

Wesentliche Vertragsbestandteile

Badeordnung, Badeaufsicht

1. Der Pächter übt auf dem Bad- und Parkplatzgelände das Hausrecht aus. Er hat für die Einhaltung der Badeordnung der Stadt Radolfzell am Bodensee sowie für Ruhe, Ordnung und Sauberkeit zu sorgen. Der Pächter ist befugt, Personen vom Bad- oder Parkplatzgelände zu verweisen, die gegen Sitte und Anstand verstoßen oder den Bade- bzw. Parkplatzbetrieb stören. Gegen Personen, die mehrfach den Betrieb gestört haben, kann von dem Pächter ein Hausverbot ausgesprochen werden. Im Streitfall entscheidet die Verpächterin über die Erteilung eines Hausverbotes. Der Pächter ist für die gesamte Badanlage inkl. Parkplatz vollumfänglich verkehrssicherungspflichtig. Der Pächter oder eine geeignete Person, die von ihm mit der Vertretung beauftragt ist, müssen während der Öffnungszeiten ständig auf dem Badeplatz anwesend sein.
2. Der Pächter hat den Pachtgegenstand im Zeitraum 01.05.-30.09. außerhalb der Öffnungszeiten verschlossen zu halten und Sorge zu tragen, dass sich keine Personen unberechtigter Weise auf dem Gelände aufhalten. Bei Zuwiderhandlungen ist den Personen (dauerhaftes) Hausverbot zu erteilen.
3. Im Falle eines behördlichen Badeverbots wegen Blaualgenbelastungen hat der Pächter dafür Sorge zu tragen, dass sich keine Personen über den Vertragsgegenstand Zutritt zum Wasser verschaffen und dem Verbot zuwiderlaufen. Bei Zuwiderhandlungen ist den Personen (dauerhaftes) Hausverbot zu erteilen.
4. Der Pächter hat das Recht, Personen vom Pachtgegenstand zu verweisen, die ruhestörenden Lärm verursachen oder den Bade- bzw. Parkplatzbetrieb in sonstiger Weise stören.
5. Streitigkeiten, die durch den Pächter nicht beigelegt werden können, sind der Verpächterin zu melden. Die Verpächterin trifft nach Anhörung beider Parteien eine endgültige Entscheidung.
6. Der Pächter hat für eine ausreichende und den geltenden gesetzlichen Bestimmungen bzw. den Anforderungen der Rechtsprechung entsprechende Badeaufsicht Sorge zu tragen und somit die Sicherheit des Badebetriebes und der Badenden zu gewährleisten. Er ist berechtigt, hierfür die Leistungen qualifizierter Dritter, z. B. DLRG, auf ihre Kosten in Anspruch zu nehmen. Die von ihm mit der Badeaufsicht beauftragten Personen müssen insbesondere über eine gültige Ausbildung als Rettungsschwimmer mit dem Nachweis des Deutschen Rettungsschwimmer-Abzeichens in Silber sowie über eine Ausbildung in Erster Hilfe und in der Herz-Lungen-Wiederbelebung verfügen. Die für den Pächter verbindlichen Regelungen hierzu ergeben sich aus der Richtlinie DGfDB R 94.12 „Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflicht in öffentlichen Naturbädern während des Badebetriebes“ sowie der „Arbeitshilfe zur Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflicht in öffentlichen Naturbädern während des Badebetriebes“ in den jeweils geltenden aktuellen Fassungen (siehe Anlagen 2 und 3). Die Prüfungsnachweise und Bestätigung der Eignung des eingesetzten Personals muss vor Eröffnung der Badesaison vorgelegt werden.

Personale Veränderungen (nur bzgl. der Überwachung des Badebetriebes) innerhalb der Pachtlaufzeit sind der Verpächterin umgehend mitzuteilen. Während des täglichen Badebetriebs ist eine chronologische, lückenlose Aufstellung über das eingesetzte Personal für die Badeaufsicht zu führen.

Die Verpächterin ist jederzeit berechtigt, Einsicht in die Aufstellung und eigene Überprüfungen vorzunehmen. Die Listen sind von dem Pächter aufzubewahren und nach der Saison an die Verpächterin in digitaler Form zu übergeben. Die Verpächterin stellt bei Übergabe der Objekte Rettungsgeräte (3 Rettungsringe, 1 Rettungsboot) zur Verfügung. Während des Badebetriebes sind die Rettungsmittel betriebsbereit und unverschlossen zu halten. Nachts ist das Rettungsboot gegen Diebstahl in geeigneter Form mit einer Kette und Vorhängeschloss zu sichern. Für die Unterhaltung der Gerätschaften während der Saison ist der Pächter zuständig. Bei Verlust der Rettungsgeräte während der Saison hat der Pächter für gleichen Ersatz zu sorgen.

