

D1.2.2 Pachtvertrag 1999 Raunheim

Pachtvertrag

Zwischen

Stadt Raunheim, vertreten durch den Magistrat, Schulstraße 2, 65479 Raunheim

- nachstehend Verpächter genannt

und

Raunheimer Sand- und Kiesgewinnung Blasberg GmbH & Co. KG, vertreten durch die Eleonore Blasberg GmbH, Am Bornbruch 10, 64546 Mörfelden, diese vertreten durch Herrn Geschäftsführer Horst Dreher, Darmstädter Straße 5, 64625 Bensheim

- nachstehend Pächter genannt

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Pachtvertrages

Der Verpächter ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Raunheim, Flur 8, Nr. 1/17. Pachtgegenstand ist die Fläche des auf diesem Grundstück gelegenen Waldsees mit einer Ausdehnung von ca. 11,5 ha. Die zum Abbau vorgesehene Fläche des Waldsees ergibt sich aus dem diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügtem Lageplan.

§ 2 Pachtzweck

2.1

Der Verpächter verpachtet an den Pächter den vorstehend beschriebenen Pachtgegenstand ausschließlich zum Zwecke der Gewinnung von Sand und Kies im Naßabbau.

2.2

Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für die Eignung des von dem Pächter abgebauten Materials für die von dem Pächter beabsichtigten Zwecke der Verwertung. Des weiteren übernimmt der Pächter keine Gewähr für die Ertragsfähigkeit sowie die Eignung des Grundstücks für den vorgesehenen Kies- und Sandabbau.

§ 3 Genehmigungen

3.1

Der Pächter verpflichtet sich, sämtliche für die Nutzung des Pachtgegenstands zum Kies- und Sandabbau erforderlichen gesetzlichen, behördlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Genehmigungen, Auflagen, Anordnungen oder sonstigen Vorschriften einzuholen und einzuhalten. Der Verpächter steht nicht für die Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Abbaus ein.

3.2

Sollten durch die Nichtbefolgung von den Betrieb des Sand- und Kiesabbaus betreffenden Auflagen, Anordnungen, Vorbehalten o.ä. dem Verpächter Kosten entstehen, verpflichtet sich der Pächter, den Verpächter hiervon freizustellen.

§ 4 Nutzungszeitraum und Nutzungsfläche

4.1

Der jährliche, dem Pächter zur Verfügung stehende Nutzungszeitraum umfaßt nur den Zeitraum vom 15. September eines jeden Jahres bis zum 15. April des Folgejahres. Ein Kies- und Sandabbau außerhalb dieses Zeitraums ist dem Pächter nicht gestattet.

4.2

Eine Ausdehnung des Abbaus über die derzeitige Fläche des bestehenden Waldsees hinaus wird von diesem Vertrag nicht umfaßt.

4.3

Der in dem beigefügten Lageplan eingezeichnete Nichtschwimmerbereich des Waldsees muß in vollem Umfang erhalten bleiben. Der Pächter ist nicht zum Abbau in dieser Teilfläche berechtigt. Der Pächter haftet insbesondere auch dafür, daß durch Abbauarbeiten in an den Nichtschwimmerbereich angrenzenden Flächen eine Absenkung des Nichtschwimmerbereichs nicht erfolgt. Für sämtliche, durch eine evtl. Absenkung des Nichtschwimmerbereichs entstehenden Schäden haftet der Pächter. Des weiteren hat er in einem solchen Fall diesen Bereich wieder auf die bestehende Tiefe von 0,5 Metern zu verfüllen.

4.4

Der Pächter ist verpflichtet, den Abbau so durchzuführen, daß die bereits rekultivierten Uferböschungen und Uferbefestigungen, welche in dem beigefügten Lageplan eingezeichnet sind, in dem bestehenden Neigungsverhältnis standfest erhalten bleiben. Der bei Vertragsbeginn bestehende Zustand ergibt sich aus der als Anlage 2 beigefügten Zustandsbeschreibung, welche Verpächter und Pächter bei Vertragsbeginn gemeinsam gefertigt haben, sowie den als Anlage 3 beigefügten, ebenfalls gemeinsam gefertigten Photographien der Örtlichkeiten. Verstößt der Pächter gegen diese Verpflichtung, hat er die beeinträchtigten Uferböschungen und -befestigungen auf eigene Kosten wieder in den bei Vertragsbeginn bestehenden Zustand zu versetzen.

4.5

Die Abbautiefe und das Gefälle erfolgt nach Maßgabe des bergrechtlichen Bescheides des Bergamts Weilburg, der dem Verpächter in der jeweils gültigen Fassung vorgelegt wird.

