

# PACHTVERTRAG

PV Entwurf 2026 V0

Zwischen

der Staatsbad Bad Ems GmbH  
Römerstr. 8  
56130 Bad Ems  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Achim Deusner

-nachstehend Verpächterin genannt-

und

- nachstehend Pächter genannt-

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

## § 1 Gegenstand und Zweck des Pachtvertrages

(1) Die Verpächterin ist Eigentümerin des Hausgrundstücks Römerstr. 8, 56130 Bad Ems, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Lahnstein, Band 117, Blatt 3412, Flur 87, Flurstück 18/9, und verpachtet dem Pächter zum Betrieb eines Café-Restaurants mit gastronomischen Dienstleistungen gemäß dem in **Anlage PV** .. beigefügten Betreiberkonzept des Pächters ab dem [...] den Betriebsteil Café-Restaurant „Am Kurpark“ im Kursaalgebäude, Römerstraße 8, 56130 Bad Ems, gemäß dem in **Anlage PV** .. beigefügten Grundrissplan.

(2) Zu dem in Absatz (1) bezeichneten Zweck werden folgende Räume und Flächen sowie Gegenstände verpachtet:

1. die im Erdgeschoss gelegenen Räume (Windfang, Restaurantfläche, Behindertentoilette, Lounge/BackOffice, Küche und Nebenräume, Lagerraum, und die dazu gehörigen Keller. Dem Pächter ist bekannt, dass die Keller wegen Hochwassers nur zeitweise bedingt nutzbar sind;
2. im Außenbereich der Kastaniengarten, die Kursaal-Kolonnaden und die Vor-Zone des Musik-Pavillons zur Bewirtschaftung, die in der beigefügten Anlage 2 farbig umrandet und schraffiert gekennzeichnet ist,

3. die im 1. Zwischengeschoss gelegenen Lüftungsmaschinenräume,
  4. die Gäste-WCs,
  5. die im 1. Stockwerk gelegenen drei Gesellschaftsräume,
  6. die über dem Café-Restaurant gelegene Terrasse (keine Bewirtschaftung da keine Verkehrslastzulassung),
  7. der Personen- und Kleinlastenaufzug,
  8. die im Kursaalgebäude gelegenen Personalräume,
  9. sowie sämtliche in den vorbezeichneten Räumen befindlichen Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke, über die zwischen beiden Vertragspartnern ein Inventarverzeichnis erstellt wird, welches dann Bestandteil dieses Vertrages ist. Das Inventarverzeichnis der Verpächterin ist in **Anlage PV .. (Verpächterinventar)** beigefügt.
- (3) Der Pächter übernimmt die Wirtschaftsgüter gemäß den Anlagen und hat die ordnungsgemäße Funktionsbereitschaft geprüft und bestätigt.
- (4) Der Pächter darf das Pachtobjekt nicht zu anderen als in den in Absatz (1) genannten Zwecken benutzen. Eine abweichende Nutzung ist dem Pächter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Verpächterin gestattet.
- (5) Das vertragliche Gebrauchsrecht des Pächters erstreckt sich nur auf den durch ihn selbst als Konzessionsinhaber geführten Geschäftsbetrieb.
- (6) Die Verpächterin verpflichtet sich, das Objekt so herzustellen und zu übergeben, dass der Nutzungszweck entsprechend dem Betreiberkonzept erfüllt werden kann und die bautechnischen Voraussetzungen zur Konzessionierung gegeben sind. Die Schaffung der persönlichen Voraussetzungen zur Konzessionierung ist Sache des Pächters.

## **§ 2 [Variante a -] Alleinbewirtschaftungsrecht**

(1) Der Verpächter räumt dem dies annehmenden Pächter das exklusive Alleinbewirtschaftungsrecht für gastronomische Dienstleistungen im Kursaalgebäude und auf der dazugehörigen Außenfläche im Rahmen des Kursaal-Caterings ein. Der Pächter übernimmt die hiermit einhergehende Alleinbewirtschaftungspflicht zur Gewährleistung der gastronomischen Versorgung.

