

Projekt- und Gestattungsvertrag

Zwischen dem

Land Nordrhein-Westfalen,

vertreten durch den Leiter des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen,

Albrecht-Thaer-Str. 34, 48147 Münster,

(handelnd durch Bedienstete im Zuständigkeitsbereich des Regionalforstamtes Rureifel-Jülicher Börde, in Kirchstraße 2, 52393 Hürtgenwald),

als Verpächter

und

als Pächter

.....,

vertreten durch ... ,

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1

Gegenstand, Umfang

(1) Das Land verpachtet dem Pächter das unter Abs. 2 aufgeführte Grundstück. In der Waldfläche befindet sich der Hochseilgarten (HSG) Hürtgenwald auf einer Teilfläche von ca. 3 HA. Der Hochseilgarten wurde von 2010-2020 vom Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde erfolgreich betrieben. Um dieses waldpädagogische Angebot für die Eifel zu erhalten, soll die Anlage in privates Management übergeben werden.

(2) Verpachtet wird folgendes Grundstück zum Zwecke des Betriebes des HSG:

Lfd. Nr. 1

Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	HA	
Düren	Hürtgenwald	Vossenack	9	00022	3,0	Waldfläche

Die Pachtfläche, Gebäude und deren Grenze sind auf dem beiliegenden Lageplan dargestellt (siehe Anlage 1).

Gebäude

1 Container zur Lagerung der Ausrüstung (Punkt A in der Anlage 1)

1 kleine Hütte zur Lagerung von Geräten (Punkt B in der Anlage 1)

1 kleine Hütte als Aufenthaltsraum Besucher (Punkt C in der Anlage 1)

1 große Hütte mit Kassenraum und Toiletten (Punkt D in der Anlage 1)

(3) Der Hochseilgarten besteht aus 129 Einzelementen und ca.1,4 km Seilbahnen. Eröffnet wurde der HSG im August 2010.

Besonderheit: Die große Hütte (Punkt D) wird nur für den laufenden Betrieb während der Saison (März – Oktober) zur Verfügung gestellt. Der Verpächter hat das Recht nach Absprache mit dem Pächter außerhalb der Betriebszeit, die Hütte ganzjährig zu nutzen. Die Betriebszeiten entsprechen den Öffnungszeiten des HSG und sind von der Jahreszeit abhängig. Für die Nutzung durch den Verpächter wird nach Absprache ein finanzieller Ausgleich an den Pächter für Strom, Heizung, Wasser und Abwasser gezahlt.

Einzelemente HSG (Beschreibung Sachenverzeichnis Anlage 2)

129 Einzelemente; Baumaterial: Stahlseile, Tragbolzen, Hanfseile, Holz, Baumschlingen

27 Seilbahnen, Baumaterial: Stahlseile

97 Plattformen, Baumaterial: Holz, Gewindestangen

16 Landebahnen, Baumaterial: Holz, Gewindestangen

1 Kletterturm, Baumaterial: Holz, Platten, Klettersteine

Das vorhandene Ausrüstungsmaterial wird seitens des Verpächters zur Verfügung gestellt.

Ausrüstung:

96 Smart Belays

100 Klettergurte

104 Helme

Höhensicherungsgeräte der Firma Antec (11 Stück), Miller(2 St.) Bornack (1 St.)sowie Alf-Geräte (3 St)

1 Topas Gerät

1 Rettungssack der Firma

2 ASG Rettungsgeräte der Fa Edelrid

1 Erste Hilfe Rucksack

Sonstiges:

Leitern: 1 2-teilige Hyme; 1 3-teilige Hailo; 1 3-teilige Zarges; 1 2-teilige Hailo; 1 2-teilige Zarges;

1 Leiterkasten

1 Waldschaukel

Diverse Bänke

1 Überwachungsanlage

Diverse Seile, Ersatzteile, Schrauben und Werkzeug

Kleidung: Softshell-, Regen u. Daunenjacken für Trainer u. Kassenkräfte

§ 2

Pachtdauer

(1) Die Pachtdauer beträgt jeweils 8 Monate (Saison). Sie beginnt am 01.03. eines jeden Jahres und endet am 31.10. eines jeden Jahres. Das erste Pachtjahr startet mit dem 01.03.2021 durch die Übergabe des HSG und endet am 31.10.2021.

(2) Die Pacht verlängert sich am 01.03. des jeweiligen Folgejahres automatisch um weitere 8 Monate, wenn nicht eine der Parteien bis zum Ende des ausgelaufenen Pachtjahres den Vertrag (Vorjahr 31.10.) kündigt.

§ 3

Pachtentgelt und Nebenkosten

(1) Das Pachtentgelt für den Hochseilgarten und die Nebengebäude beträgt für die ersten 5 Jahre **0,50 € pro Besucher** und Saison, mindestens aber **1.000,- €/Jahr**. Mit Ende der jeweiligen Saison sind dem Verpächter unaufgefordert die Besucherzahlen, gelistet nach Monatszahlen, vorzulegen. Eine Pachtentschädigung Hochseilgarten ist nur für den Zeitraum 01.03-31.10. (Saison) vorgesehen. Die Benutzung und Verpachtung der Hütte (Punkt D in der Anlage 2) außerhalb der Betriebszeiten obliegt dem Verpächter (§ 1 Abs. 3 Besonderheit).

