

Pachtvertrag:

Dieser Pachtvertrag wurde für einen mittelständischen gastronomischen Betrieb entwickelt. **Er muss auf die jeweiligen individuellen Bedürfnisse hin angepasst werden. Bei der Vertragsaufbereitung unterstützen wir Sie gerne.**

Evt. notwendige Anlagen, wie Inventarverzeichnisse, müssen ggf. erstellt und beigelegt werden

Pachtvertrag

Zwischen

- nachstehend „Verpächter“ genannt -

und

.....
.....

- nachstehend „Pächter“ genannt -

wird vereinbart:

§ 1 Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter verpachtet dem Pächter den gastronomischen Betrieb

Der Umfang des Pachtgegenstandes ergibt sich aus der (Anlage 1) beigelegten Zeichnung. Über den Zustand des Objektes unterrichtet das Übergabeprotokoll (Anlage 2). Über das Inventar sind 2 Bestandsverzeichnisse (Anlagen 3 + 4) ausgefertigt und beigelegt.

(2) Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zur Nutzung als gastronomischer Betrieb im Rahmen der erteilten Konzession. Eine räumliche Einschränkung sowie jede Nutzungsänderung sind ausgeschlossen.

§ 2 Pachtdauer

(1) Das Pachtverhältnis beginnt frühestens am und wird auf die Dauer von zunächst Jahren, d.h. bis zum fest abgeschlossen.

(2) Dem Pächter wird ein Optionsrecht auf Verlängerung des Vertrages um jeweils ein weiteres Jahr unter der Voraussetzung eingeräumt, daß dieser Vertrag bis zur Inanspruchnahme der Option ordnungsgemäß erfüllt wurde. Will der Pächter von seinem Optionsrecht Gebrauch machen, so hat er dem Verpächter spätestens 3 Monate vor Ablauf des Vertrages hiervon schriftlich Mitteilung zu machen.

(3) Wird das Pachtverhältnis ansonsten nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, so verlängert es sich jeweils um ein Jahr.

§ 3 Pachtzins

(1) Die monatlich zu zahlende Pacht ergibt sich wie folgt:

Pacht für gewerbliche Räume und Freiflächen, einschl. Nutzungsentgelt für Gaststättengroßinventar	0.000,00 €
+ einer monatlichen (alljährlich anzupassenden) Nebenkostenvorauszahlung für Grundsteuer, Müll, Kanal, Wasser, Gebäudeversicherungen von zunächst	<u>000,00 €</u>
Zwischensumme	0.000,00 €
+ Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Höhe - z.Z. 19 % -	<u>000,00 €</u>
Zwischensumme	0.000,00 €
+ Miete für die Pächterwohnung	<u>000,00 €</u>
Gesamtbetrag für Pacht, Nutzungsentgelt, Nebenkostenpauschale, 19% Mwst, Miete	0.000,00 €

(2) Der Gesamtbetrag ist im Voraus zum 5. eines jeden Monats fällig. Die Zahlung erfolgt kostenfrei auf das Konto der Verpächterin - **Konto-Nr. bei der**, **BLZ**

(3) Der Pächter verpflichtet sich, der Verpächterin einen Abbuchungsauftrag für Lastschriften zum Einzug der jeweils gültigen Pacht einschließlich der Nebenkosten, soweit sie von der Verpächterin in Rechnung gestellt werden, zu erteilen.

(4) Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex - Basis 2000 = 100 - aller privaten Haushalte Deutschland gegenüber seinem Stand im Monat Dezember 2008 = 106,8 oder nach erfolgter Neufestsetzung während der Dauer dieses Vertrages um mehr als 15 % (i.W.: fünfzehn Prozent) erhöht oder ermäßigt, so ist jede Vertragspartei berechtigt, schriftlich die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Pachtzinses zu verlangen. Kommt bei diesen Verhandlungen keine Einigung zustande, so soll der neue Pachtzins nach billigem Ermessen auf der Grundlage eines Gutachtens ermittelt werden. Es wird durch einen vereidigten Sachverständigen der für den Pachtgegenstand zuständigen Industrie- und Handelskammer erstellt. Die Kosten für den Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte. Die Pachtzinsänderung wird mit dem auf das schriftliche Änderungsverlangen folgenden Monat wirksam.

§ 4 Betriebs- /Nebenkosten

(1) Der Pächter trägt die mit dem Pachtgegenstand verbundenen Betriebs- /Nebenkosten im Sinne des § 27 Abs. 1, Anlage 3 der derzeit gültigen Fassung der Berechnungsverordnung (Anlage 4).

