

Pachtvertrag

zwischen

Stadt Todtnau, Rathausplatz 1, 79674 Todtnau
vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Wießner

nachfolgend „Stadt“ genannt

und

Vorname Name, Adresse

nachfolgend „Pächter“ genannt

§ 1

Pachtgegenstand

1. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom ???.?.2022 verpachtet die Stadt Todtnau das in ihrem Eigentum befindliche **Berggasthaus „Präger Böden“**, Präger Böden 2, 79674 Todtnau, Flst.Nr. 1013, Gemarkung Präg, mit Doppelgarage und der darauf liegenden Terrasse sowie den über diese Terrasse zu erreichenden Raum im Dachgeschoss der Scheune. Die Scheune wird ebenfalls mitverpachtet.
2. Das der Stadt gehörende Inventar wird in einem Inventarverzeichnis ausgewiesen. Dies ist ebenfalls Bestandteil des Pachtvertrages.
3. Das Pachtobjekt ist dem Pächter genau bekannt. Es wird in dem bei Vertragsabschluss bestehenden Zustand verpachtet.
4. Räume und Inventar des Pachtgegenstandes dürfen nicht anderweitig verpachtet oder sonst wie Dritten überlassen bzw. entfernt werden.

§ 2

Pachtzeit, Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt am ???.?.2022 und dauert zunächst bis zum ???.?.2027.
Wird das Pachtverhältnis nicht 6 Monate vor Vertragsablauf durch einen Vertragspartner per Einschreiben gekündigt oder keine andere Vertragsdauer vereinbart, so verlängert es sich um weitere 5 Jahre. Im Anschluss daran verlängert sich der Vertrag jeweils um 1 Jahr, sofern das Pachtverhältnis nicht 6 Monate vor Vertragsablauf durch einen Vertragspartner per Einschreiben gekündigt oder keine andere Vertragsdauer vereinbart wird.

2. Die Stadt ist berechtigt, den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und die Räumung des Pachtobjektes zu verlangen, wenn
 - der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Pachtzinses in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Pacht in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Pacht für zwei Monate erreicht.
 - gegen den Pächter ein Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet ist, die Zwangsvollstreckung gegen ihn betrieben wird oder der Pächter eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat.
 - der Pächter durch die Art der Wirtschaftsführung gegen Bestimmungen des Gaststättengesetzes, des Polizeigesetzes, der Gewerbeordnung oder des BGB verstößt, die Gefahr einer Konzessionsentziehung droht oder der Charakter des Pachtbetriebes gefährdet oder gemindert würde.
 - der Pächter der Stadt oder dessen Beauftragten unrichtige oder irreführende, das Pachtverhältnis betreffende Angaben macht oder das Betreten des Pachtobjektes verweigert.
3. Falls die Stadt vom Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch macht, haftet der Pächter für jeden Schaden, der der Stadt hierdurch entsteht.

§ 3

Konzession / Genehmigung und Geschäftsführung

1. Der Pächter verpflichtet sich, sämtliche behördliche Genehmigungen, die zum Betrieb einer Gaststätte erforderlich sind, auf eigene Kosten einzuholen.
2. Wird die Konzession aus Gründen, die der Pächter zu vertreten hat, nicht erteilt oder zurück genommen, so hat dieser der Stadt den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.
3. Der Pächter verpflichtet sich, das Berggasthaus „Präger Böden“ als Gaststätte bzw. Pension ordnungsgemäß und persönlich zu führen. Unterverpachtung oder Übertragung der Geschäftsführung auf Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Stadt.

§ 4

Pachtzins, Fälligkeit, sonstige Leistungen

1. Der Pachtzins für das Berggasthaus Präger Böden ist zum 1. eines jeden Monats fällig und wird auf 1.000,00 Euro pro Monat, zzgl. 150,00 Euro Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer, festgesetzt.

