

Pachtvertrag

zwischen

der **Stadt Markdorf**, Rathausplatz 1 in 88677 Markdorf,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Georg Riedmann
- nachstehend **Verpächter** genannt -

und

dem **Tennisclub Markdorf**
vertreten durch Herrn Heiko Schafheutle als Vorsitzenden,
Am Sonnenhang 9, 88677 Markdorf
- nachstehend **Pächter** genannt.

Präambel

Am 17.11.2004 wurde aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 27.7.2004 mit der „Scheffknecht Familiengesellschaft bürgerlichen Rechts“ ein Erbbaurecht bezüglich des städtischen Grundstücks Flurst.-Nr. 3131/1 der Gemarkung Markdorf mit 4.593 m² Fläche (Ensisheimer Straße 26 und 26/1; siehe Luftbild Anlage 1) für die Dauer von 20 Jahren (Restlaufzeit der voraussichtlichen Lebensdauer) für die Versetzung der Tennishalle vom bisherigen Standort am Rande des Wohngebiets an die Peripherie des Sportplatzes geschlossen. Der Jugendraum als neuer Anbau an die Tennishalle (mit Toilettenanlage ca. 120 m²) wurde der Stadt bezüglich der Baukosten gemäß § 4 Absatz 8 des Erbbauvertrags kostenlos zur Verfügung gestellt.

Das Erbbaurecht läuft nunmehr zum 12.1.2025 aus. Die Tennishalle (insbesondere Dach, Umkleide- und Sanitärräume etc.) befindet sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Der Erbbauberechtigte möchte den Erbbauvertrag aufgrund der anstehenden Investitionen nicht verlängern. Nach mehreren Verhandlungen einigten sich der Erbbauberechtigte und der Tennisclub auf eine Abstandszahlung in Höhe von 300.000,00 € zur Übernahme des Gebäuderestwerts und 30.000,00 für die PV-Anlage. Der Jugendraum auf städtischem Grundstück

soll auf die Stadt übertragen werden. (Der Tennisclub erstellt für den entsprechenden Nutzungsanteil eine Betriebskostenabrechnung ggü. der Stadt Markdorf). Der Vertrag über das Erbbaurecht mit der Scheffknecht Familien GbR und der Stadt soll einvernehmlich zum 31.12.2024 aufgelöst werden, gleichzeitig mit Beginn dieses Vertrags. Zur Finanzierung der Abstandszahlung und der Investitionskosten muss der Tennisclub erhebliche Mittel aufbringen und benötigt hierfür eine (kostenlose) Bürgschaftsurkunde der Stadt über 300.000,00 € zur Absicherung der Kreditmittel. Hierfür ist noch eine Genehmigung des Kommunalamts erforderlich. In den kommenden Jahren wiederum werden erhebliche Investitionen in die Tennishalle erforderlich sein, welche der Tennisclub aus Eigenmitteln bestreiten muss. Hierfür benötigt der Tennisclub über einen entsprechenden Pachtvertrag Planungssicherheit für zumindest 25 Jahre – bei gleichzeitiger Pachtfreistellung. Zuletzt wurde vom Erbbauberechtigten ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 2.015,03 € geleistet. Dieser Pachtvertrag steht auch im Zusammenhang mit der anstehenden Pachtverlängerung für 25 Jahre bezüglich der Tennisplätze mit Clubhaus auf Flurst.-Nr. 1090/1 und /3 der Gemarkung Markdorf (Gehrenberg 8) durch den Tennisclub. Der Tennisclub Markdorf ist vom Finanzamt Überlingen als gemeinnützig anerkannt, da er erhebliche Leistungen im Bereich Jugendarbeit sowie Vereins- und Turniersport erbringt. Auch das Angebot der Tennisschule soll in der sanierten Tennishalle fortgeführt werden.

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Im Grundbuch von Markdorf, Blatt Nr. 5243 ist die Stadt Markdorf als Alleineigentümerin des nachfolgenden Grundstücks eingetragen:

Gemarkung	Flst.Nr.	Flurstücksgröße
Markdorf	3131/1	4.593 m ²

Der Verpächter verpachtet an den Tennisclub Markdorf das genannte Grundstück. Die Pachtfläche ist im angehefteten Luftbildlageplan Anlage 1 als Bestandteil dieses Vertrages eingezeichnet und kenntlich gemacht.

- (2) Das am 12.1.2025 auslaufende Erbbaurecht im Grundbuch von Markdorf Blatt Nr. 5687 ist laut Erbbauvertrag auf Kosten des Erbbauberechtigten wegen Zeitablauf zu löschen.

§ 2 Weitere Pachtgegenstände

Auf dem Grundstück sind bereits (mit Zustimmung des Eigentümers) errichtet:

1 Tennishalle (einschl. Umkleiden, WC sowie Gastraum mit Theke) mit Anbau Jugendraum.

§ 3 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2025 und endet am 31.12.2049. Das Pachtjahr läuft jeweils vom 01.10. bis 30.09.