§ 5 Beginn und Dauer des Vertrags

5.1

Das Pachtverhältnis beginnt am 15.09.2000. Es läuft 14 ½ Jahre und endet am 15.03.2015.

5.2

Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils um zwei Jahre, soweit es nicht mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf durch eine der Parteien schriftlich gekündigt wird.

5.3

Das Recht beider Parteien, das Pachtverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt unberührt.

5.4

Der Verpächter kann das Pachtverhältnis insbesondere auch dann fristlos kündigen, wenn über das Vermögen des Pächters Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt, das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen betrieben und nicht innerhalb von vier Wochen zurückgenommen oder aufgehoben werden.

5.5

Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende zu kündigen, wenn die zur Ausbeutung und Aufbereitung erforderlichen Genehmigungen aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen endgültig und rechtskräftig versagt oder entzogen werden.

5.6

Die Kündigung muß schriftlich und durch eingeschriebenen Brief bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.

§ 6 Pachtzins

6.1

Der Pachtzins setzt sich aus einer jährlichen Nutzungspauschale sowie aus einer Umsatzvergütung zusammen.

6.2

Die Nutzungspauschale beträgt [REDACTED] DM / Jahr, in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark. Die Nutzungspauschale ist jährlich zum 15. September im voraus auf das Konto des Verpächters; Konto 400 27 62 bei der Kreissparkasse Groß-Gerau; BLZ 500 525 50 zu entrichten.

Eventuell geschuldete Umsatzsteuer trägt der Pächter.

6.3

Neben der Nutzungspauschale zahlt der Pächter an den Verpächter [REDACTED] des monatlichen Nettoumsatzerlöses (d.h. Umsatz aus dem Verkauf des gewonnenen Materials abzgl. Umsatzsteuer), den er oder ihm verbundene Personen/Gesellschaften aus dem Verkauf des auf dem Pachtgegenstand gewonnenen Materials erzielen. Der Pächter weist dem Verpächter jeweils bis zum letzten Werktag eines Monats die im Vormonat erzielten Verkaufserlöse schriftlich durch prüfbare Abrechnungen nach. Zugleich überweist er den dem Verpächter zustehenden Anteil auf das o.g. Verpächterkonto.

Eventuell geschuldete Umsatzsteuer trägt der Pächter.

6.4

Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter neben der in § 6.2 geregelten Nutzungspauschale dem Verpächter in jedem Nutzungszeitraum, unabhängig von der Höhe des dem Verpächter nach § 6.3 zustehenden Anteils mindestens DM [REDACTED], in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark, zu bezahlen. Wenn bis zum Ablauf von zweieinhalb Monaten nach Ende des jeweiligen Nutzungszeitraums (= 30. Juni) dieser Mindestbetrag durch den Pächter nicht ausgeglichen ist, ist der zu der vereinbarten Mindestsumme fehlende Differenzbetrag am dritten Werktag des Monats Juli auf das Verpächterkonto zu bezahlen. Eventuell geschuldete Umsatzsteuer trägt der Pächter.

6.5

Der Verpächter ist auf seine Kosten berechtigt, einmal jährlich die vom Pächter mitgeteilten Verkaufserlöse durch einen Beamten/Angestellten oder einen sonstigen beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Dritten im Wege der Einsicht in die Bücher und alle sonstigen Geschäftsunterlagen des Pächters, soweit sie für die Berechnung des Pachtzinses maßgeblich sind, zu überprüfen. Der Pächter wird dazu auf Anforderung alle notwendigen Unterlagen zur Einsicht vorlegen.

§ 7 Aufrechnung / Zurückbehaltungsrecht

Eine Aufrechnung von Forderungen des Pächters gegen die Pachtzinsforderungen des Verpächters ist nur statthaft, wenn die Forderungen des Pächters von dem Verpächter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden sind. Ein Zurückbehaltungsrecht kann gegenüber anderen Rechten als solchen aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden.

§ 8 Euroklausel

8.1

Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, daß die sich aus diesem Vertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen als in EURO vereinbart gelten, sobald der EURO in Deutschland einzig zulässiges Zahlungsmittel geworden ist. Die insofern notwendige Umrechnung erfolgt auf der Grundlage des amtlichen Umrechnungskurses.

8.2

Die Parteien sind sich ferner darüber einig, daß die Umstellung auf EURO keinen Kündigungs-, Rücktritts- oder Anfechtungsgrund darstellt und keinen Anspruch auf eine Vertragsänderung oder Neuverhandlung des Vertrages oder einzelner Vertragsbestimmungen begründet.

