

PACHTVERTRAG

zwischen

der Gemeinde Süstedt
vertreten durch den
Bürgermeister Herrn Reinhard Thöle und den
Gemeindedirektor Herrn Bernd Bormann
-Verpächter -

und

dem Verein „Süster Kring“,
vertreten durch den vertretungsberechtigten Vorstand,
Herrn Bernd Brinkmann, Harmisser Str. 3, 27305 Süstedt, und
Herrn Karl-Heinz Schröder, Am Glockenturm 5, 27305 Süstedt
-Pächter-

§ 1

Pachtobjekt

Die Gemeinde Süstedt ist Eigentümerin der Nolteschen Mühle, die auf dem Grundstück Gemarkung Süstedt, Flur 7, Flurstück 1/19 steht.

Bei der Nolteschen Mühle handelt es sich um eine Wassermühle, die ein Baudenkmal gem. §3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in der z. Zt. gültigen Fassung ist.

Am Erhalt der Wassermühle besteht ein öffentliches Interesse.

§2

Pachtdauer

Der Verpächter verpachtet dem Pächter die Noltesche Mühle für die Dauer von 30 Jahren. Das Pachtverhältnis beginnt am 01.05.2016 und endet am 30.04.2046.

Dieser Pachtvertrag verlängert sich automatisch jeweils um ein Jahr, wenn nicht zum 01.05. eines Jahres schriftlich erklärt wird, dass der Vertrag zum 30.04. des Folgejahres aufgehoben werden soll.

Bei Verkauf des Pachtobjektes wird dem Pächter ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

§3

Pachtzins

Ein Pachtzins ist nicht vereinbart und wird nicht geschuldet.

§4

Sonstige Kosten

Der Pächter trägt alle Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Gas u. ä., sowie alle öffentlichen Lasten und Abgaben, die mit dem Pachtobjekt zusammenhängen. Eventuell zu zahlende Grundsteuer trägt der Verpächter.

Der Pächter ist verpflichtet, die Mühle und das Inventar ausreichend gegen Feuer, Sturm, Elementar- und Leistungswasserschaden zu versichern. Die Versicherung ist nachzuweisen. Die Hälfte der nachgewiesenen Versicherungsprämie wird dem Pächter vom Verächter erstattet.

§ 5

Zustand der Pachträume, Instandhaltungspflichten, Schönheitsreparaturen

Die Vertragspartner erklären übereinstimmend, dass der Pachtvertrag dem Betrieb, der Instandsetzung und Erhaltung des Mühlengebäudes und der Mühlentechnik dienen soll. Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich am 01. Mai 2016 befindet.

Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln. Die ordnungsgemäße Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung des Pachtobjektes obliegt dem Pächter im Rahmen seiner finanziellen Mittel. Der Verpächter ist zu keiner Mitfinanzierung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Pachtobjekt verpflichtet.

Im Übrigen sind die Vertragsparteien sich einig, dass im Rahmen des Pachtvertrages der Pächter berechtigt ist, sämtliche Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen selbständig und eigenverantwortlich im Einvernehmen mit dem Verpächter durchzuführen. Sollten Sofortmaßnahmen (Gefahr in Verzuge) notwendig sein, können diese ohne Abstimmung durchgeführt werden. Die Zustimmung gilt bei solchen Maßnahmen als erteilt.

Die jeweiligen Maßnahmen sollen den in Absatz 1 genannten Zwecken dienen und sind fachgerecht auszuführen. Bei der Durchführung von wesentlichen Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Belange des Eigentümers zu wahren. Die abschließende Entscheidung über Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen obliegt dem Pächter. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu wahren.

Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden am Gebäude und Inventar des Verpächters, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizungsrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.

Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Vereinsmitglieder, Arbeiter, Angestellten, Besucher oder Personen, die sich mit seinem Willen in den Pachträumen aufhalten oder diese aufsuchen, schuldhaft verursacht werden.