7. Der Pächter hat alles zu tun, um eine Verunreinigung des Pachtgegenstandes und eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Einwohner (z. B. durch Lärm aus dem Gastronomie und/oder Badbetrieb) zu vermeiden.

Winterfeste Anlage, Winterspaziergänger

1. Nach Abschluss der jährlichen Badesaison (§ XY) sind alle Anlagen aufzuräumen und die Gebäude in einen winterfesten und ordentlichen Zustand - spätestens Ende Oktober - zu versetzen. Der Pächter trägt im Übrigen dafür Sorge, dass der Pachtgegenstand auch während der Abwesenheit durch die Verpächterin oder von ihr beauftragten Dritte innerhalb angemessener Fristen zugänglich ist.
2. Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach der Badesaison winterfest zu sichern, um insbesondere Frost- und Kälteschäden zu vermeiden.
3. Aufgrund der attraktiven Lage des Bades und im Hinblick auf die ganzjährige Pachtgegenstandsüberlassung kann es dazu führen, dass das Badgelände von Winterspaziergängern (ggf. auch Schlittschuhläufern als Zugang zur Eisfläche) betreten wird. Der Pächter hat daher den Zugang zum Badgelände und zum See auch außerhalb der Badesaison zu gewährleisten. Die Verkehrssicherungspflicht auf dem Badgelände sowie den Zufahrtswegen - ohne Aufbauten/Gebäude aber inkl. Spiel-/Freizeitgeräten- außerhalb der Badesaison zum vorbeschriebenen Zweck obliegt der Verpächterin. Der Pächter ist insoweit von der Haftung ausgeschlossen und insoweit auch von allen Ansprüchen im Innenverhältnis zur Verpächterin freigestellt. Die Verpächterin stellt im Zeitraum 15.10. bis 15.03. ein Schild auf, welches die Nutzung (Verbot des Verlassens des Seezugangsweges, Regelung des Eiszugangs) des Seezugangs regelt. Seitens der Verpächterin wird ein Streu- und Winterdienst ausschließlich für den Zugangsweg zum See durchgeführt. Ein entsprechender Hinweis zum eingeschränkten Streu- und Winterdienst erfolgt durch die Verpächterin.

Verkehrssicherungspflicht, Haftung

1. Der Pächter übernimmt die vollumfassende Verkehrssicherungspflicht der ihm überlassenen Räume und Flächen im Inneren der Gebäude, im Außenbereich sowie der Zufahrtswege insbesondere Reinigungs-, Räum- und Streupflichten nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften. Er haftet für alle Sach- und Personenschäden, die aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen und im Zusammenhang mit der Nutzung des Pachtgegenstandes stehen. Der Pächter hat die Verpächterin insoweit von jeder Inanspruchnahme durch Dritte - einschließlich Kosten der Rechtswahrung - freizustellen. Außerhalb der Badesaison übernimmt die Verpächterin die Verkehrssicherungspflicht für das Strandbadgelände – ohne Aufbauten/Gebäude aber inkl. Spielgeräte (siehe hierzu § XY).
2. Der Pächter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Beschäftigten, Erfüllungsgehilfen, Besucher und Gäste oder Lieferanten verursacht werden. Der Pächter verpflichtet sich, sich gegen alle abdeckbaren Schäden, die aus dem Bereich der Verpächterin kommen könnten, zu versichern, und zwar mit der Maßgabe, dass ein Rückgriff des Versicherers auf die Verpächterin ausgeschlossen ist.
3. Die Haftung nach Abs. 1 tritt nicht ein, soweit der Schadensfall auf Umstände zurückzuführen ist, die die Verpächterin zu vertreten hat.

Unfallverhütung

Alle geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, die sich auf den Betrieb von Bädern, insbesondere öffentlich zugänglicher Strand- und Seebäder beziehen, sind von dem Pächter zu beachten. Der Pächter wird auf die DGUV Regel 107-001 „Betrieb von Bädern“ der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung, Stand August 2018, hingewiesen. Soweit die dort niedergelegten Sicherheitsregeln auch auf Freibäder anwendbar sind, sind diese von dem Pächter einzuhalten. Der Pächter bestätigt durch Unterschrift unter diesen Vertrag, dass ihm ein vollständiger Ausdruck der vorgenannten DGUV Regel 107-001 (Anlage X) ausgehändigt wurde. Der Pächter trägt die Badeaufsicht für das Bad. Besonderheiten hierzu sind in § XY geregelt.

