

Pacht- und Betreibervertrag

zwischen

dem Ostalbkreis, vertreten durch Herrn Landrat Klaus Pavel,

- Verpächter -

und

dem Tierschutzverein Ostalb e. V., Dreherhof 2, 73434 Aalen,
vertreten durch den 1. Vorsitzenden Herrn Uwe Pöschl

- Pächter -

I. Vorbemerkung

Das Tierheim Dreherhof wurde vom Ostalbkreis im Jahre 1980/1981 errichtet in der Absicht, den Tierschutz im Ostalbkreis durch den Bau und den Betrieb dieses Tierheimes zu fördern und in dem Bewusstsein, dass die Vertragspartner damit eine öffentliche Aufgabe für alle Städte und Gemeinden des Ostalbkreises erfüllen. Im Jahre 2002/2003 wurden umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Grundlage für den Betrieb des Tierheimes ist der bereits vor Baubeginn mit dem Betreiber/Pächter abgeschlossene Pachtvertrag vom 23. Oktober 1979. Dieser Vertrag ist aufgrund eingetretener Veränderungen anzupassen. Da gleichzeitig auch einige redaktionelle Änderungen vorgenommen werden und die Bestimmungen in § 5 und § 10 Abs. 4 des bisherigen Vertrages gegenstandslos geworden sind, wird der Pachtvertrag aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wie folgt neu gefasst:

II. Pachtvertrag

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Verpächter überlässt dem Pächter den Gebrauch und die Nutzung des Gebäudes Dreherhof 2 in 73434 Aalen nebst den dazugehörigen Auslaufgehegen und der Tierpflegerwohnung zum Betrieb als Tierheim für den Ostalbkreis.

§ 2

Haftung

- (1) Die Haftung aus dem Betrieb des Tierheimes trifft den Pächter. Er ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit einer Haftungssumme von mindestens 1.000.000,- € pauschal abzuschließen.

- (2) Die Verkehrssicherungspflicht für den Betrieb (einschl. Räum- und Streupflicht) obliegt dem Pächter. Die Verkehrssicherungspflicht für das Gebäude trägt der Verpächter. Der Pächter hat auftretende Schäden und Mängel unverzüglich dem Verpächter zu melden.

§ 3

Aufnahme von Fundtieren

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, sämtliche im Ostalbkreis anfallenden Fundtiere, d.h. Hunde, Katzen und sonstige Kleintiere, im Tierheim entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unterzubringen und zu versorgen sowie in der Regel von den jeweiligen Fundorten abzuholen. Gleiches gilt auch für die durch die Polizeibehörden sichergestellten oder beschlagnahmten Tiere.
- (2) Näheres wird in den Aufnahmebedingungen geregelt, die vom Pächter im Einvernehmen mit dem Verpächter festgesetzt werden.

§ 4

Pachtdauer und Kündigung

- (1) Das Pachtverhältnis ist unbefristet.
- (2) Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate zum Ende des Kalenderjahres.
- (3) Das Tierheim ist nach Beendigung des Pachtverhältnisses unter Berücksichtigung von § 7(3) und (4) betriebsbereit an den Verpächter zurückzugeben. Für vom Pächter im Einvernehmen mit dem Pächter beschafftes bewegliches Vermögen erstattet der Verpächter den Zeitwert. Im Falle einer Betriebsübergabe vom Pächter an den Verpächter gelten die Regelungen des § 613 a BGB entsprechend.

§ 5

Pachtzins

- (1) Die Überlassung des Tierheimes, seiner Außenanlagen und der Tierpflegerwohnung erfolgt ab 01. Januar 2009 pachtzinsfrei.

§ 6

Betretungsrecht des Verpächters

- (1) Beauftragte Vertreter des Verpächters dürfen nach vorheriger Ankündigung das Pachtobjekt betreten.

§ 7

Betriebskosten

- (1) Der Pächter trägt sämtliche persönlichen und sächlichen Betriebskosten.

- (2) Die Kosten für die Haftpflichtversicherung trägt der Pächter. Die Kosten für die Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherung sowie die Grundsteuer übernimmt der Verpächter.
- (3) Die Kosten der Instandhaltung werden wie folgt verteilt:
 - a) Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Pächter;
 - b) Kleinreparaturen an Gebäuden und Einrichtungen hat der Pächter bis zu einem Betrag von 150,- € im Einzelfall, jährlich jedoch nicht mehr als 1.500,- € zu tragen.
- (4) Im übrigen obliegt die bauliche Unterhaltung dem Verpächter. Gravierende Mängel an den baulichen Anlagen sind vom Verpächter unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Bestimmungen zeitnah zu beheben.

