



Beschlussvorlage zur Schließung eines Pachtvertrages mit der Bernsteinreiter Hirschburg GmbH

<i>Organisationseinheit:</i> Tourist-Information	<i>Datum</i> 09.03.2023
<i>Einreicher:</i> Bürgermeister	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	20.03.2023	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	21.03.2023	Ö
Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung (Vorberatung)	27.03.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	28.03.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	12.04.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	24.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, den in der Anlage 1 beigefügten Pachtvertrag mit der Bernsteinreiter Hirschburg GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Tino Leipold, zu schließen.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend und Senioren hat in seiner Sitzung am 30.01.2023 den Bürgermeister damit beauftragt, einen Pachtvertrag mit der Bernsteinreiter Hirschburg GmbH zu schließen. Der Pachtvertrag soll zum Ziel haben, die zukünftige Entwicklung der Rennbahn, deren Pflege und das Engagement der Bernsteinreiter Hirschburg GmbH langfristig zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	X 11401.44111 Mieten und Pachten,
-----------	-----------------------------------

	Erbbauzinsen
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Entwurf Pachtvertrag Bernsteinreiter (öffentlich)
---	---

Pachtvertrag

Zwischen

der Stadt Bad Doberan, vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Jochen Arenz und den 1. Stadtrat, Herrn Rüdiger Matthews,
Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan
(nachfolgend „Verpächter“ genannt)

und

der Bernsteinreiter Hirschburg GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Tino Leipold,
Neuklockenhäger Weg 1 a, 18311 Ribnitz-Damgarten
(nachfolgend „Pächter“ genannt)

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtobjekt

Der Verpächter ist Eigentümer der Galopprennbahn, eingetragen im Grundbuch von Bad Doberan des AG Rostock. Verpachtet wird nachfolgend genanntes Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden und Anlagen in einer Gesamtgröße von ca. 211.160 m².

Gemarkung: Bad Doberan

Flur: 3

Flurstück Nr.: - Blatt 11637: 1/4; 1/18 tw.
- Blatt 1249: 2/1
- Blatt 12468: 3/1; 4/3

Gemarkung: Vorder Bollhagen

Flur: 1

Flurstück Nr.: - Blatt 13119: 4/6 tw.; 4/7; 6/1; 6/2; 7/1 tw.; 7/3
- Blatt 12791: 4/26

§ 2 Nutzung des Pachtobjektes

- (1) Die Verpachtung erfolgt zum Zweck zur landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Schwerpunkt der Nutzung des Grünlandes zur Pferdehaltung mit reittouristischer und Breitensportlicher Nutzung sowie zur Futtermittelproduktion (Heu).
- (2) Der Verpächter ist berechtigt, den Vertragsgegenstand jährlich für die im öffentlichen Interesse stehende Veranstaltung Zappanale, insbesondere in Erweiterung der Veranstaltungsfläche, auf das unbebaute Pachtgelände zu zugreifen und an die

jeweiligen Veranstalter zur Nutzung für einen Zeitraum von maximal 2 Wochen zu überlassen. In diesen Zeitraum bleibt die reittouristische Nutzung möglich. Die anfallenden Kosten für Wasser, Abwasser, Strom gehen zu Lasten des jeweiligen Veranstalters. Die Abrechnung erfolgt durch die Bernsteinreiter Hirschburg GmbH an den Veranstalter. Der Pächter erhält für diese Veranstaltung von dem Veranstalter und vom Verpächter kein Nutzungsentgelt.

