

PACHTVERTRAG ³²

(Nichtzutreffendes streichen. Was nicht ausgefüllt wurde, gilt als nicht vereinbart.)

Zwischen

Name(n): _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

Steuer-Nr./UmsatzsteuerID-Nr.: _____

(Verpächter)

und

Name(n): _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

(Pächter)

wurde heute nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

§ 1 Pachtobjekt

(1) Der Verpächter verpachtet dem Pächter das in

PLZ, Ort _____

Straße/Nr. _____

befindliche _____

zum Zweck des Betriebes eines/r _____

(2) Das Pachtobjekt besteht aus folgenden Räumlichkeiten und sonstigen Flächen:

(3) Gegenstand der Verpachtung ist auch das in Anlage Nr. ___ zu diesem Pachtvertrag aufgeführte Inventar.

(4) Verkauft mit der Verpflichtung zum Rückkauf bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die in der Anlage Nr. ___ aufgeführten Gegenstände.

³² Auszug aus der Gastgewerblichen Schriftenreihe Nr. 70 "Vertragsmuster für das Gastgewerbe" Vordrucke zum Pachtvertrag sind zu beziehen bei: Matthaes Verlag GmbH, Postfach 10 31 44, 70027 Stuttgart, Tel.: 0711 121 33 -329

- (5) Die gemäß Absatz 2 mitverpachtete Pächterwohnung gilt als Werkwohnung und ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses zusammen mit den gewerblichen Räumen zu räumen und an den Verpächter herauszugeben.
- (6) Die in Anlage Nr. _____ zu diesem Pachtvertrag aufgeführten Warenvorräte werden vom Pächter zum Gesamtpreis von EURO _____ zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer käuflich übernommen.

§ 2 Pachtdauer

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und wird für eine Zeitdauer von _____ Jahren, d.h. bis zum _____ fest abgeschlossen.
- (2) Dem Pächter wird das Recht eingeräumt, eine Verlängerung der Pachtzeit um _____ Jahre zu verlangen (Option). Dieses Recht muss spätestens drei Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich ausgeübt werden.
- (3) Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Pachtzeit von einer der Parteien schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt wird.

§ 3 Pachtzins

(1) a) Festpacht

Der feste Pachtzins für den gewerblichen Teil beträgt jährlich EURO _____ zzgl. I. Mehrwertsteuer

in gesetzlich festgelegter Höhe und ist in monatlichen Teilbeträgen

von Netto _____ EURO
 ____ % MwSt. _____ EURO
 SUMME _____ EURO

an den Verpächter kostenfrei zu zahlen.

b) Umsatzpacht

Der variable Pachtzins beträgt ____% des Umsatzes, mindestens jedoch jährlich EURO _____ zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlich festgelegter Höhe und ist in monatlichen Teilbeträgen

von Netto _____ EURO
 ____ % MwSt. _____ EURO
 SUMME _____ EURO

an den Verpächter kostenfrei zu zahlen.

- (2) Der Pachtzins ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Verpächter auf dessen Konto mit der Nr.: _____ bei der Bank: _____, BLZ: _____ zu zahlen,
- (3) Der Mietzins für die Wohnung beträgt monatlich EURO _____ und ist zusammen mit dem Pachtzins zu entrichten.

