

# Pachtvertrag

zwischen dem **Verpächter:**

vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Sebastian Straubel

Zweckverband „Museen im Coburger Land“

Geschäftsstelle:

Lauterer Straße 60; 96450 Coburg;

und dem **Pächter,**

.....

Schäferei 2, 96482 Ahorn

vertreten durch .....

.....

.....

wird nachstehender Pachtvertrag geschlossen:

## §1 Pachtobjekt

- (1) Der Verpächter verpachtet dem Pächter die im Anwesen der Schäferei 2, 96482 Ahorn im Erdgeschoß des Schäferwohnhauses gelegenen Gasträume bestehend aus Stube, Nebenzimmer, Küche, Putzraum, Keller, Flurbereich und Toilettenanlage zum Betrieb einer Gaststätte als Speise-, Brotzeit- und Weinstube mit fränkischem und regionaltypischem Angebot.
- (2) Außerhalb der geregelten Öffnungszeiten wird dem Verpächter nach Absprache mit dem Pächter eine Nutzung der großen Wirtsstube für dessen Belange (z.B. im Rahmen von Museumsführungen) eingeräumt. Der Flurbereich wird grundsätzlich vom Verpächter mitgenutzt. Die Toiletten werden von dem Verpächter für seine Veranstaltungen sowie von Besuchern des Museums mitgenutzt.  
  
Die große Wirtsstube ist ebenso wie die Toilettenanlage nach der Nutzung durch den Verpächter wieder zu reinigen.
- (3) Im Sommer wird der Betrieb eines Biergartens gestattet. Die nähere Ausgestaltung des Biergartens wird einvernehmlich festgelegt. Die hierfür zur Verfügung stehende Freifläche wird im beigelegten Lageplan (**Anlage 1**) rot gekennzeichnet.

**Zweckverband für Museen im Coburger Landratsamt Coburg  
Alte Schäferei Ahorn – Gerätemuseum des Coburger Landes**

- (4) Dem Pächter ist der gegenwärtige Zustand der Pachtsache bekannt. Die Pachtsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und vom Pächter übernommen. Spätere Einwendungen wegen offener und verdeckter Mängel sind ausgeschlossen.

## **§ 2 Pachtdauer**

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2024 und läuft bis zum 31.12.2027.
- (2) Der Pächter ist zur Unterverpachtung, Untervermietung, Übertragung von Rechten aus diesem Vertrag oder unentgeltlichen Überlassung an Dritte nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt.

## **§ 3 Pachtzins**

- (1) Der Pachtzins beträgt monatliche **350 Euro** (in Worten: **dreihundertfünfzig 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 10 Punkte nach oben oder unten seit dem Tage des Vertragsabschlusses verändert hat. Hat sich der vorstehende Verbraucherpreisindex entsprechend verändert, sind beide Parteien berechtigt, eine entsprechende Anpassung des Pachtzinses zu verlangen. Die Anpassung des Pachtzinses durch Erhöhung oder Ermäßigung darf dabei den prozentualen Wert der Indexveränderung nicht überschreiten. Die Anpassung wird frühestens mit dem übernächsten Monat wirksam, der auf die schriftliche Geltendmachung erfolgt.
- (3) Der Pachtzins ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Verpächter auf folgendes Konto zu zahlen:  
IBAN: **DE30 7835 0000 0000 0513 26**  
BIC: **BYLADEM1COB**  
Bankname: **Sparkasse Coburg**
- (4) Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter oder dessen Beauftragten insoweit Einsicht in die Bücher zu gewähren, als es zur Feststellung des Umsatzes notwendig ist. Der Verpächter darf keinen Konkurrenten des Pächters mit der Einsichtnahme beauftragen.

## **§ 4 Nebenkosten**

- (1) Der Pächter trägt mit Ausnahme der Grundsteuer und der Sach- und Haftpflichtversicherung die Nebenkosten gemäß § 1 Betriebskostenverordnung – BetrKV
- (2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Pächter soweit möglich mit den Versorgungsunternehmen einen Direktvertrag abschließt. Soweit für eine Betriebskostenart ein Direktvertrag geschlossen wird, trägt der Pächter diese Betriebskosten nach Verursachung. Soweit für eine Betriebskostenart ein Direktvertrag nicht geschlossen wird, werden diese Betriebskosten gemäß dem **in Anlage 2** festgehaltenen Schlüssel umgelegt. Die Anlage 2 wird zum wesentlichen Vertragsbestandteil erklärt.