(2) Die Abrechnung der Betriebs-/Nebenkosten erfolgt einmal jährlich am Anfang eines jeden Jahres für das vorangegangene Jahr unter der Berücksichtigung der geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen. Sie ist innerhalb von zwei Wochen nach Vorlage auszugleichen.

§ 5 Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten, bauliche Veränderungen

(1) Die Verpächterin unterhält die innere und äußere Bausubstanz des Pachtgegenstandes, die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die Versorgungsleitungen für Gas und Strom sowie die Leitungen der Heizungsanlage.

(2) Reparaturen an technischen Geräten, Einrichtungen oder Gegenständen, die dem Inventar zuzurechnen sind (auch Heizungsanlage, sowie Kühlanlage, Fremdenzimmer, Küche usw.) trägt der Pächter bis zu einer Höhe von xx0 € im Einzelfall, jährl. In einer Maximalhöhe von x.000 €.

(3) Die Verpächterin erhält ferner die Konzessions- und Bewirtschaftungsfähigkeit des Pachtgegenstandes in baulicher Hinsicht und erfüllt die entsprechenden Auflagen und Verfügungen der Behörden und der Berufsgenossenschaft.

(4) Dem Pächter obliegen alle notwendigen Schönheitsreparaturen, mindestens alle drei Jahre, die fachgerechte Renovierung der Gaststättenräume, der Küche, der Toilettenanlagen sowie mindestens alle fünf Jahre die Renovierung der übrigen Räumlichkeiten.

(5) Endet das Pachtverhältnis vor Erfüllung fälliger oder vor Fälligkeit erneuter Schönheitsreparaturen, so sind die Kosten hierfür vollständig bzw. zeitanteilig auf der Grundlage entsprechender Kostenvoranschläge vom Pächter zu tragen. Dieses gilt nicht für die Räumlichkeiten, die vom Pächter vertragsgemäß höchstens zwei Jahre vor Beendigung des Pachtverhältnisses renoviert worden sind.

(6) Gerät der Pächter mit einer der vorstehenden Verpflichtungen in Verzug, so ist der Verpächter nach vorheriger Fristsetzung zu einer Ersatzvornahme auf Kosten des Pächters berechtigt.

(7) Bauliche Änderungen am oder im Pachtgegenstand durch den Pächter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter.

(8) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses gibt der Pächter den Pachtgegenstand in dem Zustand zurück, in dem er ihn bei Pachtbeginn übernommen hat, jedoch unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung. Darüber ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu errichten.

§ 6 Geschäftsführung

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die für den Gaststättenbetrieb erforderliche Konzession auf seine Kosten unverzüglich zu beantragen und dieselbe nach Beendigung des Pachtverhältnisses wieder abzumelden. Sollte der Pächter seiner Verpflichtung zur Abmeldung der Konzession bei Beendigung des Pachtverhältnisses nicht nachkommen, so ist die Verpächterin schon heute unwiderruflich von dem Pächter bevollmächtigt, für ihn die Konzession bei der Genehmigungsbehörde abzumelden. Das gleiche gilt für die Abmeldung, Übernahme etc. von Telefonanschlüssen oder sonstigen öffentlichen Einrichtungen, Genehmigungen oder dergleichen, die zur Weiterführung der Gaststätte unter einem anderen Geschäftsnachfolger erforderlich sind.

(2) Der Pächter darf den Pachtgegenstand nur im Rahmen der Konzession verwenden und ist gehalten, diesen jederzeit ohne Einschränkung so zu führen, daß er einen guten Ruf genießt. Jegliche Nutzungsänderung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Verpächterin.

(3) Eine Unterverpachtung bzw. Untervermietung oder Übertragung der Geschäftsführung auf Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin gestattet.

(4) Musik-, Geld- und Glückspielautomaten oder vergleichbare Automaten dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin aufgestellt werden.

(5) Der Pächter ist auch nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin berechtigt, in anderen gastronomischen Betrieben selbständig oder unselbständig tätig zu werden.

(6) Der Gaststättenbetrieb ist spätestens ab xx:00 Uhr bis xx.00 Uhr geöffnet zu halten.

(7) Der Pächter hat Anspruch auf einen Gaststättenruhetag pro Woche sowie auf Betriebsferien im branchenüblichen Rahmen.

(8) Im Falle der Schließung hat der Pächter die ordnungsgemäße Versorgung des Pachtgegenstandes zu gewährleisten.

(9) Sollte der Pächter beabsichtigen, den Betrieb - wenn auch nur zeitweise - nicht mehr selbst zu betreiben, so ist er verpflichtet, seinen Arbeitnehmern (auch den geringfügig beschäftigten Arbeitnehmern) unverzüglich - insbesondere aus betriebsbedingten Gründen - zu kündigen. Unterläßt er eine Kündigung, so haftet er der Verpächterin für einen etwa daraus entstehenden Schaden.

