

Pachtvertrag

zwischen

der **1848er Gedächtnisstiftung Fürth**,
vertreten durch den Oberbürgermeister der Stadt Fürth, Herrn Dr. Thomas Jung,
Königsstraße 88, 90762,
im Folgenden auch „**Verpächterin**“ genannt,

und

der **Stadt Fürth**,
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Dr. Thomas Jung,
Königsstraße 88, 90762 Fürth,
im Folgenden auch „**Pächterin**“ genannt.

Die Vertragsparteien schließen folgenden Pachtvertrag:

§ 1 Pachtsache / Vertragsgegenstand

- (1) Die Verpächterin verpachtet die in ihrem Eigentum stehenden Gebäude Stiftungsstraße 5, 7 und 9 / Stiller Winkel 14, 90766 Fürth (Fl.Nr. 1396/12 I, 1396/13 II, 1399/1, 1396/15 Gem. Fürth), die als städtisches Altenpflegeheim genutzt werden, mit Ausnahme der sich darin befindenden Mietwohnungen und anteiligen Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen. Mitverpachtet ist eine Dienstwohnung für den Hausmeister. Die Flächen der Pachtsache sind in Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnet.
- (2) Zu dem Pachtobjekt gehören auch die in der Anlage gekennzeichneten Außenanlagen. Die Pächterin verpflichtet sich, die Nutzung der Außenanlagen auch den Mietern der stiftungseigenen Wohnungen zu gestatten.
- (3) Die Verpachtung der genannten Flächen erfolgt zum Zweck des Betriebs eines Altenpflegeheims durch das städtische Sondervermögen „Städtisches Altenpflegeheim (SAh)“.
- (4) Die Richtigkeit der in der Anlage genannten Größe der Pachtflächen wird nicht zugesichert. Die weiteren Angaben dieses Vertrags beziehen sich auf die vorliegende Pachtfläche, so wie sie tatsächlich beschaffen ist.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrags durch beide Vertragsparteien. Gleichzeitig verliert der zum 01.01.2008 in Kraft getretene Pachtvertrag seine Gültigkeit.
- (2) Der Vertrag gilt auf unbestimmte Dauer.

- (3) Der Vertrag kann von Verpächterin und Pächterin mit einer Frist von zwölf Monaten zum 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden.
- (4) Die Kündigung muss dem anderen Vertragspartner bis zum dritten Arbeitstag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (5) Eine vorübergehende Schließung oder Einschränkung des Betriebs beendet das Vertragsverhältnis nicht.
- (6) Setzt die Pächterin nach Ablauf der Pachtzeit den Gebrauch der Pachtsache fort, gilt das Pachtverhältnis nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, auch wenn die Verpächterin der weiteren Nutzung nicht widerspricht. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Pachtzins

- (1) Die Höhe der Pacht ergibt sich aus der Aufstellung in Anlage 2 zunächst bis zum Jahr 2015, bezogen auf die in § 1 dieses Vertrags bezeichneten Flächen. Bei nicht unwesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse kann die Pacht auch außerhalb dieses Zeitraums durch die Verpächterin angepasst werden.
- (2) Die Pacht wird in Monatsraten jeweils im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats von der Pächterin auf das Konto Nr. 46060 bei der Sparkasse Fürth, BLZ 762 500 00, überwiesen.
- (3) Die Pächterin verzichtet grundsätzlich auf die Aufrechnung von Forderungen gegen die Verpächterin und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts bezüglich des Pachtzinses.

§ 4 Betriebskosten

- (1) Die Pächterin übernimmt die Betriebskosten für die Pachtsache gemäß nachfolgender Auflistung:
 - Energiekosten (Wasser, Gas etc.)
 - Steuern, Abgaben, Versicherungen (Grundsteuer, Abwasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, Kaminkehrer, Straßenreinigung etc.)
 - Sonstige Betriebskosten (Winterdienst etc.)
- (2) Der Bezug von Strom ist direkt von der Pächterin sicher zu stellen. Die Versorgung erfolgt auf Rechnung und Namen der Pächterin.
- (3) Die Betriebskosten für den gesamten Gebäudekomplex sind zunächst in voller Höhe von der Pächterin zu tragen. Die Verpächterin zahlt eine vierteljährliche Betriebskostenvorauszahlung für den Anteil der nicht verpachteten Flächen gemäß Anlage 3. Die Betriebskostenabrechnung wird durch die Pächterin erstellt und erfolgt im ersten Quartal des Folgejahrs. Einmal jährlich kann die Betriebskostenvorauszahlung nach den tatsächlichen Kosten durch die Pächterin angepasst werden.
- (4) Die Betriebskostenvorauszahlung ist im Voraus spätestens zum dritten Werktag des jeweiligen Quartals fällig. Sie ist auf das Konto 249 15 89 65 bei der Sparkasse Fürth, BLZ 762 500 00, zu überweisen.

