

## **Pachtvertrag Schwimmbad Golzow**

Zwischen der: Gemeinde Golzow  
Vertreten durch: Amt Brück  
dieses vertreten durch Ernst- Thälmann- Straße 59, 14822 Brück  
Amtsdirektor und den stellvertretenden Amtsdirektor

- nachstehend **Verpächter** genannt -

und dem: Golzower Kultur und Dorfverein e.V.  
Vertreten durch den Vorsitzenden und eines weiteren Mitgliedes des Vorstandes

- nachstehend Nutzer genannt -

### Präambel

Die Gemeinde Golzow ist Eigentümerin der Grundstücke Flur 2, Flurstück 439/1 und 440/1 und Flur 6, Flurstück 22/2 in der Gemarkung Golzow

Auf diesen Grundstücken betreibt der **Pächter** bereits das von der Gemeinde errichtete Schwimmbad.

Die Gemeinde Golzow ist an der Fortsetzung der bewährten Zusammenarbeit mit dem **Nutzer** interessiert und bereit, für die Instandhaltung des Schwimmbads notwendige finanzielle Mittel bereit zu stellen.

### §1 Gegenstand des Pachtvertrages

1. Gegenstand des **Pachtvertrages** sind die vorgenannten Grundstücke mit einer Größe von insgesamt 7.152 m<sup>2</sup>, sowie die auf den vorgenannten Flurstücken errichteten Gebäude, Aufbauten, Tiefbauten und alle sonstigen Anlagen. Siehe Präambel
2. Bauten und Einrichtungsgegenstände, die seitens der Gemeinde früher, jetzt oder in Zukunft zur Verfügung gestellt werden, werden Gegenstand des Vertrages.
3. Änderungen am **Pachtgegenstand**, die keiner gesonderten Baugenehmigung bedürfen, jedoch für den Betrieb des Schwimmbads technisch zweckmäßig sind, können zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich schriftlich festgelegt und deren Kosten finanziell vereinbart werden, soweit diese keine Gebrauchsminderung bedeuten.
4. Das Schwimmbad, deren Anlagen und Nebeneinrichtungen, werden dem **Pächter** übergeben.
5. Der **Pächter** ist berechtigt, das Schwimmbad ganzjährig für Veranstaltungen zu nutzen oder zu vermieten, sofern keine Beeinträchtigung des Badebetriebs vorliegt.

## §2 Pachtzins

1. Der Pächter zahlt eine monatliche Pacht in Höhe von 500 € (fünfhundert) netto, welche mit 19% Mehrwertsteuer zu belegen ist.

Die monatliche Rate ist bis zum 10. Eines Monats auf das folgende Konto des Verpächters zu überweisen:

Kontoinhaber: .....  
IBAN: .....

## §3 Pachtdauer

1. Der **Pachtvertrag** tritt **rückwirkend** zum 01.01.2026 in Kraft und hat eine Mindestlaufzeit von **10 Jahren**.
2. Er verlängert sich automatisch um jeweils 1 weiteres Jahr, wenn er nicht mindestens 3 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

## §4 Instandhaltung des Pachtgegenstandes

1. Der **Pächter** ist nicht verpflichtet, größere bauliche Veränderungen insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen am Freibad oder seinen Auf- und Tiefbauten finanziell zu tragen. Gebäude, Aufbauten, Anbauten, Tiefbauten, bauliche, technische und sonstige Anlagen, Geräte, Einrichtungsgegenstände usw. sowie deren Veränderungen, die nicht im Eigentum des **Verpächters** stehen und deren Anschaffung/Installation /Bau nicht durch den **Verpächter** veranlasst bzw. beauftragt oder genehmigt wurden, sind von der Kostenübernahme durch den **Pächter** ausgeschlossen.
2. Laufende Unterhaltungskosten, **Wasser und Abwasser, Gebäude- und Inventarversicherung sowie Grundsteuer**, trägt der **Pächter**.
3. Der **Pächter** verpflichtet sich, den Nutzungsgegenstand zumindest in einem Zustand zu erhalten, der den Betrieb des Schwimmbads mit seinen Mitteln ermöglicht.
4. Für den Fall einer Havarie an einer technischen Einrichtung des Schwimmbads, die der Aufrechterhaltung des Badebetriebes dient, kann der **Pächter** eine Notreparatur eigenverantwortlich dann veranlassen, wenn die Havarie zwischen Freitag 11:00 Uhr und Montag 09:00 Uhr eintritt oder Gefahr im Verzug ist oder keinen Aufschub duldet. Das Amt Brück ist umgehend am nächstfolgenden Werktag von dem Vorfall fernmündlich, besser in Textform (per E-Mail) zu informieren. Die Durchführung der endgültigen Instandsetzung/Ersatzvornahme wird durch das Amt Brück beauftragt. Tritt die Havarie im Zeitraum von Montag 09:00 Uhr bis Freitag 11:00 Uhr ein, erfolgt durch den **Pächter** umgehend eine Meldung an das Amt Brück, welches dann über eine Instandsetzung/Ersatzvornahme entscheidet und ausschließlich die Beauftragung der Instandsetzung/Ersatzvornahme übernimmt.

