

Pachtvertrag

Zwischen der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L.
Referat Bau und Stadtplanung
vertreten durch die Referatsleiterin
Frau Dorit Baumeister
Marktplatz
02943 Weißwasser/O.L.

- nachfolgend Verpächter genannt -

und der

- Pächter -

- nachfolgend Pächter genannt -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Der Verpächter überlässt dem Pächter, den im Einzelnen in Abs. 2 aufgeführten Pachtgegenstand, im Bahnhof, Bahnhofstraße 19 in 02943 Weißwasser/O.L., für das Betreiben eines Bistro zur Versorgung der Gäste und Reisenden mit Speisen und Getränken in einem ansprechenden Niveau.
- (2) Der Pachtgegenstand umfasst insbesondere folgende Räume (Anlage 1) und hat eine Gesamtfläche von circa 107,76 m².

Raum	Größe
Gastraum	46,98 m ²
Küche	18,90 m ²
Personal-Toilette	3,46 m ²
Lager	4,60 m ²
Vorraum	3,85 m ²
Besuchertoiletten	5,97 m ² (gemeinschaftliche Nutzung mit Bibliothekbesuchern)
Terrassen Café	24,00 m ²
Gesamtfläche circa:	107,76 m²

Der Pachtgegenstand wird wie gesehen übernommen (Anlage 2 Inventarliste).

- (3) Der Pächter verpflichtet sich, die Räume entsprechend der vorgegebenen Nutzung zu betreiben.
- (4) Der Pächter erhält von dem Verpächter für die gepachteten Räume die notwendigen Schlüssel lt. dem beigefügten Schlüsselprotokoll (Anlage 3).
Die Anfertigung von Nachschlüsseln erfolgt durch den Verpächter. Die Kosten dafür trägt der Pächter. Schlüsselverluste sind dem Verpächter sofort zu melden. Der Pächter schließt eine Schlüsselverlustversicherung ab.

§ 2 Pachtzeit und Kündigung

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.09.2025 und ist unbefristet. Der Pachtvertrag kann jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Monatsende von beiden Vertragspartnern gekündigt werden.
- (2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

§ 3 Fristlose Kündigung

- (1) Beiden Vertragspartnern steht das Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages nur aus wichtigem Grunde zu. So können beide Vertragspartner den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn die Weiternutzung des Mietgegenstandes unter den vereinbarten Bedingungen aus rechtlichen oder schwerwiegenden wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zumutbar ist. Gleiches gilt, wenn bauliche Schäden eintreten, welche die gefahrenfreie Nutzung des Pachtgegenstandes nicht mehr ermöglichen und eine Schadensbehebung nicht erfolgen kann oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.
- (2) Der Verpächter kann den Pachtvertrag mit sofortiger Wirkung insbesondere dann kündigen, wenn
 - a) der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung den vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgegenstandes fortsetzt,
 - b) der Pächter den Pachtgegenstand unbefugt einem Dritten überlässt,
 - c) der Pächter den Pachtgegenstand und die Einrichtung durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht erheblich gefährdet,
 - d) der Pächter sich mit der Zahlung von Pacht und Betriebskosten seit 2 Monaten im Rückstand befindet.

§ 4 Pachtzins und Betriebskosten

- (1) Der Pachtzins beträgt monatlich

Bistro	427,85 €
Besuchertoiletten (anteilmäßig)	16,42 €
Betriebskostenvorauszahlung	247,85 €
Außenterrasse (ca. 24 m ²)	<u>48,00 €</u>
	<u>740,12 €</u>
zzgl. 19% MwSt.	140,62 €
Brutto	<u>880,74 €</u>

- (2) **Betriebskosten:**

Die Berechnung der Betriebskosten wird anhand der gemieteten Fläche von circa 107,76 m² für folgende Kostenarten:

- Gebäude- und Inventarversicherung des mitvermieteten Mobiliar
- Grundsteuer
- Strom
- Niederschlagswasser
- Hauswart
- Trinkwasserbeprobung
- Wartung + Beschaffung Feuerlöscher
- anteilmäßige Reinigung der Besuchertoiletten

Die Kosten für Wasser und Abwasser erfolgen nach Verbrauch, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer

Verwendung.

- (3) Die Pacht und die Betriebskostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, unter Angabe der **PK.-Nr.:** **und des Verwendungszweckes „Pachtvertrag Bistro im Bahnhof“** auf das nachstehend aufgeführte Konto der Stadtverwaltung Weißwasser zu zahlen.

Sparkasse Oberlausitz – Niederschlesien: IBAN: DE12 8505 0100 0070 0056 64

- (4) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu fordern.

§ 5 Instandhaltung des Pachtgegenstandes

- (1) Die Instandhaltung des Pachtgegenstandes obliegt dem Verpächter.
Die Wartung und Beschaffung von Feuerlöschgeräten erfolgen durch den Verpächter. Die Kosten dafür sind vom Pächter zu tragen. Schäden am Pachtgegenstand, an den Außenanlagen sind dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Um bauliche Veränderungen vornehmen zu können, muss der Pächter das Einverständnis des Verpächters einholen.