Ausgenommen von dem Alleinbewirtschaftungsrecht/-pflicht sind folgende Veranstaltungen:

1. Kurkonzerte an der Musikbühne (Außenbereich)
2. Karnevalveranstaltung Black and White
3. Karnevalveranstaltung „Kreppelkaffee“
4. Nichtöffentliche Veranstaltungen der SBBE
5. Künstlerbewirtungen
6. Einzelne Veranstaltungen im Kurtheater, bei denen einer Veranstaltungsagentur im Rahmen eines vertraglichen Gesamtpakets die Bewirtung in Eigenregie obliegt.

(2) Das Alleinbewirtschaftungsrecht erstreckt sich auf die folgenden, nicht mitverpachteten Räumlichkeiten und die Außenfläche (Anlage PV ..):

- Marmorsaal im Kursaalgebäude
- Kurtheater im Kursaalgebäude

- Unteres und Oberes Foyer im Kursaalgebäude
- Musikbühne im Kurgarten (Außenfläche).

Nicht vom Alleinbewirtschaftungsrecht erfasst sind die Räumlichkeiten der Spielbank im Kursaalgebäude.

Für die Anmietung der vorgenannten Räumlichkeiten gilt die Bereitstellungspreisliste der Staatsbad Bad Ems GmbH (Anlage PV ...)

(3) Gegenstand des Alleinbewirtschaftungsrechts in den zuvor benannten Räumlichkeiten und auf der Außenfläche sind insbesondere die folgenden gastronomischen Dienstleistungen:

Nr. 1: Veranstaltungscatering (z.B. Hochzeiten, Firmenfeiern, Abiturfeiern, private Feste) für die Zubereitung und Lieferung von Speisen und Getränken incl. Gestellung von Servicepersonal, Equipment (z.B. Geschirr, Mobiliar, Dekoration) Einschließlich der Planung sowohl bei Eigenveranstaltungen des Pächters als auch bei Veranstaltungen der Verpächterin oder Dritten.

Nr. 2: Pausenbewirtung bei Veranstaltungen der Verpächterin oder Dritten

Nr. 3: oder einer mit den vorstehenden Nr. 1 bis 2 vergleichbaren Leistung bei Veranstaltungen der Verpächterin oder Dritten.

(4) Die Dispositionsbefugnis für die Belegung der im vorstehenden Absatz 2 benannten Räumlichkeiten und der Musikbühne im Kurgarten (Außenfläche) mit Veranstaltungen obliegt ausschließlich der Verpächterin, soweit die Verpächterin dem Pächter keine freien Belegkapazitäten für die Durchführung eigener Veranstaltungen zur Verfügung stellt.

(5) Der Pächter darf das exklusive Alleinbewirtschaftungsrecht für die in Abs. 2 benannten Räumlichkeiten und der Musikbühne im Kurgarten (Außenfläche) zur Durchführung eigener Veranstaltungen nur nach Maßgabe des Abs. 4 in Abstimmung mit der Verpächterin ausüben. Für die Nutzung der Räumlichkeiten und der Außenfläche zur Ausübung des Alleinbewirtschaftungsrechts werden im Einzelfall Mietverträge für die Räumlichkeiten und Flächen zwischen der Verpächterin und dem Pächter nach Maßgabe der Nutzungsordnung für das Kursaalgebäude geschlossen.

(6) Für Veranstaltungen, die während etwaiger Betriebsferien des Pächters stattfinden, kann sich der Pächter nicht auf die Exklusivität seiner Bewirtschaftungsrechts nach den vorstehenden Absätzen dieses Paragraphen berufen. Die Verpächterin ist bei diesen Veranstaltungen berechtigt, Dritten die Bewirtschaftung während der Betriebsferien des Pächters zu erlauben. Die vom Pächter gepachteten Räumlichkeiten dürfen hierzu jedoch nicht in Anspruch genommen werden. Der Pächter hat etwaige Betriebsferien mindestens 3 Monate vor deren Beginn der Verpächterin schriftlich anzuzeigen.

- ***[Die nähere Ausgestaltung des (exklusiven) Alleinbewirtschaftungsrechts, der Nutzungsordnung und der Mietverträge im Einzelfall ist Gegenstand der Verhandlungen]*** -

## **§ 2 [Variante b –] Bewirtschaftungsrecht**

Der Verpächter räumt dem Pächter ein – nicht exklusives - Recht zu Erbringung gastronomischer Dienstleistungen im Kursaalgebäude und auf der dazugehörigen Außenfläche im Rahmen des Kursaal-Caterings ein (Bewirtschaftungsrecht).

