

PACHTVERTRAG

zwischen

dem Landkreis Peine – Fachdienst Straßenverkehr – vertreten durch Herrn Landrat Henning Heiß, Burgstraße 1, 31224 Peine
- im folgenden „Verpächter“ genannt -

und

XXX

- im folgenden „Pächter“ genannt -

§ 1 Pachtobjekt

- 1) Der Verpächter ist Eigentümer der Gebäude in Peine, Werner-Nordmeyer-Str. Nr. 17 (Grundbuch Band 237, Blatt 11930).
- 2) Er verpachtet an den Pächter den Raum 2 in Größe von ca. 15,52 qm als Kfz-Schilderprägwerkstatt. Der Mietgegenstand ist in der beiliegenden Planskizze kenntlich gemacht. Der Plan ist Bestandteil des Pachtvertrages.

§ 2 Pachtzins

- 1) Der jährliche Pachtzins beträgt xx,x % des jeweiligen Nettojahresumsatzes. Die jährliche Mindestpacht beträgt 50.000,00 €.
- 2) Auf den Jahrespachtpreis werden monatliche Abschläge geleistet. Die Monatspacht beträgt xx,x % vom Monatsnettoumsatz, mindestens jedoch 4.166,67 €. Die Mindestpacht wird im Voraus jeweils zum 01. eines Monats fällig. Die monatlichen Nettoumsätze werden nach Abschluss des jeweiligen Kalendermonats fällig und sind gesondert darzulegen. Der Restbetrag bis zur gebotenen Beteiligung von xx,x % ist bis spätestens zum Ende des Folgemonats zu überweisen. Insgesamt müssen die monatlichen Zahlungen den vertraglich vereinbarten xx,x % des Nettoumsatzes entsprechen.
- 3) Die Abschlagszahlungen sind zu den o. a. Fälligkeitsterminen auf das **Konto mit der IBAN DE85 2595 0130 0075 0002 40 – bei der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine**, Bezeichnung: „Pachtzins für Schilderprägwerkstatt“ zu überweisen.
- 4) Die Endabrechnung erfolgt jeweils nach Abschluss des Kalenderjahres. Der für den Pachtzins maßgebliche Umsatz wird durch eine Bestätigung der Prüfungsgesellschaft des Pächters nachgewiesen.

5) Der Pächter trägt folgende Betriebs- und Nebenkosten:

- Kosten der Versorgung mit Heizenergie
- Kosten der Versorgung mit Strom
- Kosten der Müllabfuhr.

Die ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffbeseitigung obliegt dem Pächter.

Der Pächter wird, soweit es möglich ist, Direktversorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern (Energieversorgungsunternehmen, o.ä.) abschließen. Der Pächter wird insoweit die Kosten direkt an den Versorgungsträger zahlen. Entsprechende Verträge sind zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebsablaufes dem Verpächter nach Vertragsabschluss vorzulegen.

6) Der Pächter ist nicht befugt, gegen die Pachtzinsforderung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Das Recht zur Minderung des Pachtzinses wegen Mängeln der Pachtsache bleibt unberührt.

§ 3 Pachtdauer

1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.07.2023 und endet am 30.06.2026. Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum 30.06.2028 ist einvernehmlich möglich und spätestens bis zum 30.06.2025 durch die Vertragsparteien zu vereinbaren. Einen Anspruch des Pächters auf eine Verlängerung gibt es nicht.

2) § 545 BGB wird ausgeschlossen.

3) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen,

- a) wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters einen vertragswidrigen Gebrauch der Pachträume fortsetzt, die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere, wenn der Pächter den Gebrauch der Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt,
- b) wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses in Höhe eines Betrages, der eine Monatspacht übersteigt in Verzug ist und innerhalb einer vom Verpächter gesetzten Nachfrist von zehn Tagen die rückständige Zahlung nicht geleistet hat,
- c) wenn über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder mangels Masse ein entsprechender Antrag abgelehnt wird,
- d) wenn es durch den Pächter oder durch die Ausübung des Gewerbes des Pächters zu erheblichen Belästigungen des Verpächters oder eines anderen Pächters kommt und der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung mit Fristsetzung die Belästigung nicht abstellt. Die Belästigungen müssen einen wichtigen Grund für die Beendigung des Vertragsverhältnisses darstellen.

Weitere gesetzliche Kündigungsgründe des Verpächters bleiben von dieser Regelung unberührt.

§ 4 Bankbürgschaft

Vor Übergabe der Mietsache ist eine Sicherheit in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten und unbedingten Bürgschaft einer deutschen Bank in Höhe der zwölffachen Monatsmindestpacht (50.000 €) zu erbringen.

§ 5 Zustand der Pachträume, Instandhaltungspflichten, Schönheitsreparaturen

- 1) Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet. Der Pächter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand pfleglich und schonend zu behandeln.
- 2) Die Instandhaltung des Pachtobjektes mit Ausnahme von Reparaturen an Dach und Fach obliegt dem Pächter. Die Instandhaltung umfasst dabei auch das Beheben von Schäden sowie die Wartung von Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Verschlüssen von Fenstern und Türen.
- 3) Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungsleitungen, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichende gelüftet oder Heizrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.
- 4) Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Mitarbeiter, Besucher, Lieferanten, Handwerker oder Personen, die sich mit seinem Willen in den Pachträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden.
- 5) Der Pächter hat Schäden für die er eintreten muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.

