

# Pachtvertrag

zwischen dem Zweckverband „Oberlausitz Wasserversorgung“,  
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden

-, nachfolgend „Verpächter“ genannt -

und der Süd-Oberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH,  
vertreten durch die Geschäftsführung

-, nachfolgend „Pächter“ genannt -

## Präambel

Der Verpächter erfüllt die ihm durch seine Mitgliedsgemeinden übertragene gesetzliche Aufgabe der Trinkwasserversorgung. Der Pächter ist mit der Errichtung und dem Betrieb der im Versorgungsgebiet des Verpächters belegenen Trinkwasseranlagen und sonstigen Einrichtungen zur Trinkwasserversorgung auf der Grundlage des Versorgungsvertrages vom 7./8. Dezember 1999 beauftragt.

Der Verpächter errichtet und finanziert selbst vereinzelt Trinkwasserversorgungsleitungen in seinem Gebiet unter Verwendung von Fördermitteln. Diese Anlagen werden nach ihrer Fertigstellung an den Pächter verpachtet und von diesem betrieben.

Der Verpächter überlässt dem Pächter seine von ihm errichteten trinkwasserwirtschaftlichen Anlagen nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen:

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Überlassung der vom Verpächter errichteten Anlagen an den Pächter. Die Anlagen sind in der **Anlage 1** aufgeführt. Die Anlage 1 wird fortlaufend ergänzt, wenn dem Pächter weitere Anlagen überlassen werden.
- (2) Mit diesem Vertrag erfüllen die Vertragsparteien ihre Verpflichtungen aus § 5 des Versorgungsvertrages vom 7./8. Dezember 1999. Die überlassenen Anlagen werden nach Maßgabe des Versorgungsvertrages vom Pächter betrieben.

## **§ 2 Umfang der Verpachtung**

- (1) Der Verpächter verpachtet die vertragsgegenständlichen Anlagen wie sie stehen und liegen.
- (2) Dem Pächter ist bekannt, dass die überlassenen Anlagen mit Fördermitteln errichtet wurden und sichert dem Verpächter eine den Vorgaben des Zuwendungsgebers entsprechende Verwendung der überlassenen Anlagen während der gesamten Zweckbindungsfrist zu.
- (3) Der Pächter wird den Verpächter jeweils bei der Erstellung des Mittelverwendungsnachweises für die ausgereichten Fördermittel gegenüber dem Zuwendungsgeber unterstützen.
- (4) Die Vertragsparteien werden, soweit rechtlich möglich, nach Ablauf der Zweckbindungsfrist eine Übertragung der Anlagen auf den Verpächter vornehmen.
- (5) Eine Unterverpachtung der Anlagen ist während der Zweckbindungsfrist nicht gestattet.

## **§ 3 Pachtzins**

- (1) Der Pachtzins besteht aus den nach öffentlichem Preisrecht ansatzfähigen Selbstkosten des Verpächters (insbesondere Abschreibungen und Zinsen unter Berücksichtigung der Förderung). Die Selbstkosten werden durch die tatsächlichen Aufwendungen des Verpächters begrenzt. Insbesondere sind nur die tatsächlichen Zinsaufwendungen ansatzfähig. Der Pächter wird im Rahmen seiner Wasserpreiskalkulation den Pachtzins als bezogene Fremdleistung einbeziehen, jedoch auf diese Kostenposition keinen Zuschlag (Unternehmerwagnis) berechnen.
- (2) Neben dem Pachtzins trägt der Pächter alle während der Pachtdauer auf den Pachtgegenstand entfallenden Steuern, Abgaben und sonstigen öffentlichen oder privaten Lasten einschließlich Versicherungen. Der Pächter ist verpflichtet, diese Abgaben rechtzeitig abzuführen.
- (3) Zusätzlich zum Pachtzins ist die jeweils gültige Umsatzsteuer zu entrichten.
- (4) Rechnungen sind vom Pächter binnen 14 Tagen ab Rechnungseingang zu begleichen.

