

# PACHT- und BETREIBERVERTRAG

zwischen

der Stadt Mainz  
vertreten durch den Oberbürgermeister

(im folgenden „Verpächter“ genannt)

und

der Taubertsbergbad Mainz Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG

gesetzlich vertreten durch deren Komplementärgesellschaft  
Taubertsbergbad Mainz Verwaltungsgesellschaft mbH

gesetzlich vertreten durch  
deren Geschäftsführer  
Herrn Uwe Deyle  
Krötenweg 13, 70499 Stuttgart

(im folgenden „Pächter“ genannt)

## Präambel

Durch Vertrag vom 16.10.2002 wurde die Bietergemeinschaft Gemünden/Deyle mit der schlüsselfertigen und betriebsbereiten Errichtung eines Sport-, Frei- und Freizeitbades beauftragt. Die beauftragten Maßnahmen erfolgen auf dem Grundstück am Taubertsberg, dessen Eigentümer der Verpächter ist.

Die Errichtung erfolgt ausschließlich mit finanziellen Mitteln des Verpächters.

Mit dem folgenden Vertrag sollen die rechtlichen Grundlagen für die Nutzung des Grundstücks nebst der vorhandenen und zu errichtenden Anlagen sowie der Betrieb der Anlagen geregelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Eröffnung des Freibades am 15.05.2003 und die des Sport- und Freizeitbades spätestens am 01.04.2004 erfolgen soll.

## Teil 1: Pacht

### § 1 Pachtgegenstand

1. Der Verpächter verfügt über das Grundstück, Gemarkung Mainz, Flur 16, Nr. 47/25 – Wallstraße, Gebäude- und Freifläche, Bad – Teilfläche 29.530 m<sup>2</sup>, Nr. 47/10 Teilfläche 753 m<sup>2</sup> und Nr. 47/19 Teilfläche 5.477 m<sup>2</sup>, insgesamt 35.760 m<sup>2</sup>, entstanden durch Veränderungsnachweis des Vermessungs- und Katasteramtes Alzey vom 28.06.2002, mit allen daraufstehenden Gebäuden und sonstigen Nutzflächen des zu errichtenden Sport-, Frei- und Freizeitbades in Mainz am Taubertsberg (Anlage 1).

Kaufpreis	1	500
1. Kalkulation		

2. Der Verpächter verpachtet dem Pächter das in Abs. 1 genannte Grundstück mit allen daraufstehenden Gebäuden und sonstigen Nutzflächen des zu errichtenden Sport-, Frei und Freizeitbades in Mairitz am Taubertsberg, einschl. der dazugehörigen Einrichtungen, des Inventars und sonstigen Zubehörs.

## § 2 Übergabe

1. Die Übergabe erfolgt in zwei Schritten. Nach Fertigstellung des Freibades wird zuerst dieses, nach Fertigstellung der restlichen Anlagen, das Sport- und Freizeitbad übergeben.
2. Die Übergabe erfolgt jeweils in betriebsbereitem Zustand.
3. Der Zustand des jeweils zu übergebenden Gegenstandes wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten. Dieses ist von den Vertragsparteien zu unterschreiben.
4. Der Pächter wird sofort nach Übergabe mit dem Betrieb der jeweiligen Anlagen beginnen.

## § 3 Dauer des Vertrages

1. Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung.
2. Die Dauer des Vertrages beträgt 20 volle Kalenderjahre ab Übergabe des gesamten Sport-, Frei- und Freizeitbades.
3. Er verlängert sich stillschweigend um jeweils 5 Jahre, wenn der Vertrag nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf gekündigt wird.
4. Die Kündigung bedarf der Schriftform, jedoch keiner Angabe von Gründen.
5. Für den Fall der Kündigung überlässt der Pächter dem Verpächter, sofern dieser dies verlangt, das für den Betrieb notwendige Personal. Dem Betriebspersonal ist es in diesem Fall freigestellt, auch weiterhin für den Pächter zu arbeiten oder ein Übernahmeangebot des Verpächters anzunehmen.

