

PACHTVERTRAG

zwischen

Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth,
vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung,
Königstraße 88, 90762 Fürth

- Verpächterin -

und

Stadt Fürth, Städtisches Altenpflegeheim,
vertreten durch Ref. IV - Soziales, Jugend und Kultur,
vertreten durch Herrn Dr. Karl Scharinger,
Königsplatz 2, 90762 Fürth

- Pächterin -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtsache / Vertragsgegenstand

1. Die Verpächterin verpachtet das Gebäude Stiftungsstraße 5, 7 und 9 / Stiller Winkel 14, 90766 Fürth, genannt Städtisches Altenpflegeheim (SAh) mit Ausnahme der sich darin befindenden Wohnungen. Die Flächen werden in der **Anlage 1** zu diesem Pachtvertrag aufgeführt.
2. Zu dem Pachtobjekt gehören auch die Außenanlagen. Die Pächterin verpflichtet sich, die Nutzung der Außenanlagen auch den Mietern der nicht mitverpachteten Wohnungen zu gestatten.
3. Die Verpachtung der oben aufgeführten Flächen erfolgt zum Betrieb eines Altenpflegeheimes.
4. Die Richtigkeit der genannten Größe der Pachtflächen wird nicht zugesichert. Die weiteren Angaben dieses Vertrages beziehen sich auf die tatsächlich vorliegende Pachtfläche.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt rückwirkend zum 01.01.2008.
2. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Dauer.
3. Der Vertrag kann von Verpächterin und Pächterin mit einer Frist von 12 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 Dauer verlängert, auch wenn die Verpächterin der weiteren Nutzung nicht widerspricht. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Pachtzins

1. Die Höhe der Pacht gemäß den Flächen nach § 1 des Pachtvertrags wird für die Jahre 2008 bis 2013 in der **Anlage 2** dargestellt.
2. Die Pacht wird jeweils im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto Nr. 46060 bei der Sparkasse Fürth, BLZ 762 500 00 überwiesen.
3. Für die erste Mahnung entstehen der Pächterin Mahngebühren in Höhe von 5 EUR. Für den Mahnbescheid kommen auf die Pächterin Kosten in Höhe von 23 EUR zuzüglich 5 EUR Porto und Auslagen zu. Kommt die Pächterin mit der Zahlung der Pacht in Verzug, schuldet sie außerdem Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs.1 S. 2 BGB. Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens gegen Einzelnachweis ist zulässig.
4. Die Pächterin verzichtet grundsätzlich auf die Aufrechnung mit Forderungen gegen die Verpächterin und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts gegenüber dem Pachtzins.

§ 4 Betriebskosten

1. Die Pächterin übernimmt die Betriebskosten 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. (a) Die Betriebskosten 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 Folgejahres. Einmal jährlich kann die Betriebskostenvorauszahlung nach den tatsächlichen Kosten durch die Pächterin angepasst werden.
3. (b) Die Betriebskostenvorauszahlung ist im Voraus spätestens zum 03. Werktag des Quartals fällig. Sie ist zu überweisen auf das Konto 249 15 89 65 bei der Sparkasse Fürth, BLZ 762 500 00.
4. Die anteiligen Betriebskosten sind, sofern die Betriebskosten 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 nicht gepfändet oder verpfändet bzw. 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 der von ihr Beauftragte ist berechtigt, die Versicherungspolice einzusehen.
2. Die Pächterin verpflichtet sich, die Verpächterin von allen Ansprüchen Dritter und 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 des Objektes fortsetzt. Insbesondere wenn die Pächterin den Gebrauch des Objektes unbefugt einem Dritten (vgl. § 9) überlässt oder das Objekt durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihr obliegenden Sorgfalt gefährdet.
- ihre Verpflichtungen schuldhaft in solchen Maße verletzt, dass der Verpächterin die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 8 Großer und Kleiner Bauunterhalt, Schönheitsreparaturen

1. Der **Große Bauunterhalt** wird allein 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 von der Pächterin eingebracht werden.
 - Instandhaltung und Instandsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen, die zum Pachtobjekt gehören, nicht aber die Verpflichtungen aus der Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung.
 - Instandhaltung und Instandsetzung der Heizungsanlage.

Im Einzelnen betrifft dies zum Beispiel 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
- Sanitärinstallation, Gas und Wasser
- Tischlerarbeiten
- Verglasungsarbeiten
- Zimmererarbeiten.

2. Der **Kleine Bauunterhalt** ist Aufgabe der Pächterin. Dabei handelt es sich um:

- Alle Schönheitsreparaturen im Gebäude einschl. aller Anstriche an Wänden, Türen und Innenfenstern, die in angemessenen Zeitabschnitten von der Pächterin auszuführen sind.
- Instandhaltung und Instandsetzung aller sanitären und elektrischen Armaturen im Gebäude einschl. der gastronomischen und sonstigen Einrichtungen.
- Instandhaltung und Instandsetzung aller Bodenbeläge in den von der Pächterin genutzten Räumen und Verkehrsflächen.
- Die Pächterin hat in den Pachträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume soweit die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln; sie hat auch die in den Pachträumen vorhandenen Wasserzu- und Abflussleitungen im Winter vor dem Erfrieren 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 sie von ihr, den zu ihrem Hausstand gehörenden Personen, Kunden, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern schuldhaft verursacht wurden und sich diese Personen nach ihrem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen in den Pachträumen oder im Gebäude aufhalten.
Der Verpächterin obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich der Pächterin gesetzt wurde. Der Pächterin obliegt dann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.
- Die Pächterin ist verpflichtet – ohne Rücksicht auf etwaiges Verschulden – 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 zerbrochene Glasscheiben maximal bis zu einem Gesamtbetrag von fünf Prozent der Jahrespacht in einem Kalenderjahr zu tragen.

3. Schönheitsreparaturen

Unter Schönheitsreparaturen versteht man Renovierungsarbeiten, mit denen gebrauchtsbedingte Abnutzungserscheinungen in Räumen beseitigt werden.

Dazu zählt man:

- Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken
- Streichen von Fußböden bzw. Reinigen von Teppichböden
- Lackieren von Heizkörpern und -rohren

Die Schönheitsreparaturen werden von der Pächterin getragen.

§ 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 im Falle ihres Auszuges verpflichtet.
2. Entsteht ein Mangel an der Pachtsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Sache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat die Pächterin dies unverzüglich der Verpächterin 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 in keinem Falle zu einem Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen. Verbesserungen an der Pachtsache gehen bei Beendigung des Vertragsverhältnisses entschädigungslos auf die Verpächterin über.

§ 10 Bauliche Maßnahmen der Verpächterin

1. Die Verpächterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Pachtsache, des Gebäudes oder des Grundstückes, 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 (Modernisierung), der Einsparung von Energie oder Wasser, der Schaffung neuen Raumes dienen oder auf Umständen beruhen, welche die Verpächterin nicht zu vertreten hat (z.B. Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen).
3. Die Pächterin hat die in Betracht kommenden Räume oder Flächen nach rechtzeitiger vorheriger Mitteilung des Termins zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.
4. Soweit die Pächterin die Maßnahmen gemäß § 10 Ziffer 1 und 2 dulden muss, kann sie weder den Pachtzins mindern noch Schadensersatz verlangen, es sei denn, die Verpächterin hat Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten oder der Gebrauch der Pachtsache wird durch diese Maßnahmen ganz oder überwiegend unmöglich gemacht.

§ 11 Untervermietung

Die Pächterin ist berechtigt, Dritten Teilflächen der Pachtsache zu überlassen. Eine Untervermietung der gesamten Pachtsache ist jedoch verboten.

§ 12 Rückgabe des Objektes

1. Bei Vertragsende hat die Pächterin die Pachtsache geräumt und besenrein zurückzugeben.
2. Soweit die Pächterin Einrichtungen zu entfernen, Instandhaltungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen auszuführen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen 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 Vertragsverhältnis aus Gründen, welche die Pächterin zu vertreten hat, so haftet sie für den Schaden, welcher 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.
5. Bei Beendigung tritt des Vertragsverhältnisses tritt die Pächterin etwaige bestehende Gewährleistungsansprüche für Gegenstände gemäß § 10 Ziffer 4 an die Verpächterin ab.
6. Bei Pachtende hat die Pächterin der Verpächterin sämtliche, auch evtl. auf ihre Kosten nachgefertigte Schlüssel der Pachtsache auszuhändigen. Kann die Pächterin nicht sämtliche Schlüssel zurückgeben, ist die Verpächterin berechtigt, auf Kosten der Pächterin Zylinder bzw. die Schließanlage zu ersetzen und Schlüssel in ausreichender Zahl neu zu beschaffen.
7. Über den Zustand der Pachtsache bei Vertragsbeendigung ist ein Rücknahmeprotokoll anzufertigen. Festgestellte Mängel sind von der Pächterin zu beheben. Andernfalls kann die Verpächterin auf Rechnung der Pächterin die Mängelbeseitigung vornehmen lassen.

§ 13 Betreten der Pachtsache

1. Die Verpächterin oder die von ihr Beauftragten sind berechtigt, die Pachtsache in angemessenen Abständen nach vorheriger Ankündigung zu verkehrsmäßiger Zeit (auch samstags) zu betreten und zu besichtigen.
2. Will die Verpächterin die Pachtsache oder Teile davon veräußern oder ist das Pachtverhältnis gekündigt, dürfen auch Kauf- bzw. Mietinteressenten die Pachtsache zusammen mit der Verpächterin bzw. deren Beauftragten nach vorheriger Ankündigung an Werktagen betreten und besichtigen.
3. In Fällen dringender Gefahr kann die Verpächterin bzw. deren Beauftragte die Pachtsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit der Pächterin betreten.

§ 14 Verkehrssicherungspflicht

1. Die Pächterin hat für eine gefahrlose Benützung der den betrieblichen Zwecken dienenden Räume, Flächen, Park- und Abstellplätze, 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. Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, Nebenabreden oder Zusicherungen bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel selbst.
2. Soweit in diesem Vertrag nicht besondere Vereinbarungen getroffen sind, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Sollten einzelne vertragliche Regelungen unwirksam sein oder werden, soll die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.
3. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Nachträge oder seine Auflösung sich ergebenden Verpflichtungen ist Fürth.
4. Die Pächterin hat alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu beachten und sicherzustellen, dass keine Gefährdung von ihrem Altenheim für Personen, die Einrichtung, die Umgebung und die Umwelt ausgehen. Alle allgemeinen, technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde, der Brandversicherung und der Feuerwehr sind zu berücksichtigen. Sollte eine öffentlich-rechtliche Genehmigung erforderlich sein, ist diese von der Pächterin zu beantragen.
5. Die Lagerung, Aufbewahrung und Verwendung von feuergefährlichen Stoffen und Gegenständen sowie die Lagerung von übelriechenden Gegenständen und Sachen im Gebäude oder auf dem Grundstück ist verboten.
6. Die Pächterin erklärt sich mit der elektronischen Speicherung der Vertragsdaten einverstanden.
7. Die Anlagen 1 – 3 gelten als Bestandteil dieses Vertrages.

Fürth, den

Verpächterin:

1848er AltenheimGedächtnisstiftung Fürth

Fürth, den

Pächterin:

Stadt Fürth,
Städtisches Altenpflegeheim

(Dr. Thomas Jung)

(Dr. Karl Scharinger)