

Pachtvertrag über ein Freibad in Golzow

Gemeinde Golzow,

vertreten durch das Amt Brück, Ernst-Thälmann-Straße 59,
14822 Brück, dieses vertreten durch den Amtsdirektor und den
stellvertretenden Amtsdirektor

- nachstehend **Verpächter** genannt -

Golzower Kultur- und Dorfverein e.V.,
vertreten durch den 1. Vorsitzenden
Herrn Peter Reinholdt
Lehninger Str. 9
14778 Golzow

- nachstehend **Pächter** genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Golzow ist Eigentümerin der folgenden in Golzow gelegenen Grundstücke:

Flur 2, Flurstück 439/1 und 440/1
Flur 6, Flurstück 2212

mit einer Gesamtgröße von insgesamt 7.152 m². Die Lage des Grundstückes ergibt sich aus der als **Anlage 1** beigefügten Flurkarte und Luftbild.

Auf diesen Grundstücken hatte die Gemeinde Golzow ein Freibad errichtet. Die Gemeinde kann dieses Freibad nicht selbst betreiben und strebt deshalb den Betrieb des Freibades durch den Pächter an.

Damit soll im Interesse der Gemeinde und deren Bürgerinnen und Bürger der Betrieb des Freibades ermöglicht werden.

Insoweit ist der Verpächter bereit, die für die organisatorische und technische Aufrechterhaltung des Freibadbetriebs notwendige finanzielle Mittel im Rahmen bestehender Möglichkeiten bereit zu stellen, sofern diese aus den Einnahmen des Pächters aus dem Betrieb des Freibades nicht gedeckt werden können.

§ 1

Gegenstand des Pachtvertrages

1. Gegenstand des Pachtvertrages sind die Grundstücke der Flur 2, Flurstück 439/1 und 440/1 und Flur 6, Flurstück 22/2 mit einer Größe von insgesamt 7.152 m² sowie die auf den vorgenannten Flurstücken errichteten Gebäude, Aufbauten, Tiefbauten und alle sonstigen Anlagen, die sich auf den Flurstücken befinden.
2. Bauten und Einrichtungsgegenstände, die seitens des Verpächters früher, jetzt oder in Zukunft zur Verfügung gestellt werden, sind ebenso Gegenstand des Pachtvertrages.
3. Änderungen am Pachtgegenstand, die keiner gesonderten Baugenehmigung bedürfen, die jedoch für den Betrieb des Freibades technisch zweckmäßig sind, können nach einer einvernehmlichen schriftlichen Festlegung ausgeführt werden, soweit diese keine Gebrauchsminderung oder Minderung des Pachtgegenstandes nach sich ziehen.
4. Der Pachtgegenstand wird dem Pächter am 01.04.2021 übergeben.

07.04.21 gpa. [Signature]

§ 2

Betreiberpflicht, Öffnungszeiten und Unterverpachtung

1. Der Pächter ist verpflichtet das von der Gemeinde Golzow als Bauherrin und Eigentümerin errichtete Freibad als **öffentliches Freibad** zu betreiben.
2. Hierfür haben die Besucher an den Pächter ein Eintrittsgeld zu entrichten.
3. Der Pächter sichert, je nach Witterungslage, vom **01.06. bis 31.08. eines jeden Jahres** die öffentliche Badnutzung zu. Ausnahmen hiervon sind vom Verpächter vorab schriftlich zu genehmigen.
4. Das Freibad ist täglich je nach Wetterlage, entsprechend der geltenden Badeordnung, geöffnet zu halten.
5. Der Pächter erhält das Recht, im Rahmen des Freibadbetriebes Räume oder Bereiche des Freibadgeländes auf Dauer oder auf bestimmte Zeit an Dritte unter zu vermieten soweit hierdurch keine Beeinträchtigung des öffentlichen Freibadbetriebes zu erwarten ist. Untervermietungsverträge, die eine Dauer von mehr als 1 Monat Mietzeit umfassen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters.
6. Eine Übertragung des Freibadbetriebes durch den Pächter an einen Dritten ist ausgeschlossen. Der Pächter ist verpflichtet, das Freibad selbst zu betreiben.