- (3) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Verpächter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Pächter umzulegen.
- (4) Der Pächter leistet auf die Betriebs- und Nebenkosten eine monatliche Vorauszahlung i.H.v. 150 €, die zeitgleich mit dem Pachtzins zu entrichten ist. Bei einem Anstieg oder einer Senkung der Nebenkosten kann die Höhe der Vorauszahlung entsprechend angepasst werden.
- (5) Der Verpächter verpflichtet sich, bis spätestens fünf Monate nach Ende des jeweiligen Pachtjahres dem Pächter eine ordentliche Nebenkostenabrechnung mit gesondertem Mehrwertsteuerausweis auszuhändigen. Versäumt der Verpächter diese Frist, ist der Pächter solange von der Vorauszahlung befreit, bis der Verpächter eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung ausgehändigt hat.

## **§ 5 Steuern / Abgaben / Versicherungen**

- (1) Der Verpächter trägt alle auf dem Grundstück und dem Gebäude ruhenden öffentlichen und privaten Lasten. Dazu gehören insbesondere Grundsteuer, Hypothekenzinsen, Gebäude- und Gebäudepflichtversicherung.
- (2) Der Pächter trägt alle mit dem Gewerbebetrieb verbundenen Steuern und Abgaben.
- (3) Das gesamte Pachtinventar ist in ausreichender Höhe gegen Feuer, Feuerhaftpflicht, Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus und Leitungswasserschaden durch den Verpächter mitversichert. Der Pächter hat eine Betriebshaftpflichtversicherung (einschließlich Produkthaftung) abzuschließen. Der Nachweis des abgeschlossenen Vertrages ist dem Verpächter in Kopie zu überlassen. Ebenfalls ist auf Verlangen jährlich eine Bestätigung der Prämienzahlungen zu den Versicherungen seitens des Pächters zu erbringen.

## **§ 6 Kautio n / Sicherheitsleistung**

- (1) Der Pächter verpflichtet sich, an den Verpächter bei Beginn des Pachtverhältnisses eine Kautio n in Höhe von 1050 Euro zu leisten.
- (2) Der Pächter kann diese Kautio n durch Überweisung des Betrages auf das o.g. Konto des Verpächters einzahlen. Der Verpächter verpflichtet sich, die Kautio n 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 Kautio n kann auch durch Vorlage einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe von 1050 Euro eines deutschen Bankinstituts 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.

## **§ 7 Inventar / Betriebseinrichtung / Leihgaben**

- (1) Der Pächter hat das Inventar und die gesamten Betriebseinrichtungen gemäß dem Verzeichnis in **Anlage 3** zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft auf seine Kosten zu ersetzen.
- (2) Neben dem Inventar sind in den Gastzimmern Leihgaben zur temporären Ausstattung der Räumlichkeiten vorhanden (**Anlage 4**). Die Leihgaben gehören zum Bestand des Gerätemuseums und werden aus konservatorischen Gründen von Zeit zu Zeit ausgetauscht. Der Austausch geschieht durch die Museumsleitung. Anlage 4 ist bei Austausch entsprechend zu aktualisieren.

Im Schadensfall haftet der Pächter. Er hat für gleichwertigen Ersatz in Absprache mit der Museumsleitung zu sorgen. Bei Beschädigungen oder Entwendungen der Gäste haftet ebenfalls der Pächter, der seinerseits den Verursacher regresspflichtig machen kann.

- (3) Der Pächter ist befugt, über einzelne Inventarstücke im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs zu verfügen. Ausgenommen hiervon sind die Leihgaben. Ausgesonderte Gegenstände sind auf Kosten des Pächters zu ersetzen, im Verzeichnis der Anlage 3 nachzutragen und durch Rechnung zu belegen.
- (4) Der Pächter ist berechtigt, eigene Einrichtungsgegenstände einzubringen, wenn hierdurch der Charakter der Räumlichkeiten nicht maßgeblich verändert wird. Hierzu ist Einvernehmen mit der Museumsleitung herzustellen. Die eingebrachten Gegenstände sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses wieder zu entfernen, soweit der Verpächter kein Interesse hat, sie gegen eine angemessene Entschädigung abzulösen.

## **§ 8 Instandhaltung / Instandsetzung**

- (1) Der Pächter hat die Pachtgegenstände mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie bei Pachtende unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Abnutzung zurückzugeben.
- (2) Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung (kleinere Einzelreparaturen / Schönheitsreparaturen) trägt der Pächter, soweit diese Kosten den Betrag von 500 Euro pro Jahr nicht übersteigen.
- (3) 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.
- (4) Reparaturen, für die der Verpächter die Kosten zu tragen hat, dürfen nicht ohne sein Einverständnis in Auftrag gegeben werden.
- (5) 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.
- (6) Der Pächter verpflichtet sich, keinerlei bauliche Veränderungen und Einbauten ohne Genehmigung des Verpächters im Innen- und Außenbereich vorzunehmen.
- (7) Dem Pächter obliegt die Reinigung und Pflege der gepachteten Räume und Flächen

**Zweckverband für Museen im Coburger Landratsamt Coburg  
Alte Schäferei Ahorn – Gerätemuseum des Coburger Landes**

- (8) Dem Pächter obliegt die Räum- und Streupflicht während seiner Öffnungszeiten innerhalb des Grundstückes. Diese bezieht sich auf den Zugang zur Gaststätte.
- (9) Das Anbringen von Dekorationen im Innen- und Außenbereich ist mit dem Verpächter vorher abzusprechen.