- (4) Sollte sich der Lebenshaltungskostenindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis: 2000 = 100) nach den Feststellungen des Statistischen Bundesamtes von dem zur Zeit des Vertragsbeginns oder von dem zur Zeit der letzten Pachtzinsanpassung gültigen Stand mehr als 10 % ändern, so sind beide Parteien berechtigt, eine angemessene Anpassung des Pachtzinses an die geänderten Verhältnisse zu verlangen, wobei die maximale Erhöhung den prozentualen Wert für die Indexsteigerung nicht überschreitet. Die Anpassung wird frühestens wirksam mit dem übernächsten Monat, der auf die schriftliche Geltendmachung folgt.
- (5) Einigen sich die Parteien über die Höhe der vorzunehmenden Anpassung nicht, so wird diese gemäß § 317 Abs. 1 BGB von einem Sachverständigen bestimmt, der vom zuständigen DEHOGA Hotel- und Gaststättenverband benannt wird.
Die Kosten werden je zur Hälfte von den Parteien getragen.
- (6) Zur Berechnung des Umsatzes, der für die Pachtberechnung maßgebend ist, ist der Kassenumsatz um folgende Posten zu kürzen:
- Mehrwertsteuer
 - Bedienungsentgelte
 - Sondersteuern (wie z.B. Vergnügungs-/Getränkesteuern u.a.)
 - Durchlaufposten (z.B. Tabakwaren, Telefongebühren, Postkarten und Postwertzeichen, Kurtaxe)
 - Verpflegungsaufwand für das Personal, Eigenverbrauch, Erlöse aus Anlagegütern.
- (7) Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter oder dessen Beauftragtem insoweit Einsicht in die Bücher zu gewähren, als es zur Feststellung des Umsatzes notwendig ist. Der Verpächter darf keinen Konkurrenten des Pächters mit dieser Einsichtnahme beauftragen.

§ 4 Steuern, Abgaben, Versicherungen

- (1) Der Verpächter trägt alle auf dem Grundstück und dem Gebäude ruhenden öffentlichen und privaten Lasten. Dazu gehören insbesondere Grundsteuer, Hypothekenzinsen, Gebäude- und Gebäudepflichtversicherung.
- (2) Der Pächter trägt alle mit dem Gewerbebetrieb verbundenen Steuern und Abgaben.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, das gesamte Pachtinventar in ausreichender Höhe gegen Feuer, Feuerhaftpflicht, Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus, Leitungswasserschäden zu versichern und eine Betriebshaftpflichtversicherung (einschließlich Produkthaftung) abzuschließen. Der Nachweis der abgeschlossenen Verträge ist dem Verpächter auf Verlangen in Kopie zu überlassen, ebenfalls eine Bestätigung der Prämienzahlung zu den Versicherungsverträgen.

§ 5 Nebenkosten

- (1) Der Pächter hat neben dem Pachtzins folgende Nebenkosten selbst zutragen: Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung *)
sowie: _____

- (2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Pächter, soweit möglich, mit den Versorgungswerken Direktverträge abschließt. Soweit der Pächter keine eigenen Verträge mit den Versorgungswerken schließt, bezahlt er an den Verpächter eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von EURO _____ .
- (3) Bei einem Anstieg der Nebenkosten kann die Höhe der Vorauszahlung entsprechend angepasst werden.
- (4) Der Verpächter verpflichtet sich, bis spätestens zwei Monate nach Ende des jeweiligen Pachtjahres dem Pächter eine ordentliche Nebenkostenabrechnung mit gesondertem Mehrwertsteuerausweis auszuhändigen. Versäumt der Verpächter diese Frist, ist der Pächter solange von der Vorauszahlung befreit, bis der Verpächter eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung ausgehändigt hat.

§ 6 Instandhaltung

- (1) Über den Zustand des Pachtobjektes wurde bei Übergabe ein Übernahmeprotokoll mit Zustandsbericht angefertigt (Anlage Nr.).
- (2) Der Pächter hat die Pachtgegenstände mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie bei Pachtende unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Abnutzung zurückzugeben.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, folgende Schönheitsreparaturen innerhalb der Pachträume auf seine Kosten vorzunehmen:
- Küche und Sanitärräume alle zwei Jahre
 - die übrigen Räume alle fünf Jahre
- (4) Kleinere Einzelreparaturen innerhalb der Pachträume und am mitverpachteten Inventar hat der Pächter bis zu einem Einzelbetrag von EURO _____ , jedoch zu nicht mehr als insgesamt EURO _____ pro Jahr auf seine Kosten vornehmen zu lassen.
- (5) Alle übrigen Reparaturen gehen zu Lasten des Verpächters.
- (6) Sobald Reparaturen notwendig werden, hat der Pächter dies dem Verpächter unverzüglich

anzuzeigen. Die Beseitigung von Schäden, für die der Pächter selbst wegen eigenen Verschuldens oder wegen Verschuldens seiner Angestellten oder Gäste aufzukommen hat, hat er selbst unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.

- (7) Kommen die Parteien ihren Instandhaltungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so ist die jeweils andere Partei berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Verpflichteten selbst in Auftrag zu geben.

§ 7 Bauliche Veränderungen

- (1) Der Pächter hat bauliche Veränderungen oder Reparaturen des Verpächters zu dulden, die zur Erhaltung des Gebäudes notwendig sind oder von einer Behörde angeordnet wurden. Für den Zeitraum der Bauarbeiten hat der Pächter Anspruch auf eine entsprechende Pachtminderung.
- (2) Bauliche Veränderungen durch den Pächter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses kann der Pächter nach seiner Wahl den früheren Zustand wieder herstellen oder die vorgenommenen Veränderungen gegen eine angemessene Vergütung belassen. Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe dieser Vergütung, so wird diese gemäß § 317 Abs. 1 BGB von einem Sachverständigen bestimmt, der vom zuständigen DEHOGA Hotel- und Gaststättenverband benannt wird. Die Kosten werden je zur Hälfte von den Parteien getragen.
- (3) Der Verpächter verpflichtet sich, bis spätestens _____ auf seine Kosten folgende bauliche Veränderungen, Reparaturen oder Wartungen durchzuführen:

Der Pächter verpflichtet sich, bis spätestens _____ folgende bauliche Veränderungen durchzuführen:

Der Pächter weist dem Verpächter bis _____ die hierfür entstandenen Kosten nach. Der Verpächter verpflichtet sich, dem Pächter bei Pachtende diese Kosten zu erstatten. Für jedes vollendete Pachtjahr erfolgt ein Abzug von 10 % der Anfangssumme. Dies gilt auch für den Fall eines vorzeitigen Endes der Pachtzeit.

§ 8 Kaution

- (1) Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Verpächters aus diesem Vertrag stellt der Pächter eine Kaution in Höhe von EURO _____ .
- (2) Die Kaution ist bis zum Vertragsbeginn auf ein auf den Namen des Pächters laufendes Sperrkonto bei der Bank: :_____ in _____ mit der Maßgabe einzuzahlen, dass über das Guthaben nur in beiderseitigem Einvernehmen verfügt werden darf.
- (3) Über die Zinsen aus dem Kautionsguthaben kann der Pächter frei verfügen.
- (4) Die Kaution kann auch durch eine Bankbürgschaft erbracht werden.

§ 9 Unterverpachtung

- (1) Der Pächter darf den gepachteten Betrieb weder im Ganzen noch zum Teil ohne schriftliche Genehmigung des Verpächters unterverpachten.
Dies gilt nicht bei Unterverpachtung an Ehegatten und Kinder des Pächters.

§ 10 Eintritt in bestehende Verpflichtungen

- (1) Der Pächter tritt in folgende Verträge ein (jeweils unter Nennung der bisherigen Vertragspartner und des Datums des Vertragsabschlusses:

Vollständige Abschriften oder Kopien dieser Verträge sowie erforderliche Widerrufsbelehrungen nach den Regelungen über Ratenlieferverträge sind diesem Vertrag in Anlage(n) Nr. beigefügt. Die Ausübung eines solchen Widerrufsrechtes führt zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages.

- (2) Der Pächter haftet nicht für Verbindlichkeiten, die vor Beginn des Pachtverhältnisses entstanden sind. Soweit er dennoch in Anspruch genommen wird, hat er insoweit einen Anspruch auf Freistellung gegenüber dem Verpächter. Es besteht Einigkeit, dass im Innenverhältnis zwischen Pächter und Verpächter dem Pächter für die Dauer des Pachtverhältnisses sämtliche Rechte aus den Verträgen (§ 10 Abs. 1) zustehen, die der Verpächter gegenüber seinen Vertragspartnern hat.

§ 11 Außerordentliche Kündigung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann während der Vertragsdauer von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund erfolgen.

- (2) Ein wichtiger Grund für den Verpächter liegt insbesondere vor, wenn
 - a) der Pächter den Gewerbebetrieb einstellt oder wenn ihm die behördliche Erlaubnis entzogen wird, ohne dass dies der Verpächter zu vertreten hat,
 - b) der Pächter rechtskräftig zu einer Freiheitsstrafe verurteilt wird,
 - c) über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse eingestellt oder nicht eröffnet wird,
 - d) der Pächter mit der Pachtzahlung länger als einen Monat nach schriftlicher Mahnung des Verpächters in Verzug gerät,
 - e) der Pächter die Betriebsart ohne Genehmigung des Verpächters trotz schriftlicher Mahnung ändert oder Glücksspiele im Pachtbetrieb duldet,
 - f) der Pächter trotz schriftlicher Mahnung ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters den Betrieb oder einzelne Betriebsteile unterverpachtet.

Für den Pächter ist ein wichtiger Grund insbesondere dann gegeben, wenn

- a) der Verpächter das Pachtobjekt trotz schriftlicher Abmahnung unter Fristsetzung nicht in einen zu dem vertragsgemäßen Zweck geeigneten Zustand versetzt,
 - b) der Verpächter seiner Verpflichtung zur Nachrüstung oder Instandhaltung aufgrund einer behördlichen Auflage trotz schriftlicher Abmahnung unter Fristsetzung nicht nachkommt,
 - c) über das Vermögen des Verpächters das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse eingestellt oder nicht eröffnet wird.
- (3) Stirbt der Pächter, so haben seine Erben das Recht, innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende auszusprechen. Ein Kündigungsrecht des Verpächters ist ausgeschlossen, wenn der Ehegatte oder ein Kind des Pächters binnen 3 Monaten nach Kenntnis vom Tod des Pächters gegenüber dem Verpächter den Eintritt in den Pachtvertrag erklärt.

 - (4) Im Falle einer schweren Erkrankung des Pächters oder seines Ehegatten steht dem Pächter das Recht auf vorzeitige Auflösung des Vertrages zu, wenn ihm aufgrund der Schwere der Erkrankung die Weiterführung des Betriebes nicht zugemutet werden kann. In diesem Falle ist jedoch eine Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende einzuhalten.

- (5) Der Pächter hat das einmalige außerordentliche Kündigungsrecht mit einer Frist von 3 Monaten auf das Ende des ersten Pachtjahres.

§ 12 Besichtigungsrecht

Der Verpächter oder sein Beauftragter hat das Recht, das Pachtobjekt nach vorheriger Vereinbarung mit dem Pächter während der üblichen Geschäftsstunden zu besichtigen, um sich vom Zustand des Pachtobjektes zu überzeugen.

§ 13 Schriftform 1 Unwirksamkeit

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nachträgliche Nebenabreden gelten als nicht getroffen, wenn sie nicht schriftlich vereinbart sind. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendeinem Grunde unwirksam sein, so ist sie durch eine andere, wirksame Bestimmung möglichst gleichen Inhaltes zu ersetzen. Im Übrigen hat die Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages nicht die Unwirksamkeit der übrigen vertraglichen Vereinbarungen zur Folge.
Die Ausübung eines Widerrufsrechts nach § 10 führt zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages.

§ 14 Konzession

- (1) Der Pächter hat auf eigene Kosten die Gaststättenkonzession zu beantragen. Er versichert, dass keine Vorstrafen oder sonstige in seiner Person liegenden Gründe vorhanden sind, die zum Versagen oder zum späteren Widerruf der beantragten Konzession führen können.
- (2) Der Verpächter versichert, dass sich das Pachtobjekt im konzessionsfähigen Zustand befindet.

Verpächter

Pächter

Datum, Ort

Datum, Ort