## §5 Pflichten

1. Der **Pächter** übernimmt das Schwimmbad zur Erfüllung seiner satzungsgemäßen Zwecke sowie des Schul- und Kitasports und ist verpflichtet, einschlägige rechtliche Vorschriften einzuhalten.
2. Der **Pächter** verpflichtet sich, die Sicherheitsbestimmungen sowie die für das Schwimmbad geltende Nutzungsordnung einzuhalten. Die Nutzungsordnung (Badeordnung / Hausordnung) ist vom **Pächter** zu erlassen.
3. Der **Verpächter** stellt dem **Pächter** im Rahmen seiner haushaltsrechtlichen und rechtlichen Möglichkeiten **einen Fachangestellten für Bäderbetriebe zur Seite und trägt dessen Personalkosten in der Zeit vom 1.04. bis längstens 30.09. eines jeden Jahres.**
4. Der **Pächter** ist verpflichtet das Schwimmbad zumindest vom 01.06. bis 31.08. eines jeden Jahres für die Öffentlichkeit geöffnet zu halten, es sei denn, dies wäre wetterbedingt oder aus vorhandenen Sicherheitsmängeln nicht möglich.
5. Der **Pächter** kann das Schwimmbad ganzjährig für Veranstaltungen nutzen bzw. für solche Veranstaltungen auch untervermieten, die keinen negativen Einfluss auf den Badebetrieb haben oder das Ansehen der Gemeinde Golzow beschädigen. Veranstaltungen von extremistischen Parteien und Organisationen sind im Freibad nicht gestattet. Der **Pächter** übernimmt die alleinige Verantwortung für den ordnungsgemäßen Ablauf der stattfindenden Veranstaltungen und stellt die verantwortlichen Übungsleiter oder sonstige Beauftragten. Bei Untervermietungen müssen der Nutzung entsprechende Veranstaltungshaftpflichtversicherungen von dem **Pächter** des Vertrages abgeschlossen und vorgelegt werden.
6. Der **Verpächter** hat die technische Betriebsführung im Rahmen des anerkannten Standes der Technik durchzuführen sowie die verkehrsübliche Sorgfalt walten zu lassen. Für den **Pachtzeitraum** übernimmt der **Pächter** die auf dem Grundstück liegenden Verkehrssicherungspflichten und die Haftung hieraus. Die Absicherung dieser Einstandspflicht hat der **Pächter** über eine Haftpflichtversicherung /Veranstalterhaftpflicht sicherzustellen.
7. Der **Pächter** ist verpflichtet, nach Abstimmung mit Vertretern der Gemeinde, des Amtes sowie von diesen beauftragten Personen, Zutritt zum Gelände und den An- u. Aufbauten zu verschaffen und Besichtigungen zuzulassen.
8. Weiterhin trägt der **Pächter** dafür Sorge, dass der **Pachtgegenstand** von seinen Mitgliedern und Gästen pfleglich und verantwortungsvoll behandelt und vor Beschädigungen geschützt wird. Der **Pächter** haftet nicht für Schäden, die durch Dritte entstehen.
9. Der **Pächter** muss der Friedrich Eberhard von Rochow Grundschule Golzow (Nebennutzer) die Erbringung des Schulsportunterrichtes während der regulären Unterrichtszeit und anderen vorher abgestimmten Maßnahmen ermöglichen. Ebenso die Kita Kleine Strolche aus Golzow darf das Schwimmbad für den Kitaspport nutzen. Die Aufsicht erfolgt durch die jeweiligen Einrichtungen.