## § 4 Pachtzins

1. Die Pacht für den nach § 1 überlassenen Pachtgegenstand beträgt ab Eröffnung des Freibades netto 10.000 Euro zzgl. ges. MwSt. monatlich. Sie ist jeweils zum 15. eines Kalendermonats fällig.
2. Ab vollständiger Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades beträgt die Pacht netto 1.000.000 Euro (i. W. eine Million) zzgl. ges. MwSt. für das Kalenderjahr, fest für die gesamte Vertragslaufzeit.
3. Die Pacht nach Abs. 2 ist jeweils zum 15. eines Kalendermonats mit 1/12 der Jahrespacht fällig.
4. Daneben erhält der Verpächter ab vollständiger Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades eine erfolgsabhängige Pacht in Höhe von 50 % vom bilanziellen Jahresüberschuss des Pächters zzgl. MwSt.. Diese erfolgsabhängige Pacht ist innerhalb von zwei Wochen nach dem Vorliegen der jeweiligen Jahresbilanz auf das in § 15 Abs. 4 genannte Treuhandkonto einzuzahlen.

### § 5 Instandhaltung und Erneuerung

1. Der Pächter ist verpflichtet, das gepachtete Grundstück mit Gebäuden, Nutzflächen und gepachtetem beweglichen Anlagenvermögen mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln, es laufend zu unterhalten und in dem übernommenen Zustand zurückzugeben, soweit nicht durch geschäftsübliche Benutzung eine Abnutzung eingetreten ist.
2. Den während der Pachtdauer notwendigen Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwand des Pachtobjekts trägt der Pächter.
3. Der Zustand des Pachtgegenstandes wird jährlich in einem Protokoll aufgrund einer gemeinsamen Begehung festgehalten. In dieser Niederschrift werden die erforderlichen Instandhaltungs-, Attraktivierungs- und Erneuerungsmaßnahmen dokumentiert, die in angemessener Frist von dem Pächter auf dessen Kosten durchzuführen sind. Der Pächter kann hierfür die Mittel gem. § 15 in Anspruch nehmen.

### § 6 Bauliche Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen jeder Art, wie Neu- und Umbauten, Abriss und Ersatz - ganz oder teilweise - von Wänden, Decken und Türen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verpächters. Liegen die baulichen Veränderungen im Interesse ordnungsgemäßer Führung und Entwicklung des Pachtgegenstands, so darf die Zustimmung nicht ohne wichtigen Grund verweigert werden.
2. Treten durch bauliche Veränderungen Schäden ein, haftet der Pächter bei Verschulden auch dann, wenn die Zustimmung des Verpächters vorliegt.
3. Der Pächter hat grundsätzlich alle durch bauliche Veränderungen entstandenen Bau- und Betriebskosten zu tragen, soweit nicht im Einzelfall schriftlich etwas anderes vereinbart wird.
4. Der Verpächter ist berechtigt, sich jederzeit während der üblichen Geschäftszeiten nach Voranmeldung über den Stand des Pachtgegenstandes an Ort und Stelle zu unterrichten. Er kann auch von dem Pächter diesbezügliche Informationen anfordern.

### § 7 Haftung und Versicherungen

1. Der Pächter haftet für den Zustand des Pachtgegenstands.
2. Er übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Umfang. Er stellt den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die von Dritten hinsichtlich des Pachtgegenstandes aufgrund gesetzlicher Ansprüche geltend gemacht werden.
3. Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand in ausreichender Höhe gegen Feuer, Leitungswasser-, Sturm- und Einbruchsdiebstahlschäden zu versichern. Er ist weiter verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung gegen gesetzliche Haftpflichtansprüche, die sich aus dem Betrieb und Unterhalt des Freizeitbades Täubertsberg ergeben können, abzuschließen und die Kosten hierfür zu tragen. Die Versicherungen sind dem Verpächter auf dessen Anforderung nachzuweisen.

