

# Vereinbarung über die Aufhebung des Pachtvertrages und Übernahme von Inventar

hinsichtlich des Pachtvertrages vom 27.04.2018

zwischen

- 1.1. der **Stadt Koblenz**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn David Langner, geschäftsansässig 56068 Koblenz, Willi-Hörter-Platz 1,
- 1.2. unter Mitwirkung des Rhein-Mosel-Halle – **Eigenbetrieb der Stadt Koblenz**, vertreten durch den Werkleiter Claus Hoffmann

– im Folgenden auch die „**Verpächterin**“ genannt –

und

2. der **Koblenz-Touristik GmbH**, vertreten durch deren Geschäftsführer, Herrn Claus Hoffmann, geschäftsansässig 56068 Koblenz, Bahnhofplatz 7,

– im Folgenden auch die „**Pächterin**“ genannt –

Verpächterin und Pächterin gemeinschaftlich werden auch als die „**Parteien**“ bezeichnet.

## Vorbemerkungen:

- (1) Zwischen den Parteien besteht der (beigefügte) Pachtvertrag vom 27.04.2018 (nachfolgend der „**Pachtvertrag**“ genannt) über die entgeltliche Überlassung der Rhein-Mosel-Halle, Koblenz und dem Koblenzer Schloss (nachfolgend der „**Pachtgegenstand**“ genannt).
- (2) Mit Blick auf die Rechtsprechung des BFH vom 10.12.2019 (Az. I R 58/17) und unter Berücksichtigung des BMF-Schreibens vom 15.12.2021 (BStBl. I 2021, 2483) hat das Finanzamt Koblenz die ursprünglich erteilte verbindliche Auskunft vom 07.12.2017 mit Schreiben vom 05.10.2022 für die Zukunft zum Teil aufgehoben. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass der Eigenbetrieb den Betrieb der Pachtgegenstände künftig selbst übernimmt. Die diesbezüglichen steuerlichen Konsequenzen wurden im Vorfeld mit dem zuständigen Finanzamt verbindlich geklärt. Im Einzelnen wird hierzu auf die verbindliche Auskunft des Finanzamts Koblenz vom [...] aufgrund des Antrags vom 30.09.2022 verwiesen.

VOR DIESEM HINTERGRUND VEREINBAREN DIE PARTEIEN WAS FOLGT



## **I. Aufhebung Pachtvertrag**

### **§ 1 Einvernehmliche Vertragsaufhebung, Stichtag, Weitergeltung von Klauseln**

- (1) Abweichend von § 3 des Pachtvertrages wird der Pachtvertrag durch die Parteien einvernehmlich vorzeitig zum **31.12.2022, 23:59 Uhr** (nachfolgend der „**Stichtag**“ genannt) aufgehoben.
- (2) Die Abwicklung des Pachtvertrages richtet sich vorrangig nach diesem Aufhebungsvertrag. Einzelne Klauseln des Pachtvertrages gelten fort, soweit dieser Aufhebungsvertrag ausdrücklich auf Regelungen des Pachtvertrages verweist oder soweit in diesem Aufhebungsvertrag keine ausdrücklichen Klauseln zu einem zu beurteilenden Regelungsgegenstand enthalten sind und die betreffenden Klauseln des Pachtvertrages der vorliegenden Vereinbarung nicht widersprechen.

## **II. Vertragsabwicklung**

### **§ 2 Rückgabe des Pachtgegenstandes, Verkehrssicherungspflichten, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung, Ausgleich für bereits für Folgejahre vereinnahmte Zahlungen und Zuschüsse**

- (1) Der Pachtgegenstand wird der Verpächterin zum Stichtag zurückgegeben (Besitzrückübertragung). Die Rückgabe hat entsprechend § 16 in Verbindung mit §§ 13, 14 des Pachtvertrages zu erfolgen.
- (2) Verkehrssicherungspflichten und sonstige Pflichten nach § 11 sowie die Pflichten zur Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung nach §§ 13 und 14 des Pachtvertrages gehen zum Stichtag wieder auf die Verpächterin über. Die Zuweisung der Kostentragung der Parteien im Rahmen der Vertragsabwicklung wird von Satz 1 nicht berührt.
- (3) Soweit die Pächterin für nach dem Stichtag stattfindende Veranstaltungen bereits (An-)Zahlungen oder für einen Zeitpunkt nach dem Stichtag bestimmte Zuschüsse (u.a. z.B. DAWI-Zuschüsse) vereinnahmt hat, ist die Pächterin im Rahmen dieses Vertrages verpflichtet, diese Beträge an die Verpächterin auszugleichen. Gleichmaßen sind der Pächterin bereits für einen Zeitpunkt nach dem Stichtag entstandene Aufwendungen von der Verpächterin zu erstatten.

### **§ 3 Pachtzins, Betriebs- und Nebenkosten**

- (1) Der Pachtzins wird entsprechend § 7 des Pachtvertrages bis zum Ablauf des 31.12.2022 weitergezahlt. Etwaig noch aus früheren Abrechnungszeiträumen offene Pachtzinsforderungen sind ebenfalls zu begleichen. Darüber hinaus sind weitere Pachtzinszahlungen nicht geschuldet.

- (2) Betriebs- und Nebenkosten sind entsprechend § 8 des Pachtvertrages bis zum Stichtag geschuldet. Über diese hat die Verpächterin, wie zuvor, ordnungsgemäß abzurechnen. Etwaig noch aus früheren Abrechnungszeiträumen offene Betriebs- und/oder Nebenkosten-Forderungen sind ebenfalls zu begleichen. Darüber hinaus sind weitere Betriebs- und Nebenkostenzahlungen von der Pächterin nicht geschuldet.