- (5) Die anteiligen Betriebskosten sind, sofern sie anfallen, von der Pächterin auch dann zu entrichten, wenn die Gegenleistung (etwa wegen vorzeitigen Auszugs) nicht in Anspruch genommen wird.

§ 5 Pächterpfandrecht

Die Pächterin erklärt, dass die bei ihrem Einzug in die Pachtsache eingebrachten Gegenstände ihr Eigentum und weder gepfändet noch verpfändet beziehungsweise mit Eigentumsvorbehalt belastet sind.

§ 6 Versicherung

- (1) Die Pächterin schließt auf ihre Kosten alle für den Betrieb des Altenpflegeheims erforderlichen Versicherungen in ausreichendem Umfang und ausreichender Höhe, insbesondere eine Haftpflichtversicherung für Personen, Sach- und Vermögensschäden ab. Die Verpächterin oder ein von ihr Bevollmächtigter ist berechtigt, die Versicherungspolice einzusehen.
- (2) Die Pächterin verpflichtet sich, die Verpächterin von allen Ansprüchen Dritter und von Haftungsrisiken aus der Benutzung von Gebäude und Grundstück freizustellen.

§ 7 Außerordentliche Kündigung

Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn die Pächterin ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung

- einen vertragswidrigen Gebrauch der Pachtsache fortsetzt, insbesondere wenn die Pächterin den Gebrauch des Objekts unbefugt einem Dritten (§ 9) überlässt oder das Objekt durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihr obliegenden Sorgfaltspflicht gefährdet.
- ihre Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, dass der Verpächterin die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.

§ 8 Bauunterhalt, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Bauunterhalt für die Pachtsache wird zwischen Verpächterin und Pächterin in den „großen“ (Abs. 2) und „kleinen“ (Abs. 3) Bauunterhalt sowie Schönheitsreparaturen aufgeteilt.
- (2) Der „große“ Bauunterhalt wird von der Verpächterin getragen. Dabei handelt es sich um:
- Instandhaltung und Instandsetzung aller konstruktiven Bauteile des Gebäudes einschließlich der Fassade,
 - Instandhaltung und Instandsetzung sämtlicher Installations- und Abwasserleitungen im Gebäude, nicht aber die Entnahmestellen und sanitären Einrichtungen, die vom Pächter eingebracht werden,
 - Instandhaltung und Instandsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen, die zum Pachtobjekt gehören, nicht aber die Verpflichtungen aus der Straßenreinigungs- und Straßensicherungsverordnung,
 - Instandhaltung und Instandsetzung der Heizungsanlage.

Innerhalb dieser Aufgaben betrifft dies beispielhaft folgende Gewerke:

- Anstricharbeiten,
- Betoninstandsetzung,
- Bodenbelagsarbeiten,
- Dachdeckungs- und abdichtungsarbeiten,
- Diamantbohren und –sägen,
- Erd-, Mauer- und Betonarbeiten,
- Fliesenarbeiten,
- Gerüstbauarbeiten,
- Kanalreinigung und –untersuchung,
- Klempnerarbeiten,
- Metallbau- und Schlosserarbeiten,
- Naturwerksteinarbeiten,
- Parkettarbeiten,
- Putz- und Stuckarbeiten,
- Rolladenarbeiten,
- Sanitärinstallationen, Gas und Wasser,
- Tischlerarbeiten,
- Verglasungsarbeiten,
- Zimmererarbeiten.

