

Anlage 1

Pachtvertrag „Haifischbar“

Stadt Eichstätt

Marktplatz 11 | 85072 Eichstätt
Postfach 1344 | 85067 Eichstätt
www.eichstaett.de

Telefon 08421.6001-0
Telefax 08421.6001-200
poststelle@eichstaett.de

Besuchszeiten

Mo.–Fr. 8.00 – 12.00 Uhr
Mo.–Do. 14.00 – 16.00 Uhr

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

IBAN: DE60 7215 0000 0000 0003 23
BIC: BYLADEM1ING

VR Bayern Mitte eG

IBAN: DE22 7216 0818 0009 6500 08
BIC: GENODEF1INP

Postbank Nürnberg

IBAN: DE11 7601 0085 0005 2218 57
BIC: PBNKDEFF



Inhaltsverzeichnis

§ 1 Pachtgegenstand.....	3
§ 2 Nutzungszweck, Betriebsgestaltung und Betriebspflicht, Konkurrenzschutz.....	5
§ 3 Beginn und Dauer des Pachtverhältnisses, Verlängerungsoption	5
§ 4 Pachtzins	5
§ 5 Wertsicherungsklausel.....	7
§ 6 Vorsteuerabzug	7
§ 7 Betriebskosten	7
§ 8 Pachtsicherheit/Kaution.....	8
§ 9 Minderungs-, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte des Pächters	9
§ 10 Gewährleistung und Haftung des Verpächters, Beschädigung und Untergang des Pachtgegenstands..	9
§ 11 Unterverpachtung, Gebrauchsüberlassung an Dritte	10
§ 12 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht.....	11
§ 13 Instandhaltung/Instandsetzung des Pachtgegenstands und.....	11
Schönheitsreparaturen/Renovierung.....	11
§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Verpächter.....	12
§ 15 Betreten des Pachtgegenstands durch den Verpächter	13
§ 16 Kündigung des Pachtverhältnisses	13
§ 17 Pflichten und Haftung des Pächters bei Beendigung des Pachtverhältnisses.....	14
§ 18 Allgemeines	14
Anlage 1: Lageplan.....	16
Anlage 2: Grundriss	17

Zwischen

Stadt Eichstätt

Marktplatz 11, 85072 Eichstätt

- vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Josef Grienberger -

– nachstehend: **Verpächter** –

und

Herrn/Frau

Max Mustermann

Musterstraße 1

12345 Musterhausen

– nachstehend: **Pächter** –

– nachstehend gemeinsam: **die Parteien** –

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

Pachtvertragsnummer: _____

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter eine Teilfläche aus Flurstück Nr. 1867/57, Gemarkung Eichstätt, die im als Anlage 1 beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet ist, mit folgenden Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb einer Gaststätte mit Ausschank, Küche, WC-Anlage und Bootsverleih.

a) Gaststätte (Schank- und Speisewirtschaft)

Die Gaststätte hat spätestens um 22:00 Uhr zu schließen. Einer Ausdehnung des Sperrzeitenbeginns auf 23:00 Uhr wird zugestimmt, soweit rechtliche Belange nicht entgegenstehen. Ein entsprechender Antrag ist bei der Stadt Eichstätt, Amt für öffentliche Ordnung zu stellen.

Die Anschaffung und der Unterhalt der Einrichtungsgegenstände der Gaststätte und der Bestuhlung im Außenbereich obliegen dem Pächter. Der Pächter verpflichtet sich, eine Bestuhlung auf maximal 80 m² im Außenbereich vorzunehmen. Weiterhin ist es dem Pächter nicht gestattet, Einzäunungen oder Absperrungen zu errichten.

b) WC-Anlage

Die dem Pachtobjekt zugehörige WC-Anlage ist vom Pächter zu betreuen und in einem sauberen und ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Der Pächter verpflichtet sich, die WC-Anlage mindestens von April bis Oktober eines Jahres, von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr neben den Gästen auch der Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

Der Pächter hat auf seine Kosten für die Reinigung, die Bereitstellung von Betriebsmitteln (z. B. Toilettenpapier, Reinigungsmittel etc.) und die Beseitigung von Leitungsverschlüssen zu sorgen.

c) Bootsverleih

Der Pächter hat die Möglichkeit einen Bootsverleih zu betreiben. Die Anschaffung und der Unterhalt der Boote gehen zu Lasten des Pächters.

- (2) Mitverpachtet sind die nachstehend genannten, im als Anlage 1 beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten Nebenräume, Freiflächen, Abstellräume und Werbeflächen:

XXX

Soweit Werbeflächen nicht ausdrücklich an den Pächter mitverpachtet sind, ist das Anbringen von Werbung jeglicher Art und/oder Hinweisschildern, insbesondere an der Außenfassade des Gebäudes einschließlich der Fenster grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

- (3) Mitverpachtet ist ferner das in dem als Anlage X beigefügten Verzeichnis aufgeführte Inventar. Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift unter das Inventarverzeichnis die Vollständigkeit des mitverpachteten Inventars.
- (4) Der als Anlage 1 beigefügte Lageplan sowie das als Anlage X beigefügte Inventarverzeichnis sind wesentlicher Bestandteil des Pachtvertrags.
- (5) Die Pachtfläche wird mit qm vereinbart, diese ist nach DIN 277 Teil 1 / nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für Gewerberaum ermittelt. Sie ist zugrunde zu legen, soweit es nach den vertraglichen Vereinbarungen auf die Größe der verpachteten Fläche ankommt.
- (6) Der Pachtgegenstand und dessen Zustand sind dem Pächter bekannt. Der Verpächter wird dem Pächter den Pachtgegenstand zu Pachtbeginn im nachstehend beschriebenen Zustand mit den nachstehend genannten Einbauten und Bestandteilen übergeben:

XXX

- (7) Der Pächter übernimmt den Pachtgegenstand zu Pachtbeginn im gegenwärtigen Zustand. Die Parteien haben den Pachtgegenstand gemeinsam eingehend besichtigt, dabei sind keine / die nachstehend genannten Mängel aufgefallen:

Siehe Übergabeprotokoll

- (8) Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe des Pachtgegenstands an den Pächter ein Übergabeprotokoll zu fertigen, beiderseitig zu unterzeichnen und als Anlage zu diesem Pachtvertrag zu nehmen. Das Übergabeprotokoll wird Bestandteil des Pachtvertrags und konkretisiert den Zustand des Pachtgegenstands bei Pachtbeginn.

§ 2 Nutzungszweck, Betriebsgestaltung und Betriebspflicht, Konkurrenzschutz

- (1) Der Pachtgegenstand wird ausschließlich zum Betrieb als Gaststätte verpachtet. Zu einer hiervon abweichenden Nutzung sowie zur Erweiterung des Nutzungszwecks ist der Pächter nur nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt.
- (2) Der Pächter hat alle mit dem vereinbarten Nutzungszweck sowie seiner Person und/oder seinem Unternehmen zusammenhängenden behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen auf eigene Kosten einzuholen. Dem Pächter erteilte Auflagen hat dieser auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Verpächter übernimmt keine Haftung dafür, dass etwa vom Pächter benötigte behördliche Genehmigungen, Konzessionen und Ähnliches für die vereinbarte Nutzung erteilt werden und/oder während der Pachtzeit aufrechterhalten bleiben.
- (3) Der Pächter verpflichtet sich,
 - (3.1) seinen Betrieb dem vereinbarten Nutzungszweck entsprechend aufrechtzuerhalten und den Pachtgegenstand nicht – auch nicht teilweise – ungenutzt oder leer stehen zu lassen,
 - (3.2) die Gaststätte – soweit nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere zu den Öffnungszeiten, zulässig – an mindestens 6 (sechs) Tagen pro Woche wenigstens zu den für eine Gaststätte üblichen Tageszeiten geöffnet zu halten.
- (4) Der Verpächter gewährt dem Pächter keinen Konkurrenzschutz.

§ 3 Beginn und Dauer des Pachtverhältnisses, Verlängerungsoption

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am _____.
- (2) Das Pachtverhältnis wird auf die Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen.
Das Pachtverhältnis verlängert sich nach Ablauf von 10 Jahren ab Pachtbeginn automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern durch den Pächter sechs Monate vor Ablauf der automatischen Verlängerung keine schriftliche Kündigung erfolgt.
- (3) Setzt der Pächter den Gebrauch des Pachtgegenstands über den Beendigungszeitpunkt hinaus fort, tritt keine automatische Verlängerung des Pachtverhältnisses ein.
- (4) Sollte aus Gründen, die der Pächter zu vertreten hat, die Gaststättenerlaubnis entzogen werden, so ist dieser Vertrag mit sofortiger Wirkung gegenstandslos.

§ 4 Pachtzins

- (1) a) Festpacht
Für den Pachtgegenstand bezahlt der Pächter ab Übergabe des Pachtgegenstands eine monatliche Pacht in Höhe von 1.100 Euro.

Alternative:

b) Mindestpacht zuzüglich einer umsatzabhängigen Pacht

Neben einer Mindestpacht von 600,00 Euro entrichtet der Pächter 5,00% des jeweils erzielten Bruttoumsatzes (Gesamtumsatz einschließlich Umsatzsteuer) aus dem Verkauf von Speisen, Getränken und sonstigen Waren in dem in § 1 genannten Pachtobjekt.

Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres ist der aus dem Bruttoumsatz zu berechnende Pachtzins fällig. Der Pächter verpflichtet sich, bis spätestens zum 31.03. eines jeden Jahres den im vorangegangenen Kalenderjahr erzielten Bruttoumsatz offenzulegen.

Der Pächter verpflichtet sich, die Voraussetzung für eine vollständige Erfassung der für den Pachtzins maßgebenden Umsätze zu schaffen (z. B. Abrechnung über elektronische Registrierkasse) und dem Vermieter oder seinen Beauftragten jederzeit Einsicht in die handels- und steuerrechtlich relevanten Unterlagen zu gewähren.

- (2) Neben der Pacht trägt der Pächter die Betriebskosten gemäß § 7. Hierauf leistet er eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von zunächst _____ Euro. Mit der Angabe des vorstehenden Betrags ist keinerlei Zusicherung des Verpächters verbunden, dass dieser tatsächlich angemessen und ausreichend ist, die tatsächlichen Betriebskosten zu decken.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, auf die Pacht einschließlich der Betriebskosten die Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, derzeit 19 %, zu bezahlen.
- (4) Die monatlich vom Pächter geschuldete Pachtzahlung setzt sich damit zunächst wie folgt zusammen:

Festpacht:	1.100 EUR
Betriebskostenvorauszahlung:	_____ EUR
19 % MwSt. aus _____ EUR:	_____ EUR
Monatliche Pacht gesamt:	_____ EUR

Alternative:

Mindestpacht:	600,00 EUR
Umsatzpacht 5 %	_____ EUR
Betriebskostenvorauszahlung:	_____ EUR
19 % MwSt. aus _____ EUR:	_____ EUR
Monatliche Pacht gesamt:	_____ EUR

- (5) Die Pacht ist gemeinsam mit der Vorauszahlung auf die Betriebskosten gemäß § 7 sowie der Umsatzsteuer jeweils am Monatsersten im Voraus zur Zahlung an den Verpächter fällig; maßgeblich ist insoweit alleine der Zeitpunkt des Zahlungseingangs beim Verpächter. Zahlt der Pächter die Pacht nicht fristgerecht, stehen dem Verpächter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, derzeit 9 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. zu. Dem Pächter steht der Nachweis offen, dass dem Verpächter im Falle des Zahlungsverzugs nur ein niedrigerer Zinsschaden entsteht, sodann ist nur dieser niedrigere Verzugszins zu zahlen.

- (6) Die monatliche Pacht ist für den Verpächter kostenfrei auf folgendes Konto zu bezahlen:

Kontoinhaber	Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
IBAN	DE 60 7215 0000 0000 0003 23
BIC	BYLADEM1ING

§ 5 Wertsicherungsklausel

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich die Pacht automatisch jeweils mit Wirkung zum folgenden Monatsersten im Verhältnis von 100 % des prozentualen Verhältnisses, in dem sich der Verbraucherpreisindex von Deutschland (Basis 2015 = 100) – veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt – gegenüber dem Stand bei Pachtbeginn bzw. dem Stand bei der letzten Pachtanpassung um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert hat, ändert, ohne dass es einer Aufforderung oder sonstigen Mitteilung bedarf. Unabhängig von der Indexveränderung gerät der Pächter jedoch erst einen Monat nach Zugang einer konkreten schriftlichen Berechnung des Verpächters in Zahlungsverzug.
- (2) Weitere Anpassungen erfolgen zu den gleichen Voraussetzungen, Ausgangsbasis ist jeweils der Index zum Zeitpunkt der letzten Anpassung.
- (3) Die vorstehenden Vereinbarungen in Abs. 1 und 2 gelten nur für Verträge mit einer Vertragsbindung des Verpächters von mindestens 10 Jahren. Für den Fall einer kürzeren Vertragslaufzeit vereinbaren die Parteien, dass der Verpächter die Pacht einseitig nach billigem Ermessen anpassen kann, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) seit Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung um mindestens 10 % geändert hat. Dieses Anpassungsverlangen ist dem Pächter schriftlich mitzuteilen und wirkt ab Beginn des Kalendermonats, der auf den Zugang dieser Mitteilung beim Pächter folgt. Sobald sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland dann erneut um 10 % seit dem Zeitpunkt der letzten Anpassung verändert hat, ist entsprechend eine erneute Anpassung der Pacht möglich.
- (4) Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland durch das Statistische Bundesamt nicht mehr veröffentlicht werden und durch einen anderen Index ersetzt werden, so gilt dieser neue Index. Wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland durch das Statistische Bundesamt nicht mehr veröffentlicht und nicht durch einen anderen Index ersetzt, tritt an seine Stelle der ihm wirtschaftlich am nächsten kommende vergleichbare, andere veröffentlichte Index des Statistischen Bundesamtes.

§ 6 Vorsteuerabzug

Der Pächter versichert, dass er in dem Pachtgegenstand keine Umsätze tätigen wird, die den Vorsteuerabzug des Verpächters gefährden. Sollte der Pächter gleichwohl solche den Vorsteuerabzug des Verpächters gefährdende Umsätze tätigen, hat er dies dem Verpächter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Sollte der Verpächter durch solche Umsätze seinen Vorsteuerabzug verlieren, ist er zur Geltendmachung eines entsprechenden, ggf. auch rückwirkenden Pachtzuschlags berechtigt.

§ 7 Betriebskosten

- (1) Zusätzlich zur Pacht nach § 4 Abs. 1 trägt der Pächter die auf den Pachtgegenstand entfallenden Betriebskosten gemäß den §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils neuesten Fassung und insbesondere, unabhängig von der Geltung der BetrKV, in jedem Falle die laufenden öffentlichen Lasten des Pachtgegenstands, insbesondere die Grundsteuer.

- (2) Die durchweg verbrauchsabhängigen Betriebskosten zahlt der Pächter unmittelbar an das jeweilige Versorgungsunternehmen. Eine Abrechnung dieser Kosten entfällt somit.
- (3) Der Verpächter ist berechtigt, nach Vertragsabschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und/oder Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Pachtgegenstands stehen, zusätzlich auf den Pächter umzulegen. Die dem Pächter dadurch entstehende monatliche Kostenmehrbelastung darf ohne Zustimmung des Pächters nicht über 10 % der im Zeitpunkt der Geltendmachung der zusätzlichen Kosten geschuldeten monatlichen Betriebskostenvorauszahlung liegen.
- (4) Der Verpächter rechnet über die durch den Pächter geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten jährlich bis spätestens zum Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums ab. Ohne abweichende ausdrückliche Erklärung des Verpächters bleibt diesem die Nachberechnung unberücksichtigter Kostenpositionen stets vorbehalten. Auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Verpächter mit der Geltendmachung von Nachforderungen gegenüber dem Pächter nicht ausgeschlossen, die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gilt für den Verpächter ausdrücklich nicht.
- (5) Der Verpächter kann die vom Pächter geschuldeten monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten insbesondere erhöhen, wenn festgestellt wird oder absehbar ist, dass die bisherigen Vorauszahlungen des Pächters zur Deckung der tatsächlichen Kosten nicht ausreichen. Ferner kann der Verpächter eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen verlangen, wenn neue Kostenarten, Steuern und/oder Gebühren gemäß Abs. 3 entstehen.
- (6) Ergibt sich aus einer durch den Verpächter erteilten Abrechnung über die vom Pächter geleisteten monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dass diese erheblich über den tatsächlichen Kosten liegen, hat der Pächter einen Anspruch auf entsprechende Reduzierung der monatlichen Vorauszahlungen.
- (7) Der Verpächter ist berechtigt, den Umlagemaßstab, soweit sich dieser nicht aus gesetzlichen Bestimmungen ergibt, nach billigem Ermessen festzulegen und diesen im Verlauf des Pachtverhältnisses hinsichtlich einzelner, mehrerer oder aller Betriebskosten durch einen angemessenen anderen Umlagemaßstab zu ersetzen, sofern dieser nach seiner Auffassung eine gerechtere Verteilung, insbesondere unter Verursachungsgesichtspunkten erwarten lässt.

§ 8 Pachtsicherheit/Kautio

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter bis spätestens zum Beginn des Pachtverhältnisses, in jedem Falle aber bis zur Überlassung des Pachtgegenstands eine Sicherheit in Höhe von **5.000 Euro** gemäß § 4 Abs. 1 zuzüglich Mehrwertsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, derzeit 19%, zu stellen. Der Verpächter darf sich für Forderungen, die er gegen den Pächter während oder nach Beendigung des Pachtverhältnisses aus diesem erlangt hat, aus der Sicherheit befriedigen. Der Pächter ist in einem solchen Fall der Inanspruchnahme der Sicherheit durch den Verpächter verpflichtet, diese unverzüglich wieder bis zur vereinbarten Höhe aufzufüllen.
- (2) Kommt es während des Pachtverhältnisses zu einer Anpassung der Pacht, sind die Parteien verpflichtet, eine entsprechende Anpassung der Sicherheit vorzunehmen.
- (3) Die Sicherheit ist durch den Pächter auf das Kautionskonto des Verpächters bei der _____, IBAN: _____, BIC: _____ zu überweisen. Eine Verpflichtung des Verpächters zur verzinslichen Anlage der Sicherheit besteht nicht.

- (4) Der Verpächter ist berechtigt, die Übergabe des Pachtgegenstands zu verweigern, soweit und solange der Pächter die Sicherheit nicht gestellt hat. Der Pächter bleibt in diesem Falle gleichwohl zur Zahlung der Pacht sowie der Betriebskosten ab dem Zeitpunkt verpflichtet, zu dem die Übergabe bei fristgerechter Stellung der Sicherheit hätte stattfinden können. Das außerordentliche Kündigungsrecht des Verpächters bleibt hiervon unberührt.

§ 9 Minderungs-, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte des Pächters

- (1) Der Pächter kann gegenüber Forderungen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis mit Gegenforderungen nur aufrechnen und/oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Gegenforderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind und der Pächter dem Verpächter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Pachtforderung, gegen welche aufgerechnet bzw. welche zurückbehalten werden soll, die Ausübung dieser Rechte ankündigt. Weitere Voraussetzung zur Ausübung etwaiger Aufrechnungs-, Minderungs- und/oder Zurückbehaltungsrechte ist, dass der Pächter im Zeitpunkt der Geltendmachung dieser Rechte nicht mit Leistungen aus dem Pachtverhältnis im Verzug ist. Das Recht des Pächters, überzahlte Pacht vom Verpächter zurückzuverlangen, bleibt hiervon unberührt.
- (2) Ergänzend wird auf die Vereinbarungen in nachstehender § 14 Abs. 2 verwiesen.

§ 10 Gewährleistung und Haftung des Verpächters, Beschädigung und Untergang des Pachtgegenstands

(1) Gewährleistung und Haftung des Verpächters

- (1.1) Die Haftung des Verpächters ist auf die vertragswesentlichen Pflichten aus dem Pachtverhältnis beschränkt, also auf die Überlassung des Pachtgegenstands zum vertragsgemäßen Gebrauch, auf den Zugang zum Pachtgegenstand sowie auf die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude und Gebäudesysteme betreffen und nicht vom Pächter übernommen wurden.
- (1.2) Darüber hinaus ist die Haftung des Verpächters wegen der Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen, positiven Vertragsverletzungen und/oder Verschulden bei Vertragsschluss auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
- (1.3) Im Falle leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Verpächters auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt, der Pächter kann also in einem solchen Fall insbesondere keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn geltend machen.
- (1.4) Der Verpächter haftet grundsätzlich ausschließlich in dem Umfang, wie sein Verschulden im Verhältnis zu etwaigen weiteren Schadensursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.
- (1.5) Die Beschreibung des Pachtgegenstands in Prospekten, Modellen, Inseraten, Annoncen, Exposés und Ähnlichem stellt keine vereinbarte Beschaffenheit des Pachtgegenstands dar.
- (1.6) Sämtliche vorgenannten Haftungsbeschränkungen gelten nicht, soweit es um die Verletzung von Leben, Körper und/oder Gesundheit geht.

- (1.7) Die verschuldensunabhängige Haftung des Verpächters bei anfänglichen Mängeln des Pachtgegenstands ist ausgeschlossen. Der Verpächter haftet insoweit nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- (1.8) Es gelten weiter die Regelungen über den Haftungsverzicht im Zusammenhang mit Versicherungen gemäß § 12 Abs. 3 dieses Vertrags.

(2) **Beschädigung und Untergang des Pachtgegenstands**

- (2.1) Im Falle durch den Verpächter nicht zu vertretender vollständiger oder teilweiser Beschädigung des Pachtgegenstands, die dazu führt, dass der Pächter sie nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruhen die Verpflichtung des Verpächters zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs sowie die Pflicht des Pächters zur Zahlung der Pacht für einen Zeitraum von zunächst 3 (drei) Monaten.
- (2.2) Der Pächter ist zur außerordentlichen Kündigung des Pachtverhältnisses berechtigt, wenn der Verpächter nicht innerhalb des vorgenannten 3-Monats-Zeitraums erklärt hat, dass er den Pachtgegenstand wiederherstellen wird. Erklärt der Verpächter gegenüber dem Pächter, den Pachtgegenstand nicht wiederherzustellen, oder erklärt er sich innerhalb des genannten 3-Monats-Zeitraums nicht, wird das Pachtverhältnis mit sofortiger Wirkung zum Ablauf des vorgenannten 3-Monats-Zeitraums beendet, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedarf. Dem Pächter stehen in diesem Falle keine Schadensersatzansprüche gegen den Verpächter zu.
- (2.3) Erklärt der Verpächter, dass der Pachtgegenstand wiederaufgebaut werden soll, so ruht das Pachtverhältnis für den für den Wiederaufbau benötigten Zeitraum. Dem Pächter steht in diesem Falle nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn das Ruhen des Pachtverhältnisses für den Zeitraum des Wiederaufbaus für ihn unzumutbar ist. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht hat der Pächter innerhalb einer Frist von 4 (vier) Wochen nach Zugang der Entscheidung des Verpächters über den Wiederaufbau auszuüben.

§ 11 Unterverpachtung, Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Jegliche Gebrauchsüberlassung des Pachtgegenstands an Dritte, insbesondere deren – auch teilweise – Unterverpachtung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
- (2) Bei Verweigerung der Zustimmung des Verpächters zur Gebrauchsüberlassung an Dritte steht dem Pächter das gesetzliche Kündigungsrecht gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht zu, er kann aber Schadensersatzansprüche geltend machen, wenn die Zustimmung durch den Verpächter unberechtigt verweigert wird.
- (3) Der Verpächter darf die Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen, insbesondere darf er vom Pächter verlangen, dass dieser ihm einen Pachtzuschlag bezahlt, insbesondere wenn der Pächter durch die Gebrauchsüberlassung an Dritte Einnahmen erzielt, die über der vereinbarten Pacht liegen.
- (4) Im Falle unberechtigter Gebrauchsüberlassung an Dritte oder bei schuldhafter vertragswidriger Nutzung des Pachtgegenstands durch den Dritten kann der Verpächter eine durch ihn bereits erteilte Zustimmung sofort widerrufen und verlangen, dass der Pächter das Unterpachtverhältnis unverzüglich kündigt bzw. die Gebrauchsüberlassung unverzüglich beendet. Geschieht dies nach entsprechendem Verlangen des Verpächters nicht oder überlässt der Pächter den Pachtgegenstand oder Teile hiervon unberechtigterweise einem Unterpächter oder sonstigen Dritten, kann der Verpächter das Pachtverhältnis außerordentlich fristlos kündigen; der Pächter bevollmächtigt den Verpächter hiermit unwiderruflich, in diesem Falle im Namen des Pächters auch das Unterpachtverhältnis zu kündigen bzw. eine

sonstige Gebrauchsüberlassung zu beenden. Der Verpächter ist nicht verpflichtet, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen. Sämtliche Schadensersatzansprüche des Verpächters gegen den Pächter bleiben hiervon unberührt.

- (5) In jedem Fall der Unterverpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte tritt der Pächter hiermit seine gesamten Forderungen gegen den Unterpächter oder Dritten, insbesondere auf Zahlung der Unterpacht, bis zur Höhe der dem Verpächter aus dem Pachtverhältnis zustehenden Ansprüche sicherungshalber an den Verpächter ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Der Pächter wird den Unterpächter oder Dritten nach Abschluss des Unterpachtvertrags oder der Gebrauchsüberlassung von dieser Forderungsabtretung unterrichten und jegliche Einwendungen des Dritten nach § 404 BGB ausschließen.

§ 12 Versicherungen und Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der Verpächter unterhält für den Pachtgegenstand eine Sach- und Gebäudebrandversicherung in üblicher und angemessener Höhe.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, folgende Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Verpächters abzuschließen und während der Dauer des Pachtverhältnisses aufrechtzuerhalten:
- Betriebsunterbrechungsversicherung
 - Betriebshaftpflichtversicherung
 - Glasversicherung
 - Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden
 - Feuerversicherung
 - Leitungswasserschadenversicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwasser und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die vom Pächter eingebrachten Gegenstände.
- (3) Die Parteien verzichten zum Ausschluss von Regressansprüchen gegenseitig auf Ersatzansprüche für alle künftigen Schäden, soweit sie durch eigene Versicherungen gedeckt sind, in dem Umfang, in dem aus den Versicherungsverträgen Entschädigungsleistungen tatsächlich und abschließend erbracht werden. Dieser wechselseitige Haftungsverzicht gilt für jede Art der Schadensverursachung, mit Ausnahme eines eigenen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handelns oder Unterlassens.
- (4) Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht in dem Pachtgegenstand und in deren Zugangsbereich, insbesondere die Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis in diesem Bereich. Der Pächter stellt den Verpächter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei, es sei denn, der aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehende Schaden beruht darauf, dass der Verpächter ihm vom Pächter gemeldete bauliche Mängel nicht unverzüglich behoben hat.

§ 13 Instandhaltung/Instandsetzung des Pachtgegenstands und Schönheitsreparaturen/Renovierung

- (1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand und alle Zubehörteile stets schonend und pfleglich zu behandeln. Er wird den Pachtgegenstand während der Dauer des Pachtverhältnisses in regelmäßigen Abständen reinigen, soweit dies erforderlich ist.

- (2) Soweit dem Pächter der Pachtgegenstand in renoviertem bzw. nicht renovierungsbedürftigem Zustand überlassen wird, ist er während der Laufzeit des Pachtverhältnisses verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen/Renovierungsleistungen innerhalb des Pachtgegenstands auf eigene Kosten auszuführen, sofern und soweit diese infolge des vertragsgemäßen Gebrauchs des Pachtgegenstands durch den Pächter seit Pachtbeginn erforderlich werden und wegen des Zustands des Pachtgegenstands notwendig sind.
- (3) Der Verpächter ist im Falle der Überlassung des Pachtgegenstands in nicht renoviertem bzw. renovierungsbedürftigem Zustand zur Durchführung von Schönheitsreparaturen/Renovierungsleistungen nicht verpflichtet. Dem Pächter steht es in diesem Fall frei, ob er die erforderlichen Schönheitsreparaturen/Renovierungsleistungen ausführt.
- (4) Der Pächter übernimmt alle durch seinen Pachtgebrauch oder aus seiner Risikosphäre resultierenden, in dem Pachtgegenstand veranlassten Instandhaltungen, Instandsetzungen und/oder Erneuerungen des Pachtgegenstands einschließlich des Zubehörs und sämtlicher Anlagen und Einrichtungen (bspw. Toiletten, Heizkörper, Beleuchtungsmittel, Türanlagen usw.) auf eigene Kosten, ohne dass es für deren Ursache auf ein Verschulden des Pächters ankommt. Diese Verpflichtung des Pächters besteht auch für alle ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Flächen außerhalb des Pachtgegenstands. Im Übrigen obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung dem Verpächter.
- (5) Unter Instandhaltung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die erforderlich sind, um den Pachtgegenstand in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten und etwaigen Schäden vorzubeugen. Unter Instandsetzung sind alle Maßnahmen zu verstehen, durch die der vertragsgemäße Zustand des Pachtgegenstands wiederhergestellt und/oder etwaige Schäden an dem Pachtgegenstand beseitigt werden.
- (6) Soweit Licht- und/oder Klimaanlage, Zu- und/oder Ableitungen, Elektrogeräte, Warmwasserbereiter usw. mit Haussystemen verbunden sind und/oder soweit Gegenstände anderweitig in das Haus integriert sind (bspw. Fenster in der Außenfassade), behält sich der Verpächter vor, die entsprechenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Pächters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.
- (7) Der Verpächter wird dem Pächter, soweit dieser Instandhaltungsarbeiten in und an dem Pachtgegenstand einschließlich des Zubehörs übernommen hat, etwaige Gewährleistungsansprüche gegenüber denjenigen abtreten, die den Pachtgegenstand bzw. das Zubehör im Pachtgegenstand im Auftrag des Verpächters erstellt haben. Der Verpächter übergibt dem Pächter die hierzu notwendigen Informationen und Unterlagen.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Verpächter

- (1) **Vornahmerecht des Verpächters**
 - (1.1) Der Verpächter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und/oder Modernisierung des Pachtgegenstands aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und/oder zur Abwendung drohender Gefahren und/oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Pächters vornehmen bzw. vornehmen lassen; der Verpächter wird den Pächter jedoch rechtzeitig vor deren Beginn schriftlich über die durchzuführenden Arbeiten informieren, sofern und soweit nicht sofortiges Handeln erforderlich ist. Der Pächter wird die hierzu benötigten Teile des Pachtgegenstands hierfür zugänglich machen bzw. halten und die Ausführung der Arbeiten nicht behindern und/oder verzögern.
 - (1.2) Ausbesserungen und/oder bauliche Veränderungen des Pachtgegenstands, die zur Erhaltung und/oder Modernisierung des Pachtgegenstands aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und/oder

zur Abwendung drohender Gefahren und/oder zur Beseitigung von Schäden zwar nicht notwendig, aber wenigstens zweckmäßig sind, dürfen ebenfalls ohne Zustimmung des Pächters vorgenommen werden, soweit sie dessen Geschäftsbetrieb nur unwesentlich oder nur für kurze Zeit beeinträchtigen.

(2) **Schadensersatz und Minderungsrechte des Pächters**

Soweit der Pächter die Durchführung der Arbeiten gemäß Abs. 1 dulden muss, verzichtet er auf die Geltendmachung jeglicher Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verpächter; die Pacht ist allenfalls dann gemindert, wenn die baulichen Veränderungen des Verpächters den Pachtgegenstand selbst betreffen und erhebliche Auswirkungen auf deren Nutzung durch den Pächter haben. Die Minderung der Pacht infolge von Bauarbeiten, die den Pachtgegenstand nicht selbst betreffen, ist ausgeschlossen.

(3) **Pachtanpassung bei wertsteigernden Investitionen**

Der Verpächter ist berechtigt, die Investitionskosten für notwendige und zweckmäßige Investitionen nach Abs. 1 anteilig auf den Pächter umzulegen, soweit diese den Gebrauchswert des Pachtgegenstands steigern. Die Erhöhung der Jahrespacht ist jedoch auf 8 % der anteiligen Investitionskosten beschränkt.

(4) **Teilweiser Kündigungsausschluss**

Ein Sonderkündigungsrecht des Pächters gemäß § 555e BGB wegen der Ankündigung oder der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen besteht nicht. Etwaige weitere Kündigungsrechte des Pächters werden hiervon nicht tangiert.

§ 15 Betreten des Pachtgegenstands durch den Verpächter

- (1) Der Pächter gestattet dem Verpächter und/oder dessen Beauftragten die Besichtigung des Pachtgegenstands jedenfalls montags bis freitags zwischen 8 und 20 Uhr sowie samstags zwischen 8 und 18 Uhr zum Zwecke der Überprüfung des Zustands des Pachtgegenstands sowie gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie bspw. zu Zwecken der Weiterverpachtung oder der Durchführung von Reparaturen. Die Besichtigung und deren Dauer soll im Vorhinein mit dem Pächter abgestimmt werden.
- (2) Der Verpächter ist in Notfällen berechtigt, Türen in und an dem Pachtgegenstand auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen und/oder öffnen zu lassen, um sich Zugang zu diesem zu verschaffen.
- (3) Der Pächter erhält vom Verpächter bei Übergabe sämtliche Schlüssel zum Pachtgegenstand. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters ist es dem Pächter nicht gestattet, Alarmanlagen jeglicher Art einzubauen und/oder Fenster und/oder Türen mit zusätzlichen Schließ- oder Sicherheitsvorkehrungen zu versehen.

§ 16 Kündigung des Pachtverhältnisses

- (1) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - (1.1) der Pächter einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgegenstands, der die Rechte des Verpächters nicht nur geringfügig verletzt, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters fortsetzt, insbesondere, wenn der Pächter einem Dritten den Gebrauch des Pachtgegenstands – auch nur teilweise – unbefugt überlässt oder der Pächter den Pachtgegenstand durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt gefährdet;

(1.2) der Pächter mit der Zahlung einer vollständigen monatlichen Pacht oder der Stellung der Sicherheit/Kaution länger als fünf Wochen im Verzug ist;

(1.3) der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters in sonstiger Weise seinen Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis nicht nachkommt und die Rechte des Verpächters nicht nur geringfügig verletzt.

(2) Jede Kündigung des Pachtverhältnisses bedarf der Schriftform.

§ 17 Pflichten und Haftung des Pächters bei Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand nach Beendigung des Pachtverhältnisses vollständig zu räumen, das von ihm eingebaute Zubehör sowie die eingebrachte Einrichtung und sonstige Einbauten zu entfernen und den Pachtgegenstand einschließlich des Inventars in vertragsgemäßem Zustand an den Verpächter zurückzugeben.
- (2) Umbauten des Pächters sind auch dann zu entfernen, wenn der Verpächter sie gestattet hat. Der ursprüngliche Zustand des Pachtgegenstands ist wiederherzustellen.
- (3) Beim Auszug muss der Pächter alle Schlüssel, auch die selbst gefertigten bzw. nachgemachten, sowie alle Schlüssel, Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel auch für alle von ihm selbst eingebauten weiteren Sicherungsvorkehrungen an den Verpächter übergeben, andernfalls ist dieser berechtigt, auf Kosten des Pächters neue Schlösser und Sicherungsanlagen einbauen zu lassen.
- (4) Endet das Pachtverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Verpächters, so haftet der Pächter auch für den Schaden, den der Verpächter dadurch erleidet, dass der Pachtgegenstand nach Räumung und Rückgabe durch den Pächter leer steht oder bis zum Ende der mit dem Pächter vereinbarten Pachtdauer billiger verpachtet werden muss (Pachtausfallschaden). Wird bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Räumung und/oder Rückgabe des Pachtgegenstands durch den Pächter verzögert, so haftet dieser dem Verpächter für alle aus der Verzögerung der Räumung und/oder Rückgabe entstehenden Schäden, wobei der Pächter vorbehaltenlich des Nachweises eines höheren Schadens mindestens die nach diesem Vertrag geschuldete Pacht als Nutzungsentgelt schuldet.

§ 18 Allgemeines

- (1) Dieser Pachtvertrag enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen zum zwischen ihnen bestehenden Pachtverhältnis. Mündliche Nebenabreden der Parteien bestehen nicht.
- (2) Mehrere Personen als Pächter haften für alle Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Verpächters genügt es, wenn sie gegenüber einem von mehreren Pächtern abgegeben wird.
- (3) Der Pächter kann seine Rechte aus diesem Pachtvertrag nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters auf Dritte übertragen. Bei Veräußerung des gesamten Betriebs oder eines Teilbetriebs des Pächters geht dieses Pachtverhältnis nur dann auf den Erwerber über, wenn der Verpächter dem Übergang schriftlich zustimmt.
- (4) Der Verpächter kann seine Rechte aus dem Pachtverhältnis jederzeit ohne Zustimmung des Pächters auf einen Dritten übertragen. Die Übertragung ist dem Pächter allerdings schriftlich unter Angabe des

Übertragungszeitpunkts, des Namens und der Adresse sowie der Bankverbindung des Dritten anzuzeigen.

- (5) Den Parteien ist die für langfristige Pachtverhältnisse erforderliche gesetzliche Schriftform (§§ 550, 126 BGB) bekannt; die ursprünglichen Parteien dieses Pachtverhältnisses verpflichten sich bei etwa bestehenden Zweifeln an der Einhaltung des Schriftformerfordernisses die Schriftform erstmalig oder erneut herzustellen oder zu heilen; sie verzichten darauf, das Pachtverhältnis wegen Mängeln der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Etwaige Nachträge oder Anhänge zu diesem Pachtvertrag sind mit dieser Haupturkunde fest zu verbinden.
- (6) Sollte eine Bestimmung dieses Pachtvertrags nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grund unwirksam sein, so bleibt der übrige Pachtvertrag dennoch wirksam. Es ist den Parteien bekannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine salvatorische Klausel lediglich zu einer Beweislastumkehr führt. Es ist jedoch die ausdrückliche Absicht der Parteien, die Gültigkeit der verbleibenden Bestimmungen in jedem Fall zu erhalten und demgemäß die Anwendbarkeit von § 139 BGB insgesamt auszuschließen. Die Parteien verpflichten sich in einem solchen Falle, über eine wirksame und zumutbare Ersatzregelung zu verhandeln, die dem von den Parteien mit der unwirksamen Vereinbarung verfolgten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt.
- (7) Bestandteil dieses Pachtvertrags sind folgende Anlagen:
- Lageplan
 - Grundriss
 - Inventarverzeichnis
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung
 - _____
 - _____
- (8) Der Pächter ist darüber informiert und damit einverstanden, dass durch den Verpächter im Rahmen der Pachtvertragsverwaltung die das Pachtverhältnis betreffenden Daten gespeichert und nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden.
- (9) Im Falle einer Veräußerung des Pachtgegenstands ist die Nachhaftung des Verpächters gemäß § 566 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen.
- (10) _____

Verpächter

Pächter

 (Ort, Datum)

 (Ort, Datum)

 (Oberbürgermeister Josef Grienberger)

 (Unterschrift Herr/Frau XXX)

Anlage 1: Lageplan

Auszug aus Architektenentwurf, genaue Spezifizierung der Flächen ist zum jetzigen Planungsstand noch nicht möglich.

Außenbereich, ca. 80 m² (Fläche zwischen Gastronomiegebäude und Altmühlufer)

Terrassenfläche, ca. 35 m²

Bootsanleger, ca. 35 m²