- (3) Der Verpächter ist berechtigt, das Geläuf der Rennbahn jährlich für die Durchführung von zwei Galopp-Pferderennen oder ähnlichen Veranstaltungen selbst oder in Kooperation mit einem Dritten zu nutzen. Der Zeitraum wird rechtzeitig zwischen Pächter und Verpächter abgestimmt. Die in diesen Zeitraum anfallenden Kosten für Wasser, Abwasser, Strom gehen zu Lasten des jeweiligen Veranstalters. Die Abrechnung erfolgt durch die Bernsteinreiter Hirschburg GmbH an den Veranstalter. Der Pächter erhält für diese Veranstaltung von dem Veranstalter und vom Verpächter kein Nutzungsentgelt.
- (4) Der Verpächter gestattet dem Pächter innerhalb des Pachtobjekts, nach vorheriger Abstimmung und Zustimmung durch den Verpächter stationäre und transportable Werbeflächen aufzustellen bzw. anzubringen. Diesbezüglich darf der Pächter Verträge mit Dritten abschließen und die daraus erzielten Werbeeinnahmen nutzen. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind vom Pächter auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung einzuholen.
- (5) Der Pächter ist verpflichtet, alle gesetzlichen, behördlichen und technischen Bestimmungen, insbesondere jene des Umweltschutzes, des Lärmschutzes, des Brandschutzes und des Tierschutzes, einzuhalten und gegenüber allen das Pachtobjekt nutzenden Dritten durchzusetzen. Hinsichtlich etwaiger Verpflichtungen aus der VstättVO M-V (Versammlungsstättenverordnung) wird klarstellend geregelt, dass der Pächter Betreiber des Pachtobjektes ist.
- (6) Der Pächter ist zur Ausübung des Hausrechts ermächtigt und erhält die Schlüsselgewalt. Der Zugang zum Pachtobjekt muss dem Verpächter, deren Beauftragten und deren Bediensteten und den Drittnutzern jederzeit möglich sein.

§ 3 Pachtdauer, Kündigung und Rückgabe

- (1) Das Pachtverhältnis wird für einen Zeitraum von 20 Jahren abgeschlossen. Es beginnt am 01.05.2023 und endet am 30.04.2043.
- (2) Die Parteien vereinbaren eine optionale Verlängerung des Pachtvertrages um weitere 10 Jahre, sofern nicht eine Partei die Beendigung des Vertrages 1 Jahre vor Ablauf des Vertrages erklärt.
- (3) Die Parteien können den Pachtvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die jeweils andere Partei ihren wesentlichen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt oder gegen gesetzliche Vorschriften verstößt.

- (4) Der Pachtvertrag erlischt mit sofortiger Wirkung, sofern der Pächter in ein Insolvenzverfahren eintritt.
- (5) Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- (6) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Pachtobjekt einschließlich aller übergebener Anlagen in dem sich aus einer ordnungsgemäßen Benutzung und Pflege ergebenden Zustand und vollständig zurück zu geben. Für fehlende Gegenstände ist gleichzeitiger Ersatz zum Wiederbeschaffungswert zu leisten. Die natürliche Abnutzung fällt nicht unter die Entschädigungspflicht.
- (7) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter auf Verlangen des Verpächters verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen die ohne Zustimmung des Verpächters errichtet wurden, innerhalb einer angemessenen und vom Verpächter zu bestimmenden Frist auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch für stationäre Werbeflächen, die mit Zustimmung des Verpächters errichtet worden sind.
- (8) Der Verpächter ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des Pächters beseitigen zu lassen, wenn der Pächter seinen Verpflichtungen gemäß Abs. 8 innerhalb der gestellten Frist nicht nachkommt.
- (9) Sollten nicht mit dem Grund und Boden fest verbundene Anlagen und Einrichtungen mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verpächters errichtet worden sein, gehen diese mit Beendigung des Vertrages in das Eigentum des Verpächters über. Der Pächter erhält dafür eine angemessene Entschädigung in der Höhe des Zeitwertes, die im Streitfall durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen zu ermitteln ist.
 - a. Für Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verpächters errichtet wurden, besteht kein Anspruch auf Entschädigung.
- (10) Eine Fortsetzung des Gebrauchs der Pachtsache über den Beendigungstermin hinaus
 - a. bewirkt keine Verlängerung des Pachtvertrages.

§ 4 Pachtzins, Wertsicherung

- (1) Der Pachtzins für die unter §1 aufgeführten Flurstücke beträgt 4.273,88 €. (in Worten Viertausendzweihundertdreiundsiebzig 88/100 Euro) jährlich.

