

## **Pachtvertrag**

zwischen

der **Stadt Mayen**, vertreten durch den Oberbürgermeister Dirk Meid, Rosengasse 2, 56727 Mayen (nachfolgend **Stadt**)

und

der **Stadtwerke Mayen GmbH**, vertreten durch die Geschäftsführer Bernhard Mael und Rolf Schäfer, dienstansässig Kehriger Straße 8-10, 56727 Mayen (nachfolgend **Gesellschaft**)

### **Präambel**

Die Stadt hat als öffentliche Aufgabe der Selbstverwaltung ein Badezentrum errichtet und betreibt dieses Badezentrum seither in der Form eines Regiebetriebes.

Mit dem Ziel, die kommunalen Aufgaben bestmöglich im Sinne der Gemeindeordnung zu erfüllen, wurde die Gesellschaft errichtet. Unter Beachtung der verwaltungsrechtlichen und insbesondere der kommunalrechtlichen Vorgaben sollte und soll es durch die Beauftragung der Gesellschaft ermöglicht werden, kommunale Aufgaben – soweit sie auf einen privatrechtlichen Dritten übertragbar sind – nach den Grundsätzen einer unternehmerischen, betriebswirtschaftlichen Geschäftsführung zu erfüllen.

In Umsetzung dieser Vorgaben überlässt die Stadt wie bislang der Gesellschaft das früher von ihr selbst bewirtschaftete Badezentrum nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zur Nutzung. Dies betrifft sowohl die Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden als auch das Inventar des Badezentrums. Umgekehrt verpflichtet sich die Gesellschaft wie bislang, das Badezentrum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu betreiben und den Einwohnern der Stadt und sonstigen Nutzungsberechtigten in einem dem öffentlichen Zweck genügenden Umfang zur Verfügung zu stellen. Sinn und Zweck der Übertragung der Betriebsführung des Badezentrums auf die Gesellschaft war es und soll es weiterhin sein, mit der privatrechtlichen Organisationsform der Gesellschaft die Flexibilität der Leistungserbringung und damit die Attraktivität des Badezentrums zu steigern und dieses letztlich kostendeckend zu betreiben.

Die Übertragung der Schwimmbäder bedeutete einen Betriebsübergang i.S.d. § 613a BGB, so dass die Gesellschaft nach näherer Maßgabe dieser Vorschrift in die Rechte und Pflichten aus den im Zeitpunkt des Übergangs bestehenden Arbeitsverhältnissen eintrat.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

### **§ 1** **Vertragsgegenstand**

Die Stadt überlässt der Gesellschaft das Badezentrum „Bachstraße/ An den roten Bäumen“ in Mayen zur Nutzung. Die Lage und die Abmessungen von Grundstücken und Gebäuden ergeben sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan nebst Grundstücksverzeichnis.

Mitverpachtet sind ferner das bewegliche und das unbewegliche Anlagevermögen. Über die hierzu gehörenden Gegenstände wird ein gesondertes Inventar erstellt, das als Anlage 2 zu diesem Vertrag genommen wird.

## **§ 2** **Vertragsdauer**

Das Vertragsverhältnis begann am 01.01.2003. Es bleibt bis zum 31.12.2024 in Kraft und verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, soweit es nicht mindestens ein Jahr vor dessen Ablauf schriftlich gekündigt wird; maßgeblich ist insoweit das Datum des Eingangs des Kündigungsschreibens. Das Recht beider Parteien, das Vertragsverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt unberührt.

Sollte die Stadt eine Ausgliederung des Badezentrums i.S.d. § 169 UmwG beabsichtigen, steht ihr ein Sonderkündigungsrecht nicht zu.

## **§ 3** **Pachtzins**

Als Pachtzins schuldet die Gesellschaft eine gewinnabhängige Vergütung in Höhe von 25% des aus dem Betrieb des Badezentrums erzielten Gewinnes nach Steuern. Maßgeblich ist eine von der Gesellschaft im Rahmen der Gewinnermittlung nach § 5 Abs. 1 EStG geführte steuerliche Spartenrechnung für das Badezentrum.