## **§ 4 Instandhaltung**

- (1) Die Instandhaltung (Wartung, Inspektion und Instandsetzung) der verpachteten Anlagen obliegt während der Laufzeit dieses Vertrages dem Pächter. Die Kosten der Instandhaltung hat der Pächter zu tragen.
- (2) Die Verwaltung und Pflege der Dokumentation der Anlagen übernimmt der Pächter auf eigene Kosten. Anfragen Dritter betreffend die Lage der Anlagen bearbeitet der Pächter.
- (3) Der Pächter verpflichtet sich, die Anlagen stets in einem betriebsfähigen Zustand zu halten. Er hält die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Mitarbeiter und sächlichen Mittel vor. Er hat alle technischen und kaufmännischen Arbeiten durchzuführen, die für den Betrieb der Anlagen erforderlich sind.

## **§ 5**

### **Betriebsführung, Stilllegung und Erweiterungsinvestitionen**

Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, den Betrieb der Pachtgegenstände unabhängig von dem Verpächter in eigener Verantwortung nach bestem Wissen und Können sowie mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Pächters zu führen. Dies umfasst insbesondere die Entscheidungsbefugnisse bezüglich des Betriebes, der Wartung und des Ausbaus der Anlagen. Während der Zweckbindungsfrist hat sich der Pächter jedoch eng mit dem Verpächter abzustimmen, um eine zweckentsprechende Verwendung der geförderten Anlage sicherzustellen.

## **§ 6**

### **Verträge des Pächters mit Dritten**

- (1) Der Pächter ist berechtigt, sich für Arbeiten an den Anlagen, die ihm obliegen, Dritte zu bedienen. Der Pächter beauftragt dabei Dritte im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- (2) Im Verhältnis zum Verpächter haftet der Pächter für ein zurechenbares Fehlverhalten der von ihm beauftragten Dritten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen.

## **§ 7**

### **Rechtsverhältnisse mit Grundstückseigentümern und diesen gleichgestellten Berechtigten**

- (1) Der Pächter nutzt die gemeindlichen Verkehrsräume (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Brücken usw. und sonstige Grundstücke, über die die Mitgliedsgemeinden des Pächters bzw. die in den Mitgliedsgemeinden zusammengefassten Verbandsgemeinden verfügen) im Namen und Auftrag des Verpächters. Der Verpächter stellt die insoweit erforderlichen Leitungs- und Wegerechte sicher.
- (2) Der Verpächter überlässt dem Pächter - soweit es sich nicht um Rechte nach Absatz 1 handelt, die ohnehin dem Pächter zustehen - für die Dauer dieses Vertrages die Ausübung der Rechte aus Dienstbarkeiten, Gestattungsverträgen und Wegenutzungsverträgen den Vertragsgegenstand betreffend. Die Vertragsparteien verzichten einvernehmlich auf eine gesonderte Erfassung der vorgenannten Rechte.
- (3) Sofern die Beschaffung von Grundstücken oder der Erwerb von Rechten an Grundstücken erforderlich sein sollte, obliegt diese Beschaffung dem Pächter auf seine Kosten.

## **§ 8**

### **Haftung, höhere Gewalt, Gefahrübergang**

- (1) Der Pächter hat betreffend den Pachtgegenstand die gesetzlichen Vorschriften und die Auflagen der zuständigen Aufsichtsbehörden einzuhalten.
- (2) Die Haftung beider Parteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Im Rahmen seiner Eigentümerstellung haftet der Verpächter gegenüber dem Pächter mit Ausnahme für den Fall von Körperverletzungen, nur auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Der Pächter stellt den Verpächter von haftungsrechtlichen Ansprüchen Dritter, die ihre Ursachen im Betrieb der Anlagen während der Laufzeit dieses Vertrages haben, frei, es sei denn, er hat die Ursachen nicht zu vertreten. Der Verpächter ist nicht befugt, ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Pächters einen Vergleich über derartige Ansprüche abzuschließen.