(2) Der Verpächter ist berechtigt, nach Maßgabe des § 593 BGB das Pachtentgelt nach Ablauf von fünf Pachtjahren zu überprüfen und anzupassen.

(3) Die Nebenkosten im Hochseilgarten für Strom, Wasser, Abwasser, Müll und Heizung während der Betriebszeiten trägt der Pächter. Die Grundsteuer für die Waldfläche Hochseilgarten (Sonderfläche) wird für die jährliche Pachtdauer dem Pächter in Rechnung gestellt.

(4) Die Zahlungen sind **spätestens 14 Tage nach Rechnungsstellung** zu leisten auf das Konto - Nr. 401 19 12 des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen bei der HELABA, BLZ 300 500 00, IBAN: DE 10 3005 0000 0004 0119 12, BIC/SWIFT: WELA DE DD.

(5) Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB fällig; daneben wird eine Schadenspauschale von 40 € zuzüglich Mahnauslagen erhoben.

§ 4

Betrieb des Hochseilgarten

- (1) Änderungen im Hochseilgarten bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters. Die forstliche Bewirtschaftung der Waldflächen durch den Verpächter ist möglich.
- (2) Die laufende Unterhaltung, ordnungsgemäße Pflege des Pachtgrundstückes und die Instandhaltung der zu dem verpachteten Grundstück gehörenden Anlagen geht zulasten des Pächters während der Pachtdauer. Dies gilt auch für die Neuerrichtung von Einfriedungen, falls nicht ein Dritter dafür zuständig ist und die Kosten zu tragen hat.
- (3) Alle Reparaturen, Wartungskosten, Neuanschaffungen im Hochseilgarten sowie die Instandhaltung der Zufahrten/Parkplatz zum HSG und Unterhaltung der Gebäude gehen zulasten des Pächters. Neuanlagen von festen Elementen im HSG gehen nach Beendigung des Pachtverhältnisses, entschädigungslos an den Verpächter über. Ausgenommen sind über den übertragenden Ausrüstungsstand hinaus angeschaffte Ausrüstungsgegenstände durch den Pächter. Instandhaltung der forstlichen Wege obliegt grundsätzlich dem Verpächter, wenn Schäden durch den Forstbetrieb entstanden sind.
- (4) Nach Ende jeder Saison findet ein Jahresgespräch zwischen Pächter und Verpächter statt.
- (5) Die Übergabe des Hochseilgarten Hürtgenwald erfolgt zum 01.03.2021 mit einem aktuellen Sachenverzeichnis (Anlage 2). Das RFA 03 begleitet die Pächter in den ersten Monaten durch Rat und Anleitung. Insbesondere wird die Buchungsphase (Tel./Mail) eine gewisse Übergangszeit benötigen. Die Leistung erfolgt kostenfrei. Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (LB WH NRW) wird als Partner des HSG auf den Publikationen der neuen Pächter aufgeführt.
- (6) Um die Attraktivität des Standortes HSG zu erhöhen, sind neue waldpädagogische Ideen in Absprache mit dem Verpächter ausdrücklich erwünscht.
- (7) Der Pächter darf auf der gepachteten Fläche bauliche Anlagen nur errichten, wenn der Verpächter vor Beginn der Arbeiten schriftlich zugestimmt hat und evtl. notwendige behördliche Genehmigungen vorliegen.
- (8) Nach Ende des Pachtvertrages gehen alle Gegenstände aus der Anlage 2, die in dem Pachtvertrag aufgeführt sind, an den Verpächter in einem ordnungsgemäßen Zustand zurück. Erfolgt die Rückgabe des HSG nicht zu einem festgesetzten Zeitpunkt oder Zustand, kann der Verpächter die Wiederherstellung des Parks/Ausrüstung auf Kosten des Pächters selbst vornehmen oder hiermit Dritte beauftragen. Schäden durch biotische oder abiotische Ereignisse sind davon ausgenommen.
- (9) Die jährliche Betriebszeit im HSG ist in der Regel von 01.03. bis 31.10. Die tägliche Betriebszeit richtet sich nach dem Tageslicht. Sonderveranstaltungen mit Gruppen außerhalb der Betriebszeit können in Ausnahmefällen und nach Absprache genehmigt werden. Die Winterzeit dient als Ruhezeit für die Waldflächen.

§ 5

Unterverpachtung

Eine Unterverpachtung durch den Pächter ist ausgeschlossen.

§ 6

Haftung, Gewährleistung

(1) Der Verpächter haftet nicht für eine bestimmte Größe oder für einen bestimmten Zustand der verpachteten Grundstücke. Er übernimmt insbesondere keine Haftung für die Eignung der Fläche für die Zwecke des Pächters.