Im Falle drohender Schäden und unbekanntem Aufenthalte des Pächters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

§ 6 Verkehrssicherungspflichten

Die Verkehrssicherungspflichten des verpachteten Objektes obliegen dem Pächter. Der Pächter hält den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.

§ 7 Nutzung der Pachtsache

- 1) Der Pächter darf die Pachtsache nur zu dem in § 1 genannten gewerblichen Zweck nutzen. Er ist nicht befugt, den gewerblichen Charakter der Pachtsache zu ändern. Der Pächter ist nicht befugt, die Pachtsache unter zu verpachten.
- 2) Die Prägwerkstätten sind entsprechend der jeweils geltenden Öffnungszeiten des Fachdienstes Straßenverkehr bis zum Ende der jeweiligen Publikumszeiten zu öffnen und zu betreiben.

§ 8 Elektrizität

- 1) Die vorhandenen Leitungsnetze für die Elektrizität dürfen vom Pächter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Pächter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Verpächters decken.
- 2) Bei Störung und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Pächter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- 3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung berechtigt den Pächter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Verpächter. Eine Unterbrechung der Stromversorgung gibt dem Pächter keine Rechte.

§ 9 Behördliche Genehmigungen

Der Pächter ist für die Einholung eventuell erforderlicher behördlicher Genehmigungen des insbesondere von ihm betriebenen Gewerbes, Maschinen, Einrichtungen usw. verantwortlich. Der Pächter ist insbesondere verantwortlich für die Einhaltung der für seinen Betrieb geltenden Umweltschutzvorschriften.

§ 10 Bauliche Änderungen durch den Pächter

- 1) Der Verpächter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Pachträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Pächter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Pachträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie ihn nur unwesentlich beeinträchtigen.
- 2) Soweit der Pächter Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann er weder den Pachtzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Verpächter, für die Zeit der Beeinträchtigung den Pachtzins angemessen zu ermäßigen.

§ 11 Bauliche Änderungen / Einbringung von Einrichtungen durch den Pächter

- 1) Bauliche Änderungen durch den Pächter, die über die reine Instandhaltung hinausgehen, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Erteilt der Verpächter einer solche Einwilligung, so ist der Pächter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- 2) Der Verpächter kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen der Pächter die Räume versehen hat, entschädigungslos in dem Pachtobjekt verbleiben. Anderenfalls hat der Pächter den ursprünglichen Zustand der Pachtsache bei Auszug wiederherzustellen.
- 3) Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 12 Betreten der Pachträume

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

§ 13 Beendigung des Pachtverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Pachträume fristgerecht, vollständig geräumt und sauber zurück zu geben. Eine fristgerechte Übergabe an einen möglichen Nachpächter muss gewährleistet sein.
- 2) Der Pächter hat alle Schlüssel, auch selbstbeschaffte, zurückzugeben.
- 3) Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die dem Verpächter oder einem Nachpächter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 14 Konkurrentenschutz

- 1) Der Pächter verpflichtet sich, während des Pachtverhältnisses keine weitere Verkaufsstelle auf dem Gebiet des Landkreises Peine zu betreiben.
- 2) Der Verpächter verpflichtet sich, nicht selbst Kfz-Kennzeichen herzustellen und zu verkaufen, von Dritten herstellen zu lassen und zu verkaufen. Er ist befugt, den vorhandenen Raum 2 im gleichen Objekt an eine andere Schilderprägwerkstatt zu verpachten.

3) Der Pächter hat zu dulden, dass der Verpächter anderen, außerhalb des Straßenverkehrsamtangesiedelten Schilderherstellerfirmen- und Prägediensten im Rahmen der geltenden Rechtslage das Aufstellen von Werbeanlagen auf dem in § 1 genannten Grundstück und in den Räumlichkeiten der Zulassungsstelle gestattet. Alle außenstehenden Schilderprägewerkstätten haben die Gelegenheit durch **ein** Werbeschild mit den Maßen 60 mal 80 cm in der Wartehalle des Fachdienstes Straßenverkehr für ihren Betrieb zu werben. Die Schilderprägewerkstätten, die in den Räumlichkeiten des Straßenverkehrsamtangesiedelt sind, unterhalten, erhalten aufgrund ihres Standortvorteils keine weitere Werbemöglichkeit in den Räumlichkeiten des Landkreises Peine.

§ 15 Besondere Vereinbarungen

- 1) Der Pächter verpflichtet sich, die Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Zulassungsbetrieb am Montag, den 03.07.2023 um 8.00 Uhr, zu schaffen.
- 2) Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Betriebsablauf der Zulassungsstelle durch Fahrzeuge seiner Kunden nicht behindert wird.
- 3) Es ist dem Pächter bzw. seinen Mitarbeitern untersagt, vorzeitig Bedienungsmarken zum Zwecke eines Wettbewerbsvorteils zu ziehen und diese den eigenen Kunden zur Verfügung zu stellen.

§ 16 Sonstige Vereinbarungen

Andere, als in diesem Vertrag getroffene, Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig.

Gerichts- und Erfüllungsort ist Peine.

§ 17 Salvatorische Klauseln

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich für einen solchen Fall, die rechtsunwirksame Bestimmung/Teilbestimmung durch eine rechtswirksame zu ersetzen, die nach dem Parteiwillen dem Zweck der rechtsunwirksamen Regelung am nächsten kommt.

Peine, den
Landkreis Peine
Der Landrat

XXXXXX, den

Heiß