2. Die Miete für die Scheune beträgt 150,00 Euro pro Monat, zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist ebenfalls zum 1. eines jeden Monats fällig.
3. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem im Monat des Vertragsbeginns veröffentlichten Index um mindestens 5%, so ändert sich automatisch der Pacht-/Mietzins im gleichen prozentualen Verhältnis. Die Änderung des Pacht-/Mietzins wird ab dem Monat der Indexänderung wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung des Pacht-/Mietzinses wird diese Regelung entsprechend angewendet.
4. Bei Neuinvestitionen mit erheblicher Nutzungssteigerung des Berggasthauses kann der Pachtzins angepasst werden.
5. Zu Lasten des Pächters gehen folgende Kosten:
 - a) der gesamte Strom- und Wasserverbrauch;
 - b) die Kosten der Heizmaterialbeschaffung;
 - c) alle Schornsteinfegergebühren;
 - d) die Kosten der Wartung der Heizungsanlage und die Kosten für die im Zuge der Heizungswartung ausgewechselten Materialien, jedoch keine Reparaturkosten und keine Kosten für Ersatzteile im Zuge von Reparaturen an der Heizungsanlage, sofern die Ursache der Reparatur nicht beim Pächter liegt. Die Kosten der Tankreinigung und Überwachung (TÜV / DEKRA und dergleichen) der Heizöl-Erdtanks (10.000 ltr. Fassungsvermögen) trägt die Stadt;
 - e) die Kosten der Befüllung des Gastanks (für Küchenherd), die Tankmiete und die Wartung sowie die Überwachungsgebühren und sonstige durch den Betrieb anfallende Kosten; die Abwicklung für den Betrieb der Anlage erfolgt direkt zwischen Pächter und Gaslieferanten;
 - f) sämtliche Kosten für den Betrieb und die Reinigung der Dunstabzugsanlage in der Küche;
 - g) die Kosten der Abfuhr und Entsorgung der Kläranlage und des Fettabscheiders durch eine Fachfirma, mindestens 2-mal jährlich bzw. nach Vorgabe des Klärwerkpersonals;
 - h) die Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung des im gemeindlichen Besitz befindlichen Inventars, das jederzeit in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten ist;
 - i) die Übernahme von kleineren Reparaturkosten am Gebäude und am Inventar bis 500,00 Euro jährlich. Soweit höhere Aufwendungen nachgewiesen werden, werden diese von der Stadt übernommen. Der Pächter ist jedoch nicht berechtigt, derartige Aufträge zu Lasten der Stadt zu erteilen;
 - j) Schönheitsreparaturen:

Folgende Schönheitsreparaturen hat der Pächter zu tragen:
Es wird davon ausgegangen, dass die Räume in der Regel nach folgenden Zeiträumen einer Renovierung zu unterziehen sind:

 - Küche und Bad/Duschen alle 3 Jahre;
 - Gasträume, Wohn- und Schlafräume, Flure, Toiletten und Dielen alle 5 Jahre;
 - Nebenräume alle 7 Jahre.

Die Renovierungsarbeiten sind fachmännisch ausführen zu lassen.

Renovierungsarbeiten sind: Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, Anstreichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Der Pächter verpflichtet sich, die Verpächterin über Renovierungsarbeiten zu unterrichten und gestattet eine Besichtigung der Arbeiten.

- k) der Winterdienst vom Pachtobjekt bis zur Anschlussstraße L149 auf seinen Namen und seine Rechnung. Der Pächter erhält 3 Tonnen Streusalz pro Winter kostenlos.
6. Bei Zahlungsrückständen erhebt die Stadtkasse Verzugszinsen in Höhe von 6% über dem Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität der Europäischen Zentralbank (SRF-Satz).