## **§ 4** **Weitere Verpflichtungen der Parteien**

1. Die Gesellschaft übernimmt die auf den Betriebsgrundstücken ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben einschließlich der Grundsteuer.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, das Schwimmbad mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Sie ist nicht befugt, die Art des Geschäftsbetriebs zu ändern. Eine Unterverpachtung ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Stadt zulässig.

Die Gesellschaft darf jedoch zur besseren Auslastung ihres Geschäftsbetriebs Veranstaltungen durchführen, soweit hierdurch der von der Gesellschaft zu erfüllende Versorgungsauftrag der Stadt nicht gefährdet ist.

3. Darüber hinaus trifft die Gesellschaft folgende Erhaltungspflichten:
  - a) Die Pachtgrundstücke und das bewegliche Anlagevermögen hat die Gesellschaft auf ihre Rechnung in gutem Zustand zu erhalten, insbesondere Maschinen und Einrichtungen gebrauchsfähig zu erhalten und ggf. instand zu setzen. Grundstücksbestandteile und bewegliche Anlagegüter, deren Reparatur und/oder sonstige Instandhaltungen unter Anwendung vernünftiger kaufmännischer Grundsätze einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordert, müssen ersetzt werden. Erforderlich werdende Neuanschaffungen erfolgen auf Kosten und für Rechnung der Gesellschaft und gehen in deren Eigentum über. Die Gesellschaft ist im Übrigen nicht befugt, über die Gegenstände des Anlagevermögens zu verfügen.

- b) Die Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich der Schönheitsreparaturen obliegt der Gesellschaft (Dach und Fach).
  - c) Die Gesellschaft ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt auch sonstige Investitionen in die Grundstücke und in das bewegliche Anlagevermögen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung vorzunehmen.
4. Die Stadt entschädigt die Gesellschaft im Falle der regulären oder vorzeitigen Vertragsbeendigung für die während der Vertragslaufzeit von der Gesellschaft in die vertragsgegenständlichen Grundstücke und deren wesentliche Bestandteile getätigten Investitionen. Diese Entschädigungspflicht gilt unabhängig vom Grund der Vertragsbeendigung, insbesondere auch bei Kündigung aus wichtigem Grund.

Hierzu werden sämtliche Aktiva – inkl. des Umlaufvermögens - und Passiva des Badezentrums, soweit von der Gesellschaft gemäß Spartenrechnung bilanziert, zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung an die Stadt zu bilanziellen Buchwerten übertragen. Die Stadt verpflichtet sich, die entsprechenden Vermögensgegenstände sowie mit diesen mittelbar oder unmittelbar zusammenhängende Kausalverhältnisse, Verbindlichkeiten unter Befreiung der Gesellschaft von den Pflichten der entsprechenden Kausalverhältnisse, zu übernehmen. Insbesondere sind auch die mit dem Badezentrum im Zusammenhang stehenden Sonderposten aus Investitionszuschüssen in die Betrachtung der Buchwerte der vorhandenen Aktiva einzubeziehen (Minderung Aktiva um SoPo) und entsprechend von der Stadt abzulösen. Der Differenzbetrag zwischen den Buchwerten der zu übertragenden Aktiva und Passiva ist in Geld auszugleichen.

5. Die Stadt gewährt der Gesellschaft einen Ausgleich für den im Badezentrum nach Maßgabe der Spartenrechnung entstehenden ausgabewirksamen Verlust eines Geschäftsjahres. Dieser ermittelt sich während der Laufzeit dieses Vertrages für jedes Geschäftsjahr gemäß des dem Pachtvertrag als Anlage 2a beigefügten Schemas.

Der jährliche Verlustausgleich ist auf maximal ~~EUR 1.450.000,00 (netto)~~ EUR 1.550.000 (netto) begrenzt.