Ausgenommen vom Bewirtschaftungsrecht sind folgende Veranstaltungen

1. Kurkonzerte an der Musikbühne (Außenbereich)
2. Karnevalveranstaltung Black and White
3. Karnevalveranstaltung „Kreppelkaffee“
4. Nichtöffentliche Veranstaltungen der SBBE
5. Künstlerbewirtungen
6. Einzelne Veranstaltungen im Kurtheater, bei denen einer Veranstaltungsagentur im Rahmen eines vertraglichen Gesamtpakets die Bewirtung in Eigenregie obliegt.

(2) Das Bewirtschaftungsrecht erstreckt sich auf die folgenden, nicht mitverpachteten Räumlichkeiten und Außenflächen (Anlage PV ..):

- Marmorsaal im Kursaalgebäude
- Kurtheater im Kursaalgebäude
- Unteres und Oberes Foyer im Kursaalgebäude
- Musikbühne im Kurgarten (Außenfläche).
- 

Nicht vom Bewirtschaftungsrecht erfasst sind die Räumlichkeiten der Spielbank im Kursaalgebäude.

(3) Gegenstand des Bewirtschaftungsrechts sind insbesondere die folgenden gastronomischen Dienstleistungen:

Nr. 1: Veranstaltungscatering (z.B. Hochzeiten, Firmenfeiern, Abiturfeiern, private Feste) für die Zubereitung und Lieferung von Speisen und Getränken incl. Gestellung von Servicepersonal, Equipment (z.B. Geschirr, Mobiliar, Dekoration) Einschließlich der Planung sowohl bei Eigenveranstaltungen des Pächters als auch bei Veranstaltungen der Verpächterin oder Dritten.

Nr. 2: Pausenbewirtung bei Veranstaltungen der Verpächterin oder Dritten

Nr. 3: oder einer mit den vorstehenden Nr. 1 bis 2 vergleichbaren Leistung bei Veranstaltungen der Verpächterin oder Dritten.

(4) Die Dispositionsbefugnis für die Belegung der im vorstehenden Absatz 2 benannten Räumlichkeiten und der Musikbühne im Kurgarten (Außenfläche) mit Veranstaltungen obliegt ausschließlich der Verpächterin, soweit die Verpächterin dem Pächter keine freien Belegkapazitäten für die Durchführung eigener Veranstaltungen zur Verfügung stellt.

(5) Der Pächter darf das nicht exklusive Bewirtschaftungsrecht für die in Abs. 2 benannten Räumlichkeiten und der Musikbühne im Kurgarten (Außenfläche) zur Durchführung eigener Veranstaltungen nur nach Maßgabe des Abs. 4 in Abstimmung mit der Verpächterin ausüben. Für die Nutzung der Räumlichkeiten und der Außenfläche zur Ausübung des Bewirtschaftungsrechts werden im Einzelfall Mietverträge für die Räumlichkeiten und Flächen zwischen der Verpächterin und dem Pächter nach Maßgabe der Nutzungsordnung für das Kursaalgebäude geschlossen.

- ***[Die nähere Ausgestaltung des (nicht exklusiven) Bewirtschaftungsrechts, der Nutzungsordnung und der Mietverträge im Einzelfall ist Gegenstand der Verhandlungen] -***

### **§ 3 Modernisierung und Instandhaltung**

- (1) Dem Pächter ist bekannt, dass sich die Verpächterin zur Attraktivitätssteigerung, aber auch aus Gründen der Instandhaltung sowie zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Objekts während der Laufzeit des Pachtvertrages möglicherweise zur Durchführung wesentlicher baulicher wie technischer Investitionen entscheiden und diese durchführen beziehungsweise die dazu notwendigen Maßnahmen in Auftrag geben könnte, auch wenn solche Investitionen derzeit nicht konkret absehbar sind.
- (2) Die Verpächterin ist bemüht, etwaige Einschränkungen durch vorgennannte Maßnahmen so gering wie möglich zu halten und kündigt diese rechtzeitig an. Der Pächter duldet diese entschädigungslos.
- (3) Der Pächter erteilt sein Einverständnis zur Ausführung von Arbeiten und baulichen Maßnahmen, die aufgrund von Vorgaben oder Hinweisen der Bauaufsichtsbehörde und/ oder der Denkmalschutzbehörde erfolgen