### § 8 Steuern und sonstige Abgaben

Der Pächter trägt alle für den Betrieb zu entrichtenden Steuern und Abgaben. Er trägt ferner sämtliche gemeindlichen Abgaben wie Straßenreinigung- und Abwassergebühren sowie die Grundsteuer.

### § 9 Untergang oder Zerstörung

1. Wird der Pachtgegenstand ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt, insbesondere durch Brand, und wird hierdurch der Betrieb des Sport-, Frei- und Freizeitbades ganz oder teilweise unmöglich, hat der Pächter alles zu unternehmen, um eine baldige Wiedererrichtung zu erreichen. Dies ist nachzuweisen. Bis zur Fortführung oder Wiederaufnahme der Nutzung ist der Pächter in dem Umfang befreit, in dem ihm die Nutzung unmöglich ist; dies gilt nicht im Falle eigenen Verschuldens.
2. Gelingt ihm das nicht, steht ihm ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er die in Abs. 1 genannten Umstände nicht zu vertreten hat.
3. Im Falle des Verschuldens gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## Teil 2 Regelungen über den Betrieb

### § 10 Gegenstand

1. Über die in Teil 1 genannten Regelungen hinaus verpflichtet sich der Pächter, das errichtete Sport-, Frei- und Freizeitbad auch zu betreiben.
2. Der Betrieb erfolgt in eigener wirtschaftlicher Verantwortung und in eigenem Namen. Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, den Pachtgegenstand gewinnorientiert zu betreiben.
3. Mit der jeweiligen Übergabe des Pachtgegenstandes geht auch die Betreiberpflicht über.

### § 11 Finanzierung

1. Der Betrieb hat so zu erfolgen, dass unter Berücksichtigung der Leistungen nach § 18 sämtliche Aufwendungen durch die Einnahmen mindestens gedeckt werden.
2. Soweit dieser Vertrag nicht für bestimmte Zwecke finanzielle Leistungen des Verpächters vorsieht, erfolgt die Finanzierung des Betriebs allein durch den Pächter, die dieser mit der Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit eines ordentlichen Kaufmanns planen und durchführen muss.

### § 12 Vorgezogene Betriebseröffnung

1. Für die Eröffnung des Freibads wird der Verpächter dem Pächter die in dieser Zeit nach Abzug aller Einnahmen verbleibenden entstehenden und nachzuweisenden Betriebskosten und Pre-opening-Kosten ersetzen. Pre-opening-Kosten sind alle vor der Eröffnung des Freibads bzw. des Sport- und Freizeitbades anfallenden Kosten (z. B. für Marketing, Personal, Schulung, ...). Der Pächter erhält vom Verpächter eine monatliche Abschlagszahlung in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro zzgl. ges. MwSt jeweils zum 15. eines Monats, erstmals für den ersten vollen Monat nach Eröffnung des Freibades.

2. Jeweils vier Wochen nach Ablauf eines Monats legt der Pächter eine Abrechnung für den abgelaufenen Monat vor. Mehr- oder Minderkosten gegenüber der Abschlagszahlung werden mit der übernächsten Abschlagszahlung verrechnet bzw. nachgezahlt.
3. Es werden nur diejenigen Betriebskosten des Freibades erstattet, die bis zur vollständigen Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades angefallen sind. Bemessungsgrundlage für die Erstattung der Betriebskosten des Freibades ist die Bilanz des Pächters, in welche der Verpächter zum Zwecke der Überprüfung vertrauliche Einsicht erhält. Bis zum Vorliegen der Bilanz erfolgt eine vorläufige Abrechnung auf der Grundlage der betriebswirtschaftlichen Auswertungen. Nach erfolgter Überprüfung erfolgt eine Schlussabrechnung.
4. Neben den Betriebskosten erstattet der Verpächter dem Pächter \_\_\_\_\_ ro zzgl. ges. MwSt. für das sog. Pre-opening des Freibads. Dieser Betrag ist fällig in fünf gleichen Raten zur Monatsmitte, beginnend fünf Monate vor Inbetriebnahme des Freibades.
5. Die Betriebs und Pre-opening-Kosten nach Abs. 1 enthalten die von dem Pächter für den Betrieb des Freibads an die Deyle Management GmbH zu entrichtende Betreibervergütung gem. § 13 Abs. 1.

