

## **Pachtvertrag**

Zwischen der Gemeinde Waddewitz, vertreten durch den Bürgermeister Frank Socha als Pächter

und

der Kniepenkrug GbR, vertreten durch Rainer Süßmilch als Verpächter.

## **Präambel**

Die Kniepenkrug GbR ist Eigentümerin des Pachtobjektes und möchte es der Gemeinde Waddewitz verpachten, damit diese hier eine Praxis für Allgemeinmedizin planen und erstellen lassen kann. Zur Realisierung des Projektes sind zwei wesentliche Voraussetzungen zu erfüllen. Zum einen benötigt die Gemeinde eine Co-Finanzierung in Form von Fördergeldern i.H.v. 85% der Baukosten, zum anderen muss sie für den Praxisbetrieb einen Arzt, eine Ärztin oder eine Praxisgemeinschaft für die Mindestdauer von 12 Jahren (ab Fertigstellung) vertraglich zum Betrieb einer Praxis binden.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass wenn vorgenannte Voraussetzungen erfüllt sind, zu gegebener Zeit an der Stelle dieses Vertrages, ein Erbbaurechtsvertrag zur Absicherung wechselseitiger Ansprüche zwischen ihnen geschlossen werden muss, wofür sie sich jetzt schon die Zustimmung des Gemeinderates einholen wollen. Diese vorausgeschickt, wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

## **§ 1 Pachtgegenstand**

Grundstückslage: Salderatzen 12, 29496 Waddewitz

Gegenstand dieses Pachtvertrages ist das auf dem beiliegenden Lageplan lila eingezeichnete Teilgrundstück mit einer Größe von 672qm und einem darauf befindlichen Gebäude in einem baufälligen Zustand, zur Planung und Errichtung einer Praxis für Allgemeinmedizin.

Der Verpächter überlässt dem Pächter in digitaler Form die Baugenehmigung vom 26.02.2025 mit dem Aktenzeichen 63-23010077 für das Bauvorhaben: Nutzungsänderung Stall zu Arztpraxis, Anbau, Heizungsraum und Errichtung 11 Stellplätze. Weiter erhält der Pächter Statische Berechnung und deren Prüfergebnis, ein Brandschutzkonzept und eine Architektenplanung bis zur Genehmigungsplanung. Der Pächter darf diese Unterlagen im Rahmen des oben beschriebenen Vorhabens frei nutzen.

## **§ 2 Pachtzeit und Kündigung**

1. Das Pachtverhältnis beginnt am 15.09.2025 und endet am 31.12.2026.

2. Das Recht beider Vertragsparteien, das Pachtverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt hiervon unberührt.
3. Der Verpächter und der Pächter sind beide berechtigt das Pachtverhältnis zu kündigen, wenn sich die Realisierung des geplanten Praxis-Projektes nicht abzeichnet. Insbesondere dann nicht, wenn dem Pächter es bis zum 31.12.2026 nicht gelungen sein sollte, eine Projektfinanzierung, bestehend aus Förderungen und Eigenanteil, zu erhalten und eine Verpachtung der Praxisräume für die Dauer von min. 12 Jahren (ab Fertigstellung) nicht erfolgen konnte.
4. Endet das Pachtverhältnis durch vorzeitige Kündigung durch den Verpächter oder Pächter, so besteht kein Anspruch auf Vertragserfüllung hinsichtlich der Laufzeit oder vereinbarter Pachtzahlungen.

### **§ 3 Pachtzins und Betriebs-/Nebenkosten**

1. Der monatliche Pachtzins beträgt: 0,00 €
2. Die anfallenden Nebenkosten übernimmt der Verpächter in voller Höhe.

### **§ 4 Benutzung des Pachtobjektes; Unterverpachtung**

1. Der Pächter verpflichtet sich das o. g. Pachtobjekt ausschließlich zu dem in § 1 bestimmten gewerblichen Zweck zu gebrauchen.
2. Eine auch nur teilweise Untervermietung und -verpachtung sowie unentgeltliche Überlassung jeglicher Art an Dritte sind untersagt.
3. Der Pächter und von ihm beauftragte Personen dürfen das Gebäude jederzeit auf eigene Gefahr betreten.
4. Der Pächter darf für das Objekt Förderanträge stellen, behördliche Genehmigungen und Gutachten auf eigene Kosten einholen.

### **§ 5 Betreten des Pachtobjektes**

Der Verpächter oder von ihm Beauftragte dürfen das Pachtobjekt zur Prüfung des Zustandes oder zur Gefahrenabwehr jederzeit betreten.

### **§ 6 Verkehrssicherungs- und Reinigungspflichten, Haftung**

1. Verkehrssicherungspflichten, insbesondere die Reinigungs- und Streupflicht, bezüglich des Pachtobjektes, obliegen dem Verpächter. Dies gilt auch für die Beseitigung von

Schnee- und Eisglätte auf dem Grundstück, den Zufahrten und den angrenzenden öffentlichen Flächen. Der Verpächter stellt den Pächter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, soweit der Pächter kein Verschulden oder Mitverschulden trifft.

2. Der Verpächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs.

## **§ 7 Versicherungen**

Der Verpächter hält das Objekt bis zum Vertragsablauf mit einer Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung versichert.

## **§ 8 Vertragsänderungen, Teilunwirksamkeit und Gerichtsstand**

1. Die Vertragsparteierklären, dass sie keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag getroffen haben.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, lässt dies die Wirksamkeit des gesamten Vertrages sowie die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die dem Willen der Parteien sowie dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen würde, sofern die Parteien bei dem Abschluss des Vertrages den Punkt bedacht hätten. Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird – soweit gesetzlich zulässig – als Gerichtsstand das für den Sitz des in dem Pachtobjekt betriebenen Gewerbes zuständige Gericht vereinbart.

---

Ort, Datum,

Unterschrift Verpächter

---

Ort, Datum,

Unterschrift Pächter

# Anlage:

