**Hinweise zu Verwendung:**

Der anliegende Mustertext/Leitfaden soll Anregungen und Informationen zur Lösung typischer rechtlicher Fragen des Alltags bieten.

Er wurde erstellt/geprüft von Rechtsanwälten der DABB Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Amalienstr. 24, 80333 München ([www.dabb.de](http://www.dabb.de)).

Die Mustertexte wurden anhand typischer Fallbeispiele des Alltags entwickelt.

Mustertexte können dem Verwender die Eigenverantwortung bei der Ausfertigung eines individuell passenden Textes nicht abnehmen. Die Mustertexte sind nach bestem Wissen gefertigt, jedoch kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Geeignetheit für den Einzelfall übernommen werden.

In rechtlich schwierigen Themenbereichen, beispielsweise einem arbeitsrechtlichen Aufhebungsvertrag, empfiehlt es sich, einen anwaltlichen Berater hinzuziehen.

**Pachtvertrag**

**über eine Gaststätte**

Zwischen \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- nachfolgend **Verpächter** genannt -

und Herrn/Frau

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- nachfolgend **Pächter** genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

**§ 1**

**Pachtobjekt**

Der Verpächter verpachtet an den Pächter die auf dem Grundstück in \_\_\_\_ gelegene, bisher vom Verpächter betriebene Gaststätte „Zum grünen Hirschen“, bestehend aus folgenden Räumlichkeiten \_\_\_\_ nebst \_\_\_\_ einschließlich allen Inventars.

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

**§ 2**

**Pacht**

Die monatliche Pacht beträgt \_\_\_\_ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus auf das Konto des Verpächters bei der \_\_\_\_ zu zahlen.

Daneben hat der Pächter folgende Betriebs- und Nebenkosten zu tragen: \_\_\_\_

Auf diese Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von \_\_\_\_ EUR zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

Der Pächter wird, soweit es möglich ist, Direktversorgungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsträgern (z.B. Wasserwerk, Energieversorgungsunternehmen, o.Ä.) 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**

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis \_\_\_\_ ) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Pachtanpassung um mehr als zehn Punkte, so ändert sich der vereinbarte Pachtzins prozentual entsprechend, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung des Verpächters bedarf.

**§ 4**

**Pachtdauer**

Das Pachtverhältnis beginnt am \_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_ .

Es verlängert sich danach um jeweils ein Jahr, wenn es nicht sechs Monate vor Ablauf der Laufzeit des Vertrages gekündigt wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Dem Pächter wird ein Optionsrecht zur Verlängerung des Pachtvertrages um fünf Jahre eingeräumt.

§ 545 BGB wird ausgeschlossen.

**§ 5**

**Zustand der Pachträume, Instandhaltungspflichten, Schönheitsreparaturen**

Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet. 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.

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.

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 unbekannten Aufenthalts des Pächters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht. Der Pächter hat das Pachtobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

**§ 6**

**Inventar/Übernahme von Verträgen**

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.

Der Pächter übernimmt die folgenden, für den Betrieb der Gaststätte bestehenden Verträge: \_\_\_\_

**§ 7**

**Nutzung der Pachtsache**

Der Pächter darf die Pachtsache nur zu den in § 1 genannten 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**

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.

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.

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 u.Ä. verantwortlich. Der Pächter ist insbesondere verantwortlich für die Einhaltung der für seinen Betrieb bestehenden Umweltschutzvorschriften.

**§ 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**

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.

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

**§ 12**

**Bauliche Änderungen/Einbringung von Einrichtungen durch den Pächter**

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.

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.

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**

**Beendigung des Pachtverhältnisses**

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Pachträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.

Der Pächter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Die Mieterin haftet für sämtliche Schäden, die dem Verpächter oder einem Nachpächter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

**§ 15**

**Besondere Vereinbarungen**

…

**§ 16**

**Sonstige Vereinbarungen**

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

**§ 17**

**Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ort, Datum Ort, Datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift Verpächter Unterschrift Pächter