§ 6 Schönheitsreparaturen

- (1) Der Pächter führt auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen durch. Der Pächter wird darauf hingewiesen, dass er bei ungewöhnlicher Ausführung der Schönheitsreparaturen zur Entfernung dieser bei Beendigung der Pachtzeit, aufgefordert werden kann.
- (2) Der Pächter führt auf eigene Kosten kleine Reparaturmaßnahmen bis zu einem jährlichen Ausgabevolumen in Höhe von 100,00 € durch.
Der Verpächter wird während der Pachtzeit keine Schönheitsreparaturen durchführen.
Ausnahmen sind die Beseitigung von Bauschäden und deren Auswirkung.

§ 7 Benutzung des Pachtgegenstandes, Unterverpachtung

- (1) Der Pächter verpflichtet sich den Pachtgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln und nur zum vertraglich bestimmten Zweck zu nutzen.
- (2) Der Zugang zum Pachtgegenstand erfolgt durch das Foyer des Bahnhofs bzw. den Haupteingang.
- (3) Werbung darf nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verpächters angebracht werden.
- (4) Eine Unterverpachtung ist unzulässig.
- (5) Der Pachtgegenstand soll vorrangig zu den Öffnungszeiten der Stadtbibliothek geöffnet sein. Das Bistro kann auch außerhalb der Öffnungszeiten der Bibliothek (z.B. am Wochenende) betrieben bzw. geöffnet werden.
- (6) Der Pächter hat den Pachtgegenstand entsprechend den gültigen gesetzlichen, hygienerechtlichen und kommunalen Vorschriften zu nutzen. Notwendige Erlaubnisse nach dem Gaststättenrecht sind gesondert einzuholen und dem Vermieter vorzulegen.
- (7) Das vom Verpächter überlassene Inventar ist pfleglich zu behandeln. Schäden, die aufgrund unsachgemäßer Bedienung an Geräten /Möbiliar entstehen, sind durch den Pächter zu tragen.

§ 8 Betreten des Pachtgegenstandes

Im Pachtgegenstand befinden sich sicherheitstechnische Einrichtungen, die für den Verpächter oder seine Erfüllungsgehilfen jederzeit zugänglich sein müssen.

§ 9 Beendigung der Pachtzeit

- (1) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand von seinem Mobiliar vollständig geräumt und besenrein dem Verpächter zu übergeben.
- (2) Hat der Pächter Änderungen am Pachtgegenstand vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses wieder herzustellen.
- (3) Alle Schlüssel sind dem Verpächter zu übergeben, anderenfalls ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters neue Schlösser und die dazugehörigen Schlüssel zu beschaffen.

§ 10 Sicherheit und Ordnung, Haftung

- (1) Der Pächter verpflichtet sich zur Wahrung von Sicherheit und Ordnung, insbesondere für einen ordnungsgemäßen Ablauf des Gaststättenbetriebes. Er hat Vorkehrungen zur Verhütung von Brandgefahr zu treffen.
- (2) Die Haftung des Verpächters für Ansprüche wegen nicht ordnungsgemäßer oder nicht gebrauchsfähiger Beschaffenheit des Pachtgegenstandes wird ausgeschlossen. Der Pächter verpflichtet sich, den Verpächter von allen Haftpflichtansprüchen, die wegen nicht ordnungsgemäßer oder nicht gebrauchsfähiger Beschaffenheit des Pachtgegenstandes geltend gemacht werden, zu befreien. Gleichzeitig wird eine Haftung des Verpächters ausgeschlossen, wenn Gäste in den Räumen des Pachtgegenstandes zu Schaden kommen.
- (3) Der Pächter haftet für Schäden die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Erfüllungsgehilfen, sowie sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Pächters mit dem Pachtgegenstand in Berührung kommen.

§ 11 Versicherungen

- (1) Der Pächter ist verpflichtet eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, aufrecht zu halten und ist vor Pachtbeginn dem Verpächter auszuhändigen.
- (2) Der Abschluss einer Inventarversicherung ist Anliegen des Pächters.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

- (3) Die Anmeldung und Nutzung eines Telekommunikationsanschlusses erfolgt in Eigenverantwortung und Eigenfinanzierung durch den Pächter. Das Gleiche gilt für die Müllbeseitigung und die Reinigung des Pachtgegenstandes.

§ 13 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand ist Weißwasser/O.L. festgelegt.