§ 3

Kostentragung und abrechenbarer Zuschuss des Verpächters

1. Der Pächter trägt sämtliche Kosten aus dem laufenden Betrieb des Freibades. Hierzu gehören unter anderem die Kosten für Trink- und Abwasser, die Grundsteuern, die GEMA-Gebühren, die Rundfunkbeiträge, die Inventarversicherung und die weiteren laufenden Betriebskosten.
2. Die Kosten für Strom und Gebäudeversicherung trägt ebenfalls der Pächter, jedoch werden diese vorab von dem Verpächter als zinsloses Darlehen verauslagt. Die Rückführung soll über die Einnahmen des Pächters erfolgen.
3. Dem Pächter stehen sämtliche Einnahmen aus dem Badbetrieb, wie Eintrittsgelder, aus Untervermietung, Schwimmunterricht, Sponsorenverträgen u. ä. vollständig und ohne Einschränkung zu.
4. Der Verpächter gewährt dem Pächter – vorbehaltlich jährlich zu erteilenden Genehmigung der Gemeindevertretung Golzow - für die Betreibung des Freibades einen jährlichen und abrechenbaren Zuschuss in Höhe von 10.500,00 €. Der Zuschuss ist sparsam und wirtschaftlich zu verwenden. *Haushalt durch*

Seine zweckgebundene Verwendung ist gegenüber dem Verpächter schriftlich nachzuweisen und abzurechnen zum 01.11. eines Jahres. Eigene Einnahmen aus dem Betrieb des Freibades sind dabei vorrangig für die Kosten der Betreibung zu verwenden. Ein etwaig nicht verbrauchter Teil des Zuschusses ist an den Verpächter spätestens zum 31.12. des laufenden Kalenderjahres zurück zu zahlen.

5. Der Zuschuss wird durch den Verpächter jährlich zum 31.03. des laufenden Pachtjahres, nicht jedoch vor der Genehmigung des Haushaltes der Gemeinde Golzow an den Pächter ausgezahlt.
6. Verliert der Pächter seinen Status als gemeinnütziger Verein, hat er dieses unverzüglich dem Verpächter gegenüber anzuzeigen. Damit sind sämtliche, ab dem Zeitpunkt des Verlustes der Gemeinnützigkeit erhaltenen Zuschüsse, an den Verpächter zurückzuzahlen.
7. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter jährlich eine Übersicht der Einnahmen und Ausgaben aus dem Betrieb des Freibades zu übergeben und zusätzlich sämtliche Ausgaben die € 300,00 brutto als Einzelmaßnahme überschreiten, aufzulisten und auf Anfrage hin zu erläutern.

8. Der voraussichtliche Investitions- und Instandhaltungsbedarf für das Folgejahr ist jeweils bis 15.08. des laufenden Jahres bei dem Verpächter über die Amtsverwaltung anzumelden.

§ 4

Vertragslaufzeit

Der Pachtvertrag tritt zum 01.04.2021 in Kraft. Beide Seiten vereinbaren eine Mindestlaufzeit bis zum 01.04.2022. Der Vertrag verlängert sich um jeweils 1 Jahr, wenn er nicht von einer Partei mindestens drei Monaten vor Vertragsende gekündigt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist erstmals zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit möglich.

Die Kündigungsfrist von drei Monaten verlängert sich ab dem 3. Pachtjahr auf sechs Monate.

§ 5

Reparatur/Instandhaltung/ Instandsetzung

1. Der **Pächter** ist nicht verpflichtet, die für den Erhalt des Pachtgegenstandes notwendigen bauliche Maßnahmen und Reparaturen oder an dessen Auf- und Tiefbauten zu tragen.

Solche notwendigen Kosten betreffend Gebäude, Aufbauten, Tiefbauten, Anlagen, Geräte, Einrichtungsgegenstände trägt der Verpächter, ausgenommen solche Gebäude, Aufbauten, Tiefbauten, Anlagen, Geräte, Einrichtungsgegenstände die nicht im Eigentum des Verpächters stehen und deren Anschaffung und Installation nicht durch den Verpächter selbst veranlasst bzw. beauftragt und/ oder genehmigt wurde. Diese trägt der Pächter selbst.