#### § 13 Betreibervergütung

1. Für den Betrieb des Freibades erhält die Deyle Management GmbH vom Pächter eine Betreibervergütung in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_ zzgl. MwSt., beginnend mit dem 5. Monat vor der Inbetriebnahme.
2. Ab dem Zeitpunkt der vollständigen Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades erhält die Deyle Management GmbH vom Pächter eine Betreibervergütung in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_ zzgl. ges. MwSt.
3. Zusätzlich erhält die Deyle Management GmbH ab dem Zeitpunkt der vollständigen Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades vom Pächter eine erfolgsabhängige Betreibervergütung in Höhe von \_\_\_\_\_ vom bilanziellen Jahresüberschuss des Pächters zzgl. MwSt.

#### § 14 Jahresabschluss / Geschäftsjahr

1. Der Jahresabschluss wird entsprechend den Vorschriften des HGB sowie mit entsprechenden Prüfvermerk eines Steuerberaters/Wirtschaftsprüfers erstellt.
2. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### § 15 Rücklage / Treuhandkonto

1. Beginnend mit der vollständigen Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades führt der Pächter jährlich mindestens 100.000 Euro einer gesonderten Rücklage zu, die für Gebäudeinstandhaltung, Attraktivierungsmaßnahmen und Weiterhaltung zu verwenden ist.
2. Die Pflicht des Pächters zur Rücklage gem. Abs. 1 gilt nur insoweit, als diese nicht zu einem Verlust gem. Bilanz führt. In diesem Fall ist die Rücklage entsprechend zu kürzen.
3. Für die Verwendung der Rücklage ist die Einwilligung des Verpächters erforderlich. Der Verpächter kann diese nur aus wichtigem Grund verweigern.
4. Die dem Verpächter gem. § 4 Abs. 4 zustehende erfolgsabhängige Pacht ist auf ein von Pächter zu verwaltendes Treuhandkonto für die Durchführung von Attraktivierungsmaßnahmen einzuzahlen.

5. Vor einer Verfügung über die Mittel des Treuhandkontos ist die Zustimmung des Verpächters einzuholen.
6. Die gem. Abs. 4 eingezahlten Beträge können, soweit sie nicht für Attraktivierungsmaßnahmen verwendet worden sind, jederzeit, spätestens jedoch bei Vertragsende vom Verpächter zurückgefordert werden.

#### § 16 Tarife

1. Zur Sicherstellung sozialverträglicher Tarife für die erwarteten Gäste aus der Landeshauptstadt Mainz wird der Pächter folgende Basistarife sicherstellen, auf deren Grundlage das gesamte, detaillierte Tarifsystem einschließlich Nüchtlüssen und Sonderbedingungen erstellt und ergänzt werden wird:

Kinder:	Freibad	1,50 € (Langzeit)
Erwachsene:	Freibad	2,50 € (Langzeit)
Kinder:	Sportschwimmbad	2,00 € (Kurzzeit)
Erwachsene:	Sportschwimmbad	3,00 € (Kurzzeit)
Kinder:	Sportschwimmbad	3,00 € (Langzeit)
Erwachsene:	Sportschwimmbad	4,00 € (Langzeit)
Kinder:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich	7,20 € (Kurzzeit)
Erwachsene:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich	9,70 € (Kurzzeit)
Kinder:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich	10,20 € (Langzeit)
Erwachsene:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich	12,80 € (Langzeit)
Kinder:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich + Sauna	10,20 € (Kurzzeit)
Erwachsene:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich + Sauna	12,80 € (Kurzzeit)
Kinder:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich + Sauna	13,30 € (Langzeit)
Erwachsene:	Sportschwimmbad + Freizeitbereich + Sauna	15,90 € (Langzeit)
Wochenend- und Feiertagszuschlag für Freizeitbereich und Sauna		0,50 €
Kinder unter 5 Jahre: Eintritt frei		

