



## 5. Wichtige Verträge

### a) Geschäftsbesorgungsvertrag und Betrauungsakt mit der Stadt Esens sowie dem Tourismusbetrieb Esens-Bensersiel und der Esens-Bensersiel Tourismus GmbH

Die Stadt betraut die GmbH unberührt ihrer eigenen Rechte und Pflichten im Rahmen des Unternehmensgegenstandes mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse zum Betrieb der Fremdenverkehrs- und Kureinrichtungen im Bereich der Stadt und mit allen damit im Zusammenhang stehenden Leistungen und Beachtung der europarechtlichen Vorgaben ab dem 1. Januar 2017.

Die GmbH führt für den Eigenbetrieb sämtliche Geschäfte im Zusammenhang mit der touristischen Infrastruktur.

Die GmbH trägt alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der touristischen Infrastruktur. Sie erhält hierfür 105 % der zu tragenden Aufwendungen und vergütet dem Eigenbetrieb die tatsächlichen Personalkosten für das Personal, das die GmbH einsetzt.

Die Laufzeit beträgt vier Jahre. Der Vertrag verlängert sich zweimal automatisch jeweils um weitere vier Jahre, wenn er nicht jeweils mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf des Vertrages gekündigt wird. Die Höchstdauer des Vertrages beträgt zehn Jahre. Nach Ablauf der Höchstdauer kann über den Neuabschluss eines Vertrages verhandelt werden.

### b) Vertrag mit der Stadt Esens über die Erstattung von Aufwendungen für die Fremdenverkehrsförderung

Mit Vertrag vom 10. Mai 2004 verpflichtete sich die Stadt Esens, dem Eigenbetrieb die nicht durch die erwirtschafteten Erlöse, die durch die Tätigkeiten des Fremdenverkehrs erzielt werden, gedeckten Aufwendungen durch die eingegangenen Gäste- und Tourismusbeiträge zu erstatten.

Der Eigenbetrieb verpflichtete sich, die Aufwendungen, die dem Bauhof durch die gärtnerische Pflege der fremdenverkehrlichen Einrichtungen entstehen, zu erstatten.

### c) Pachtvertrag mit der Deichacht Esens Harlingerland (Campingplatz und Wellenbad)

Mit Pachtvertrag vom 12. Oktober 1976 und Änderungsvertrag vom 4. April 2000 wurden die Flächen für den Campingplatz und das Wellenbad gepachtet. Der Pachtvertrag ist zunächst bis zum 31. Dezember 2024 geschlossen. Danach verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um



ein Jahr, sofern der Vertrag nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird. Der Pachtzins beträgt ab 2012 5 % des Gesamtumsatzes. Der Pachtzins ist grundsätzlich in 2-Jahres-Schritten an die Verhältnisse von Verpachtungen des Landes Niedersachsen anzupassen.

#### **d) Pachtvertrag mit der Deichacht Esens Harlingerland und der Sielacht Esens (Parkplatz)**

Mit Pachtvertrag vom 4./25. April 2000 wurden die Flächen für den Parkplatz gepachtet. Der Pachtvertrag ist zunächst bis zum 31. Dezember 2004 geschlossen. Danach verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein Jahr, sofern der Vertrag nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird. Der Pachtzins beträgt € 13.195,00.

#### **e) Pachtvertrag mit "Watt & Meer Bensorsiel GmbH" über den Betrieb des Therapiezentrum in der Nordseetherme.**

Mit Pachtvertrag vom 17. November 2017 wurden die an dem Objekt Nordseetherme Esens-Bensorsiel befindlichen Praxisräume des Therapiezentrums und die dazugehörigen Parkplätze zum Zwecke des Betriebs eines Kur- und Therapiezentrums für Physiotherapie verpachtet.

Das Pachtverhältnis hat zum 1. Januar 2018 begonnen. Die umsatzabhängige Pachtzulage wurde auf 9 % des Bruttoumsatzes festgelegt.

Durch Vertrag vom 22. Dezember 2018 wurde der Vertrag vom 17. November 2017 ersetzt. Der Vertrag wurde um die Regelung bzgl. des Um- und Ausbaus des Obergeschosses ergänzt. Im Obergeschoss sollen sieben Apartments zum Zwecke der Vermietung an Gäste errichtet werden. Für die Kosten des Umbaus gewährt die Verpächterin einen Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 200. Für die Verpachtung des Obergeschosses wurde zusätzlich eine umsatzabhängige Pachtzulage von 15 % des monatlichen Nettoumsatzes vereinbart.

Der Vertrag vom 22. Dezember 2018 hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029 und verlängert sich automatisch um weitere fünf Jahre, soweit die Verpächterin oder Pächterin nicht mindestens 12 Monate vor Ablauf dieses Vertrags schriftlich kündigt.



## f) Pachtvertrag Restaurant „No. 1 Bistro mit Weitblick“ (ehemals „Zum Bären“)

Mit Pachtvertrag vom 9. Dezember 2005 und Ergänzungsvereinbarung vom 12. März 2006 wurden die Seeterrassen an die Bär Restauration e. K. Gerda Bär verpachtet. Der Pachtvertrag ist zunächst bis zum 31. Dezember 2020 geschlossen. Danach gilt eine Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Jahresende. Die Pacht beträgt 8 % des Gesamtumsatzes aus dem Pachtobjekt, mindestens € 61.355,03 und höchstens € 76.693,78 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. In 2011 kam erstmals eine vertraglich vereinbarte Preisgleitklausel zum Tragen, welche eine Anpassung des Pachtzinses bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um mindestens 5 Punkte vorsieht.

Die ursprüngliche Pächterin, Gerda Bär, ist im Jahr 2014 verstorben. Im Wege der Erbrechtsnachfolge ist der Vertrag auf ihren Ehemann, Dieter Bär, übergegangen.

## g) Pachtvertrag Abend- und Tanzlokal "Captain´s"

Zum 1. Februar 2016 wurde der Gebäudeteil "Leseraum", Am Strand 8, mit dem Pachtvertrag vom 10. Februar 2016 an Frau Sarah Schmidt verpachtet. Es gilt eine Pachtzeit bis zum 31. Dezember 2020. Die Fix-Pacht soll ab dem 1. Mai 2019 € 7.200,00 pro Jahr zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Für die ersten drei Jahre der Nutzung wird die Pacht aufgrund der notwendigen Umbauarbeiten erlassen.

## h) Pachtvertrag mit der Esenser Backstuben Rinderhagen GmbH

Mit Pachtvertrag vom 29. Oktober 2008 wurden das Restaurant und das Marktgebäude auf dem Campingplatz an die Esenser Backstuben Rinderhagen GmbH verpachtet. Der Pachtvertrag wurde zunächst bis zum 31. Dezember 2018 geschlossen. Danach gilt eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Jahresende. Die Pacht beträgt 8 % des Gesamtumsatzes aus dem Pachtobjekt zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sie ermäßigt sich für Zeitschriften und Tabakwaren auf 1 % des Umsatzes.

Als Ausgleich für durch den Pächter geforderte bauliche Mehrleistungen von T€ 15 erhöht sich der Pachtzins auf 9 %, bis der Pächter hierdurch die Mehrleistungen gezahlt hat.

Ab dem 1. Januar 2019 gilt der Pachtvertrag vom 16. April 2018 mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Danach gilt eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Die jährliche Pacht beträgt € 30.000,00 inkl. 19 % USt und ist in den Monaten April bis Oktober eines jeden Jahres fällig.