## Muster eines

**Pachtvertrages für gastgewerbeliche Betriebe**

# Stand: Januar 2022

**Muster eines Pachtvertrages für gastgewerbliche Betriebe**

**Vorwort**

Der Unternehmer schließt im Laufe seiner Geschäftstätigkeit eine Vielzahl von Verträgen ab. Um eine Orientierungshilfe zu bieten, stellt die IHK Schwaben diesen Mustervertrag zur Verfügung.

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei der Industrie- und Handelskammer oder Rechtsanwälten, eingeholt werden.

Formulierungen sind je nach Bedarf zu ändern. Es ist als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Partnern sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Der Mustervertrag ist nur ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Der Verwender kann auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang hat die Industrie- und Handelskammer natürlich keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Partner keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.

***Dieses Vertragsformular wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.***

Pachtvertrag

Zwischen

………………………………………………………………………………………………

-Verpächter-

und

………………………………………………………………………………………………

-Pächter-

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

**I. Pachtobjekt**

1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter das in der Straße……………………… Nr.…… befindliche ………………………. zum Zweck des Betriebs eines/einer……………………………….
2. Das Pachtobjekt besteht aus folgenden Räumlichkeiten und sonstigen Flächen:

* …………………………………………………………………………………………………………………………………….
* …………………………………………………………………………………………………………………………………….
* …………………………………………………………………………………………………………………………………….
* …………………………………………………………………………………………………………………………………….

1. Gegenstand der Verpachtung ist auch das in der Anlage 1 zu diesem Pachtvertrag aufgeführte Inventar.
2. Die mitverpachtete Pächterwohnung gilt als Werkswohnung und ist bei der Beendigung des Pachtverhältnisses zusammen mit den gewerblichen Räumen zu räumen und an den Verpächter herauszugeben.

**II. Pachtdauer**

1. Das Pachtverhältnis beginnt am ……………………………… .
2. Es wird fest abgeschlossen bis zum ………………………….. Das Pachtverhältnis kann durch eingeschriebenen Brief mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals zum Ende des Pachtverhältnisses. Erfolgt keine Kündigung, so verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr.
3. Dem Pächter wird das Recht eingeräumt, eine Verlängerung der Pachtzeit um …… Jahre zu verlangen. Dieses Recht muss spätestens sechs Monate vor Ende des laufenden Pachtzeitraums ausgeübt werden.
4. Der Pächter ist zur Unterverpachtung, Untervermietung, Übertragung von Rechten aus diesem Vertrag oder unentgeltlichen Überlassung an Dritte, ausgenommen Ehegatten, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden.
5. Abgesehen von der Beendigung des Pachtvertrages gemäß Ziffer 2 ist der Verpächter zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Pächter mit der Zahlung mindestens einer Pachtzinsrate ganz oder teilweise länger als ein Monat nach schriftlicher Zahlungsaufforderung im Rückstand bleibt, der Pächter wesentlichen Vertragsbestimmungen nicht nachkommt, obgleich er schriftlich gemahnt wurde, der Pächter den Gewerbebetrieb einstellt oder über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
6. Dem Pächter steht u.a. in folgenden Fällen ein außerordentliches Kündigungsrecht zu:

* Wenn der Verpächter das Pachtobjekt trotz schriftlicher Aufforderung nicht in einem zu dem vertragsmäßigen Zweck geeigneten Zustand erhält.
* Beim Tod des Ehegatten des Pächters mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende

1. Daneben steht dem Pächter das einmalige außerordentliche Kündigungsrecht zu, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten auf das Ende des ersten Pachtjahres zu kündigen.
2. Bis zum Ablauf von drei Monaten nach dem Tod des Pächters hat der Ehegatte des Pächters das Recht, den Eintritt in den Pachtvertrag zu erklären.

**III. Pachtzins**

1. Der Pachtzins beträgt monatlich ………. Euro zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
2. Im Falle einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse findet eine Neufestsetzung der Pacht statt. Eine wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse gilt dann als eingetreten, wenn sich der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes um … Punkte nach oben oder unten seit dem Tage des Vertragsabschlusses verändert hat. Hat sich der vorstehende Verbraucherindex entsprechend verändert, so erhöht oder ermäßigt sich der Pachtzins um ….. %.

**IV. Pachtzahlungen**

1. Die Pacht ist bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Verpächter auf dessen Konto: IBAN: …………………………. ; BIC: …………………….. zu zahlen.
2. Bei Zahlungsverzug des Pächters ist der Verpächter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalisierte Mehrkosten in Höhe von 10 € sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz geltend zu machen.

**V. Kaution/Sicherheitsleistung**

1. Der Pächter verpflichtet sich an den Verpächter bei Beginn des Pachtverhältnisses eine Kaution in Höhe von …………Euro zu leisten.
2. Der Pächter kann diese Kaution durch Überweisung des Betrages auf das o.g. Konto des Verpächters einzahlen. Der Verpächter verpflichtet sich die Kaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen, mit der Maßgabe, dass über das Guthaben nur im beiderseitigen Einvernehmen verfügt werden darf. Die Zinsen stehen dem Pächter zu und erhöhen die Sicherheit.
3. Die Kaution kann auch durch Vorlage einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe von ……………. Euro eines deutschen Bankinstitutes vom Pächter geleistet werden.
4. Die Sicherheitsleistung wird nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückgezahlt bzw. zurückgegeben, wenn die Pachtsache in vertragsmäßigem Zustand zurückgegeben ist und aus dem Pachtvertrag keine weiteren Forderungen bestehen.

**VI. Lasten und Betriebskostenverteilung**

1. Der Pächter trägt alle auf Grundstück und Gebäude ruhenden öffentlichen und privaten Lasten. Dazu gehören insbesondere Grundsteuer, Hypothekenzinsen, Gebäude- und Gebäudepflichtversicherung.
2. Der Pächter trägt alle auf dem Gewerbebetrieb ruhenden öffentlichen und privaten Lasten. Dies sind insbesondre Gewerbesteuer, Vergnügungssteuer, Überwachungsgebühren für elektrische Anlagen und Schankanlagen, Kosten für Heizung, Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Gebühren für Müllabfuhr, Straßen- und Kaminreinigung.
3. Der Pächter übernimmt die Kosten für folgende Versicherungen:

* Haftpflichtversicherung, die das Risiko aus dem Betrieb deckt
* Feuerversicherung für Mobiliar, Warenvorräte und technische Einrichtungen
* Einbruch-Diebstahl-Versicherung
* Wasserschadenversicherung

**VII. Inventar/Betriebseinrichtung**

1. Der Pächter hat das Inventar und die gesamten Betriebseinrichtungen gemäß dem Verzeichnis in Anlage 1 zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft auf seine Kosten zu ersetzen.
2. Der Pächter ist befugt, über einzelne Inventarstücke im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zu verfügen. Ausgesonderte Gegenstände sind auf Kosten des Pächters zu ersetzen und im Verzeichnis der Anlage 1 nachzutragen und durch Rechnung zu belegen.

**VIII. Instandhaltung**

1. Die Instandhaltung des Pachtobjekts wird während der Dauer des Pachtvertrages wie folgt geregelt
2. Notwendige Ausbesserungen und Erneuerungen am Gebäude trägt der Verpächter.
3. Instandhaltung von Türen, Fenstern, Glasscheiben, Schlössern, Rollläden, Toiletten, Wasser-, Gas- und elektrischen Installationen trägt der …………….. .
4. Die Instandhaltung von Heizungsanlage, Entlüftungsanlage, Küchenanlage sowie der vorhandenen Maschinen und maschinellen Anlagen trägt der …………….. .
5. Die Kosten für einen angemessenen Außenanstrich des Gebäudes trägt der ……………… .
6. Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes, wie Maler- und Tapezierarbeiten, trägt der Pächter.
7. Die Pflicht zum Schneeräumen auf dem Bürgersteig in der gesamten Frontbreite des Grundstücks obliegt dem Pächter.
8. 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.
9. Reparaturen, für die der Verpächter die Kosten zu tragen hat, dürfen nicht ohne sein Einverständnis in Auftrag gegeben werden.
10. Bauliche Ausführungen, die ohne Schäden für das Grundstück nicht unterbleiben können oder durch eine Behörde angeordnet sind oder der Verbesserung der Inneneinrichtung des Grundstücks dienen, hat der Pächter während der Vertragsdauer ohne Entschädigung hierfür zu dulden.
11. Der Pächter verpflichtet sich, keinerlei bauliche Veränderung ohne Genehmigung des Verpächters in den Pachträumen vorzunehmen.

**IX. Übernahme von Kleininventar und Warenvorräten**

1. Die in der Anlage 2 zu diesem Pachtvertrag aufgeführten Inventargegenstände (Kleininventar) werden vom Pächter zum dort aufgeführten Schätzwert käuflich übernommen.
2. Die in der Anlage 3 zu diesem Pachtvertrag aufgeführten Warenvorräte werden vom Pächter übernommen.

**X.** **Eintritt in bestehende Verpflichtungen**

1. Dem Pächter sind die Vereinbarungen des Verpächters mit der Brauerei ………………….. vom …………………….. durch Aushändigung einer Ausfertigung mitgeteilt worden. Der Pächter tritt in die genannte Vereinbarung ohne Vorbehalte ein.
2. Dasselbe gilt für den mit der Firma …………………………. Bestehenden Vertrag über …………………………. Vom ………………………………. .
3. Der Pächter tritt in die nachfolgend aufgeführten bestehenden Verpflichtungen ein und übernimmt deren Erfüllung:
4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**XI. Auflagen von Behörden**

Bauliche Auflagen, mit denen der Pächter während der Pachtdauer seitens einer Behörde beschwert wird und die für die Weiterführung des Betriebes notwendige Voraussetzung sind, hat der Verpächter auf seine Kosten zu erfüllen bzw. dem Pächter die entsprechenden notwendigen Aufwendungen zu ersetzen.

**XII. Besichtigungsrecht**

Der Verpächter 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.

**XIII. Beendigung des Pachtverhältnisses**

1. Der Pächter hat die Pachtsache bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu verlassen und renoviert zu übergeben.
2. Der Pächter hat dem Verpächter sämtliche, auch nachgemachte, Schlüssel auszuhändigen.
3. Bzgl. Der Übergabe des Pachtobjekts, Schlüssel und der Einigung über die eventuell gegebenen Werterhöhungen des Pachtobjekts wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

**XIV. Sonstige Bestimmungen**

(1) Der vorliegende Vertrag nebst zugehöriger Anlagen stellt das gesamte Übereinkommen der Vertragsparteien dar.

(2) Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Werkvertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Abweichend davon sind auch formlos getroffene Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags wirksam, wenn sie Individualabreden im Sinne von § 305b BGB sind. Diese Individualabreden sind zur Beweiserleichterung grundsätzlich nachträglich schriftlich niederzulegen.

(3) Im Übrigen gelten die Vorschriften des BGB.

(4) Dieser Vertrag wurde in 2 Exemplaren ausgefertigt.

**XV. Erfüllungsort / Gerichtsstand**

Die Parteien vereinbaren ………………… als Gerichtsstand und Erfüllungsort ihrer gegenseitigen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag.

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

Ort, Datum Unterschrift Verpächter

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

Ort, Datum Unterschrift Pächter

Quelle: IHK zu Leipzig