§ 5

Steuern, Gebühren, Versicherungen

1. Die Stadt trägt die auf dem Gebäude ruhenden Lasten und Abgaben, insbesondere die Grundsteuer und die Gebäudeversicherung sowie die Gebühren für die von ihr für das städt. Inventar abgeschlossenen Versicherungen.
2. Der Pächter übernimmt alle sich aus der Bewirtschaftung des Pachtbetriebes ergebenden öffentlichen und privaten Lasten. Hierzu gehören insbesondere die Gewerbesteuer und die Konzessionsgebühren.
3. Die Überwachungsgebühren für die Schankanlagen und den Heizölkellertank gehen zu Lasten der Stadt Todtnau (ausgenommen sind die Reinigung und Wartung der Schankanlagen).
4. Der Pächter ist verpflichtet, eine Versicherung gegen Haftpflichtschäden abzuschließen, die das Risiko aus dem Betrieb deckt und Obhutsschäden einschließt. Ein Nachweis über den Abschluss dieser Versicherung einschließlich Wasserschaden-Versicherung für das Pachtobjekt ist zu erbringen.

§ 6

Bauliche Veränderungen

1. Notwendig werdende Änderungen am Gebäude, den Installationen oder an sonstigen Anlagen werden grundsätzlich nur durch die Stadt ausgeführt. Im Einzelfalle darf der Pächter solche Arbeiten auf eigene Kosten ausführen lassen, wenn sie die Stadt vorher schriftlich genehmigt.
2. Das Anbringen von Innen- oder Außenreklame sowie das Aufstellen von Spielautomaten, Musikboxen u.ä. bedürfen der Genehmigung der Stadt. Warenautomaten können ohne Genehmigung der Stadt aufgestellt werden.

3. Die Stadt ist berechtigt, das gesamte Pachtobjekt einschließlich der überlassenen Einrichtung nach vorheriger Ankündigung jederzeit zu besichtigen.

§ 7

Kautions / Sicherheitsleistungen

1. Der Pächter verpflichtet sich an die Stadt bei Beginn des Pachtverhältnisses eine Kautions in Höhe von 2.500,00 Euro (in Worten zweitausendfünfhundert Euro) zu leisten.
2. Der Pächter richtet für die o.g. Sicherheitsleistung ein Kautionskonto bei einem deutschen Bankinstitut ein. Ein Nachweis über die Einrichtung des Kautionskontos ist zu erbringen.
3. 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.

§ 8

Pandemiebedingte Sonderregelungen

1. § 4 dieses Vertrages ändert sich wie folgt, sollte es zu einer pandemie-bedingen Schließung (z.B. durch Verordnungen des Landes/Landkreises in COVID-19-Pandemie) kommen.

Die in § 4 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Pachtzinsen werden für die Zeiten der Schließung von 1.000,00 Euro auf 400,00 Euro pro Monat, zzgl. 150,00 Euro Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer, herabgesetzt. Die verbleibenden Pachtzinsen decken die Kosten für die Miete der Pächterwohnung ab. Es ist weiterhin zu gewährleisten, dass das Haus sachgemäß unterhalten wird und die aus dem Pachtvertrag entstehenden Verpflichtungen wahrgenommen werden.

2. Einmalige Erstattung von Mehrkosten für Hygiene- und Gesundheitsschutzmaßnahmen durch die COVID-19-Pandemie. Hierzu muss ein Nachweis der Beschaffung der Materialien vom Pächter an die Stadt Todtnau erbracht werden. Eine Erstattung ist bis max. 500,00 Euro möglich, dies entspricht einer hälftigen Monats-Pacht.

Zu den erstattungsfähigen Kosten zählen:

- Lokale Desinfektionsvorrichtungen
- Hygienebedingte Schutzbekleidung (z.B. gesetzl. vorgeschriebener Masken)
- Hygienemittel
- Hinweise und Warntafeln

§ 9
Schlussbestimmungen

1. Alle Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Einzeländerungen ändern am Gesamtvertrag nichts.
2. Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag hervorgehenden Streitigkeiten ist das für die Stadt Todtnau zuständige Amtsgericht.
3. Der Vertrag wird 5-fach gefertigt. Ein Exemplar ist für den Pächter bestimmt, drei Exemplare verbleiben im Besitz der Stadt und eine Fertigung erhält die Ortsverwaltung Präg.

Todtnau, den

Für die Stadt Todtnau

Der Pächter

.....
Wießner, Bürgermeister

.....
Name

ENTWURF