#### **§ 4 Bewirtschaftungsverträge, Verträge mit Brauereien und sonstige Verträge**

- (1) Die in § 5 des Pachtvertrages bezeichneten Verträge mit Dritten werden – soweit diese noch existieren – in entsprechender Anwendung den Regelungen des § 5 des Pachtvertrages an die Verpächterin zurückübertragen.
- (2) Soweit während der Pachtzeit durch die Pächterin weitere Bewirtschaftungsverträge mit Dritten und/oder Verträge mit Brauereien geschlossen wurden, übernimmt die Verpächterin diese Verträge ebenfalls unter entsprechender Anwendung der Regelungen des § 5 des Pachtvertrages.
- (3) Übrige durch die Pächterin langfristig geschlossene oder eine konkrete Zeitspanne nach dem Stichtag betreffende Verträge werden von der Verpächterin in entsprechender Weise übernommen.

### **III. Übernahme Inventar**

#### **§ 5 Übernahme Inventar durch Verpächterin**

- (1) Die Pächterin ist Eigentümerin des gesamten im Pachtgegenstand befindlichen beweglichen Inventars, insbesondere der in **Anlage 1** aufgeführten Inventarstücke (nachfolgend das „**Inventar**“ genannt).
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das – bisher bei der Pächterin liegende – Eigentum an sämtlichen in dem Pachtgegenstand befindlichen Inventarstücken, insbesondere soweit in Anlage 1 bezeichnet, zum Stichtag auf die Verpächterin übergehen soll. Da die Verpächterin mit Eintritt des Stichtages (Besitz-Rückgabe des Pachtgegenstandes nach § 2 Abs. 1) unmittelbar auch Besitzerin der im Pachtgegenstand befindlichen Inventarstücke wird, bedarf es einer gesonderten Besitzübertragung mit Blick auf § 929 Satz 2 BGB für die Eigentumsübertragung nicht.
- (3) Die Eigentumsübertragung nach Abs. 2 erfolgt vollständig gegen Zahlung der Verpächterin in Höhe von EUR [...].

## **IV. Gemeinsame Vorschriften**

### **§ 6 Wechselseitige Forderungen, Verrechnung, Generalquittung**

- (1) Soweit sich aus diesem Vertrag oder aus sonstigen Gründen im Rahmen der Vertragsabwicklung / Auflösung des Pachtvertrages wechselseitige Geldforderungen der Parteien ergeben, sind diese automatisch zu saldieren. Der Saldobetrag ist sodann binnen Monatsfrist nach dem Stichtag auf das bekannte Konto der Gläubiger-Partei auszugleichen. Im Verzugsfall gilt für beide Parteien § 9 des Pachtvertrages entsprechend.

Von der Verrechnung ausgenommen sind Forderungen über Betriebs- oder Nebenkosten. Diese sind binnen Monatsfrist nach Erteilung der ordnungs- und vertragsgemäßen Abrechnung auszugleichen. Die letzte Abrechnung über Betriebs- oder Nebenkosten bis zum Stichtag hat spätestens zum 30.09.2023 zu erfolgen.

- (2) Abgesehen von den sich aus diesem Vertrag selbst ergebenden Forderungen verzichten die Parteien zum Stichtag auf sämtliche wechselseitigen Forderungen aus dem Pachtverhältnis, seien sie bekannt oder unbekannt, eingeklagt oder nicht (Generalquittung).

### **§ 7 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgesehen ist. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel, welche nicht nur deklaratorischen Charakter hat.
- (2) Dieser Vertrag enthält alle Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand und geht allen mündlichen und schriftlichen Absichtserklärungen vor, welche die Vertragsbeteiligten im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegeben haben. Falls nach der heutigen Unterzeichnung dennoch mündliche Abreden getroffen werden, werden diese erst nach gegenseitiger schriftlicher Bestätigung wirksam.
- (3) Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer der vorstehenden Bestimmungen oder ihrer zukünftigen Änderungen oder Ergänzungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht (Erhaltungsklausel). Sollte dennoch eine Bestimmung in vorstehender Vereinbarung enthalten sein, die nichtig, unwirksam oder undurchführbar ist, ist diese so umzudeuten, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird; ist eine Umdeutung nicht möglich, gilt die angemessene Regelung als vereinbart, die dem am nächsten kommt, was die Parteien wirtschaftlich gewollt haben oder was sie nach dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung gewollt hätten, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten (Ersetzungsklausel). Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte. Sofern

zusätzlich notwendig, verpflichten sich die Vertragsparteien bereits jetzt, ergänzend eine angemessene Regelung zu vereinbaren.

Dies gilt auch, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag nominierten Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht; es tritt in einem solchen Fall ein dem Gewollten möglichst nahekommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) an die Stelle des Vereinbarten.

- (4) Es ist ausdrücklicher Wille der Parteien, dass durch Abs. 3 nicht bloß die Beweiskraft umgekehrt werden soll, sondern § 139 BGB ausdrücklich abbedungen wird.

## **§ 8 Gremienvorbehalt**

Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt, dass erforderliche Zustimmungen oder Genehmigungen der Gremien zu diesem Vertrag erteilt werden.

Koblenz den     .    .2022

---

**Stadt Koblenz**  
David Langner  
– Oberbürgermeister –

---

**Koblenz-Touristik GmbH**  
Claus Hoffmann  
– Geschäftsführer –

---

**Rhein-Mosel-Halle - Eigenbetrieb der Stadt Koblenz**  
Claus Hoffmann  
– Werkleiter –