

PACHTVERTRAG

über eine Lagerfläche für eine Baustelleneinrichtung

Vertrag: 89xxxxxxxxx

Zwischen

Kommunale Immobilien Jena, Eigenbetrieb der Stadt Jena,
vertreten durch die Werkleiterin Beate Wachenbrunner
Paradiesstraße 6, 07743 Jena

- nachfolgend **Verpächter** genannt -

und

xxx
xxx
xxx

- nachfolgend **Pächter** genannt -

wird Folgendes vereinbart:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Der Verpächter überlässt dem Pächter auf den städtischen Grundstücken **Gemarkung Zwätzen, Flur 4, Flurstück xxx** eine Teilfläche mit einer Größe von **ca. xxx (bis zu 500m²)**. Die Fläche ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gelb und blau gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil des Vertrages.
- 1.2 Der Pächter ist nicht berechtigt eine Untervermietung / Verpachtung an Dritte vorzunehmen.
- 1.3 Der Pächter erkennt den Zustand des Vertragsgegenstandes bei Übergabe als vertragsgemäß an.

§ 2 Vertragszweck

Der Verpächter überlässt dem Pächter die in § 1 dieses Vertrages genannte Fläche zur Aufstellung von Baucontainern, sowie zur Lagerung von Baumaterialien und Geräten für die KIJ-Sanierungsmaßnahme xxx.

§ 3 Vertragsdauer / Kautions

- 3.1 Dieser Vertrag beginnt am **(xx.xx.2027)** und ist **unbefristet**.
- 3.2 Der Vertrag ist erst wirksam, wenn der Pächter den Kautionsbetrag in Höhe von **2.000,00 €** auf das aufgeführte Konto des Verpächters überwiesen hat. Maßgeblich hierfür ist der Zahlungseingang. Der zu überweisende Betrag dient dem Verpächter als Sicherheitsleistung für den Fall, dass der Pächter seinen vertragliche Verpflichtungen nicht nachkommt, u. a. wenn nach Beendigung bzw. Kündigung des Vertrages die genutzte Pachtfläche nicht ordnungsgemäß zurückgegeben wurde.

Sparkasse Jena-Saale-Holzland

IBAN: DE58 8305 3030 0000 0330 30

BIC-/SWIFT-Code: HELADEF1JEN

Pachtnummer : 89xxxxxx

§ 4 Entgelte

Der Verpächter überlässt dem Pächter das Grundstück unentgeltlich.

§ 5 Beendigung des Vertragsverhältnisses

- 5.1 Das Pachtverhältnis kann von jedem Vertragspartner spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats ordentlich gekündigt werden. **Der Verpächter verzichtet bis zum 31.10.2027 auf sein ordentliches Kündigungsrecht (erstmalig kündbar zum 31.10.2027).** Die außerordentliche Kündigung gemäß 5.6 bleibt hiervon unberührt.
- 5.2 Wenn das Grundstück zur Errichtung von Vorhaben, die im öffentlichen Interesse stehen, benötigt wird, kann der Verpächter spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats das Pachtverhältnis kündigen.
- 5.3 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist zu gewährleisten, dass die Pachtfläche entschädigungslos, sauber und in seinem ursprünglich übertragenen Zustand wieder an den Verpächter übergeben wird. Dies gilt analog auch für die Flächen der zur Verfügung gestellten Baustraße.
- 5.4 Die Beräumung umfasst auch die entschädigungslose Beseitigung von abgelagerten Materialien.
- 5.5 § 545 BGB, wonach sich das Vertragsverhältnis fortsetzt, wenn der Pächter den Vertragsgegenstand nach Ablauf der Vertragslaufzeit weiter gebraucht, sofern keine der Vertragsparteien ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen erklärt, findet keine Anwendung. Etwaige Zahlungen des Mieters/Pächters nach Kündigung oder Beendigung des Vertrages werden auch dann als Nutzungsentschädigung angenommen, wenn diese Zahlungen in der Korrespondenz als Entgeltzahlungen bezeichnet werden.
- 5.6 Der Verpächter kann den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn:
 - . der Pächter gegen seine in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten trotz Aufforderung des Verpächters zur Abstellung verstößt, insbesondere, wenn er für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Pacht in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Pacht für zwei Monate erreicht,
 - . der Pächter fortwährend unpünktlich zahlt,
 - . der Pächter Zustimmungen gemäß 11.6 dieses Vertrags nicht eingeholt hat oder der Pächter seine Verkehrssicherungspflicht, trotz Aufforderung des Verpächters zur Abstellung, gröblich verletzt.
- 5.7 Hat der Pächter seine vertraglichen Verpflichtungen eingehalten und die Pachtfläche nach Beendigung / Kündigung des Vertrages ordnungsgemäß zurückgegeben (Übergabe- / Übernahmeprotokoll), erhält er den als Sicherheitsleistung eingezahlten Betrag auf das von ihm (schriftlich) anzugebende Konto zurücküberwiesen.