(3) Der „kleine“ Bauunterhalt wird von der Pächterin getragen. Dabei handelt es sich um:

- Alle Schönheitsreparaturen im Gebäude einschließlich aller Anstriche an Wänden, Türen und Innenfenstern, die in angemessenen Zeitabschnitten von der Pächterin auszuführen sind (Abs. 4),
- Instandhaltung und Instandsetzung aller sanitären und elektrischen Armaturen im Gebäude einschließlich der gastronomischen und sonstigen Einrichtungen,
- Instandhaltung und Instandsetzung aller Bodenbeläge in den von der Pächterin genutzten Räumen und Verkehrsflächen,
- Pflege und Instandhaltung der mitverpachteten Außenanlagen.
- Die Pächterin hat für angemessene Reinigung, Lüftung und Beheizung der Pachträume zu sorgen und die Räume sowie die sich darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Sie hat auch die in den Pachträumen vorhandenen Wasserleitungen bei entsprechenden Temperaturen vor dem Auffrieren zu schützen. Die Pachträume sind von Ungeziefer freizuhalten.
- Die Pächterin ist verpflichtet, Veränderungen und Schäden an und in den Pachträumen, an und im Gebäude sowie auf dem Grundstück zu beseitigen, wenn diese von ihr, ihren Kunden, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern schuldhaft verursacht wurden und sich diese Personen nach ihrem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen in der Pachtsache aufhalten. Der Verpächterin obliegt die Beweisführung, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich der Pächterin gesetzt wurde. Der Pächterin obliegt die Beweisführung, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.
- Die Pächterin ist ohne Rücksicht auf etwaiges Verschulden verpflichtet, die Kosten der Instandhaltung von Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Steckdosen, Wärmemessern, Heizkörper-Ventilen, Schlössern, Wasserhähnen, Siphons, Klosetts, Wasch- und Abflussbecken, Öfen, Herde, Gas- und Elektrogeräten, Badeeinrichtungen und Warmwasseraufbereitungsanlagen sowie zerbrochener Glasscheiben maximal bis zu einem Gesamtbetrag von fünf Prozent der Jahrespacht in einem Kalenderjahr zu tragen.

- (4) Schönheitsreparaturen werden von der Pächterin getragen. Unter solchen versteht man im Sinne dieses Vertrags Renovierungsarbeiten, mit denen gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen an und in der Pachtsache beseitigt werden. Dazu zählen insbesondere:

- Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken,
- Streichen bzw. Beschichten und Versiegeln von Fußböden beziehungsweise Reinigen von Teppichböden,
- Lackieren von Heizkörpern und -rohren.

§ 9 Veränderungen an und in der Pachtsache

- (1) Veränderungen an und in der Pachtsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Erlaubnis der Verpächterin vorgenommen werden, die diese nach billigem Ermessen erteilt. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass die Pächterin sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes (vgl. § 16) im Fall ihres Auszugs verpflichtet.
- (2) Entsteht ein Mangel an der Pachtsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Pachtsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat die Pächterin dies der Verpächterin unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Folgeschaden ist die Pächterin ersatzpflichtig.
- (3) Von der Pächterin aufgewendete Kosten und geleistete Arbeitseinsätze für ausgeführte Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen führen nicht zu einem Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen. Verbesserungen an der Pachtsache gehen bei Beendigung des Pachtverhältnisses entschädigungslos auf die Verpächterin über.

§ 10 Bauliche Maßnahmen der Verpächterin

- (1) Die Verpächterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung der Pachtsache, des Gebäudes oder des Grundstücks, insbesondere zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung der Pächterin vornehmen. Die Pächterin hat diese Maßnahmen zu dulden.
- (2) Die Pächterin hat Arbeiten oder bauliche Maßnahmen am oder im Gebäude oder in der Pachtsache zu dulden, die der Verbesserung oder Modernisierung, der Einsparung von Energie oder Wasser oder der Schaffung neuen Raumes dienen oder auf Umständen beruhen, welche die Verpächterin nicht zu vertreten hat (beispielsweise zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen).
- (3) Die Pächterin hat solchen Maßnahmen unterworfenen Räume oder Flächen nach rechtzeitiger vorheriger Mitteilung des Termins zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.
- (4) Soweit die Pächterin Maßnahmen nach § 10 Abs. 1 und 2 dulden muss, kann sie weder den Pachtzins mindern noch Schadensersatz verlangen, es sei denn, die Verpächterin hätte Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten oder der Gebrauch der Pachtsache würde durch diese Maßnahmen ganz oder überwiegend unmöglich gemacht.

§ 11 Untervermietung

- (1) Die Pächterin ist berechtigt, Dritten Teilflächen der Pachtsache zu überlassen.
- (2) Eine Untervermietung, Weiterverpachtung oder Überlassung der gesamten Pachtsache ist nicht zulässig.

