

Pachtvertrag für das Bürgerhaus Atzbach

zwischen

Gemeinde Lahnau, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister sowie den Ersten Beigeordneten, Rathausplatz 1–5, 35633 Lahnau

– nachfolgend **Verpächterin** genannt –

und

[Pächter]

– nachfolgend **Pächter** genannt –

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtobjekt

(1) Die Verpächterin verpachtet an den Pächter zum Zwecke des Betriebs einer Gaststätte die im Bürgerhaus Atzbach gelegenen Räumlichkeiten und Anlagen, bestehend aus:

Erdgeschoss

- a) Gastraum 1
- b) Gastraum 2
- c) Küche einschließlich Nebenräume (Kühlraum, Lager, Spülküche, Ausschank)
- d) Vorraum Kegelbahn
- e) zwei Kegelbahnen
- f) Abstellraum
- g) WC-Anlagen einschließlich Behinderten-WC

Obergeschoss

- a) Saal groß
- b) Saal klein
- c) Clubraum
- d) Theke
- e) Bürobereich
- f) Küche Gemeinde (Cateringküche)

- g) WC-Räume
- h) Garderobe
- i) Vorbereitungsküche Clubraum einschließlich Nebenräume (Spülen, Bierlager, Tiefkühlraum und Lager)

Dachgeschoss

Westliche Lagerräume

Außenbereich

- Biergarten
- überdachter Außenbereich

Die beigegefügtten Grundrisse sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Verpachtungsgegenstand ist farblich rot markiert (siehe Anlagen 1).

- (2) Die folgenden Räume sind nicht Bestandteil der Verpachtung:
 - der SOFA-Raum (inkl. Nebenräume),
 - Lager Gemeinde (westlicher Gebäudeteil)
 - der Vereinsraum,
 - sonstige, nicht in diesem Vertrag benannten Räume im Dachgeschoss.
- (3) Der Vereinsraum wird grundsätzlich durch die Vereine genutzt. Soweit keine Nutzung durch Vereine erfolgt, kann dieser dem Pächter zur Nutzung überlassen werden.
- (4) Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich zum Zeitpunkt der Übergabe befindet. Über die Übergabe wird ein Protokoll gefertigt, in welchem Zustand und etwaige Mängel dokumentiert werden.

§ 2 Pachtzweck

- (1) Die Überlassung erfolgt ausschließlich zum Betrieb einer Gaststätte mit vollwertigen Speisenangebot sowie Ausschank von alkoholischen und nicht-alkoholischen Getränken.
- (2) Die gastronomische Versorgung bei Veranstaltungen in den übrigen Räumen des Bürgerhauses ist auf Verlangen der Verpächterin sicherzustellen.
- (3) Eine Änderung des Betriebs- oder Nutzungskonzeptes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

§ 3 Pachtdauer

- (1) Die ordentliche Vertragslaufzeit des Pachtverhältnisses beträgt 10 Jahre. Das ordentliche Pachtverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.

- (2) Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von drei Monaten zum jeweiligen Vertragsende schriftlich gekündigt wird.

§ 4 Pachtzins

- (1) Der monatliche Pachtzins beträgt _____ € netto zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
- (2) Die Nebenkostenvorauszahlung für die Nebenkosten nach § 13 i.V.m. Anlage 2 beträgt monatlich _____ €. Die Abrechnung erfolgt jährlich.
- (3) Pachtzins und Nebenkostenvorauszahlung sind jeweils bis zum 5. Werktag eines Monats zur Zahlung fällig.
- (4) Zusätzlich zu der unter § 4 Abs. (1) vereinbarten Mindestpacht, wird eine Umsatzbeteiligung des Verpächters an den Nettoumsätzen des Pächters vereinbart. Die Umsatzbeteiligung beträgt **[X]** % des gemäß § 4 Abs. 5 definierten Nettoumsatzes. Die Berechnung erfolgt auf Basis des kalenderjährlich erzielten Umsatzes.
- (5) Der Umsatzbegriff für die Berechnung der Umsatzbeteiligung umfasst sämtliche Nettoumsätze aus dem gastronomischen Betrieb des Pächters, insbesondere:
- Einnahmen aus dem Verkauf von Speisen und Getränken,
 - Einnahmen aus gesondert abgerechneten gastronomischen Dienstleistungen.
- Nicht zum Umsatz gehören:
- Umsatzsteuer
 - Personalverpflegung und Bedienungsgelder
 - Staatliche Hilfen und Zuschüsse
- (6) Der Pächter leistet neben der monatlichen Mindestpacht nach § 4 Abs. 1 sowie der Nebenkostenvorauszahlung nach § 4 Abs. 2, eine monatliche Vorauszahlungen auf die Umsatzbeteiligung in Höhe von **[Betrag]** EUR. Die endgültige Abrechnung erfolgt jährlich zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres. Die Differenz zwischen den geleisteten Vorauszahlungen und der tatsächlichen Umsatzbeteiligung ist bis zum 31.03. des Folgejahres auszugleichen.
- (7) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter zur Überprüfung der Umsatzbeteiligung folgende Unterlagen vorzulegen:
- Monatlich: Umsatzsteuervoranmeldung
 - Jährlich: Jahresabschluss mit Umsatzaufstellung
 - Auf Verlangen: Einsichtnahme in die Buchführungsunterlagen

Der Verpächter ist berechtigt, durch einen von ihm zu benennenden Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater die Richtigkeit der Umsatzangaben überprüfen zu lassen. Die Kosten der Prüfung trägt der Pächter, sofern die Abweichung mehr als **[X] %** beträgt.

§ 5 Wertsicherung

- (1) Die Pacht unterliegt einer Indexanpassung entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020 = 100) des Statistischen Bundesamtes.
- (2) Verändert sich der Index gegenüber dem Ausgangsindex um mindestens 5 %, verändert sich die Pacht im selben Verhältnis.
- (3) Eine Anpassung kann frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit Vertragsbeginn und danach frühestens ein Jahr nach der letzten Anpassung verlangt werden. (Kombination beider Vertragsmuster.)

§ 6 Inventar

- (1) Das vorhandene Inventar wird dem Pächter gemäß Inventarverzeichnis zur Nutzung überlassen. Bei Überlassung der Pachtsache ist ein von beiden Parteien zu unterschreibende Inventarliste anzufertigen, die Anzahl und Zustand des Inventars genau ausweist.
- (2) Die Küche ist laufend an den aktuellen Stand der Technik anzupassen. Insbesondere Fettabscheider und Abluftanlage sind auf Kosten des Pächters dauerhaft zu Warten, zu Leeren, Instand zu halten und zu modernisieren.
- (3) Die Theken (Gastraum 1 und Außentheke) sind nicht Bestandteil dieses Pachtvertrages und müssen vom Pächter selbst eingebracht werden.
- (4) Der Pächter hat das gesamte Inventar pfleglich zu behandeln, instand zu halten sowie erforderlichenfalls auf eigene Kosten zu ersetzen oder zu reparieren.
- (5) Das Inventar ist zum Neuwert zu versichern.

§ 7 Betriebspflichten

- (1) Der Pächter betreibt die Gaststätte im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und eigenes Risiko.
- (2) Die Gaststätte ist an den branchenüblichen Geschäftszeiten geöffnet zu halten. Ein wöchentlicher Ruhetag ist zulässig.

- (3) Betriebsferien sind bis zu vier Wochen jährlich zulässig und rechtzeitig anzuzeigen. Der Pächter hat sicherzustellen, dass die Nutzung der Säle während seiner Betriebsferien für die Lahnauer Vereine sowie die Gemeindegremien weiterhin möglich ist.
- (4) Eine Unterverpachtung oder sonstige, von diesem Vertrag abweichende Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.
- (5) Es werden **X** Schlüssel an den Pächter übergeben. Dieser koordiniert die Übergabe und Nutzung der Schlüssel
- (6) Die Bewirtung der Säle ist durch den Pächter sicherzustellen.

§ 8 Säle und Veranstaltungsbetrieb

- (1) Die beiden Säle, die gemeindeeigene Küche und Thekenanlage sowie die Vereinsräume stehen vorrangig den Lahnauer Vereinen und Bürgern der Gemeinde Lahnau entsprechend der Benutzungsordnung zur Verfügung.
- (2) Die Belegung der Säle erfolgt durch die Pächter nach den Regelungen dieses Vertrages. Lahnauer Vereine sind gegenüber Lahnauer Privatpersonen zu bevorzugen. Letztere erhalten allerdings den Vorzug vor anderen Personen und Gruppen, die nicht im Gebiet der Gemeinde Lahnau ansässig sind.
- (3) Der Pächter räumt den Lahnauer Vereinen das Recht ein, an 10 Wochenendterminen im Jahr die/den Saal für Vereinsfeierlichkeiten zu reservieren. Hierbei besteht zunächst für jeden Verein das Anrecht auf einen Wochenendtermin. Erst wenn kein weiterer Verein einen Wochenendtermin reservieren möchte, können die übrigen Vereine weitere Termin reservieren, bis die vertragliche Gesamtzahl der für die Lahnauer Vereine vorbehaltenen Wochenendtermine erreicht wird.
- (4) Die Lahnauer Vereine müssen die eigenen geplanten Wochenendtermine für das nachfolgende Kalenderjahr bis zum 31. Oktober des jeweiligen Jahres („Stichtag“) bei dem Pächter gebucht haben. Nachfolgend eingehende Buchungen kann der Pächter nach eigenem Ermessen behandeln. Zur Koordinierung der Buchungen beruft die Gemeinde Lahnau jährlich und mindestens 4 Wochen vor dem zuvor genannten Stichtag einen Termin mit allen interessierten Vereinen und dem Pächter ein. Die Reinigung der von den Vereinen genutzten Räume obliegt den Vereinen. Sofern die Reinigung durch den Pächter erfolgt, ist der Pächter ermächtigt eine angemessene Reinigungspauschale zu erheben.
Der Pächter verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, den Zugang zu den Sälen für die geplanten Vereinsveranstaltungen auch während seiner Betriebsferien sicherzustellen. Ein Cateringangebot wird in diesem Fall nicht geschuldet.

- (5) Die Raumnutzung der Säle sowie der Gemeindeküche im Obergeschoss ist für Vereine kostenfrei (Stromkostenpauschale / Reinigung nach der vom Gemeindevorstand festgesetzten Höhe ist zu zahlen). Für sonstige Nutzungen richtet sich das Nutzungsentgelt nach der Entgeltverzeichnis der Gemeinde.
- (6) Der Pächter ist verpflichtet, für alle sonstigen Raumnutzer eine Gebühr entsprechend der Entgeltsatzung der Gemeinde zu erheben und diese quartalsweise an den Verpächter auszus zahlen.
- (7) Diese Entgelte sind nicht Bestandteil der vereinbarten Pacht. Die Abrechnung und Fälligkeit erfolgt bis zum 15. des ersten Monats im darauffolgenden Quartal für das vorherige Quartal.
- (8) Der Pächter verpflichtet sich, die Saalbuchungen im gemeindeeigenen digitalen Raumbuchungssystem einzupflegen.
- (9) Die im Saal stattfindenden Gemeindegremiensitzungen sind in jedem Fall vorrangig vor sonstigen Saalnutzungen zu behandeln. Die Verpächterin meldet die regulär stattfindenden Sitzungstermine bis zum 31. Oktober des Vorjahres („Stichtag“) bei dem Pächter an. Der Verpächter beauftragt den Pächter mit dem hierfür erforderlichen Catering, dieses ist jeweils gesondert zwischen Pächter und Verpächter abzustimmen. Der Pächter verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, den Zugang zu den Sälen für die geplanten Gemeindegremiensitzungen auch während seiner Betriebsferien sicherzustellen. Ein Cateringangebot wird in diesem Fall nicht geschuldet
- (10) Im Falle der Nutzung der Säle oder Vereinsräume ist die Bewirtung durch den Pächter zu leisten.
- (11) Externes Catering ist in den Räumen / dem Saal nicht gestattet und muss vom Pächter nicht geduldet werden. Ausgenommen davon ist eigenes Catering der Vereine bei Inanspruchnahme der Räumlichkeiten, wenn sich dieses auf Kaffee und Kuchen und/oder Snacks beschränkt.

§ 9 Kegelbahnen

- (1) Eine Benutzungsgebühr (Kegelgeld) wird von den Pächtern im Einvernehmen mit dem Verpächter festgesetzt. Näheres ist in einer Benutzungsordnung durch die Vertragsparteien zu regeln.
- (2) Die Benutzungsgebühr (Kegelgeld) ist nicht Bestandteil der vereinbarten Pacht. Die Abrechnung und Fälligkeit erfolgt bis zum 15. des ersten Monats im darauffolgenden Quartal für das vorherige Quartal.

- (3) Der Pächter verpflichtet sich, die Kegelbahnbuchungen im gemeindeeigenen digitalen Raumbuchungssystem einzupflegen.
- (4) Die gesamte Wartung, Unterhaltung und Reinigung der Kegelanlage ist Sache der Verpächterin. Diese hat mit einer Fachfirma einen Wartungsvertrag zu unterhalten. Die Reinigung des Kegelraumes ist Sache des Pächters
- (5) Während der Laufzeit des Vertrages hat der Pächter sämtliche Reparaturkosten zu tragen, sofern diese auf eine unsachgemäße Nutzung der Anlage zurückzuführen ist und der Pächter bei der Überwachung der Nutzung seine erforderliche Sorgfalt verletzt hat. Des Weiteren ist der Pächter verpflichtet, die Kegelbahnen bei Beendigung des Vertrages in dem Zustand an die Gemeinde zurückzugeben, in welchem er sie übernommen haben. Übliche Abnutzungen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.
- (6) Die Belegung der Kegelbahnen erfolgt durch die Pächter.
- (7) Die Bewirtschaftung im Bereich der Kegelbahn erfolgt ausschließlich durch den Pächter. Das Mitbringen eigener Speisen und Getränke ist nicht gestattet. Der Pächter verpflichtet sich, in den Kegelräumen gegenüber dem sonstigen Restaurantbetrieb bei den Preisen keine Aufschläge vorzunehmen.

§ 10 Instandhaltung und bauliche Veränderungen

- (1) Der Pächter ist zur laufenden Instandhaltung der Pachtsache verpflichtet.
- (2) Der Pächter übernimmt sämtliche Verkehrssicherungspflichten.
- (3) Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.
- (4) Schäden sind der Verpächterin unverzüglich anzuzeigen.

§ 11 Genehmigungen

- (1) Der Pächter hat sämtliche für den Betrieb erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere gaststättenrechtliche Erlaubnisse, auf eigene Kosten einzuholen und aufrechtzuerhalten.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, sich an in der Baugenehmigung festgelegte Nebenbestimmungen zu halten.

§ 12 Versicherungen

Der Pächter hat während der Vertragslaufzeit insbesondere folgende Versicherungen vorzuhalten:

- a) Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 3 Mio EUR,
- b) Inventarversicherung,
- c) gegebenenfalls weitere im Gaststättengewerbe übliche Versicherungen.

§ 13 Nebenkosten

Der Pächter hat alle umlagefähigen Nebenkosten zu tragen, solange sie nicht im Rahmen dieses Vertrages anders geregelt wurden. Die Nebenkosten umfassen insbesondere:

- a) Strom,
- b) Wasser,
- c) Abwasser,
- d) Heizung,
- e) Müllentsorgung,
- f) Straßenreinigung und Winterdienst,
- g) Reinigung des Fettabscheiders,
- h) sonstige verbrauchsabhängige Betriebskosten.

Die Abrechnung erfolgt jährlich. Den genauen Umfang der Nebenkosten regelt die Anlage 2 zu diesem Vertrag. Die Vorauszahlung erfolgt nach § 4 Abs. 2.

§ 14 Kündigung

(1) Der Vertrag ist zu den gesetzlichen Regelungen des § 584 Abs. 1 BGB zum Jahresende des jeweiligen Pachtjahres zulässig. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen.

(2) Jede Vertragspartei ist berechtigt, den Pachtvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist außerordentlich zu kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teils davon, für zwei aufeinanderfolgende Termine oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, in Verzug gerät;
- b) der Pächter mit den Nebenkostenvorauszahlungen nach § 4 Abs. 2 (i.V.m. Anlage 2) für sechs aufeinanderfolgende Termine oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als sechs Termine erstreckt, in Verzug gerät;
- c) der Pächter seine vertraglichen Pflichten erheblich verletzt, insbesondere die Pachtsache vertragswidrig nutzt oder vernachlässigt, und diesen Verstoß trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist abstellt;

- d) der Pächter ohne Zustimmung der Verpächterin die Pachtsache ganz oder teilweise einem Dritten überlässt, sofern eine Zustimmung erforderlich ist;
 - e) über das Vermögen einer Vertragspartei das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird;
 - f) wenn die Verpächterin die Pachtfläche aufgrund eines konkreten, zeitlich absehbaren und durch einen Organbeschluss dokumentierten Bedarfs für eigene Maßnahmen im überwiegenden öffentlichen Interesse benötigt und die Verwirklichung des Vorhabens auf einer anderen zumutbaren Fläche nicht möglich ist, oder
 - g) wenn das Grundstück einer staatlich geförderten Institution zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung gestellt werden muss.
 - h) der Verpächterin die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses aus sonstigen schwerwiegenden Gründen unzumutbar ist.
- (3) Sofern der wichtige Grund in der Verletzung einer vertraglichen Pflicht liegt, ist die Kündigung grundsätzlich erst nach erfolgloser Abmahnung zulässig, es sei denn, eine Abmahnung ist entbehrlich oder nicht zumutbar.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (5) Gesetzliche außerordentliche Kündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 15 Sicherheitsleistung

Der Pächter leistet eine Kautions in Höhe von 10.000 €. Die Kautions ist nach Vertragsende und Abwicklung sämtlicher Ansprüche zurückzuzahlen.

§ 16 Rückgabe

Bei Vertragsende sind die Pachträume einschließlich Inventar geräumt, sauber und in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Hierüber wird ein Rückgabeprotokoll erstellt.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Regelung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt.
- (3) Es gilt deutsches Recht.

Anlagen zum Pachtvertrag

Anlage 1: Übersichtsplan mit Darstellung der verpachteten Räumlichkeiten

Anlage 2: Aufstellung der monatlichen Nebenkosten

Bürgermeister
Gemeinde Lahnau
(Verpächterin)

XXX
(Pächter)

Erster Beigeordneter
Gemeinde Lahnau
(Verpächterin)