

# Pachtvertrag

zwischen

der Stadt Todtnau, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wießner  
nachfolgend "Stadt" genannt

und

.....  
nachfolgend "Pächter" genannt)

## § 1

### Pachtgegenstand

Die Stadt verpachtet den Kiosk im städtischen Freibad Todtnau an ..  
Zur Nutzung als Lagerraum wird dem Pächter - jederzeit widerruflich - zusätzlich ein ca. 10 qm  
großer Teil der ehemaligen Sammelumkleiden sowie der Kassenraum überlassen.

## § 2

### Pachtdauer, Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt mit der Badesaison 2019 und dauert zunächst bis zum 31.12.2021. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht durch einen der Vertragspartner 3 Monate vor Vertragsablauf gekündigt wird.
2. Die Stadt ist berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und die Räumung des Pachtgegenstandes zu verlangen, wenn
  - a) der Pächter mit einer ihm nach dem Inhalt dieses Vertrages obliegenden Leistung länger als 3 Monate in Verzug kommt oder eine sonstige vertragliche Verpflichtung verletzt und nach schriftlicher Mahnung durch die Stadt nicht innerhalb einer Woche seiner vertraglichen Verpflichtung nachkommt;
  - a) gegen den Pächter ein Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet, eine Zwangsvollstreckung gegen ihn betrieben wird oder er eine eidesstattliche Versicherung abgeben musste;
  - c) der Pächter durch die Art seiner Wirtschaftsführung gegen maßgebliche Vorschriften (Gaststättengesetz usw.) verstößt, eine Konzessionsentziehung droht oder der Charakter des Pachtbetriebes geändert wird und damit der Ruf oder Wert des Pachtgegenstandes gefährdet oder gemindert würde;
  - d) der Pächter der Stadt oder deren Beauftragten, das Pachtverhältnis betreffend, unrichtige oder irreführende Angaben macht oder das Betreten des Pachtgegenstandes verweigert.
3. Falls die Stadt vom Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch macht, haftet der Pächter für jeden Schaden, der der Stadt hierdurch entsteht. Gleiches gilt bei nicht fristgerechter oder nicht vollständiger Räumung und dadurch bedingter Verzögerung der Weiterverpachtung oder nicht ordnungsgemäßer Rückgabe des Pachtgegenstandes.

### § 3

#### **Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes**

1. Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, während der Badesaison den Kiosk geöffnet zu halten. Dieser ist einschließlich der Bewirtung auf dem Vorplatz - in dem durch die gaststättenrechtliche Erlaubnis begrenzten Umfang - zu bewirtschaften. Eine Änderung der Erlaubnis bedarf der Zustimmung der Stadt.
2. Die Stadt behält sich das Recht vor, den Ausschank von alkoholischen Getränken zu untersagen, wenn sich dadurch Unzuträglichkeiten für den Badebetrieb ergeben oder das Jugendschutzgesetz nicht beachtet wird. Der Pächter ist dafür verantwortlich, dass durch die Ausübung der Verkaufstätigkeit und das Verhalten seiner Gäste keine Störung des Badebetriebes oder ein sonstiger Verstoß gegen die Ordnung erfolgt. Er hat in Ausübung seines Gewerbebetriebes die Anweisungen der Schwimmbadleitung zu befolgen.
3. Der Pächter ist verpflichtet, den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstandes während der Badesaison laufend zu überwachen und auftretende Schäden sofort der Stadt zu melden. Änderungen am Gebäude, an den Installationen oder an sonstigen Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Die im Kiosk vorhandene stadteigene Einrichtung ist schonend und pfleglich zu behandeln. Für die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes zusätzlich erforderliches Gerät, Mehrweggeschirr usw. ist durch den Pächter ebenso selbst zu beschaffen wie eventuell benötigte weitere Einrichtungsgegenstände.
4. Die Kosten für kleinere Reparaturen am Inventar (Kücheneinrichtung) und am Kioskgebäude sind bis zu einer Höhe von 500,00 " (netto) jährlich vom Pächter zu tragen. Über diesen Betrag hinaus gehende und nicht vom Pächter verschuldete Aufwendungen werden von der Stadt übernommen. Der Pächter ist jedoch nicht berechtigt, derartige Aufträge ohne Zustimmung der Stadt zu erteilen.
5. Wartungskosten für die Kücheneinrichtung, die aufgrund von Wartungsverträgen entstehen, sowie Kosten für Wartungen nach Bedarf (z. B. Dunstabzugshaube, Gasherd, Geschirrspüler usw.) sind vom Pächter zu tragen.
6. Die Stadt ist berechtigt, den Pachtgegenstand einschließlich des überlassenen Inventars / der überlassenen Einrichtung jederzeit zu besichtigen.

### § 4

#### **Pachtzins, ersatzweise Leistungen des Pächters, sonstige Gebühren**

1. Als Pachtzins hat der Pächter an die Stadt einen Betrag in Höhe von 8 % (acht Prozent) des Umsatzes zu zahlen. Als Umsatz gelten die gesamten Einnahmen aus der Verkaufstätigkeit im städtischen Freibad. Zum Pachtzins hinzu kommt die gesetzliche Umsatzsteuer. Die Abrechnung der Umsatzpacht erfolgt jeweils zum Ende der Badesaison. Der Umsatz ist der Stadt - unabhängig von der tatsächlichen Erhebung der Umsatzpacht (§ 4 Ziffer 3.) - durch eine jeweils bis Jahresende vorzulegende Bescheinigung des Steuerberaters nachzuweisen.
2. Der Pächter erbringt für die Stadt folgende Leistungen:
  - a) Reinigung der Toiletten, des Duschbereichs und der Umkleidekabinen gemäß dem aktuellen Reinigungs- und Hygieneplan des Schwimmbads. Der Schwimmbadleitung obliegt die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Reinigung. Die benötigten Reinigungs- und Desinfektionsmittel werden durch die Stadt bereit gestellt.

- b) Durchführung des täglichen Eintrittskarten-Verkaufs und Führung der Kasse bzw. des Kassensbuches, Aufbereitung der Kassenunterlagen sowie Abrechnung mit der Stadt, Kontrolle der Eintrittskarten, Entwertung von Mehrfachkarten, Führung und Überwachung der Listen für Kurkarten und Gästekarten sowie Führung von Besucherstatistiken.
  - c) Mithilfe bei der Beaufsichtigung des Badebetriebs auf Anweisung der Stadt oder der Schwimmbadleitung nach den vorgegebenen Aufsichtsplänen im Schwimmbad Todtnau nach dem Merkblatt 94.05 der Deutschen Gesellschaft für Badewesen.
3. Die Stadt gewährt für die in Ziffer 2. beschriebenen Leistungen einen finanziellen Ausgleich durch
- a) Verzicht auf die Erhebung der vertraglichen Umsatzpacht (§ 4 Ziffer 1.);
  - b) die Stadt zahlt für die Durchführung des Kassendienstes und die Mithilfe bei der Beaufsichtigung des Badebetriebs nach § 4 Ziffer 2. a) und b) 8 % (acht Prozent) aus den Nettoerlösen der im Rahmen des Kassendienstes eingenommenen Eintrittsgelder zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Abrechnung erfolgt nach dem Ende der Badesaison.
  - c) Für die Mitarbeit bei der Beaufsichtigung des Badebetriebs nach § 2 Ziffer 2 c) zahlt die Stadt 14,00 "/Std. pauschal zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die geleisteten Stunden sind täglich dem Schwimmbadleiter zur Bestätigung vorzulegen. Die Abrechnung erfolgt zum Ende der Badesaison.
4. Die Regelungen der Ziffern 2 und 3 gelten bis auf Weiteres. Die Stadt behält sich das Recht vor, die in Ziffer 2 beschriebenen Leistungen ganz oder teilweise auf ihre Kosten zu erbringen. Sie wird den Pächter über eine entsprechende Änderung spätestens zwei Monate vor Beginn einer neuen Badesaison informieren und mit ihm die daraus resultierenden finanziellen Veränderungen festlegen. Bei voller Übernahme der Leistungen nach Ziffer 3 durch die Stadt erhält diese die in Ziffer 1 vereinbarte Umsatzpacht.

## **§ 5**

### **Steuern, Gebühren, Versicherungen**

1. Die Stadt trägt die auf dem Gebäude ruhenden Lasten und Abgaben, insbesondere die Grundsteuer und die Prämie für die Gebäudeversicherung, sowie die Versicherungsprämien für sämtliches der Stadt gehörendes Inventar.
2. Die durch die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes entstehenden laufenden Verbrauchs- und Entsorgungskosten (Energiekosten, Wasser, Abwasser) gehen zu Lasten des Pächters.
3. Der Pächter übernimmt alle sich aus der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes ergebenden öffentlichen und privaten Lasten. Hierzu gehören insbesondere die Gewerbesteuer, die Kosten für Konzessionen sowie die mit der Erfüllung von Auflagen der Konzessionsbehörde verbundenen Aufwendungen.
4. Gegen alle aus der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes resultierenden Risiken (auch Wasserschäden) hat sich der Pächter auf seine Kosten in ausreichendem Maße zu versichern.
5. Der Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (auch gegen Risiken aus der Mithilfe bei der Beaufsichtigung des Badebetriebs) ist vor Vertragsbeginn nachzuweisen.

Beauftragt der Pächter Dritte mit der Durchführung der durch diesen Vertrag übertragenen Verpflichtungen, so haftet er auch für schuldhaftes Verhalten dieser Person(en).

## § 6

### Schlussbestimmungen

1. Mit Vertragsbeginn ist vom Pächter der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen für die Mithilfe bei der Badeaufsicht nach Merkblatt 94.05 zu erbringen. Diese sind
  - a) Ausbildung Erste Hilfe (16 Unterrichtseinheiten);
  - b) Kenntnisse in der Herz-Lungen-Wiederbelebung nach UVV sErste Hilfe%o
  - c) Aktueller Nachweis der Rettungsfähigkeit (z.B. DLRG-Silber, der nicht älter als 3 Jahre sein darf).
2. Kann der Pächter die ihm mit diesem Vertrag übertragenen Verpflichtungen nicht selbst erfüllen, so hat er für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Für die Mithilfe bei der Beaufsichtigung des Badebetriebs darf der Pächter Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung der Stadt beauftragen.
3. Alle Änderungen oder Ergänzungen sowie Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
4. Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag hervorgehenden Streitigkeiten ist das für die Stadt Todtnau zuständige Amtsgericht.
5. Dieser Vertrag ist 4-fach gefertigt. Je 2 Fertigungen erhalten die Stadt und der Pächter

Todtnau, .....

Vertreter der Stadt Todtnau

Pächter

---

---