2. Der Pächter hat Kleinstreparaturen, die pro Einzelmaßnahme € 150,00 (brutto) nicht überschreiten, selbst zu tragen. Die Reparaturen können deshalb vom Pächter eigenverantwortlich beauftragt werden.
3. Bei Reparaturen, die pro Einzelmaßnahme € 150,00 (brutto) überschreiten, hat der Pächter ebenfalls einen Anteil von € 150,00 selbst zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind vor deren Ausführung aber schriftlich beim Verpächter anzuzeigen und dürfen erst nach dessen Genehmigung ausgeführt werden. Die Auftragsvergabe erfolgt ausschließlich durch den Verpächter.
4. Reparaturen und/ oder Instandhaltungsmaßnahmen, die voraussichtlich einen Betrag von 1.000,00 € brutto übersteigen werden, sind, soweit möglich, bis 15.08. des laufenden Jahres für das folgende Jahr beim Verpächter schriftlich anzuzeigen, damit

dieser die Maßnahme in die Planungen des Haushaltes aufnehmen kann. Die Auftragsvergabe erfolgt ausschließlich durch den Verpächter.

5. Der Verpächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand zumindest in seinem vorhandenen Zustand zu erhalten, der den Betrieb des Freibades ermöglicht.
6. Für den Fall einer Havarie an einer technischen Einrichtung des Freibades, die der Aufrechterhaltung des Badebetriebes dient, oder zur Abwendung von Schäden an der technischen Einrichtung des Freibades, kann der Pächter eine Notreparatur eigenverantwortlich dann veranlassen, wenn die Havarie oder Notwendigkeit zwischen Freitag 12.00 Uhr und Montag 9.00 Uhr auftritt und die Reparatur keinen Aufschub duldet. Auch in diesem Fall hat der Pächter eine Selbstbeteiligung in Höhe von 150,00 € brutto der Reparaturkosten zu tragen

Der Verpächter ist in jedem Fall umgehend von der Havarie schriftlich zu informieren. Die Durchführung der endgültigen Reparatur/ Ersatzanschaffung erfolgt nach den Regelungen dieses Vertrages.

§ 6

Pflichten Vertragsparteien

1. Der **Pächter** ist grundsätzlich verpflichtet, sämtliche rechtlichen Vorschriften zum Betrieb des Freibades einzuhalten. Außerdem hat er die Befähigung zur Nutzung der technischen Einrichtung vorzuweisen. Er hat insbesondere für die Einhaltung der Aufsichts-, Unfallverhütungs-, Hygiene- und Wasserqualitätsvorschriften Sorge zu tragen. Der **Pächter** ist für die Überwachung der Wasserqualität, Hygiene und Sicherheit gegenüber den Besuchern, dem Gesundheitsamt sowie weiteren Behörden verantwortlich und stellt den Verpächter von einer möglichen Haftung frei. Weiterhin hat der **Pächter** sicherzustellen, dass das Freibad vor unsachgemäßer Nutzung geschützt wird.
2. Der **Verpächter** stellt dem Pächter, im Rahmen seiner haushaltsrechtlichen und rechtlichen Möglichkeiten, einen Fachangestellten für Bäderbetriebe zur Seite und trägt dessen Personalkosten für die Zeit vom 1. April bis längstens 30. September eines jeden Jahres.
3. Der **Pächter** hat für die Benutzung des Freibades eine Bade- und Hausordnung zu erlassen, die den Badegästen zugänglich zu machen und dem Verpächter zur Kenntnisnahme vorzulegen ist.
4. Der **Pächter** ist verpflichtet, das Freibad zumindest im Zeitraum vom 01.06. bis 31.08. eines jeden Jahres für die Öffentlichkeit geöffnet zu halten, es sei denn, dies wäre aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund vorhandener Sicherheitsmängel, die nicht der Pächter zu verantworten hat, unbillig. Ausnahmen, die eine Verkürzung der

Öffnungsdauer von mehr als 2 Wochen bedeuten, sind im Vorfeld von dem Verpächter genehmigen zu lassen.