2. Die vorstehenden Basistarife werden vom Pächter für den Zeitraum von 3 Jahren ab vollständiger Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades in 2004 garantiert, sofern im relevanten Zeitraum keine wesentlichen Erhöhungen auf der Aufwandsseite in den vom Pächter nicht beeinflussbaren Bereichen (z. B. Mehrwertsteuer, Energie, Lohnnebenkosten, etc.) erfolgen. Als wesentliche Erhöhung gilt ein Anstieg der relevanten Kosten um insgesamt mehr als 5 %.

In diesem Fall vereinbaren Pächter und Verpächter einen neuen Basistarif, der sich an die Entwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen anlehnt, insoweit diese die Kosten des Pächters bei der Erbringung seiner Leistung beeinflussen.

Die Tarife des Sportbades und Freibades am Taubertsberg entsprechen stets mindestens den Tarifen des Sportbades und Freibades in Mainz-Mombach.

3. Eine Kooperation mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird angestrebt.

#### § 17 Schul- und Vereinsschwimmen

1. Die Nutzung des Sportbeckens ist für die Schulen der Stadt Mainz (ca. 15.000 Besuche pro Jahr) täglich von Mo. - Fr. nach Plan vorgesehen. Dies gilt auch für Vereine der Stadt Mainz (ca. 10.000 Besucher pro Jahr), für die Nutzung von einmal wöchentlich 6 Bahnen über 4 Stunden im

Sportbecken sowie von einmal wöchentlich 2 Stunden durch einen Tauchclub im Springerbecken. Darüber hinaus erhalten Wettkampfmannschaften der Stadt Mainz das Recht, 2 Bahnen im Sportbecken an den anderen Tagen (außer Wochenenden und Feiertagen) in einem Zeitraum von 2 Stunden zu nutzen. Die genauen Zeiten sind einvernehmlich abzustimmen.

2. Die Nutzung des Sportbades für den Schul- und Vereinssport erfolgt durch abgeschlossene Gruppen mit qualifiziertem Aufsichtspersonal und unter der Koordination des Verpächters. Er unterstützt den Pächter darin, die Vereine und Schulen auf ihre Verpflichtung zur Einhaltung der Hausordnung sowie die ihnen obliegende Aufsichtspflicht hinzuweisen und auf eine entsprechende Haftungsfreistellung der Pächterin seitens der Schulen und Vereine hinzuwirken.
3. Bei der Nutzung für Schul- oder Vereinssport sind grundsätzlich mindestens 2 Bahnen des Sportbades für die öffentliche Nutzung freizuhalten.

#### § 18 Zuschüsse für den Betrieb

1. Für die in § 16 festgelegte sozialverträgliche Gestaltung der Basisstarife und die in § 17 beschriebene Nutzung erhält der Pächter vom Verpächter ein jährliches Entgelt in Höhe von netto 1.000.000 Euro (i.W. eine Million Euro) zzgl. ges. MwSt. fest für die gesamte Vertragslaufzeit ab vollständiger Inbetriebnahme des Sport-, Frei- und Freizeitbades.
2. Neben dem Zuschuss nach Abs. 1 erstattet der Verpächter dem Pächter 50.000 Euro zzgl. ges. MwSt. für das sog. Pre-opening des Sport- und Freizeitbades. Dieser Betrag ist fällig in fünf gleichen Raten zur Monatsmitte, beginnend fünf Monate vor Inbetriebnahme des Sport- und Freizeitbades.