## **§ 9 Führung der Gaststätte**

- (1) Der Pächter führt die Gaststätte auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung. Die notwendigen gewerberechtlichen Genehmigungen holt er selbst ein und erfüllt gegebenenfalls festgelegte Auflagen. Der Pächter ist für die Erfüllung aller Vorschriften verantwortlich, die sich auf den Betrieb einer Gaststätte beziehen.
- (2) Der Getränkebezug richtet sich nach den Vorgaben des Verpächters. Bis auf Widerruf werden die Getränke von der Paulaner-Brau-AG München bezogen. Zusätzlich wird ein regionales „Bier des Monats“ ausgeschenkt.
- (3) Die Mindestöffnungszeiten der Gaststätte sind Mittwoch bis Samstag von 16.00 Uhr bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 14.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Der Jahresurlaub soll einen Zeitraum von insgesamt vier Wochen nicht übersteigen.
- (4) Besucher des Museums können die Stube und das Nebenzimmer während der Öffnungszeiten ohne Verzehrzwang besichtigen.
- (5) Bei Großveranstaltungen des Museums (insbesondere die Märkte und Feste) behält sich der Verpächter die Bewirtschaftung der gesamten Außenfläche vor. Die Vermietung des Biergartens an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters möglich.
- (6) Bei Großveranstaltungen des Museums sind die gesamten Mieträume vom Mieter während der Öffnungszeiten der Veranstaltung gastronomisch in Betrieb zu halten.

## **§ 10 Auflagen von Behörden**

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

## **§ 11 Besichtigungsrecht**

Der Verpächter hat das Recht, das Pachtobjekt nach vorheriger Vereinbarung mit dem Pächter während der üblichen Geschäftszeiten zu besichtigen, um sich vom Zustand des Pachtobjektes zu überzeugen.

## **§ 12 Kündigung**

- (1) Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen nach § 584 BGB. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine ordentliche Kündigung ist jeweils zum Ende des Kalenderjahres möglich. Sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

**Zweckverband für Museen im Coburger Landratsamt Coburg  
Alte Schäferei Ahorn – Gerätemuseum des Coburger Landes**

- (2) 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.
- (3) Eine Kündigung dieses Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (außerordentliche Kündigung) 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 in Verzug gerät,
  - e. der Pächter die Betriebsart ohne Genehmigung des Verpächters ändert oder Glücksspiele im Pachtbetrieb duldet,
  - f. der Pächter ohne 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 Aufforderung 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 nicht nachkommt,
  - c. über das Vermögen des Verpächters das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse eingestellt oder nicht eröffnet wird.
- (4) Abgesehen von der Beendigung des Pachtvertrages gem. Ziffer (3) ist der Verpächter zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Pächter mit der Zahlung mindestens einer Pachtzinsrate ganz oder teilweise länger als einen Monat nach schriftlicher Zahlungsaufforderung im Rückstand bleibt, der Pächter wesentlichen Vertragsbestimmungen nicht nachkommt, obgleich er schriftlich gemahnt wurde oder der Pächter den Gewerbebetrieb einstellt.
  - (5) Dem Pächter steht ein außerordentliches Kündigungsrecht insbesondere dann zu, wenn der Verpächter das Pachtobjekt trotz schriftlicher Aufforderung nicht in einem zu dem vertragsmäßigen Zweck geeigneten Zustand erhält.

### **§ 13 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.

**Zweckverband für Museen im Coburger Landratsamt Coburg  
Alte Schäferei Ahorn – Gerätemuseum des Coburger Landes**

- (3) Bezüglich der Übergabe des Pachtobjekts, der Schlüssel und der Einigung über die eventuell durch den Pächter eingebrachten und vom Verpächter abzulösenden Einrichtungsgegenstände des Pachtobjekts wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

**§ 14 Sonstige Bestimmungen**

- (1) Der vorliegende Vertrag nebst zugehöriger Anlagen stellt das gesamte Übereinkommen der Vertragsparteien dar.
- (2) Stillschweigende und mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel. Abweichend davon sind auch formlos getroffene Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags wirksam, wenn sie Individualabreden im Sinne des § 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.

**§ 15 Erfüllungsort / Gerichtsstand**

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

**§ 16 Salvatorische Klausel**

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder infolge einer Änderung der Gesetzgebung nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen und die Wirksamkeit des Vertrages im Ganzen hiervon unberührt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Verpächter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Pächter