5. Der **Pächter** kann das Freibad ganzjährig für Veranstaltungen nutzen bzw. für solche Veranstaltungen auch untervermieten, die keinen negativen Einfluss auf den Badbetrieb haben oder das Ansehen des Bades oder der Gemeinde Golzow schädigen. Veranstaltungen von extremistischen Parteien und/ oder Organisationen sind im Freibad nicht gestattet. Bei Veranstaltungen im Freibad ist auch ohne Badebetrieb ein Rettungsschwimmer vorzuhalten.
6. Der **Pächter** hat die technische Betriebsführung im Rahmen der anerkannten Regeln 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. Er stellt den Verpächter von der bei ihm verbleibenden Haftung frei, die aufgrund des Badbetriebes gegebenenfalls möglicherweise eintritt, sofern dieser nicht fahrlässig oder grob fahrlässig handelt. Die finanzielle Absicherung dieser Einstandspflicht hat der Pächter über eine Haftpflichtversicherung sicherzustellen, deren Bestand dem Verpächter zu Beginn Freibadsaison unaufgefordert nachzuweisen ist, durch Vorlage der Versicherungspolice samt Zahlbeleg der Versicherungsprämie.
7. Der **Pächter** stellt das zur Sicherung und Gewährleistung des ordnungsgemäßen Badbetriebs notwendige Personal zur Verfügung und verpflichtet sich weiterhin, das Freibad mit seinem Personal bzw. mit seinen Mitgliedern regelmäßig zu warten. Die Erstellung des Dienstplans erfolgt durch den Pächter und ist den zeitlichen Vorgaben des Fachangestellten für Bäderbetriebe anzupassen. Der Pächter ist verpflichtet, nach Abstimmung Vertretern der Gemeinde, des Amtes sowie von diesen beauftragten Personen Zutritt zum Gelände und den 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, obwohl der Pächter den Zugang gesichert hat.
9. Die Vor- und Nachbereitung des täglichen Badebetriebes erfolgt entsprechend den Vorgaben der **Anlage 2** zu diesem Pachtvertrag
10. Der Einsatz von (chemischen) Reinigungsmitteln ist während des Badebetriebes, zum Schutz der Besucher, zu unterlassen.
11. Der **Pächter** ist für die Pflege der Innen- und Außenanlagen entsprechend den Vorgaben der Anlage 2 zu diesem Pachtvertrag zuständig.

12. Die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erbrachten Wartungs- und Sicherungsmaßnahmen weist der Pächter dem Verpächter zum 30.04. und zum 30.11. eines Jahres schriftlich nach, durch Übergabe der Aufträge, Arbeitsberichte, Rechnungen und Zahlbelege.
13. Der Pächter gestattet ferner der Grundschule Golzow, im Freibad den Schwimmunterricht durchzuführen. Die Aufsicht obliegt dem unterrichtenden Lehrer.
14. Der Pächter hat sicherzustellen, dass Gewährleistungsansprüche des Verpächters durch Tun oder Unterlassen des Pächters oder seiner Unterpächter nicht hinfällig werden.
15. Personelle Veränderungen im Vorstand bzw. Änderungen in der Vereinsstruktur sind dem Verpächter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 7

Sonstiges

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

§ 8

Außerordentliche Kündigung

1. Der Verpächter hat das Recht, diesen Vertrag außerordentlich und fristlos zu kündigen,
 - a) wenn der Pächter den Pachtgegenstand nicht gemäß §§ 1 und 2 dieses Vertrages oder zur Förderung des Sports, des Schulsports und der Unterstützung der Attraktivität der Gemeinde Golzow nutzt,
 - 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. Beide Vertragsparteien haben das Recht, den Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn der Verpächter die Nutzbarkeit des Pachtgegenstandes gemäß §§ 1 und 2 nicht

mit zumutbaren rechtlichen bzw. finanziellen Mitteln innerhalb eines angemessenen Zeitraumes wiederherstellen kann und dadurch eine Fortführung des Badebetriebes unmöglich wird.

