

## Grundzüge eines Pachtvertrages

zwischen der Landeshauptstadt Hannover (im Folgenden: Verpächterin) und der Sea Life Deutschland GmbH (im Folgenden: Pächterin)

1. Die Verpächterin verpachtet der Pächterin das Grundstück Herrenhäuser Straße 4a in 30419 Hannover, das darauf befindliche Regenwaldhaus, die Nebenanlagen und das Zubehör.
2. Die Pächterin ist berechtigt und verpflichtet, das Regenwaldhaus auf eigene Rechnung und Gefahr zu betreiben. Die Pächterin ist berechtigt, auf eigene Kosten in dem Regenwaldhaus Schauaquarien aufzustellen und ein Wasserbecken mit begehbarem Tunnel anzulegen. Die Einzelheiten sind mit der Verpächterin abzustimmen. Weitere Maßnahmen, die zu einer baulichen oder konzeptionellen Veränderung des Regenwaldhauses führen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Verpächterin vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere auch für jede Veränderung der vorhandenen Anpflanzungen.
3. Die Verpächterin erklärt sich damit einverstanden, dass die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag von einer noch zu gründenden Betreibergesellschaft übernommen werden. Im Falle einer Vertragsübernahme leistet die Merlin Entertainments Holdings Deutschland GmbH zur Sicherung der vertraglichen Ansprüche der Verpächterin gegen die Betreibergesellschaft eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft. Die Bürgschaftssumme beträgt **1 Million €**.
4. Die Einnahmen, die mit dem Betrieb des Regenwaldhauses erzielt werden, stehen ausschließlich der Pächterin zu. Für das erste Vertragsjahr schuldet die Pächterin keinen Pachtzins. Der jährliche Pachtzins beträgt für das zweite bis einschließlich zehnte Vertragsjahr 33.000,00 €. Ab dem elften Vertragsjahr beträgt der Pachtzins 4 % vom jährlichen Nettoumsatz, soweit der Umsatz einen Jahresbetrag von 2,5 Mio. € übersteigt. Bemessungsgrundlage ist der Umsatz des jeweils vorangegangenen Wirtschaftsjahres der Pächterin.
5. Der Verpächterin obliegt die Instandsetzung des Glaskuppeldachs des Regenwaldhauses, soweit baulich-konstruktive Mängel die Instandsetzung erforderlich machen. Im Übrigen gilt, dass die Pächterin das Regenwaldhaus nebst Zubehör und Nebenanlagen zu unterhalten und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten hat. Alle erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind von der Pächterin unverzüglich auszuführen.
6. Die Verpächterin ist nach schriftlicher Anmeldung berechtigt, die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der Pächterin selbst oder durch einen beauftragten Dritten zu überprüfen. Die Verpächterin oder ein von ihr beauftragter unabhängiger Wirtschaftsprüfer ist zur Einsichtnahme in die Betriebsunterlagen für das Regenwaldhaus befugt.
7. Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages. Die Vertragslaufzeit beträgt 10 Jahre. Sie verlängert sich um jeweils weitere 10 Jahre, wenn nicht eine der Vertragsparteien mit einer Frist von zwei Jahren zum Ablauf des jeweiligen 10-Jahreszeitraumes den Vertrag kündigt. Die Verpächterin verzichtet auf ein ordentliches Kündigungsrecht zum Ablauf des ersten und des zweiten 10-Jahreszeitraumes.
8. Im Falle der Beendigung des Vertrages – sei es durch Zeitablauf, durch Kündigung oder durch Vertragsaufhebung – sind das Vertragsgrundstück und das Regenwaldhaus einschließlich der Nebenanlagen und des Zubehörs an die Verpächterin oder einen von ihr benannten Dritten herauszugeben. Die von der Pächterin vorgenommenen Einbauten, Erweiterungs- oder Umbauten und Ausstattungen fallen entschädigungslos der Verpächterin zu. Die Verpächterin kann im Falle der Vertragsbeendigung von der Pächterin verlangen, dass bauliche Veränderungen auf dem Vertragsgrundstück beseitigt und in das Regenwaldhaus eingebrachte Einrichtungen ganz oder teilweise entfernt werden. Zur Sicherung dieser vertraglichen Verpflichtung hat die Pächterin eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft der Merlin Entertainments Holdings Deutschland GmbH beizubringen. Die Bürgschaftssumme beträgt 400.000,-- €.