Der Pachtzins ist zum 01.08. eines jeden Jahres unter Angabe des **cod. Zahlungsgrundes: 11401. 44111** zur Zahlung fällig auf folgendes Konto der Stadt:
Ostseesparkasse Rostock
IBAN: DE36 1305 0000 0505 5555 57
BIC: NOLADE 21 ROS

- (2) Wertabschöpfungsklausel:
Hat sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer nachfolgenden Behörde

veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung (Verbraucherpreisindex Deutschland insgesamt) 5 Jahre nach Beginn des Pachtvertrages um mehr als 5 % gegenüber dem Stand vom 01.01.2022 (111,5 = 100%) verändert, so wird die Pacht entsprechend dem Prozentsatz der Veränderung des Preisindex angepasst ab dem 01.01. des folgenden Kalenderjahres. Nach jeweils weiteren fünf Jahren erfolgt eine Prüfung des Indexes und ggf. eine Anpassung an die Änderung.

- (3) Im Falle einer Erhöhung der Pacht hat der Verpächter, im Falle der Ermäßigung der Pacht der Pächter, dem jeweils anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung zu begründen. Erfolgt dies nicht sofort, so bedeutet das keinen Verzicht auf die Anpassung. Der Pächter gerät jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Verpächter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge nicht vor Zugang der jeweiligen Abrechnung in Verzug.
- (4) Sollte der Preisindex für die Lebenshaltung (Verbraucherpreisindex) an sich vom Statistischen Bundesamt nicht mehr fortgeführt werden, tritt an seine Stelle derjenige der durch das Gesetz bestimmt wird, hilfsweise derjenige, der im Bereich der Bundesrepublik Deutschland (hilfsweise der EU) geltende Preisindex, der dem Verbraucherpreisindex im Zeitpunkt seiner Ersetzung am ehesten entspricht.

§ 5 Investitionen

- (1) Der Pächter leistet die notwendigen Investitionen zur Betreibung einer reittouristischen Einrichtung. Der Pächter ist berechtigt, zweckgebundene Fördermittel zu beantragen.
- (2) Dem Verpächter entstehen durch private und geförderte Investitionen keine Nachteile.
- (3) Der Pächter entwickelt die Pachtfläche im Sinne der Stadt und mit dem Ziel der Schaffung einer familienfreundlichen und naturnahen Erlebnisfläche.
- (4) Der Pächter und der Verpächter vereinbaren, dass der Unterhalt des Geläufes durch den Pächter getragen wird.

§ 6 Kosten, Lasten, Abgaben

Der Pächter übernimmt alle auf dem Pachtobjekt ruhenden Kosten, Lasten und Abgaben, insbesondere auch Ver-/Entsorgungsgebühren, Anschlusskosten, Versicherungen, Grundsteuer, Abfallentsorgung, etc.

§ 7 Gewährleistung, Verkehrssicherung

- (1) Das Pachtobjekt wird verpachtet wie besichtigt, ohne Gewähr für Größe, Beschaffenheit, Güte, Eigenschaften und Eignung zu nach diesem Pachtvertrag vorausgesetztem Gebrauch als Galopprennbahn. Der Pachtgegenstand befindet sich lt. Übernahmeprotokoll in einem ordnungsgemäßen Zustand.

- (2) Ab Übergabe des Pachtobjektes an den Pächter haftet dieser für sämtliche Gefahren, die von der Pachtsache ausgehen. Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem überlassenen Grundstück. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten des Grundstückseigentümers.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, sämtlichen Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die dem Verpächter oder Dritten an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, es sei denn, er weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertragsgerechten Nutzung verursacht worden sind und der Pächter bzw. seine Mitglieder oder sonstige Nutzungsberechtigte den Schadensfall nicht herbeigeführt haben. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung.
- (4) Der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Anlagen zu unterrichten, die zu einer Haftung des Verpächters als Grundstückseigentümer gemäß § 836 BGB führen können. Soweit Sofortmaßnahmen erforderlich sind um Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der Pächter eine sofortige Sperrung der Anlage und eine Benachrichtigung an den Verpächter.
- (5) Der Pächter stellt den Verpächter auf eigene Kosten von allen etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der Pachtflächen, der dazugehörigen Anlagen und Geräte sowie der Zugänge zu den Räumen und internen Anlagen stehen; dies gilt insbesondere für eine Haftung nach § 836 BGB. Diese Freistellungspflicht entfällt, wenn der Schaden ausschließlich durch den Verpächter, dessen Beauftragten oder seine Bediensteten verursacht worden ist.
- (6) Der Pächter übernimmt die volle und alleinige Haftung für das Pachtobjekt und stellt den Verpächter insbesondere von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, sowie Verstößen gegen die Vorgaben der VstättVO M-V (Versammlungsstättenverordnung) frei.