§ 9

Betreten des Pachtgegenstandes

- 1) Der Verpächterin oder ihrer Beauftragten steht die Besichtigung des Pachtgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Verpächterin die Pachträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 2) Bei längerer Abwesenheit der Pächter ist sicherzustellen, dass die Rechte des Verpächters, die Pachträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 10

Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pachtgegenstand geräumt zurückzugeben, wobei der Zustand der Übernahme gemäß Übergabeprotokoll zu berücksichtigen ist.
- (2) Die Pächterin hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben.

§ 11

Sonstige Vereinbarungen

- (1) Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.
- (3) Gerichtsstand ist Potsdam.

Brück, den 01. APR. 2021

Marko Köhler
Amtsdirektor

Golzow, den 01. APR. 2021

Peter Reinholdt
1. Vorsitzender
Golzower Kultur- und Dorfverein e.V.

Anlage 2 zum Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Golzow und dem Golzower Kultur- und Dorfverein e.V.

	Dorfverein Golzow	Fachangestellter für Bäderbetriebe (bzw. Vertretung)
Kiosk	Kassentätigkeit, Einkauf, Verkauf, Bestellung, Zubereitung, Abrechnung, Wechselgeld, Lebensmittellagerung, Dokumentation Verleih von Zubehör (Liegen, Sonnenschirme, Taucherbrillen), Erstellung Dienstplan Kiosk	
Eintritt	Kassentätigkeit, Wechselgeld, Preisgestaltung, Rabattgestaltung, Öffnungszeiten	
Schulschwimmen (Aufsichtspflicht Schule)		
Saisonvorbereitung		Erste-Hilfe-Set kontrollieren Absprachen mit Gesundheitsamt und Information an den Verein Einstellung der Aufbereitungsanlage Fortschreibung Hygieneplan Befüllung Becken
	Bestellung Reinigungsmittel Kiosk und Sozialräume	Bestellung Wasserchemie und Reinigungsmittel
	Grundreinigung Sozialräume Ertüchtigung der Außenanlage (z.B. Parkplatz) Ertüchtigung der Innenanlage (z.B. Liegewiese, Sportanlagen, Beckenumrandung) über Arbeitseinsatz mit Unterstützung der Gemeinde	Grundreinigung, Ausbesserung, Streichen der Becken Absprachen Fa. Witty und Information an den Verein
Saisonvorbereitung		Beckenentleerung, Entleerung der Verrohrung, Filter, Pumpen
	Rückbau der Beschilderung	Winterfestmachung der Anlage und des Zubehörs
Grünanlagen Innen- und Außenbereich		Bewässerung, Hecken schneiden, Rasen mähen, Bäume verschneiden, Unkraut beseitigen, Wildwuchs mit Freischneider beseitigen, Laubarbeiten (über geringfügig Beschäftigten der Gemeinde abgedeckt)
Schwimmlehrgänge und Wasseranimationen	Organisation von Seepferdchenkursen, Schwimmlehrgänge, Wassergymnastik, Schwimmtechnikunterricht usw.	
	Abnahme von Schwimmstufen	
Badewassertechnik/ Beckenreinigung/ Organisation	Dokumentation Zählerstände Dienstplanerstellung Badeaufsicht	Einstellung und Kontrolle der Hygienehilfsparameter (Chlorung, pH-Senkung, Flockung) Überwachung der technischen Anlagen zur Wasseraufbereitung Lagerung und Befüllung der Badechemie Dokumentation nach den gültigen Vorschriften ins Betriebstagebuch Rückspülung der Filteranlage Frischwassernachfüllung Kontakt zum Gesundheitsamt Reinigung Beckenboden, Beckenrinnen, Becken
täglicher Badebetrieb		Aufsichtspflicht Überwachung der Badewassertechnik
Vor- und Nachbereitung täglicher Badebetrieb	Reinigung der Sozialräume Reinigung Imbiss Kassenabrechnung Abschließen des Objektes Aufräumen der Mietgegenstände Papierkörbe leeren	alle Arbeiten, die im Zusammenhang mit der Durchführung des ordnungsgemäßen Badebetriebes erforderlich sind Abschließen des Objektes

Brück, den 01. APR. 2021

Marko Köhler
Amtsdirektor

Golzow, den 01. APR. 2021

Peter Reinholdt
1. Vorsitzender Golzower Kultur- und Dorfverein e.V.