Mit Inkrafttreten des Haushalts der Stadt, aber frühestens am 30.04. eines jeden Kalenderjahres leistet diese einen Abschlag auf den Verlust des betreffenden Jahres von EUR 1.000.000,00 (netto). Der verbleibende Restbetrag ist mit Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweils zurückliegende Ausgleichsjahr fällig und zahlbar innerhalb von 10 Tagen nach schriftlicher Anforderung durch die Gesellschaft unter Vorlage eines Auszuges aus der Niederschrift der Sitzung der Gesellschafterversammlung.

Überschreitet der ausgabewirksame Verlust eines Geschäftsjahres den Maximalbetrag von ~~EUR 1.450.000,00 (netto)~~, EUR 1.550.000 (netto) so wird der übersteigende Betrag in einer fortlaufend von der Gesellschaft zu führenden Nebenrechnung vorgetragen und kann mit nicht ausgeschöpften Beträgen der Folgejahre - in den nachfolgenden Geschäftsjahren unterschreitet der ausgabewirksame Verlust den Maximalbetrag von ~~EUR 1.450.000,00 (netto)~~ EUR 1.550.000 (netto) - verrechnet werden, so dass sich die Forderung auf Verlustausgleich in den nachfolgenden Geschäftsjahren entsprechend erhöht.

Der maximale Verlustausgleich p.a. von ~~EUR 1.450.000,00 (netto)~~ EUR 1.550.000 (netto) wird ~~alle 5 Jahre~~ alle 3 Jahre nach Maßgabe der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes gesamt für Deutschland angepasst und für die folgenden ~~fünf~~ drei Jahre fixiert. Die erstmalige Anpassung erfolgt somit zum ~~01.01.2025~~ 01.01.2026. Basis für

den erstmaligen Vergleich der Indices ist der Wert zum ~~31.12.2019~~ 31.12.2022. Der Basiswert wird sodann nach ~~5~~ 3 Jahren (somit erstmalig zum ~~31.12.2024~~ 01.01.2026) neu fixiert.

**Beispielhafte** Berechnung  
zur Verdeutlichung des Anpassungsmechanismus:

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt soll im Dezember ~~2019~~ 2022 bei 110,6 gelegen haben. Er sei im Dezember ~~2024~~ 2025 auf 112,6 gestiegen. Damit läge die Veränderung bei 2 Punkten bzw. 1,81 %. Somit wäre der maximale Ausgleich ab ~~01.01.2025~~ 01.01.2026 auf EUR ~~4.476.245,00~~ 1.578.055 (netto, gerundet) anzupassen.

Übersteigt der durch die Stadt auszugleichende ausgabewirksame Verlust gemäß Spartenrechnung für das Badezentrum in fünf aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren jeweils den Maximalbetrag von (derzeit) EUR ~~1.450.000,00~~ (netto) EUR 1.550.000 (netto) p.a., so haben beide Parteien das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages; die in diesen fünf Geschäftsjahren aufgelaufenen, in der Nebenrechnung erfassten, den jährlichen Maximalbetrag übersteigenden Beträge, sind dann nur bis zu einem weiteren Maximalbetrag von € 500.000,00 ausgleichspflichtig, im Übrigen nicht; auch im laufenden Geschäftsjahr der außerordentlichen Kündigung bis zum Kündigungstermin erfolgt über diesen Betrag hinaus kein weiterer Verlustausgleich.

## **§ 5**

### **Vertragseintritt, Versicherungen**

1. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Pachtgegenstände ausreichend zu versichern. Die bestehenden Versicherungsverträge (Anlage 3) werden mit Zustimmung des Versicherers auf die Gesellschaft überleitet.
2. Die Gesellschaft tritt in alle bestehenden Wartungs-, Telefon- und Versorgungsverträge (Anlage 4) sowie alle sonstigen Verträge (Anlage 5) ein, falls die Gesellschaft zur Übernahme bereit und/oder eine Kündigung zum Übergabetermin nicht möglich ist. Die Stadt verpflichtet sich, das Erforderliche zu unternehmen, um die Zustimmung des jeweiligen Dritten als Vertragspartei zur Überleitung des Vertragsverhältnisses herbeizuführen. Sofern und soweit Verträge sowohl die Stadt als auch die Gesellschaft betreffen, wird die Stadt gemeinsam mit der Gesellschaft eine Einbindung der Gesellschaft in den Vertrag zu erreichen versuchen. Die Verteilung der Kosten aus solchen Verträgen wird gesondert vereinbart.

Sollte der am Vertrag beteiligte Dritte eine Überleitung des Vertrags auf die Gesellschaft nicht zustimmen, erklärt sich die Stadt auf Wunsch der Gesellschaft bereit, diesen Vertrag für die Gesellschaft aufrecht zu erhalten, wobei die Stadt in diesem Fall ausschließlich für Rechnung der Gesellschaft handelt und von der Gesellschaft von allen Verpflichtungen aus diesem Vertrag freizustellen ist. Soweit die Stadt mit Dritten Vereinbarungen betreffend die Nutzung des Badezentrums getroffen hat und diese von der Gesellschaft nicht übernommen werden, erklärt sich die Gesellschaft bereit, die jeweilige Vereinbarung als Erfüllungsgehilfin der Stadt zu erfüllen; sie hat in diesem Fall jedoch Anspruch auf die Weiterleitung des mit dem Dritten ggf. vereinbarte Entgelt.

3. Bei Beendigung des Pachtvertrages, unabhängig vom Beendigungsgrund, ist die Stadt verpflichtet, sämtliche zwischen der Gesellschaft und Dritten sowie der Stadt selbst bestehenden Vertragsverhältnisse, insbesondere die Verträge gemäß Anlagen 3 bis 5 wieder unter Befreiung der Gesellschaft von allen Pflichten aus diesen Verträgen mit Wirkung auf den Beendigungszeitpunkt zu übernehmen. § 5 Abs. 2 Sätze 2ff gelten entsprechend.

## **§ 6** **Überleitung der Arbeitsverträge**

1. Die Gesellschaft übernimmt die gesamte Belegschaft der Schwimmbadbetriebe und tritt in die Rechte und Pflichten aus den im Zeitpunkt des Übergangs bestehenden Arbeitsverhältnisse und Pensionszusagen ein. Eine Liste der übergehenden Beschäftigungsverhältnisse ist als Anlage 6 (einschließlich aller bestehenden Tarifverträge, Dienstleistungen und freiwilligen Leistungen) beigefügt.
2. Die Gesellschaft wird gem. § 613a BGB den Besitzstand der übergeleiteten Arbeitsverhältnisse wahren.
3. Für die bis zum Vertragsbeginn bereits erwirkten Pensionsansprüche hat die Stadt im Leistungsfall Ausgleichszahlungen zu erbringen.
4. Bei Beendigung des Pachtvertrages, unabhängig vom Beendigungsgrund, ist die Stadt verpflichtet, die Arbeitnehmer, welche zum Beendigungszeitpunkt dem Badezentrum zuzuordnen sind, unter Befreiung der Gesellschaft von allen Pflichten aus den entsprechenden Arbeitsverhältnissen ab dem Beendigungszeitpunkt, zu übernehmen. Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 gelten entsprechend. In Fall des Widerspruchs eines Arbeitnehmers gilt zu Gunsten der Gesellschaft § 5 Abs. 2 Satz 5 entsprechend.

## **§ 7** **Verkauf des Umlaufvermögens**

Die Gesellschaft kauft das zum Zeitpunkt der Übernahme vorhandene Umlaufvermögen gem. der als Anlage 7 beigefügten Auflistung über den Erhalt des vereinbarten Kaufpreises wird hiermit Quittung gelegt.

## **§ 8** **Bisher begründete Verbindlichkeiten**

Die bis zum Vertragsbeginn (§ 2) entstandenen, das Badezentrum betreffenden Verbindlichkeiten der Stadt und die daraus resultierenden Schuldendienstleistungen einschl. der bis zum Vertragsbeginn fälligen Bezüge, Löhne, Gehälter und diesbezüglich sonstige Personalaufwendungen werden von der Gesellschaft nicht übernommen. Sollte kraft Gesetzes eine Mithaftung bestehen, stellt die Stadt die Gesellschaft im Innenverhältnis frei.