- (3) In Fällen höherer Gewalt werden die Vertragsparteien für die Dauer des Ereignisses und entsprechend dem Umfang der Betroffenheit von den Verpflichtungen dieses Vertrages befreit. Höhere Gewalt in diesem Sinne ist jedes betriebsfremde, unverschuldete, unvorhersehbare und unvermeidliche Ereignis, insbesondere Naturkatastrophen, Extremwetterlagen, Krieg, Auswirkungen von Arbeitskämpfen, Sabotageakte Dritter sowie zwingende behördliche Verfügungen.
- (4) Ab Beginn des Pachtvertrages am 01.01.2022, 00.00 Uhr, gehen Besitz, Nutzungen, Gefahren sowie die Verkehrssicherungspflichten den Pachtgegenstand betreffend auf den Pächter über.
- (5) Der Pächter ist für die Wahrnehmung der Rechte aus Gewährleistung gegenüber Vertragspartnern des Verpächters beauftragt, soweit die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen dem Pächter nicht aus eigenem Recht zusteht.

### **§ 9 Versicherungspflichten**

Der Pächter hat die mit dem Betrieb der Anlagen verbundenen Gefahren angemessen zu versichern.

### **§ 10 Informationspflichten**

- (1) Die Vertragsparteien haben sich gegenseitig über besondere Vorfälle im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand, insbesondere Störungen, zu informieren.
- (2) Der Verpächter übergibt dem Pächter alle vorhandenen Unterlagen, die für den Betrieb der Anlagen erforderlich sind, in geeigneter Form. Für die Dauer dieses Vertrages verbleiben die Unterlagen bei dem Pächter.

### **§ 11 Laufzeit, Kündigung**

- (1) Dieser Vertrag tritt rückwirkend zum 01.01.2022, 0.00 Uhr in Kraft und hat eine Laufzeit mindestens bis zum 31.12.2036. Er verlängert sich bis zu dem Zeitpunkt, der dem Tag des Auslaufens der Zweckbindungsfrist für die letzte in diesen Vertrag integrierten Anlage entspricht. Danach kann er mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden.
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

### **§ 12 Pflichten bei Vertragsbeendigung**

- (1) Bei Beendigung dieses Vertrages ist der Pächter verpflichtet, die Anlagen, die Gegenstand dieses Vertrages sind, in ordnungsgemäßem und betriebsbereitem Zustand an den Verpächter zu übergeben. Dies gilt nicht, wenn die Anlagen auf den Pächter übertragen werden.

- (2) Der Pächter ist zudem verpflichtet, bei Vertragsende sämtliche Unterlagen, Daten, Verträge und Pläne im Zusammenhang mit den vertragsgegenständlichen Anlagen, an den Verpächter herauszugeben. Absatz 1 Satz 2 ist zu beachten.

### **§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Sollte eine der getroffenen Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der Vertrag hiervon im Übrigen unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame bzw. durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben oder nach Sinn und Zweck gewollt haben würden, wenn sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei späterer Aufnahme dieser Bestimmung die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für eine Lücke im Vertrag.
- (2) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag sowie dessen Aufhebung sind nur schriftlich wirksam. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit zulässig, der Sitz des Verpächters.
- (4) Alle Anlagen, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag, soweit sie den Anforderungen von Absatz 2 entsprechen, sind wesentliche Bestandteile dieses Vertrages.

Zittau, den 19.06.2024

-----  
Riecke

-----  
Neumann                      Kuba

#### **Anlage**

Anlage 1 - Auflistung der überlassenen Anlagen

**Anlage 1 zum Pachtvertrag vom 29.05.2024 – Auflistung der überlassenen Anlagen**

- 1. Waltersdorf, Rohrnetz 1. BA**
- 2. Waltersdorf, Rohrnetz 2. BA**