§ 9 Pachtsicherheit

9.1

Der Pächter übergibt dem Verpächter für die gesamte Vertragsdauer eine Sicherheit für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts in Höhe von DM [REDACTED] in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark. Die Sicherheit kann auch in bar geleistet werden (Barkaution).

9.2

Die Pachtsicherheit ist mit Vertragsbeginn sofort fällig.

9.3

Bei einer Inanspruchnahme der Kautions durch den Verpächter aufgrund der hier geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen hat der Pächter die Sicherheitsleistung unverzüglich auf ihre ursprüngliche Höhe zu stellen.

9.4

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses und Rückgabe des Pachtgegenstands erteilt der Verpächter dem Pächter eine Abrechnung über die Sicherheitsleistung binnen sechs Monaten und zahlt einen zugunsten des Pächters sich ergebenden Betrag an diesen aus.

§ 10 Unterverpachtung

10.1

Unterverpachtung durch den Pächter ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig.

10.2

Die Verweigerung der Zustimmung zur Unterverpachtung berechtigt den Pächter nicht zu einer Kündigung des Pachtverhältnisses.

10.3

Als Unterverpachtung gilt auch jede sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte.

10.4

Im Falle der Unterverpachtung haftet der Pächter dem Verpächter für alle Handlungen und Unterlassungen des Unterpächters.

§ 11 Verkehrssicherungspflicht und Haftung

11.1

Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand sowie die von ihm im Rahmen des Abbaus genutzten Bereiche auf dem Grundstück des Verpächters.

11.2

Der Pächter erhält den Pachtgegenstand auf eigene Kosten in ordnungsgemäßem und verkehrssicherem Zustand. Er stellt sicher, daß beim Abbaubetrieb nicht gegen gesetzliche, behördliche oder sonstige Anordnungen, Auflagen oder sonstige Vorgaben verstoßen wird.

11.3

Der Pächter hat sicherzustellen, daß jegliche Gefährdung Dritter, insbesondere auch während des oben genannten Zeitraums der Badesaison vom 16. April bis 14. September, ausgeschlossen ist. Er hat insbesondere auch sämtliche Maschinen und Anlagen ganzjährig dergestalt abzusichern, daß eine Gefährdung Dritter nicht besteht. Der Pächter haftet für Schäden aller Art (Personen-, Sach- und Vermögensschäden), die dem Verpächter, dessen Bediensteten oder Dritten durch den Abbaubetrieb oder sonstige Maßnahmen des Pächters auf dem Pachtgegenstand mittelbar oder unmittelbar entstehen.

11.4

Der Pächter ist für jeden Schadenseintritt innerhalb des von ihm durch den Abbaubetrieb genutzten Gebiets einschließlich der Zufahrtswege verantwortlich, auch wenn die Beschädigung von seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Unterpächtern, Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern verursacht wurde.

11.5

Sollte der Verpächter öffentlich-rechtlich von Behörden oder privatrechtlich von Dritten in Anspruch genommen werden, weil der Pächter gegen Verpflichtungen aus diesem Vertrag verstoßen hat, so hat ihn der Pächter von den Kosten dieser Inanspruchnahme uneingeschränkt freizustellen.

11.6

Der Pächter darf auf dem Pachtgegenstand Müll und sonstige Abfälle, wozu auch belasteter oder verunreinigter Erdaushub und Bauschutt gehört, weder lagern noch behandeln. Unbefugte Ablagerungen Dritter wird er im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten unverzüglich entfernen. Der Pächter haftet für sämtliche, aufgrund einer Verletzung dieser Verpflichtung entstehenden Schäden und stellt den Verpächter von sämtlichen, hieraus entstehenden Kosten frei.

11.7

Jedwedes Einbringen grundwasserschädlicher oder wachstumsfeindlicher Stoffe ist dem Pächter untersagt. Bei schadensgeneigten Vorgängen wie Ölwechseln und Auftanken sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

11.8

Der Pächter haftet dafür, daß es durch den Abbaubetrieb nicht zu einer Beeinträchtigung der Badewasserqualität im Sinne der EG-Richtlinie über die Qualität der Badegewässer vom 08.12.1975 (76/160/EWG) kommt. Sollte die Qualität des Wassers beeinträchtigt werden, so hat der Pächter den Verpächter hiervon unverzüglich zu unterrichten. Des weiteren hat er sämtliche dadurch entstehenden Kosten zu tragen und insbesondere den Verpächter von einer etwaigen Inanspruchnahme freizustellen.