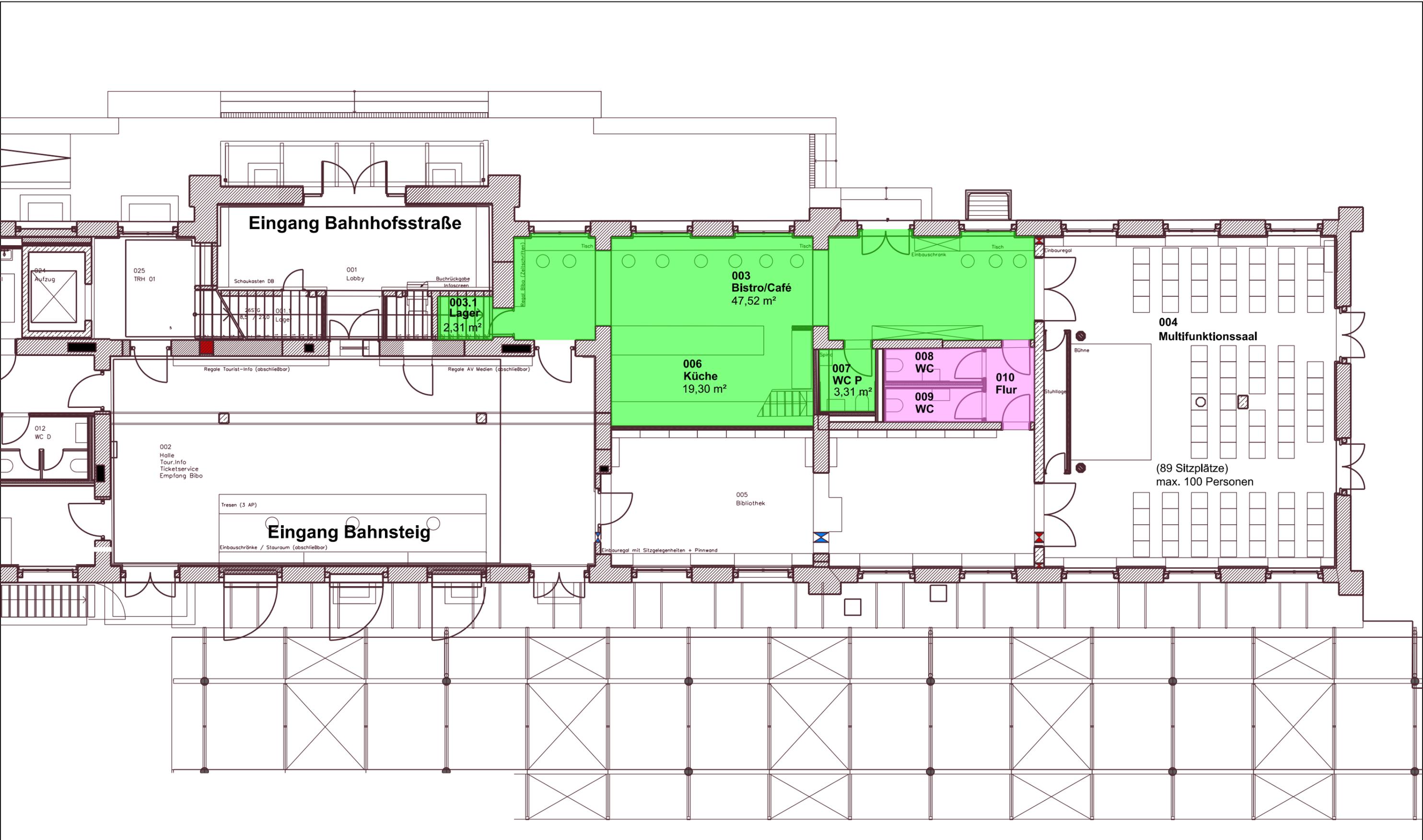
§ 14 Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. In diesem Fall ist die ungültige Bestimmung durch Vereinbarung der Vertragspartner so umzudeuten oder zu ergänzen, dass der beabsichtigte Zweck erreicht wird. Dasselbe sollte gelten, wenn eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Weißwasser/O.L., den

Verpächter

Pächter



Pachtvertrag Lesecafé im Bahnhofsgebäude

Anlage 2 - Inventarliste

- Thekenbereich für Imbiss- und Getränkeausgabe
- 3 Bartische
- 11 Barhocker
- 1 Arbeitstisch
- 1 Einbauküche (4 Unterschränke, Küchenschrank mit Abfallsystem,
- 1 Oberschrank /Regal
- 1 Edelstahlspüle
- 1 Barkühlschrank
- 1 Spülmaschinenschrank mit Geschirrspülmaschine
- 1 Handwasch-Ausgussbecken
- 2 Handtuchhalter und Seifenspender
- 1 Feuerlöscher
- 4 Außentische
- 12 Außenstühle



Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Wulke wokrjesne město Běla Woda

Schlüsselübergabe

Schlüssel-Empfang durch			
Nachname, Vorname		Pers.-Nr.	----
Unterschrift			
Schlüssel-Übergabe durch			
Nachname, Vorname		Abteilung	
Unterschrift			
Ort	Weißwasser/O.L.	Datum	
Liste-Nummer <small>(für Zuordnung zur Schlüsseliste)</small>			

Der Schlüsselempfänger bestätigt den Erhalt der folgenden Schlüssel,
Zugangs-codes und Karten:

Anwendung für	Art	Hinweis	Anzahl

Schlüssel-Rückgabe an			
Nachname, Vorname		Abteilung	
Unterschrift			
Ort		Datum	