#### § 19 Preis / Tarifanpassung

1. Die in § 16 enthaltenen Eintrittspreise sind auf der Basis 01.07.2002 kalkuliert.
2. Wenn in diesem Vertrag nichts anderes festgelegt ist, verändern sich die in § 16 enthaltenen bzw. nach dieser Vorschrift angepassten Eintrittspreise ab dem Jahr 2007 entsprechend dem vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Gesamtindex der Lebenshaltungskosten für alle privaten Haushalte Deutschlands (Basisjahr 1995).
3. Eine Änderung der Eintrittstarife für das Freibad und das Sportschwimmbad bedarf der Zustimmung durch den Verpächter. Die Zustimmung darf nicht verweigert werden; wenn die Veränderung entsprechend der tatsächlichen Veränderung der Betriebskosten (Personal, Energie, sonst. Betriebskosten usw.) erfolgt.
4. Die Anpassung der Eintrittstarife erfolgt unter Anwendung sinnvoller Rundungen.
5. Unbeschadet der vorstehenden Regelungen kann die Zustimmung des Verpächters zu einer Anpassung der Eintrittstarife des Sport-, Frei- und Freizeitbades am Taubertsberg auf das Niveau der Eintrittspreise des Hallen- und Freibades in Mainz-Mombach nicht verweigert werden.
6. Für die Pacht (§ 4) und das Nutzungsentgelt (§ 18) erfolgt während der vereinbarten Laufzeit des Vertrages keine Anpassung.

#### § 20 Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten für das Frei- und Sportbad sind einvernehmlich mit dem Verpächter festzulegen.

### Teil 3 Vertragsstörungen

#### § 21 Regelungsbedürfnis

Die Bestimmungen dieses Vertrages haben die ordnungsgemäße und fristgerechte Vertrags Erfüllung des in der Präambel genannten Bauvertrages als Grundlage. Für den Fall, dass es bei diesem Vertrag zu Störungen kommt, kann das Auswirkungen auf den vorliegenden Vertrag haben. Im folgenden sollen hierzu Regelungen getroffen werden.

#### § 22 Nicht fristgemäße Herstellung des Freibads

Hat die vorgezogene Betriebseröffnung wegen einer erheblichen zeitlichen Verzögerung ihren Sinn und Zweck verloren, so hat der Verpächter das Recht, vom Pächter eine einseitige Vertragsanpassung zu verlangen, die auch eine vorzeitige Eröffnung des Freibades ausschließen kann. Tritt dieser Fall ein, so verliert der Pächter sowohl seinen Anspruch auf Zahlung des Pre-opening-Ausgleichs in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro zzgl. ges. MwSt. gem. § 12 Abs. 4 als auch denjenigen auf Zahlung der Betreibervergütung in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro zzgl. ges. MwSt. monatlich gem. § 12 Abs. 5.

#### § 23 Nicht fristgemäße Herstellung des Sport- und Freizeitbades

1. Die vollen Verpflichtungen dieses Vertrages treten erst mit Übergabe des Sport- und Freizeitbades ein. Kommt es zu Vertragsstörungen jeder Art im Ablauf des Bauvertrages, die eine Übergabe des Pachtgegenstandes verzögern, kann der Pächter hieraus keine Zahlungsfolgen jeder Art (wie entgangener Gewinn, sonstiger Schadensersatz) für sich herleiten.
2. Der Verpächter ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn ihm Kündigungs- oder Rücktrittsgründe in dem Bauvertrag zustehen und er hiervon Gebrauch macht oder wenn entweder das Freibad oder das Sport- und Freizeitbad nicht hergestellt werden.