10. Personelle Änderungen im Vorstand bzw. Änderungen in der Vereinsstruktur sind dem **Verpächter** innerhalb eines Monats nach Eintragung durch das Amtsgericht schriftlich mitzuteilen.
11. Der **Pächter** ist verpflichtet, alle gesetzlichen Vorschriften zum Betrieb des Schwimmbads einzuhalten, insbesondere hinsichtlich Aufsicht, Unfallverhütung, Hygiene und Wasserqualität.
12. Der **Pächter** trägt die Verantwortung für die Überwachung der Wasserqualität und stellt den **Verpächter** von jeglicher Haftung frei.
13. Bei Veranstaltungen ohne Badebetrieb muss ein Rettungsschwimmer anwesend sein.
14. Der **Pächter** ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und deren Bestand jährlich nachzuweisen.

#### §6 Haftung

1. Der **Pächter** haftet für alle Schäden, die dem **Verpächter** am Schwimmbad durch Nutzung des **Pächters** oder **Untermieters** im Rahmen dieses Vertrages entstehen, es sei denn, er weist nach, dass hierdurch die Schäden nicht verursacht worden sind. Schäden, welche auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung.
2. Der **Pächter** haftet nicht, soweit der **Verpächter** selbst bzw. die Schule als Nebennutzer einen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

#### §7 Überlassung an Dritte

1. Der **Pächter** ist berechtigt, das ihm zur Verfügung gestellte Schwimmbad gegen Nutzungsbedarf zeitweilig an Dritte (Nebennutzer) zu vermieten.
2. Der **Pächter** ist ferner berechtigt, das Schwimmbad anderen weiteren Nebennutzern zur Verfügung zu stellen und/oder Nebennutzerverträge abzuschließen. Nebennutzerverträge welche über einen Nutzungszeitraum von über einem Jahr (365 Tage) geschlossen werden, bedürfen der Zustimmung des **Verpächters** dieses Vertrages.
3. Das Schwimmbad und die darauf befindlichen Einrichtungen können nach Bedarf für Zwecke der Gemeinde nach rechtzeitiger Absprache mit dem **Pächter** unentgeltlich genutzt werden.

#### §8 Sonstiges

1. Das Hausrecht übt grundsätzlich der **Pächter** aus, bei dessen Abwesenheit der Fachangestellte für Bäderbetriebe (FAB) bzw. der diensthabende Rettungsschwimmer, der diesen vertritt.
2. Der diensthabende Rettungsschwimmer ist während der Öffnungszeiten ausschließlich für die Aufsicht des Badebetriebes und den direkt damit verbundenen Aufgaben (z. B. erste Hilfe Maßnahmen) zuständig.

3. Einweisungen, Unterweisungen, Belehrungen und Dienstplanungen der Rettungsschwimmer hat der FAB sicher zu stellen

## §9 Außerordentliche Kündigung

---

1. Der **Verpächter** hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen,
  - A) wenn nachgewiesen wird, dass der **Pächter** mit dem Betrieb des Schwimmbads überfordert ist, so dass die Sicherheit des **Pachtgegenstandes** z.B. durch unterlassene Instandhaltungsanstrengungen nicht mehr gewährleistet erscheinen
  - B) wenn der Verein aufgelöst und gegenüber dem Vereinsregister abgemeldet wird
  - C) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Vermögens des **Pächters** angeordnet werden sollte oder
  - D) über das Vermögen des Vereins das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen werden sollte.
2. Der **Pächter** hat das Recht, den Vertrag außerordentlich mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen,
  - A) wenn der **Verpächter** die Nutzbarkeit des **Pachtgegenstandes** gemäß §§ 1 und 2 nicht in zumutbaren rechtlichen bzw. finanziellen Mitteln innerhalb eines angemessenen Zeitraums wiederherstellen kann und dadurch die Fortführung des Schwimmbadbetriebes unmöglich wird.
  - B) er durch finanzielle Einbußen seine Zahlungsfähigkeit nicht mehr gewährleisten kann.
  - C) wenn die personelle Absicherung zum Betrieb des Schwimmbads nicht mehr sichergestellt werden kann.
3. Mit Beendigung des **Pachtvertrages** werden die nicht verwendeten und kumulierten Zuschüsse seitens des **Pächters** selbständig und eigenverantwortlich dem **Verpächter** zurückbezahlt.

### §10 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung soll eine angemessene Regelung treten, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechend der Präambel vernünftigerweise vereinbart worden wäre. Änderungen dieses Vertrages bedürfen für deren Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Brück, den.....

Golzow, den.....

.....  
Matthias Ryll  
Amtsdirektor

.....  
1. Vorsitzende/r Golzower Kultur und Dorfverein e.V.

.....  
Lars Nissen  
stellv. Amtsdirektor

.....  
2. Vorsitzende/r Golzower Kultur und Dorfverein e.V.