§ 6 Betretungsrecht

Der Verpächter und seine Beauftragten sind nach Ankündigung und in Begleitung des Pächters berechtigt, das Objekt zur Überprüfung der vertraglichen Vereinbarungen oder aus anderen wichtigen Gründen zu betreten. Hierzu wird speziell auf Ziffer 11.12 verwiesen. Den Weisungen des Verpächters im Bezug auf das Vertragsverhältnis hat der Pächter unverzüglich nachzukommen.

§ 7 Haftungsausschluss

- 7.1 Für das auf der Fläche befindliche Eigentum des Pächters oder Dritter übernimmt der Verpächter weder Obhuts-, Sicherungs- und Aufbewahrungspflichten, noch trägt er ein Verlustrisiko.
- 7.2 Der Verpächter haftet nicht für aus der Benutzung des Grundstücks dem Pächter oder Dritte entstehende Schäden. Er haftet insbesondere nicht für die im Zusammenhang mit der Bautätigkeit stehenden Risiken sowie die im Rahmen der Baustellenlogistik und Baustraßennutzung (gem. Punkt 9.1) auftretenden Belange. Weiterhin trägt der Verpächter keine Haftung für die Beschaffenheit des Bodens oder für Schäden, die durch Naturereignisse oder sonstige Einflüsse (Dürre, Hagel, Tiere, Einwirkungen Dritter) entstehen.
- 7.3 Der Verpächter haftet nicht für die Inanspruchnahme der Pachtfläche durch Dritte. Hierzu hat der Pächter geeignete Schutzvorkehrungen gemäß 11.1 zu treffen.

§ 8 Versicherungen

Der Abschluss sämtlicher Versicherungen ist Sache des Pächters und liegt in seinem Ermessen.

§ 9 Zufahrt & Medien

- 9.1 Als Zufahrt und Andienung ist die angrenzende Baustraße auf Flurstück **xxxx** zu nutzen. Diesbezüglich bildet der als **Anlage 1** beigefügte Plan zur Baustelleneinrichtung die Grundlage für die Koordinierung des Baustellenverkehrs. Alle damit verbundenen Schutzvorkehrungen im öffentlichen Raum stimmt der Pächter eigenverantwortlich mit dem KommunalService Jena (KSJ) ab. Darüber hinaus obliegt dem Pächter die Einholung der notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen. Die außerhalb der Pachtfläche liegende Baustraße kann durch den Pächter unentgeltlich genutzt werden und ist durch diesen bei nutzungsbedingten Beschädigungen entsprechend fachgerecht auszubessern und in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Der Verpächter weist nachdrücklich darauf hin, dass das Baustraßenprovisorium nur für Achslasten von max. 10 Tonnen ausgelegt ist und der darunter liegenden Leitungsbestand zwingend durch den Pächter zu beachten und zu schützen ist. Im Zweifelsfall sind hierzu pächterseitig entsprechende Abstimmungen mit den Versorgungsträgern zu führen.
- 9.2 Der Verpächter stellt dem Pächter keinerlei Medien zur Verfügung. Die im Bereich der Pachtfläche vorverlegten Grundstücksanschlüsse zugunsten der zukünftigen Wohnbebauung sind ausdrücklich nicht Bestandteil des Pachtvertrages. Seitens des Pächters sind die angrenzenden Leitungen (u.a. Fernwärme- und Trinkwasserhauptleitung in der Baustraße) sowie Anschlüsse mit erhöhter Vorsicht zu behandeln bzw. freizuhalten. Alle Aktivitäten im Nahbereich vorhandener Leitungsbestände sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Jena bzw. mit dem Zweckverband JenaWasser abzustimmen. Der Pächter hat diesbezüglich aktuelle Leitungsauskünfte über die benannten Versorger einzuholen und diese zu beachten.