Nach Ablauf der Pachtdauer verlängert sich der Pachtvertrag von Jahr zu Jahr und ist unter Einhaltung einer Frist von 10 Monaten zum Ende des Pachtjahres unter Angabe eines wichtigen Grundes kündbar. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Setzt der Pächter nach Ablauf der Pachtzeit den Gebrauch des Pachtgegenstandes fort, so verlängert sich das Pachtverhältnis dadurch nicht. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 10 des bisherigen Erbbauvertrags bezüglich der Tennishalle; insbesondere ist durch die Stadt keine Restwertentschädigung zu leisten und die Stadt kann – sofern sie eine kostenlose Übernahme des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen ablehnt - eine Beseitigung und fachgerechte Entsorgung durch den Pächter verlangen. Kommt der Pächter diesem Verlangen nach vorheriger Aufforderung nicht nach, ist der Eigentümer berechtigt, den Abbruch (einschl. Entsorgung) auf Kosten des Pächters selbst durchzuführen. Der Kostenersatz ist in diesem Fall sofort zur Zahlung fällig.

§ 4 Pachtzins

Im Hinblick auf die erheblichen Investitionen des Tennisclubs wird auf eine Pachtzahlung verzichtet. Dies gilt zunächst bis 31.12.2034. Der Tennisclub hat ggü. der Stadt im Rahmen einer jährlichen Berichterstattung unaufgefordert Einnahmen und Ausgaben für den Betrieb der Tennishalle offenzulegen.

Im Übrigen trägt der Pächter alle Abgaben und Lasten (insbesondere Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, Versicherungen, Müllabfuhr etc.).

§ 5 Nutzung

- (1) Bauwerke jeder Art darf der Pächter nur errichten oder ändern, wenn der Verpächter zu dem behördlich genehmigten Bauplan seine schriftliche Einwilligung erteilt hat. Vorhandene Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Der Pächter muss die Bauwerke nebst Zubehör und sonstige Anlagen in einem guten baulichen Zustand erhalten und bei Zerstörung wiederaufbauen. Er hat sie, und zwar, soweit es möglich ist, schon während der Bauzeit nach dem jeweiligen Wert gegen Brandschaden zu versichern. Die Pflege des Grundstücks nimmt der Pächter auf eigene Kosten vor. Der Pächter haftet für einen ordnungsgemäßen Zustand des Grundstücks, insbesondere für die Verkehrssicherheit und die Streupflicht.

- (2) Der Pächter hat bei der Bodennutzung die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Er ist insbesondere für die Einhaltung der Vorschriften des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Nachbarrechts verantwortlich. Er ist verantwortlich für eine sachgemäße Düngung und hat hierbei insbesondere auf den Schutz der Bachläufe Rücksicht zu nehmen.

- (3) Wenn der Pächter gegen eine der Bestimmungen unter Ziffer 5.1 oder 5.2 verstößt, hat der Verpächter das Recht, das Pachtverhältnis nach erfolgloser Abmahnung fristlos zu kündigen. Der Pächter haftet für die Folgen aus einer solchen Kündigung. Insbesondere ist keine Entschädigung des Restwerts für übernommene bauliche Anlagen zu leisten.

§ 6 Gewerbliche Nutzung

Außer der in § 2 genannten Vereinsnutzung und Nutzung für die Tennisschule dürfen gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen, insbesondere auch Gast- und Schankwirtschaften auf dem Pachtgrundstück nur nach schriftlicher Einwilligung des Verpächters eingerichtet oder erweitert werden.

§ 7 Überlassung an Dritte

Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Pachtfläche unterverpachten oder deren Nutzung einem anderen überlassen. Sollte der Pächter hiergegen zuwiderhandeln, hat der Verpächter das Recht, das Pachtverhältnis fristlos zu kündigen. Der Pächter haftet für die Folgen aus einer solchen Kündigung.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtgrundstück und die Baulichkeit zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag ist Markdorf.

Alle eventuell vor Abschluss dieses Pachtvertrages zwischen Verpächter und Pächter, hinsichtlich der o.a. Pachtfläche getroffenen anderen Vereinbarungen, sind hiermit aufgehoben.

Zusätzliche Vereinbarung oder Änderungen zu diesem Pachtvertrag gelten nur in schriftlicher Form. Im Übrigen finden die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung.

Dieser Pachtvertrag wird zweifach ausgefertigt (jeweils eine Ausfertigung für Pächter und Verpächter).

§ 9 Grundbuchvollzug zur Löschung des alten Erbbaurechts

Die Vertragsschließenden sind sich über die Löschung des bisherigen Erbbaurechts in Abteilung III) einig. Die Stadt Markdorf beantragt und der bisherige Erbbauberechtigte bewilligt die Löschung des Erbbaugrundbuches, Blatt Nr. 5687 der Gemarkung Markdorf, da der Erbbauvertrag abgelaufen ist. Etwaige Kosten trägt der bisherige Erbbauberechtigte als Begünstigter.

§ 10 Zustimmung des Gemeinderats

Da dieser Pachtvertrag im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Verlängerung des Pachtvertrags bezüglich der Tennisplätze mit Vereinshaus auf Flurst.-Nr. 1090/1 und /3 der Gemarkung Markdorf durch den Tennisclub steht, ist für die Rechtswirksamkeit beider Verträge die vorherige Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.

Markdorf, den _____

Verpächter

Pächter

Georg Riedmann,
Bürgermeister

Heiko Schafheutle
Vorsitzender

ANLAGE 1