§ 8

Buchführung und Rechnungsprüfung

- (1) Der Pächter führt über den Betrieb des Tierheims Buch nach den Grundsätzen der doppelten kaufmännischen Buchführung.
- (2) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) Der Pächter legt dem Verpächter bis zum 01. April jeden Jahres für das vorangegangene Geschäftsjahr die Jahresabschlüsse für den Betrieb des Tierheims und seine sonstigen Erträge und Aufwendungen vor. In die Jahresabschlüsse gehören nicht die Eigenkapitalverzinsung und die Abschreibungen für das Tierheim oder andere vom Ostalbkreis direkt finanzierte Gegenstände. Abschreibungen auf Betriebsausstattungen, welche vom Tierchutzverein im Einvernehmen mit dem Landkreis beschafft wurden, dürfen in die Jahresabschlüsse aufgenommen werden. Der Verpächter lässt die Jahresabschlüsse durch die Rechnungsprüfung des Ostalbkreises prüfen. Die Prüfung ist bis zum 30. Juni jeden Jahres für das vorangegangene Geschäftsjahr vorzunehmen.

§ 9

Finanzierung der Betriebskosten

- (1) Der Pächter erstellt bis zum 30.09. eines Jahres für das jeweilige Folgejahr einen Wirtschaftsplan. Dabei sind die Erträge und Aufwendungen für den Betrieb des Tierheims und für Vereinszwecke getrennt darzustellen.
- (2) Der Pächter verwendet seine gesamten Einnahmen mit Ausnahme der Mitgliedsbeiträge und Kastrationsspenden für den laufenden Betrieb des Tierheims. Die Mitgliedsbeiträge und Kastrationsspenden verbleiben in voller Höhe beim Pächter und dienen der Deckung der Aufwendungen für die Vereinsverwaltung und -aktivitäten. Aufgelaufene Einnahmen, Vermächtnisse und Nachlässe sind für den laufenden Betrieb des Tierheims zu verwenden.
- (3) Wenn beim Betrieb des Tierheims ein Fehlbetrag entsteht, ist dieser entsprechend dem von der Rechnungsprüfung nach § 8 Abs. 3 ermittelten Ergebnis des Jahresabschlusses erstattungsfähig; seit dem Geschäftsjahr 2003 erhält der Pächter hierfür jährlich einen Festbetrag in Höhe von 55.000,- €. Zur Sicherung der Liquidität des Pächters leistet der

Verpächter hieraus zinslose Vorschüsse von jeweils 13.750 € am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. im laufenden Geschäftsjahr.

Ist

- aufgrund ausbleibender/verringertes Vermögen und Nachlässe oder
- aufgrund begründeter Mehraufwendungen aus sachlichen oder organisatorischen Gründen in Bezug auf den Betrieb des Tierheimes
der wirtschaftliche Bestand des Tierschutzvereines gefährdet, erfolgt über den o. g. Festbetrag eine zusätzliche Abmangelbeteiligung des Verpächters, soweit der Abmangel durch den Betrieb des Tierheimes entstanden ist. Der Tierschutzverein hat diesbezüglich im Voraus, sofern dies nicht möglich ist, unverzüglich nach Bekanntwerden, den Landkreis zu informieren und eine Deckungszusage einzuholen.

Für über das Budget hinausgehende Mehraufwendungen ist mit dem Verpächter das Einvernehmen herzustellen.

- (4) Wenn bei dem Betrieb des Tierheimes ein Gewinn entsteht, ist dieser ins nächstfolgende Geschäftsjahr zu übertragen.

§ 10 Auflösung des Pächters

- (1) Die Auflösung des Pächters berechtigt den Verpächter zur fristlosen Kündigung des Vertrags.

§ 11 Vertragsanpassung

- (1) Beim Eintreten besonderer Umstände werden die Vertragsparteien über eine entsprechende Vertragsanpassung miteinander verhandeln.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Dieser Vertrag tritt mit Wirkung vom 01.01.2012 in Kraft.

Aalen, den

Der Verpächter:
Landratsamt Ostalbkreis

Klaus Pavel
Landrat

Aalen, den

Der Pächter:
Tierschutzverein Ostalb e. V.

Pöschl
1. Vorsitzender