## **§ 9** **Aufgabenerledigung durch die Gesellschaft**

1. Die Gesellschaft wird den bisher von der Stadt geführten Schwimmbadbetrieb im bisherigen Umfang aufrechterhalten.

2. Die Stadt ist berechtigt, das Badezentrum für eigene Zwecke (z.B. Schulschwimmen) zu nutzen. Diese unentgeltliche Wertabgabe (Eigenverbrauch) ist durch die Stadt analog Abschnitt 23 Abs. 18 Nr. 2 S. 10 UStR jährlich gesondert auszugleichen.
3. Die Gesellschaft wird die Nutzung der Schwimmbäder durch Allgemeine Geschäftsbedingungen regeln. Diese bedürfen der Genehmigung durch die Stadt. Gleiches gilt für die von der Gesellschaft beanspruchten Entgelte für die Benutzung des Schwimmbades.

## **§ 10** **Unterrichtung der Stadt**

Die Gesellschaft unterrichtet die Stadt jährlich über den Betriebsablauf der Schwimmbäder. Insbesondere unterrichtet sie über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die Funktionsfähigkeit und Auslastung der Anlage und Geräte, erkennbar werdende Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf und den Stand der Durchführung von Investitionen.

Im Rahmen des jährlich zu erstellenden Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Mayen GmbH ist die Geschäftsführung gehalten, im Teilplan für das Badezentrum einen ausgabewirksamen Verlust von EUR ~~1.350.000,00~~ **1.450.000,00** (netto) nicht zu überschreiten. Ziel ist es, damit ein Überschreiten des maximalen Ausgleichs von EUR ~~1.450.000,00~~ **1.550.000,00** aufgrund unvorhergesehener Verluste zu vermeiden. Die Einhaltung dieser Grenzen ist durch die Geschäftsführung laufend zu überwachen. Die Stadt Mayen ist unverzüglich, spätestens jedoch im Rahmen der quartalsweisen Zwischenberichterstattung, bei Erkennen eines möglichen Überschreitens durch die Geschäftsführung zu informieren.

## **§ 11** **Schlussbestimmungen**

Die Anlagen 1 bis 7 gemäß des Pachtvertrages vom 20.07.2006

- Anlage 1: Grundstücksverzeichnis und Lageplan
- Anlage 2: Anlagevermögen
- Anlage 3: Versicherungsverträge
- Anlage 4: Wartungs-, Telefon- und Versorgungsverträge
- Anlage 5: Sonstige Verträge
- Anlage 6: Arbeitsverhältnisse
- Anlage 7: Umlaufvermögen

sind wesentliche Bestandteile auch dieses Vertrages; auf diese wird ausdrücklich und vollumfänglich Bezug genommen, ohne dass diese nochmals mit diesem Vertrag verbunden werden. **Die mit dem 1. Nachtrag neu hinzugenommene Anlage 2a - Schema zur Ermittlung des ausgabewirksamen Verlustes - bleibt unverändert und bildet zusammen mit den bisherigen Anlagen 1 bis 7 gemäß des Pachtvertrages vom 20.07.2006 das Anlagenkonvolut zu diesem Vertrag.**

Mündliche Vereinbarungen zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für jede Abweichung von dieser Formabrede.

**Anlage I zum Nachtrag Nr. 2 des Pachtvertrag vom 20.07.2006**  
durchgeschriebene Fassung

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner werden vielmehr zusammenwirken, um an die Stelle der unwirksamen Bestimmungen eine rechtlich zulässige und wirksame zu setzen, welche geeignet ist, diesen mit der unwirksamen Bestimmung beabsichtigten Erfolg zu erreichen. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken.

Mayen, den .... 2023

---

Oberbürgermeister Dirk Meid  
Stadt Mayen

---

Bernhard Mauel und Rolf Schäfer  
Geschäftsführer Stadtwerke Mayen GmbH

ENTWURF