notwendig machen.
15. Der Pächter hat der Gemeinde für Schäden Ersatz zu leisten, wenn diese durch vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgegenstandes oder durch schuldhafte Nicht- oder Schlechterfüllung von Vertragsverpflichtungen an Personen oder Sachen entstehen, wenn diese Schäden durch einen Bediensteten oder sonstige Beauftragte verschuldet sind. Schäden, die durch den Gaststättenbetrieb bedingt sind, hat der Pächter auch dann zu ersetzen, wenn ein Verschulden seiner Organe und seiner Erfüllungsgehilfen nicht vorliegt.
16. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Anlagen auf seine Kosten zu entfernen bzw. der Gemeinde, bei deren Bedarf, kostenlos zu übergeben.
Der Pachtgegenstand ist geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand an die Gemeinde zu übergeben.
17. Der Pächter hat den Pachtgegenstand ordnungsgemäß zu versichern.
18. Der Pächter übernimmt sämtliche Nebenkosten, wie Kosten für Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Telefon, Energie, Versicherung und Heizung (Gas) usw.

§ 6

Zahlungen von Nebenkosten

- (1) Der Pächter erstattet der Gemeinde die verauslagten Kosten für Trinkwasser.
- (2) Der Pächter erstattet der Gemeinde die verauslagten Kosten für Abwasser.
- (3) Der Pächter erstattet der Gemeinde die verauslagten Kosten für Gas.
- (4) Die Gebühren für die Müllentsorgung werden auf den Pächter umverlegt. Sollten Kosten durch die Gemeinde zur Verauslagung kommen, hat der Pächter diese zu erstatten.
- (5) Der Anschluß für die Stromversorgung wird seitens der Gemeinde auf den Pächter umgemeldet. Sollten Kosten durch die Gemeinde zur Verauslagung kommen, hat der Pächter diese zu erstatten.
- (6) Dem Pächter wurden die Abrechnungsweise und die Grundlagen der Abrechnung für Wasser und Abwasser sowie Telefon und Gas erläutert und erkennt diese im vollen Umfang an.
- (7) Der Pächter erklärt sich bereit, monatlich eine Pauschale in Höhe von 1.000,00 DM für genannte Betriebskosten zu zahlen. Die Abrechnung erfolgt nach Endabrechnung der Versorgung durch den Verpächter.
- (8) Hat der Pächter die monatliche Pauschale für die Nebenkosten bzw. Nachzahlung zur Abrechnung nicht pünktlich gezahlt, ist der Verpächter berechtigt, ohne Einhaltung einer Frist, das Pachtverhältnis zu kündigen.

§ 7

Instandhaltung der Pachtsache

- (1) Die während der Pachtdauer erforderliche Instandhaltung, Erneuerung sowie die Ausführung von Schönheitsreparaturen übernimmt der Pächter auf seine Kosten. Im Verzugsfall kann der Verpächter vorbehaltlich weitgehender Rechte die Arbeiten auf Kosten des Pächters ausführen.

- (2) Der Pächter verpflichtet, sich, alle durch ihn, seine Familienangehörigen, Mitarbeiter oder Besucher, Haus- oder Zugtiere, sowie alle bei Gelegenheit einer vorgenommenen Beförderung von Geräten, Waren usw. entstandenen Schäden, gleichviel, ob ihn ein Versehen trifft oder nicht, auf seine Kosten durch ordnungsgemäße Ausbesserung beseitigen zu lassen. Das gleiche gilt für die selbst durch ordnungsgemäße Anbringung von Schildern, Schaukästen, Beleuchtungseinrichtungen usw. verursachten Beschädigungen.
- (3) Sollte der vertragsgemäße Gebrauch der Pachtsache, sei es durch Mängel, sei es durch dritte Personen, oder durch Rauch, Hitze, Frost, Wasser, Erschütterung, Geräusch, Geruch oder andere Einwirkungen beeinträchtigt werden oder hierdurch Sachschaden entstehen, so hat der Pächter einen Anspruch auf Schadenersatz oder vorzeitige Kündigung nur bei grobem Verschulden des Verpächters. Bei Frostgefahr hat der Pächter alle Vorkehrungen zu treffen, um Frostschäden zu verhindern.
- (4) Der Pächter darf bauliche Veränderungen oder Neueinrichtungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters ausführen. Treten durch solche Arbeiten Schäden ein, so haftet der Pächter für diese auch dann, wenn die Genehmigung vom Verpächter gegeben wurde. Notwendige Genehmigungen der Aufsichtsbehörden hat der Pächter auf seine Kosten beizubringen.
- (5) Falls von Behörden für den Betrieb des Pächters Umbauten gefordert werden oder Einrichtungen, die nicht vorhanden sind, so hat allein der Pächter die Kosten hierfür zu tragen, selbst dann, wenn der Verpächter zur Herstellung aufgefordert wird.
- (6) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den ursprünglichen Zustand der Räume wieder herzustellen und etwa notwendige Ausbesserungen auf seine Kosten auszuführen, doch soll dem Verpächter das Recht zustehen, die Räume in dem Zustand, der zur Zeit der Kündigung besteht, zu übernehmen.
- (7) Kommt der Pächter den Verpflichtungen nicht nach, hat der Verpächter das Recht, ohne Einhaltung einer Frist, den Pachtvertrag zu kündigen.

§ 3

Vertragsgemäßer Gebrauch, Überlassung an Dritte

- (1) Die Räume dürfen zu keinem anderen als dem im § 1 angegebenen Zweck oder Gewerbe benutzt werden. Der Pächter ist ohne schriftliche Einwilligung des Verpächters nicht berechtigt, den Gebrauch der Räume ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte zu überlassen. Eine erteilte Einwilligung kann der Verpächter mit einmonatiger Frist zum Monatsende widerrufen.
- (2) In allen Fällen, in denen der Verpächter die Abtretung der Rechte aus diesem Verträge ganz oder teilweise im Rahmen einer Unterverpachtung genehmigt, bleibt, auch wenn der Unterverpächter die vertraglichen Verpflichtungen übernimmt, der Hauptpächter als Gesamtschuldner mit dem Unterpächter für dieselben haftbar.
- (3) Ätzende, übelriechende oder säurehaltige oder in sonstiger Weise umweltschädigende Flüssigkeiten dürfen nicht in die Entwässerungsrohre eingeleitet werden. Die Ausgußbecken oder Aborte sind stets sauber zu halten; es ist darauf zu achten, daß die Rohre nicht verstopft werden. Eingetretene Rohrverstopfungen hat der Pächter auf seine Kosten zu beseitigen.
- (4) Alle Verrichtungen, bei denen Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusche oder Erschütterungen erzeugt werden, müssen derart vorgenommen werden, daß Mieter und Nachbarn darunter nicht leiden und die Rechte des Verpächters sowohl die dritter Personen gewahrt bleiben; andernfalls haftet der Pächter für den Schadensersatz gegenüber dem Verpächter, Lärmschutz- und Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten.
- (5) Müll und Asche dürfen nur in die zu diesem Zwecke auf dem Hof aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Betriebs- und Verpackungsabfälle dürfen über Nacht nicht in den Räumen frei herumliegen und nicht in die Mülltonnen geworfen werden, sondern sind vom Pächter auf eigene Kosten zu beseitigen. Vor der Aufstellung von Maschinen hat der Pächter über die zulässige Belastung der Stockwerksdecken zu erkundigen und diese zu beachten. Falls infolge Überschreitung der zulässigen Belastung Schaden entsteht, ist der Pächter hierfür allein verantwortlich und ersatzpflichtig. Außerhalb der Pachträume dürfen keinerlei Gegenstände gelagert werden.

- (6) Schilder, Plakate, Schaukäster, Leuchtschriften usw. dürfen nur mit Genehmigung des Verpächters an den von ihm bestimmten Stellen angebracht werden. Bei Instandsetzung der Fassaden und Hauswände muß der Pächter die Entfernung der Schilder und die Wiederanbringung auf eigene Gefahr und Kosten übernehmen.
- (7) Kommt der Pächter den Verpflichtungen aus § 9 Abs. 1-6 nicht nach, hat der Verpächter das Recht, ohne Einhaltung einer Frist, den Pachtvertrag zu kündigen.