(10) Der Pächter haftet allein für alle Schäden, welche der Verpächterin oder Dritten durch ihn, seine Angehörigen oder Angestellten fahrlässig oder vorsätzlich an den Pachtgegenständen oder sonst zugefügt werden.

(11) Die Sauberhaltung, Schneeräumung und Streupflicht der Straßen, Wege und Zugänge zum Pachtgegenstand ist Sache des Pächters. Der Pächter stellt die Verpächterin von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen frei, die aufgrund einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen können.

§ 7 Versicherungen

Der Abschluss und die Aufrechterhaltung folgender Versicherungen obliegen dem Pächter:

- a) Gaststättenhaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungshöhe,
- b) ausreichende Versicherung des mitverpachteten Inventars gegen Feuerschäden, Diebstahl und Vandalismus zum Neuwert. Das Bestehen des Versicherungsschutzes ist der Verpächterin schriftlich

nachzuweisen.

§ 8 Besichtigungsrecht

Die Besichtigung des Pachtgegenstandes ist der Verpächterin bei berechtigtem Interesse während der regelmäßigen Geschäftszeit und nach vorheriger Anmeldung auch in Begleitung gestattet. Eine Besichtigung soll möglichst nicht während der Hauptgeschäftszeit erfolgen.

§ 9 Sicherheitsleistung

(1) Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Verpächters aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Ansprüche auf Schadensersatz hinterlegt der Pächter auf einem noch zu errichtendem Kautionskonto bei Sparkasse Oberhessen

eine Kaution in Höhe von 0.000 € i.W.: xxxxxxxx €

(2) Die Verzinsung erfolgt in Höhe des Zinssatzes für Spareinlagen mit jährlicher Kündigung. Die Zinsen werden der Kaution vierteljährlich hinzugerechnet.

§ 10 Vorzeitige Vertragsbeendigung

(1) Zur fristlosen Kündigung berechtigt jeder wichtige Grund, der die Fortsetzung des Vertrages der Verpächterin unzumutbar macht. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:

- a) der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teiles der Pacht in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Pacht in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Pacht für zwei Monate erreicht,
- b) bei dem Pächter Zahlungsschwierigkeiten nicht nur vorübergehender Art auftreten, insbesondere wenn es zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen ihn kommt oder ein Vergleichs-, Konkurs- oder ähnliches Verfahren über das Vermögen des Pächters eingeleitet wird,
- c) der Pächter den Gaststättenbetrieb einstellt; ihm die Schankerlaubnis entzogen wird bzw. die Entziehung droht,
- d) der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin die Betriebsart ändert oder den Betrieb bzw. einzelne Betriebsteile unterverpachtet,
- e) der Pächter seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung und Fristsetzung schuldhaft nicht nachkommt,
- f) der Pächter trotz Abmahnung gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages schuldhaft verstößt.

(2) Wird dem Pächter das Pachtverhältnis aus vorstehend genannten Gründen vorzeitig gekündigt und hat er dies zu vertreten, so hat der Pächter den hierdurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 11 Allgemeines

(1) Auch wiederholt geübte Nachsicht, insbesondere vorübergehende Erleichterungen für Vertragsverpflichtungen des Pächters gewähren für die Zukunft keinerlei Rechte und bedeuten keine Duldung von Verstößen oder Säumnissen und keine stillschweigende Abänderung des Vertrages.

(2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Verpächter.

(3) Kommt der Pächter - gleich aus welchem Grunde - mit seinen Zahlungsverpflichtungen in Verzug, so ist der geschuldete Betrag mit mindestens 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen. Für Verträge, die dem Verbraucherkreditgesetz unterfallen, steht es dem Pächter frei, einen niedrigeren Schaden nachzuweisen.

(4) Der Pächter darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen die Aufrechnung erklären oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen.

(5) Gerichtsstand ist das AG xxxxxxxxxx.

(6) Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen hierdurch nicht berührt. Die Parteien werden in diesem Fall die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere wirksame Bestimmung ersetzen, die dem ursprünglichen wirtschaften Sinn und Zweck der unwirksam gewordenen Bestimmung am nächsten kommt.

§ 12 Anlagen

Diesem Vertrag sind als Anlagen beigeheftet:

- Anlage 1: Zeichnung des Pachtgegenstandes
- Anlage 2: Übergabeprotokoll
- Anlage 3: Inventarverzeichnis Küchen-, Hotel- und Gaststätten-Großinventar
- Anlage 4: Zweite Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

....., den.....

VERPÄCHTERIN

PÄCHTER

.....
xxxxxxx

.....
xxxxxxxxx