§ 12 Rückgabe des Objekts

- (1) Bei Vertragsende hat die Pächterin die Pachtsache geräumt und besenrein zurück zu geben.
- (2) Soweit die Pächterin Einrichtungen zu entfernen, Instandhaltungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen auszuführen oder sonstige Maßnahmen durchzuführen hat, müssen alle erforderlichen Arbeiten vor Beendigung des Pachtverhältnisses durchgeführt und bei Rückgabe der Pachtsache beendet sein.
- (3) Entspricht die Pachtsache diesen Anforderungen nicht und hat die Pächterin dies zu vertreten, so ist die Verpächterin berechtigt, erforderliche Maßnahmen auf Kosten der Pächterin zu veranlassen. Ebenso haftet die Pächterin für Schäden, die durch die nicht fristgerechte Übergabe der Pachtsache entstehen. Endet das Pachtverhältnis aus Gründen, welche die Pächterin zu vertreten hat (§ 7), so haftet sie für den Schaden, der der Verpächterin hierdurch entsteht.
- (4) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses gehen Einrichtungsgegenstände, die fest mit dem Gebäude oder der Außenanlage verbunden sind, in das Eigentum der Verpächterin über. In diesem Fall tritt die Pächterin bestehende Gewährleistungsansprüche für solche Gegenstände an die Verpächterin ab.
- (5) Bei Vertragsende hat die Pächterin sämtliche, auch eventuelle auf ihre Kosten nachgefertigte Schlüssel der Pachtsache der Verpächterin auszuhändigen. Kann die Pächterin nicht sämtliche Schlüssel zurück geben, ist die Verpächterin berechtigt, auf Kosten der Pächterin die Schließanlage oder Schließzylinder zu ersetzen und Schlüssel in ausreichender Zahl neu zu beschaffen.
- (6) Über den Zustand der Pachtsache bei Vertragsbeendigung ist ein Rückgabeprotokoll anzufertigen. Festgestellte Mängel sind von der Pächterin zu beheben. Andernfalls kann die Verpächterin auf Rechnung der Pächterin die Mängel beseitigen lassen.

§ 13 Betreten der Pachtsache

- (1) Die Verpächterin oder von ihr Beauftragte sind berechtigt, die Pachtsache in angemessenen Abständen nach vorheriger Ankündigung zu verkehrsüblicher Zeit (auch samstags) zu betreten und zu besichtigen.
- (2) Will die Verpächterin die Pachtsache oder Teile davon veräußern oder ist das Pachtverhältnis gekündigt, dürfen Kauf- beziehungsweise Mietinteressenten die Pachtsache zusammen mit der Verpächterin oder deren Beauftragten nach vorheriger Ankündigung an Werktagen betreten und besichtigen.

- (3) In dringenden Gefahrenlagen kann die Verpächterin oder deren Beauftragter die Pachtsache auch ohne Ankündigung sowie bei Abwesenheit der Pächterin betreten.

§ 14 Verkehrssicherungspflicht

- (1) Die Pächterin hat für eine gefahrlose Nutzbarkeit der den betrieblichen Zwecken dienenden Räume, Flächen, Park- und Abstellflächen, Gehsteige, Treppenhäuser, Durchfahrten, Zugänge und dergleichen Sorge zu tragen.
- (2) Dazu zählt auch eine entsprechende Schnee- und Eisfreihaltung der zum Pachtobjekt zählenden Flächen und Plätze.

§ 15 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Mit Ausnahme des in § 16 genannten Prozessprotokolls bestehen andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, Nebenabreden oder Zusicherungen bezüglich des Pachtverhältnisses nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere für die Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.
- (2) Soweit in diesem Vertrag nicht abweichende Vereinbarungen getroffen sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Sollten einzelne vertragliche Regelungen unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des gesamten Vertrags nicht. Unwirksame Passagen sollen nach den allgemein gültigen Interpretationsregeln im Sinne des Gesamtvertrags ersetzt werden.
- (3) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag, einschließlich etwaiger Nachträge oder dessen Auflösung, ist Fürth.
- (4) Die Pächterin hat alle Vorschriften zu beachten, die sich aus allgemeinen Gesetzen, behördlichen Bestimmungen, den Regelungen der Stiftungs- und Betriebssatzungen und vertraglichen Vereinbarungen ergeben. Sie hat sicherzustellen, dass vom Betrieb des Altenpflegeheims keine Gefährdung für Personen, die Einrichtung, die Umgebung und die Umwelt ausgeht. Alle allgemeinen, technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere die der Bauaufsichtsbehörde, der Brandversicherung und der Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Sollten öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sein, sind diese von der Pächterin zu beantragen.
- (5) Die unsachgemäße Lagerung, Aufbewahrung und Verwendung von feuergefährlichen Stoffen und Gegenständen sowie die offene Lagerung von übelriechenden Gegenständen und Sachen im Gebäude oder auf dem Grundstück ist nicht zulässig.
- (6) Die Pächterin erklärt sich mit der elektronischen Speicherung der Vertragsdaten einverstanden.
- (7) Die Anlagen 1 – 3 gelten als Bestandteil dieses Vertrags.