§ 6

Nutzung der Pachtsache

Die Pachtsache darf durch den Pächter für die Zwecke, wie sie in der Vereinssatzung festgelegt sind, genutzt werden. In diesem Zusammenhang ist er insbesondere auch befugt, das Pachtobjekt der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Der Pächter ist berechtigt, das Gebäude oder Teile des Gebäudes vorübergehend Dritten zur Verfügung zu stellen. Das gilt insbesondere für Ausstellungen u. ä. Einnahmen aus solchen Veranstaltungen stehen dem Verein zu.

Der Pächter ist nicht berechtigt, das Grundstück weiter zu verpachten oder Teile des Grundstückes auf Dauer zu vermieten.

§ 7

Behördliche Genehmigungen

Der Pächter ist für die Einholung erforderlicher behördlicher Genehmigungen, sofern diese für die von ihm veranlasste Maßnahmen notwendig sind, verantwortlich.

Der Verpächter verpflichtet sich in diesem Zusammenhang dazu, bei der Einholung der Genehmigungen behilflich zu sein, insbesondere Unterschriften für Anträge zu leisten, und erforderliche Unterlagen zur Verfügung zu stellen, soweit sie ihm vorliegen. Durch die Bereitstellung der Unterlagen und Unterschrift von Anträgen ergeben sich für den Verpächter keine finanziellen Verpflichtungen.

§ 8

Verkehrssicherungspflichten

Dem Pächter obliegt die Verkehrssicherungspflicht des verpachteten Objektes einschließlich der mitverpachteten Fläche.

§ 9

Betreten der Pachträume

Dem Verpächter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Pachtgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung bzw. Kenntnis der Nichtnutzung durch den Pächter frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Verpächter die Pachträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

§ 10

Beendigung des Pachtverhältnisses

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Pachträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.

Der Pächter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die dem Verpächter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Rückgabe des Objektes nach Beendigung des Pachtverhältnisses in der jetzigen Form nicht möglich ist. Das Objekt ist deshalb bei Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, wie es ein ordnungsgemäßer Zustand in der vorgesehenen Ausbauphase mit sich bringt. Dabei besteht auch hier Einigkeit darüber, dass Art und Umfang der Instandsetzung, Instandhaltung und Sanierung von der Bewilligung öffentlicher Mittel und den damit verbundenen Auflagen abhängig ist.

§ 11

Besondere Vereinbarungen

Verbesserungen und Wertsteigerungen am Pachtobjekt, die während der Pachtzeit auf Kosten des Pächters durchgeführt worden sind, sind nach Beendigung des Pachtvertrags dem Pächter mit dem Wert der Investition abzüglich der Abschreibung zu ersetzen, sofern der Verpächter

nicht die Verpflichtung übernimmt, die Mühle auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses weiterhin für 10 Jahre als Mühle mit öffentlichem Zugang zu erhalten.

§12 Auflösung des Vereines

Sollte der Verein „Süster Kring“ während der Laufzeit dieses Pachtvertrages aufgelöst werden, endet dieser Pachtvertrag. Entschädigungen für geleistete Investitionen, wie in § 11 vereinbart, werden in diesem Fall nicht gezahlt.

Sollte sich der Verein während der Laufzeit dieses Pachtvertrages mit einem anderen Verein zusammenschließen, ohne dass sich der Vereinszweck ändert, tritt der neue Verein in diesen Pachtvertrag ein.

§ 13 Sonstige Vereinbarungen

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses selbst.

Die Vertragsparteien geben die Erklärung in diesem Vertrag zugleich für sich und ihre Rechtsnachfolger ab.

§ 14 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Parteien werden an die Stelle einer unwirksamen Klausel eine solche setzen, die dem wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Süstedt, den

Für die Gemeinde Süstedt

Der Bürgermeister

(Reinhard Thöle)

Der Gemeindedirektor

(Bernd Bormann)

Für den Verein „Süster Kring“

(Bernd Brinkmann)

(Karl-Heinz Schröder)