(2) Der Pächter ist dem Verpächter zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem im Zusammenhang mit der Verpachtung durch den Pächter oder von ihm eingesetzte bzw. beauftragte Dritte entstehen.

(3) Der Pächter stellt den Verpächter von allen im Zusammenhang mit der Verpachtung stehenden Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Der Einwand unsachgemäßer Prozessführung ist für den Pächter gegenüber dem Land ausgeschlossen.

(4) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel, zu dessen Beseitigung der Pächter nicht verpflichtet ist (§ 4 Abs. 2), oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu erstatten.

(5) Zum Ersatz von Wildschaden ist der Verpächter nicht verpflichtet.

§ 7

Kündigung

(1) Der Pachtvertrag ist jährlich auf bestimmte Zeit (Saison) geschlossen und endet mit Vertragsablauf, sofern er nicht gekündigt oder verlängert wird. Kündigungen bedürfen jeweils der Schriftform. Die Verlängerung erfolgt automatisch, wenn nicht ein Vertragspartner schriftlich kündigt. Der Pachtvertrag kann aus den gesetzlichen oder nachfolgend aufgeführten Gründen gekündigt werden.

(2) Der Verpächter ist berechtigt, den Pachtvertrag bis zum Ende der Pachtdauer des jeweiligen Jahres zu kündigen, wenn der Pächter seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nur unvollständig erfüllt.

Der Verpächter ist in diesem Sinne zur Kündigung berechtigt,

- bei erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist,
- bei erfolgloser Abmahnung oder
- bei wiederholter Pflichtverletzung, sofern die vorherige(n) Pflichtverletzung(en) abgemahnt wurden (unabhängig von der Abhilfe).

(3) Der Pächter kann den Vertrag zum Ende des Pachtjahres kündigen, wenn der Pachtgegenstand sich so geändert hat, dass dem Pächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Das Kündigungsrecht nach § 594 c BGB bleibt unberührt.

§ 8

Fristlose Kündigung

(1) Der Pachtvertrag kann aus wichtigem Grund fristlos schriftlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- ein Vertragspartner wiederholt oder in grober Weise den Bestimmungen dieses Vertrages erheblich zuwiderhandelt,
- der Pächter mit seinen Zahlungsverpflichtungen länger als 3 Monate ganz oder teilweise mit einem nicht ganz unerheblichen Teil in Verzug ist, wobei die Kündigung unwirksam ist, wenn der Verpächter vor Zugang der Kündigung befriedigt wird,
- der Pächter für den Vertragsabschluss wichtige Umstände verschwiegen hat oder
- dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus in der Person des Pächters liegenden Gründen nicht mehr zugemutet werden kann.

(2) Der Pächter haftet dem Verpächter für alle aus der fristlosen Kündigung entstehenden Schäden, insbesondere für die Kosten der Neuverpachtung und für einen etwaigen Mindererlös. Auf einen etwaigen Mehrerlös hat er keinen Anspruch. Die Haftung für die aus der fristlosen Kündigung entstehenden Schäden entfällt, sofern die fristlose Kündigung auf ein Fehlverhalten des Verpächters zurückzuführen ist.

§ 9

Gerichtsstand

Soweit eine Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, ist Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten das Gericht, in dessen Bezirk die Pachtgrundstücke liegen. Liegen die Pachtgrundstücke in mehreren Gerichtsbezirken, hat der jeweilige Kläger bezüglich des Gerichtsstandes ein Wahlrecht.

§ 10

Betreten des Hochseilgarten

Der Eigentümer oder die von ihm Beauftragten dürfen den Hochseilgarten zur Prüfung seines Zustandes und der Einhaltung des vertraglich Vereinbarten jederzeit außerhalb und innerhalb der üblichen Betriebszeiten betreten.

§ 11

Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Alle Ergänzungen und Änderungen des Vertrages sowie Nebenabreden, die nicht durch eine individuelle Vereinbarung der Parteien erfolgen, bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf die Schriftform selbst. Die Parteien erklären, dass Nebenabreden nicht bestehen.

(2) Sollten Regelungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so sind die unwirksamen Bestimmungen durch Regelungen zu ersetzen, die in rechtlichen zulässiger Weise das durch die unwirksamen Bestimmungen angestrebte Ziel im gesetzlich zulässigen Rahmen sicherstellen. In gleicher Weise sind Regelungslücken zu ergänzen.

§ 12

Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in 4 Ausfertigungen erstellt. Davon erhalten je eine Ausfertigung:

- der Pächter,
- der Verpächter,
- der Forstbetriebsbeamte,
- die Buchführung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW und

Ort, Datum

Ort, Datum

(Unterschrift des Pächters)

(Unterschrift des Verpächters)

Anlage 1: Lageplan Im Maßstab 1:1.128 u. 1:1.4514

Anlage 2: Sachenverzeichnis