## Teil 4 Gemeinsame Bestimmungen

### § 24 Mängel der Pachtsache

1. Der Vertrag über die Schlüsselfertige Ausführung von Bauleistungen einschließlich aller Planungsleistungen zwischen der Stadt Mainz und der Bietergemeinschaft Gemünden/Deyle vom 16.10.2002 wird zum Inhalt dieses Vertrages gemacht.
2. Der Pächter wird an den dort vorgesehenen Terminen, die eine Begutachtung der Ausführung zum Gegenstand haben sowie an den dort geregelten Abnahmeterminen, teilnehmen. Er wird seinerseits mitwirken, um eine fristgemäße, den vertraglich vorgesehene Fertigstellung zu erreichen.
3. Auf Mängel an der Pachtsache und in der Ausführung der oben beschriebenen Leistungen kann er sich gegenüber dem Verpächter nicht berufen.

### § 25 Informationsrechte

Auf Verlangen des Verpächters hat der Pächter diesem alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Informationen zu geben und soweit es das Vertragsdurchführungsinteresse des Verpächters erfordert, Einblick in die Bücher zu gewähren.

### § 26 Unterpacht und Weitergabe des Betriebs

Die Unterverpachtung des Pachtgegenstandes oder Teile davon an Dritte ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verpächters zulässig. Der Verpächter darf die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Übernehmende nicht in die Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag eintritt.

### § 27 Kündigungsrecht

Der Verpächter kann das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere

- a) wenn der Pächter trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung durch den Verpächter den Pachtgegenstand vertragswidrig nutzt oder die ihm obliegenden Sorgfaltspflichten grobfahrlässig verletzt,
- b) wenn sich der Pächter mit mindestens drei Monatsraten Pachtzahlung im Rückstand befindet, obwohl ihm die Zuschüsse nach § 18 gezahlt worden sind,
- c) wenn über das Vermögen des Pächters das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist.

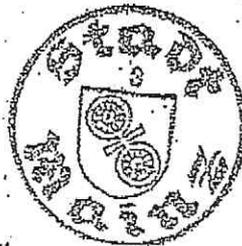
### § 28 Beendigung des Vertrages

1. Der Pachtgegenstand ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses in betriebsfähigem und entsprechend diesem Vertrag instandgesetztem und unterhaltenen Zustand an den Verpächter zurückzugeben. Es erfolgt eine gemeinsame Begehung, bei der der Zustand festgehalten wird. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen.
2. Entspricht der Pachtgegenstand nicht dem in Abs. 1 geregelten Zustand, hat der Pächter unverzüglich nachzubessern. Kommt der Pächter dieser Pflicht nicht nach, ist der Verpächter berechtigt, den vertragsgemäßen Zustand auf Kosten des Pächters herzustellen oder herstellen zu lassen.
3. Vom Verpächter nicht genehmigte Ein- und Umbauten, die der Pächter vorgenommen hat, sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen. Werden Ein- und Umbauten mit dem Einverständnis des Verpächters nicht entfernt, steht dem Pächter keine Entschädigung zu. Sie gehen in das Eigentum des Verpächters über.

### § 29 Schlussbestimmungen

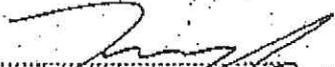
1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus materiellen oder formellen Gründen rechtsunwirksam sein oder werden, so soll das keinen Einfluss auf die Rechtsgültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen haben. Die Vertragsschließenden verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen Erfolg möglichst gleichkommende Bestimmung zu ersetzen.
2. Vertragsveränderungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Klausel.
3. Der Verpächter ist berechtigt das Eigentum am Frei-, Sport- und Freizeitbad und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine Gesellschaft des privaten Rechts, an der er mehrheitlich beteiligt ist, zu übertragen.
4. Der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten und Erfüllungsort für alle Leistungen ist Mainz.

Mainz, den 11. April 2003



  
Oberbürgermeister

Stuttgart, den 16. April 2003

  
Taubertsbergbad Mainz  
Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG