



PACHTVERTRAG

GASTSTÄTTE:

MUSTER KOSTENLOS

- Muster für Pachtvertrag Gaststätte entspricht rechtlich den aktuellsten Vorgaben
- Mit Vorlage Pachtvertrag Gaststätte rechtssicher festlegen
- Kostenloses Muster ausdrucken und Felder ausfüllen

Das bietet die intelligente Premium-Vorlage Pachtvertrag Gaststätte:

- PDF und Word am PC oder Mac bearbeiten
- Editieren und Eingaben abspeichern
- Mit selbstrechnenden Feldern & Hilfetexten
- Version in MS Word frei gestalten

Zur Premium-Vorlage: [Pachtvertrag Gaststätte](#)



Unser Muster stellt nur einen Anhaltspunkt dar und vermag eine fachkundige Beratung, etwa durch einen Rechtsanwalt oder Notar, nicht zu ersetzen.

Bitte verwenden Sie für den Ausdruck des Dokuments die Standardeinstellungen Ihres Druckers. Es sind keine Seitenanpassungen oder Verkleinerungen des Druckbereichs erforderlich.

© Alle Rechte liegen bei der Formblitz GmbH, Berlin.
Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung bedürfen der Zustimmung der Formblitz GmbH.

Diesen Vordruck sowie weitere Formulare und Musterverträge zum Download erhalten Sie auf

www.formblitz.de

GASTSTÄTTEN- PACHTVERTRAG

Art.Nr. 01107



Zwischen

UNTERNEHMEN

VORNAME UND NAME

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND STADT

– im Folgenden Verpächter genannt – und

UNTERNEHMEN

VORNAME UND NAME

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND STADT

– im Folgenden Pächter genannt – wird der nachstehende Pachtvertrag geschlossen:

§1 Pachtobjekt

Der Verpächter verpachtet an den Pächter folgende Gaststätte:

NAME DER GASTSTÄTTE

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND STADT

Dazu gehören folgende Räumlichkeiten:

Das Inventar besteht aus:

Mitverpachtet werden auch die zum Objekt gehörenden Parkflächen vor der Gaststätte.

§2 Pachtzins

- 2.1. Der monatliche Pachtzins beträgt _____ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in jeweils gesetzlich festgelegter Höhe:

Netto _____ EUR

_____ % MWSt _____ EUR

monatlicher Gesamtpachtzins (Summe) _____ EUR

Der Pachtzins ist bis zum _____. Werktag eines jeden Monats im Voraus auf das Konto des Verpächters zu zahlen:

KONTOINHABER

IBAN

GELDINSTITUT

BIC

- 2.2. Daneben hat der Pächter folgende Betriebs- und Nebenkosten zu tragen:

Auf diese Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von _____ EUR zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen.

Der Pächter wird, soweit es möglich ist, Direktversorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern (z.B. Wasserwerk, Energieversorgungsunternehmen etc.) abschließen. Der Pächter wird insoweit die Kosten direkt an den jeweiligen Versorgungsträger zahlen.

Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Verpächter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Pächter umzulegen. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.

Der Pächter ist nicht befugt, gegen die Pachtzinsforderung oder die Nebenkostenvorauszahlung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Das Recht zur Minderung des Pachtzinses wegen Mängeln der Pachtsache bleibt unberührt.

§3 Wertsicherungsklausel

- Sollte sich der Lebenshaltungskostenindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis: _____ 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.



§4 Pachtdauer

- 4.1 Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und wird für eine Zeitdauer von _____ Jahren, d.h. bis zum _____ fest abgeschlossen.
- 4.2 Dem Pächter wird das Recht eingeräumt, eine Verlängerung der Pachtzeit um _____ Jahre zu verlangen (Option). Dieses Recht muss spätestens 3 Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich ausgeübt werden.
- 4.3 Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Pachtzeit von einer der Parteien schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt wird.
- 4.4 Eine Kündigung dieses Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann während der Vertragsdauer von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund erfolgen.

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 unerlaubte 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.
- 4.5 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 Monate nach Kenntnis vom Tod des Pächters gegenüber dem Verpächter den Eintritt in den Pachtvertrag erklärt.

- 4.6 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.
- 4.7 Der Pächter hat das einmalige außerordentliche Kündigungsrecht mit einer Frist von 3 Monaten auf das Ende des ersten Pachtjahres.

§5 Zustand der Pachträume, Instandhaltungspflichten

- 5.1. Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet und wie es dem beigefügten Übergabeprotokoll, das wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, entnommen werden kann. Der Pächter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an. Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt schonend und pfleglich zu behandeln. Die Instandhaltung des Pachtobjektes mit Ausnahme von Reparaturen an Dach und Fach obliegt dem Pächter. Die Instandhaltung umfasst dabei auch das Beheben von Schäden sowie die Wartung von Leitungen und Anlagen für Wasser, Elektrizität und Gas, an sanitären Einrichtungen, Verschlüssen von Fenstern und Türen, Rollläden, Öfen und Herden sowie der Zapf- und Schankanlage.
- 5.2. Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder Heizrohre nicht ausreichend vor Frost geschützt werden.

Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Unterpächter, Besucher, Lieferanten oder Personen, die sich mit seinem Willen in den Pachträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden.

- 5.3. Der Pächter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch auf schriftliche Mahnung hin innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen. Im Falle drohender Schäden und unbekanntem Aufenthalts des Pächters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.
- 5.4. Der Pächter ist verpflichtet **in der Regel**, Schönheitsreparaturen innerhalb der Pachträume auf seine Kosten vorzunehmen:
- Küche und Sanitärräume **in der Regel** alle _____
 - die übrigen Räume **in der Regel** alle _____
- 5.5. Kleinere Einzelreparaturen innerhalb der Pachträume und am mitverpachteten Inventar hat der Pächter bis zu einem Einzelbetrag von _____ EUR, jedoch nicht mehr als _____ EUR pro Jahr auf seine Kosten vornehmen zu lassen.
- 5.6. Alle übrigen Reparaturen gehen zu Lasten des Verpächters.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.

§6 Inventar und Übernahme von Verträgen

- 6.1. Der Pächter hat das Inventar zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu ersetzen. Er trägt auch die Gefahr des zufälligen Untergangs. Die ersatzweise angeschafften Inventarstücke werden Eigentum des Verpächters.

Der Pächter ist befugt, über einzelne Inventarstücke im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zu verfügen.

- 6.2. Der Verpächter übernimmt die folgenden, für den Betrieb der Gaststätte bestehenden Verträge:

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.

§7 Nutzung der Pachtsache

Der Pächter darf die Pachtsache nur zu folgenden gewerblichen Zwecken nutzen:

Er ist nicht befugt, den gewerblichen Charakter der Pachtsache zu ändern. Der Pächter ist nicht befugt, das Pachtobjekt unterzuverpachten.

Bei unbefugter Unterverpachtung kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter sobald wie möglich, jedoch spätestens binnen Monatsfrist das Unterpachtverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, dann kann der Verpächter das Hauptpachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§8 Elektrizität, Gas, Wasser

- 8.1. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Pächter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Pächter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Verpächters decken.
- 8.2. Bei Störung und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Pächter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- 8.3. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung berechtigt den Pächter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Verpächter. Eine Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung gibt dem Pächter keine Rechte.

§9 Behördliche Genehmigungen

Der Pächter ist für die Einholung eventuell erforderlicher behördlicher Genehmigungen des insbesondere von ihm betriebenen Gewerbes, Maschinen, Einrichtungen etc. verantwortlich. Der Pächter ist insbesondere verantwortlich für die Einhaltung der für seinen Betrieb bestehenden Umweltschutzvorschriften.

Er versichert, dass keine Vorstrafen oder sonstige in seiner Person vorliegenden Gründe vorhanden sind, die zum Versagen oder zum späteren Widerruf der beantragten Konzession führen können.

Der Verpächter sichert zu, dass sich das Pachtobjekt im konzessionsfähigen Zustand befindet.

§10 Verkehrssicherungspflichten

Die Verkehrssicherungspflichten des verpachteten Objektes einschließlich mitverpachteter Nebenräume und Parkplätze, Zuwege und öffentlicher Wege obliegt dem Pächter. Der Pächter verpflichtet sich, die Wegereinigung zu übernehmen und hält den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Pflichtverletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.

§11 Bauliche Änderungen durch den Verpächter

11.1. Der Verpächter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Pachträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Pächter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Pachträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie ihn nur unwesentlich beeinträchtigen.

11.2. Soweit der Pächter Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann er weder den Pachtzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zwecke ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Verpächter, für die Zeit der Beeinträchtigung den Pachtzins angemessen zu ermäßigen.

§12 Bauliche Änderungen durch den Pächter

12.1. Bauliche Änderungen durch den Pächter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden. Erteilt der Verpächter eine solche Einwilligung, so ist der Pächter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

12.2. Der Verpächter kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen der Pächter die Räume versehen hat, entschädigungslos in dem Pachtobjekt verbleiben. Andernfalls hat der Pächter den ursprünglichen Zustand der Pachtsache bei Auszug wiederherzustellen.

12.3. Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

§13 Betreten der Pachträume

Dem Verpächter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Pachtgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Verpächter die Pachträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

Bei längerer Abwesenheit des Pächters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Verpächters, die Pachträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§14 Kautio

14.1 Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Verpächters aus diesem Vertrag stellt der Pächter eine Kautio in Höhe von _____ EUR.

14.2 Die Kautio ist bis zum Vertragsbeginn auf ein auf den Namen des Pächters laufendes Sperrkonto bei der

_____ BANK

_____ ORT

einzuzahlen mit der Maßgabe, dass über das Guthaben nur in beiderseitigem Einvernehmen verfügt werden darf.

14.3 Über die Zinsen aus dem Kautionsguthaben kann der Pächter frei verfügen.

§15 Besondere Vereinbarungen

_____ ORT UND DATUM

_____ ORT UND DATUM

_____ VERPÄCHTER/IN

_____ PÄCHTER/IN