11.9

Der Pächter ist verpflichtet, Feld-, Jagd- und Fischereifrevel, insbesondere auch durch seine Bediensteten und die mit seinem Betrieb in Berührung kommenden Personen zu verhindern. Er hat dies durch regelmäßige Kontrolle sicherzustellen und dies auf Verlangen des Verpächters nachzuweisen. Gegebenenfalls ist dem Verpächter über derartige Vorkommnisse unverzüglich Mitteilung zu machen. Der Pächter ist verpflichtet, bei der Aufklärung von Vorkommnissen mitzuwirken.

§ 12 Versicherung

Zur Absicherung dieser Haftung wird der Pächter für die Dauer des Pachtverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von

DM [REDACTED] in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark, für Personen- und Sachschäden und

DM [REDACTED] in Worten: [REDACTED] Deutsche Mark, für Vermögensschäden

abschließen und unterhalten.

Der Verpächter kann jederzeit den Nachweis des Versicherungsabschlusses und der Prämienzahlung verlangen. Ein Verstoß des Pächters gegen diese Verpflichtung berechtigt den Verpächter zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses.

§ 13 Betreten des Pachtgegenstands

Dem Verpächter bzw. dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht die Begehung des Pachtgegenstands jederzeit frei.

§ 14 Beendigung des Pachtverhältnisses

14.1

Das Pachtverhältnis endet durch Kündigung.

14.2

Der Pächter ist verpflichtet, nach Beendigung des Pachtverhältnisses sämtliche Anlagen und Gerätschaften wieder zu entfernen und die entsprechend genutzten Flächen auf eigene Kosten wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Insbesondere sind durch das Aufstellen der zum Abbau betriebenen Anlagen oder das Lagern von Materialien beschädigte Flächen auf Kosten des Pächters zu rekultivieren.

14.3

Bei Ablauf des Pachtverhältnisses findet § 568 BGB keine Anwendung, d.h. das Pachtverhältnis gilt nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Verpächter nach Ablauf der Pachtzeit dem Weitergebrauch der Pachtsache durch den Pächter nicht widerspricht.

§ 15 Rechtsnachfolger

15.1

Mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters ist der Pächter berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtverhältnis an einen geeigneten Dritten (Rechtsnachfolger) zu übertragen.

15.2

Bei Zweifeln an der Geeignetheit des Dritten ist der Verpächter berechtigt, die Zustimmung hierzu zu verweigern.

§ 16 Schriftform

16.1

Andere als die in diesem Verträge getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt für Erklärungen, für welche in diesem Vertrag die Schriftform vorgesehen ist. Die Abänderung der vorstehenden Schriftformklausel bedarf ihrerseits der Schriftform.

§ 17 Schlußbestimmungen

17.1

Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages unwirksam oder anfechtbar sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages als Ganzes im übrigen hiervon unberührt. Anstelle des rechtsunwirksamen Teils gilt sodann als vereinbart, was dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, daß dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

17.2

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, der Ort des Pachtbetriebes.

17.3

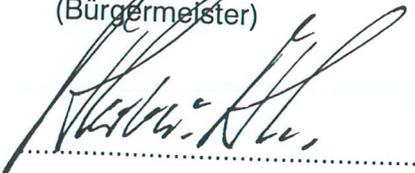
Die Anlagen 1 bis 3 werden hiermit ausdrücklich Vertragsbestandteil.

Raunheim, den 23. Dezember 1999

Für den Verpächter

Magistrat der Stadt Raunheim

1. Herbert Haas
(Bürgermeister)



Für den Pächter:

Horst Dreher



2. Siegfried Fricke
(1. Stadtrat)



Anlage:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Zustandsbeschreibung

Anlage 3: Photographien des Pachtgegenstands



Baggersee
y 88,2

Schwimmbagger

FLÄCHE CA 115.423 m²

Flur 8

Markwald

Aufforstung

Klärteich
1/17
y 88,2

Freizeitsee
y 88,2

NICHTSCHWIMMBEREICH
16m

183

Schultannenschneise

Kiosk

Aschaffenburg

184

185
185/3

6/3

Aschaffener Straße 2
Kasse Waldsee

Absetzbecken (überwiegend verlandet)

Abdeckung

Flur 10

QUANTITÄT-TAGEBAU PLANUNG
 AREALPLAN ZUM
 HAUPTENTWURFSPLAN 1999-2003
 FLÄCHE FREIZEITSEE + KLÄRTEICH
 CA. 115.423 m²
 MASSTAB: 1:2000
 BEWIL. D. 2.11.1999

M