§ 8 Versicherungen

Der Pächter hat auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und jederzeit vorzuhalten, die die im Vertrag, insbesondere in § 6 genannten Verpflichtungen einschließlich der Freistellungsverpflichtungen vollumfänglich abdeckt. Der Abschluss weiterer Versicherungen ist Sache des Pächters. Das Vorliegen derartiger Versicherungen ist dem Verpächter bei Abschluss dieses Vertrages und später jeweils auf schriftliche Aufforderung hin nachzuweisen.

§ 9 Pflichten und Aufgaben

Der Pächter übernimmt im Rahmen des Pachtvertrages in eigener Zuständigkeit ferner

folgende Aufgaben:

- a) Soweit der Zustand des Pachtobjekts potentielle Gefährdungen für Nutzer erkennbar werden lässt, hat der Pächter jede weitere Nutzung zu unterbinden, dies gilt insbesondere bei Gefahr in Verzug.
- b) Der Pächter übernimmt die Reinigung, Pflege und Wartung der gesamten Anlage und Nebeneinrichtungen einschl. der Umzäunung.

§ 10 Unterhaltung der Anlage

- (1) Der Pächter verpflichtet sich, alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, in regelmäßigen Abständen durchzuführen und sämtliche Anlagen durch alle geeigneten und erforderlichen Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in einem guten Zustand zu erhalten.
- (2) Insbesondere wird das Geläufs mit dem Ziel unterhalten, dort pferdesportliche Aktivitäten durchführen zu können.
- (3) Jegliche baulichen Maßnahmen, Veränderungen bzw. Ergänzungen durch den Pächter bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter.
- (4) Der Pächter ist berechtigt, im Rahmen dieses Pachtvertrages Fördermittelanträge zu stellen. Zur Umsetzung von Fördermaßnahmen sind gesonderte Finanzierungs- und Durchführungsvereinbarungen abzuschließen.

§ 11 Betreten des Pachtgrundstückes durch die Stadt und Duldungspflichten des Pächters

- (1) Der Verpächter, seine Bediensteten und/oder seine Beauftragten können das Grundstück und die baulichen Anlagen jederzeit betreten, sei es zur Prüfung des Zustands, der vertraglichen Vereinbarungen oder aus anderen Gründen. Der Verpächter hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von 2 Monaten, erforderliche Baumaßnahmen durchzuführen. Hierdurch verursachte Behinderungen hat der Pächter zu dulden.

§ 12 Unterverpachtung

Der Pächter darf Unterverpachtverhältnisse nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters eingehen.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag einschließlich der Anlage, der Teil dieses Vertrages ist, enthält alle zwischen den Parteien im Hinblick auf seinen Gegenstand getroffene Vereinbarungen. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der

Schriftform.

- (3) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter eine etwaige Änderung seines Betriebssitzes nebst neuer Anschrift mitzuteilen.
- (4) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
- (5) Der zwischen Pächter und Verpächter abgeschlossene Pachtvertrag vom 09.06.2022 wird einvernehmlich aufgehoben, sodann dieser neugeschlossene Vertrag unterzeichnet wurde.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder infolge Änderung der Gesetzeslage oder durch höchstrichterliche Rechtsprechung oder auf andere Weise ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig werden oder weist dieser Vertrag Lücken auf, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon unberührt und gültig bleiben. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Bestimmung zu vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt und von der anzunehmen ist, dass die Parteien sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit gekannt oder vorhergesehen hätten. Entsprechendes gilt, falls dieser Vertrag eine Lücke enthalten sollte.

Bad Doberan, den

Ribnitz-Damgarten, den

Jochen Arenz
Bürgermeister
Stadt Bad Doberan

Rüdiger Matthews
1. Stadtrat

Tino Leipold
Geschäftsführer
Bernsteinreiter Hirschburg GmbH

(Dienstsiegel)