§ 9 Überlassungen

- (1) Der Pächter gewährt dem Verpächter die unentgeltliche Nutzung des Kultursaaes für bis zu 3 Veranstaltungen im Jahr.
- (2) Der Pächter gewährt dem Karnevalsverein Süplingen e.V. die Nutzung.
- (3) Der Pächter gewährt dem Chor die Nutzung.
- (4) Der Pächter gewährt dem Sportverein „Grün-Weiß“ Süplingen e.V. zwei Nutzungen.
- (5) Der Pächter überläßt der Sektion „Kegeln“ des Sportvereins „Grün-Weiß“ Süplingen e.V. die Toilettenanlage zur täglichen Nutzung.
Er ist berechtigt, eine Gebühr für die Kosten für Wasser, Abwasser und Energie zu erheben.
- (6) Die Bewirtschaftung der Veranstaltungen unter Abs. 1 - 5 obliegt dem Pächter.
- (7) Kommt der Pächter den Verpflichtungen aus den Überlassungen nicht nach, hat der Verpächter das Recht, ohne Einhaltung einer Frist, den Pachtvertrag zu kündigen.

§ 10 Verbot

- (1) Der Verpächter spricht dem Pächter das Verbot von „Disco“-Veranstaltungen auf dem Kultursaal aus.
- (2) Kommt der Pächter dem Verbot nicht nach, hat der Verpächter das Recht, ohne Einhaltung einer Frist, den Pachtvertrag zu kündigen.

§ 11 Tod des Pächters

- (1) Stirbt der Pächter während der Dauer dieses Vertrages, so ist eine Kündigung seitens seiner Erben mit Wirkung zum nächstfolgenden 30. Juni oder 31. Dezember unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zulässig.
- (2) Der Verpächter hat das Recht zur sofortigen Kündigung dieses Vertrages zum Monatsende.
- (3) Die Erben des Pächters haben kein Recht auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses.

§ 12 Beendigung des Vertrages

Nach erfolgter Kündigung ist der Pächter verpflichtet, die Besichtigung des Pachtbetriebes zwecks anderweitiger Verpachtung während der Betriebsstunden zu gestatten. Nach dem Auszuge, auch wenn dieser vor Vertragsablauf erfolgt, selbst wenn vom Pächter noch Sachen zurückgelassen werden, sind die Räume besenrein nebst sämtlichen Schlüsseln sofort am Tage des Auszuges dem Verpächter zu übergeben. In diesem Fall ist der Verpächter berechtigt, die Pacht Räume schon vor der endgültigen Räumung und/oder vor Ablauf der Kündigungsfrist zu übernehmen, ohne daß der Pächter einen Nachlaß oder eine Erstattung des Pachtzinses beanspruchen darf.

§ 13

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- und Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Unterzeichnung des Vertrages

Süplingen, den 15.8.07

„Zum Dorfkrug“

Lindenplatz 14

39343 Süplingen

Tel.: 039053 49 49 44

Pächter

*M. Gummalla*Süplingen, den 15.08.07

H. Peters

Verpflichteter

H. Peters

(Stand 24.09.2013)

Zu § 10 Abs. 1 GÄV

Ortsrecht

1. Friedhofsatzung vom 12.11.1998,
 1. Änderungssatzung vom 09.11.2009
 2. Änderungssatzung vom 21.03.2013
2. Friedhofsgebührensatzung vom 20.11.2001
3. Baumschutzsatzung vom 01.11.2005
4. Straßenreinigungs- und Winterdienstsatzung vom 01.03.2011
5. Verwaltungskostensatzung vom 13.03.2012
6. Satzung über die Erhebung von einmaligen Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Süplingen vom 14.03.2006
7. Entgeltordnung der Gemeinde Süplingen über die Erhebung von Entgelten zur Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses und des Versammlungsraumes im Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Süplingen vom 14.03.2006
8. Nutzungsentgeltordnung über die Erhebung von Entgelt für die Nutzung der Sporthalle in der Gemeinde Süplingen vom 05.10.2004

Anlage 10

Bereits begonnene Maßnahmen der Gemeinde Süplingen

Haushalts-jahr	Bezeichnung der Maßnahme	Ansatz Ausgaben	Ansatz Einnahmen	Bemerkungen
laufende Baumaßnahmen				
2013	Ersatzneubau Sportvereinshaus	200.000	225.500	Gebäudeversicherung, Geld liegt auf Verwahrkonto
2014	Ersatzneubau Sportvereinshaus	209.400	183.900	Zahlung aus Gebäudeversicherung
2012	Inventar Sportvereinshaus		25.000	Inhaltsversicherung, Geld liegt auf Verwahrkonto
2013	Inventar Sportvereinshaus	2.000		als Soforthilfe an den Verein ausgezahlt
2014	Inventar Sportvereinshaus	23.000		
2013	Sanierung Brücke Schulzenberg	7.000	(Planung, beauftragt von Süplingen)	
2014	Sanierung Brücke Schulzenberg	58.000		