§ 10 Grünflächenpflege

Der Pächter übernimmt für die in § 1 genannte Pachtfläche und die in § 3 genannte Pachtzeit die Grünflächenpflege. Dabei gehört auch die Entfernung von Wildwuchs auf der Pachtfläche.

§ 11 Sorgfaltspflichten / Verkehrssicherungspflichten und weitere Vereinbarungen

- 11.1 Die Pachtfläche ist mit einer Kennzeichnung des Namens des Pächters (Firmenbezeichnung) zu versehen. Darüber hinaus ist die gesamte Pachtfläche dauerhaft und lückenlos durch einen fest verschraubten Bauzaun abzusichern.
- 11.2 Der Pächter übernimmt für die Fläche die Verkehrssicherungspflicht. Er stellt den Verpächter von allen Ansprüchen, die wegen Nichtbeachtung der vorgenannten Pflicht geltend gemacht werden, frei und hält ihn in allen Fällen schad- und klaglos.
- 11.3 Der Pächter ist verpflichtet die Reinigung, das Schneeräumen und Streuen der genutzten Fläche durchzuführen.
- 11.4 Der Pächter ist bei Bedarf verpflichtet, auf den Anfahrtswegen die Verkehrssicherungspflicht sowie die Wegereinigungs- und Streupflicht wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere für die in seiner Nutzung stehende Baustraße auf Flurstück **xxxx**.
- 11.5 Es ist zu gewährleisten, dass ein Eindringen von Lagermaterialien bzw. Baustoffen sowie Öl, Kraftstoffen und anderen Schadstoffen in das Erdreich ausgeschlossen wird. Verschmutzungen der öffentlichen Straßenflächen sind zu unterbinden.
- 11.6 Alle mit dem Vertragsverhältnis verbundenen behördlichen Genehmigungen hat der Pächter zu beantragen, wenn sie im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks stehen. Auflagen, die mit der Nutzung des Grundstücks im Zusammenhang stehen, hat der Pächter zu erfüllen. Der Verpächter verweist hierzu nochmals nachdrücklich auf die Einhaltung aller bauordnungs- und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften im Zusammenhang mit der angedachten Nutzung.
- 11.7 Die Bestimmungen des Lärmschutzes sind einzuhalten. Bei Nutzung der Lagerfläche sind erhebliche Belästigungen durch Geräusche zu vermeiden und auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist der zulässige Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den betroffenen schutzwürdigen Räumen in der Nachbarschaft durch wirksame Maßnahmen sicher zu stellen. Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- 11.8 Auf der Pachtfläche darf keine Aufbereitung bzw. kein Bauschuttrecycling durchgeführt werden.
- 11.9 Der Pächter verpflichtet sich, keine baulichen Eingriffe in den Boden vorzunehmen, die zur Beseitigung der Oberflächenversiegelung führen. Ausnahmen davon sind nur in enger Abstimmung mit dem Verpächter zulässig.
- 11.10 Die Staubemissionen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Befeuchtung und / oder Planen, so gering wie möglich zu halten
- 11.11 Sofern die Art der Pachtflächennutzung es erfordert, hat der Pächter geeignete Schutzvorkehrungen für die angrenzenden Baumpflanzungen in der **xxxx-** Straße zu ergreifen und sich hierzu mit dem Kommunalservice Jena (Sachgebiet Baumpflege) abzustimmen.

§ 12 Schluss- und Nebenbestimmungen

- 12.1 Die Parteien verpflichten sich über alle Angaben und Zahlen dieses Vertragswerks Stillschweigen zu wahren. Der Pächter erteilt hiermit sein Einverständnis, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Grundstücksverwaltung auf Datenträger gespeichert werden.
- 12.2 Von diesem Vertrag hat jede Vertragspartei ein unterzeichnetes Exemplar erhalten.
- 12.3 Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen des gegenseitigen Einverständnisses und der Schriftform.
- 12.4 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird dadurch die Geltung der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall eine wirtschaftlich entsprechend wirksame Vereinbarung zu treffen.
- 12.5 Der Gerichtsstand ist Jena.

Jena,

Ort, Datum, Unterschrift
Kommunale Immobilien Jena
Abteilungsleiterin Flächenmanagement
Katja Göbel

- Verpächter -

Ort, Datum, Unterschrift
xxxxxx

- Pächter -

Anlage 1 – Plan Baustelleneinrichtung
Anlage 2 – Aktuelle Vertragskonditionen