Versicherungen

1. Der Pächter hat sich auf seine Kosten gegen die Gefahren (z. B. Einbruch, Diebstahl, Feuer, Wasser, Glas usw.) für ihre Einrichtungsgegenstände, ihre Waren sowie für ihr Eigentum selbst ausreichend zu versichern. Von Seiten der Verpächterin wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Für die Versicherung der Gebäude (Elementarschäden und Leitungswasser) sowie möglicher Inventargegenstände der Verpächterin hat die Verpächterin eine entsprechende Versicherung abgeschlossen. Die Kosten hierfür werden gemäß § 2 Nr. 13 der Betriebskostenverordnung über die Nebenkostenabrechnung der Pächterin berechnet.
2. Der Pächter hat eine Betriebshaftpflichtversicherung unter Einschluss des Risikos für Badeunfälle mit einer Deckungssumme von mindestens 5.000.000,00 € für Personenschäden im Einzelfall und 500.000,00 € für Sachschäden im Einzelfall auf ihre Kosten abzuschließen und vor Pachtbeginn vorzulegen. Der Nachweis der Prämienzahlung hat Seitens des Pächters gegenüber der Verpächterin unaufgefordert zum 15.04. eines jeden Jahres zu erfolgen.

3. Der Pächter hat die Verpächterin von jeder Inanspruchnahme durch Dritte - einschließlich Kosten der Rechtswahrung - freizustellen, siehe hierzu auch § XY.

Außerordentliche Kündigung

1. Die Verpächterin hat ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht in den folgenden Fällen. Jede fristlose Kündigung bedarf der vorherigen schriftlichen Abmahnung:
 - a. wenn der Pächter mit zwei aufeinander folgenden Raten (§ 4 Abs. 1) in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag von mehr als zwei Raten in Verzug ist.
 - b. Verstoß gegen die Umweltschutzbestimmungen (§ 8),
 - c. Nichterfüllung von gesetzlichen Bestimmungen oder behördlichen Auflagen und Anordnungen,
 - d. Nichteinhaltung der Badeordnung, fehlende Gewährleistung der Badeaufsicht (§ 9 Abs.4), Verstöße gegen die Mitteilungspflichten gem. § 9 Abs.4
 - e. Nichtbeheben von Missständen oder sonstigen Beanstandungen (z. B. nach §§ 11, 12), soweit der Pächter zur Beseitigung nach diesem Vertrag verpflichtet ist und trotz Mahnung und Fristsetzung der Pflicht nicht nachkommt,
 - f. wenn über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren, ein anderes der Schadensregulierung dienendes Verfahren oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet wird,
 - g. sich der Pächter nach einmaliger Abmahnung erneut einer groben Verletzung des Pachtvertrages schuldig macht (z. B. nach § 13),
 - h. der Pächter zwingenden gesetzlichen Vorschriften zuwiderhandelt,
 - i. der Pächter die jetzt oder künftig erforderliche Konzession zum Betrieb einer Gast- oder Schankwirtschaft entzogen wird,
 - j. dem Pächter das Recht zur Geschäftsführung entzogen wird,
 - k. sich der Pächter einer Straftat schuldig gemacht hat,
 - l. der Pachtgegenstand oder Teile hiervon in wesentlichen Teilen zerstört worden ist und zwar unabhängig von einem etwaigen Verschulden einer Partei,
 - m. bei unbefugter Unterverpachtung oder Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung,
 - n. der Pächter den Betrieb der Gastronomie einstellt oder abweichend von seinem verbindlichen Angebot (zeitlich) erheblich einschränkt,
 - o. soweit aufgrund behördlicher Auflagen bzw. Anordnungen das Betreiben des Kiosks oder des Strandbades untersagt wird; hiervon ausgenommen sind Anordnungen aufgrund des Coronavirus (COVID-19) oder Ähnlichem.
2. Bei fristloser Kündigung haftet der Pächter der Verpächterin für alle Vermögensnachteile, die sich aus der vorzeitigen Lösung des Vertrages bzw. aus vertragswidriger Nutzung ergeben.
3. Setzt der Pächter nach Ablauf der Pachtzeit den Gebrauch des Pachtgegenstandes fort, so verlängert sich das Pachtverhältnis dadurch nicht. § 545 i.V.m. § 581 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (stillschweigende Vertragsverlängerung) findet keine Anwendung.
4. Eine Kündigung des Pachtverhältnisses muss in jedem Fall schriftlich erfolgen

Vertragsstrafe

Kommt der Pächter seiner Verpflichtung, eine Badeaufsicht nach DGfDB 94.12 zu stellen (§ 9 Abs.6) nicht nach, so wird für jede angefangene Woche in der eine Badeaufsicht nach DGfDB 94.12 nicht gestellt wird, eine Vertragsstrafe i.H.v. 250,00 € (zweihundertfünfzig Euro) fällig. Die Vertragsstrafe wird unabhängig davon fällig, ob es zu einer Schließung des Badebetriebs / des Bades kommt oder nicht.