§ 16 Zusatz zum Pachtvertrag

- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren zur weiteren und genaueren Definition des Gebäudezustands und zur Festlegung von Zuständigkeiten im Bauunterhalt die Entwicklung und Fortschreibung eines Prozessprotokolls. Dieses soll die Verfassung und die Entwicklung des Gebäudes und seiner Bestandteile dokumentieren und Regelungen zu Ersatzbeschaffungen und Instandhaltungsmaßnahmen finden.

Fürth, den

Verpächterin
(1848er Gedächtnisstiftung Fürth)

(Stiftungsvorstand)

Fürth, den

Pächterin
(Stadt Fürth)

(Oberbürgermeister)

Anlage 1
zum Pachtvertrag zwischen 1848er Gedächtnisstiftung Fürth
und Stadt Fürth vom xx.xx.2012

Gemäß § 1 Abs. 1 des Pachtvertrags werden nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen folgende Flächen verpachtet:

Blöcke	Nettogrundfläche
Block A	2.041,94 qm
Block B1-B3	2.254,14 qm
Block C	877,66 qm
anteilige Gemeinschaftsflächen Block A bis Block C	1.213,95 qm
Summe	6.387,69 qm

Anlage 2
zum Pachtvertrag zwischen 1848er Gedächtnisstiftung Fürth
und Stadt Fürth vom xx.xx.2012

Gemäß § 3 Abs. 1 des Pachtvertrags beträgt die Pacht für die Jahre 2011 bis 2015:

Jahre	Pacht per anno	Gerundete Pacht per Monat
2011	305.000 EUR	25.417 EUR
2012	335.000 EUR	27.917 EUR
2013	380.000 EUR	31.667 EUR
2014	430.000 EUR	35.833 EUR
2015	480.000 EUR	40.000 EUR

Dies stellt sich pro Block wie folgt dar:

Blöcke	Verteilung (gerundet)
A	22%
B1-B3	74 %
C	4 %
Summe	100 %

Anlage 3

zum Pachtvertrag zwischen 1848er Gedächtnisstiftung Fürth und Stadt Fürth vom xx.xx.2012

Umlage / Aufteilung der Betriebskosten

Betriebskosten / Sachkonto	Anteil Verpächterin / Stiftung (Mietwohnungen)	Anteil Pächter / SAh (Pflegeheim)
Grundsteuer	35 %	65 %
Wasser	35 %	65 %
Abwasser- und Kanalgebühren	35 %	65 %
Instandhaltung Heizungsanlage	35 %	65 %
Gas	35 %	65 %
Strom/Hausstrom	7 %	93 %
Wartung Aufzüge	35 %	65 %
Straßenreinigung	35 %	65 %
Müllabfuhr (ohne Küchenabfall, Fettabscheider, Speisereste)	35 %	65 %
Gebäudereinigung (Glas, Rahmen), Ungezieferbekämpfung, Winterdienst	35 %	65 %
Gebäudereinigung im Unterhalt (0,25 Stellenanteil der Reinigung SAh)	100 %	0 %
Gartenpflege, Grünflächen	- 35 %	65 %
Schornsteinreinigung	35 %	65 %
Brand-, Elektroversicherung	35 %	65 %
Photovoltaik-Versicherung	35 %	65 %
Hausmeister (0,3 Stellenanteil Haustechnik)	100 %	0 %
Kabelanschluss	35 %	65 %
Wartung technische Anlagen (Brandmeldeanlage, Flügel-, Schiebetüren, Feuerlöscher usw.)	35 %	65 %