### **§ 4 Pachtdauer**

- (1) Der Pachtvertrag beginnt am 01.05.2027 und endet am 30.04.2032.
- (2) Der Pächter erhält eine einmalige, einseitige Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre bis zum 30.04.2037. Der Pächter hat die Verlängerungsoption der Verpächterin spätestens 12 Monate vor Ablauf des Pachtvertrages durch eingeschriebenen Brief schriftlich auszuüben.
- (3) Beiden Parteien steht ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grunde zu. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
  1. der Pächter mit der Zahlung einer Pachtzinsrate ganz oder teilweise länger als zwei Monate nach Mahnung im Rückstand ist oder, in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Entrichtung der Pacht in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Pacht für zwei Monate erreicht;
  2. der Pächter gegen gesetzliche Vorschriften oder polizeiliche Anordnungen derart verstößt, dass die Fortführung des Pachtbetriebes gefährdet ist;
  3. der Pächter in Vermögensverfall gerät und dadurch oder aus sonstigen wirtschaftlichen oder gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage ist, den Geschäftsbetrieb nach Art und Umfang in der bisherigen Weise aufrechtzuerhalten;
  4. Zwangsvollstreckungen erfolgen, die eine ordnungsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen erschweren oder unmöglich machen könnten;
  5. über das Vermögen des Pächters ein gerichtliches oder außergerichtliches Vergleichsverfahren oder Insolvenzverfahren eröffnet wird;
  6. der Pächter beim Betrieb des Pachtobjektes die Grundsätze eines ordentlichen, ehrbaren Kaufmanns nicht einhält, Misswirtschaft betreibt, das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb nicht beachtet oder durch unseriöses Geschäftsgebaren Ansehen und Interesse der Verpächterin oder den guten Ruf der Stadt Bad Ems schädigt.
  7. die Verpächterin das Pachtobjekt trotz schriftlicher Abmahnung unter Fristsetzung nicht in einen zu dem vertragsgemäßen Zweck geeigneten Zustand versetzt;

8. die Verpächterin ihrer Verpflichtung zur Nachrüstung oder Instandhaltung aufgrund einer behördlichen Auflage trotz schriftlicher Abmahnung unter Fristsetzung nicht nachkommt;
9. über das Vermögen der Verpächterin das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse eingestellt oder nicht eröffnet wird.

Bei einer durch den Pächter zu vertretender vorzeitiger Beendigung des Pachtverhältnisses haftet der Pächter für den Ausfall der Pacht einschließlich Nebenabgaben und sonstiger Schäden und Aufwendungen, die der Verpächterin durch die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages oder ein Leerstehen des Pachtobjektes entstehen.

(4) Nach Beendigung des Pachtvertrages hat der Pächter zu gestatten, dass Pachtinteressenten allein oder in Begleitung der Verpächterin oder ihres Beauftragten das Pachtobjekt jederzeit nach angemessener Voranmeldung besichtigen können.

## **§ 5 Pachtzins**

(1) Es ist eine Umsatzpacht in Höhe von....% der Nettoumsätze aus der Führung des Restaurants (Pachtbereich) und der Bewirtung der Säle (Konzessionsbereich vereinbart. Die Mindestpacht beträgt .....€ netto/a zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Pacht beträgt ab 01.05.2027 monatlich:

netto [...] € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

- (a) In Bezug auf die zu ermittelnde Umsatzpacht ist der Pächter verpflichtet, bis zum 10. eines jeden Kalenderhalbjahres (also 10. Juli und 10. Januar) dem Verpächter eine Aufstellung vorzulegen, die alle mit dem Pachtgegenstand und der Dienstleistungskonzession (Kursaalgebäude) erzielten Nettoumsätze des jeweils vorhergehenden Kalenderhalbjahres ausweist. Die Nettoumsätze schließen Einnahmen aus dem Pachtbereich (Restaurant mit Terrasse), aus jeder Art der vom Pächter bewirteten Veranstaltungen im Kursaalgebäude sowie Einnahmen aus evtl. externen Caterings ein. Die Umsatzsparten sind jeweils separat darzustellen. Die Umsatzsteuer ist gesondert auszuweisen.
- (b) Zum Umsatznachweis dienen die BWAs (betriebswirtschaftlichen Auswertungen) des Betriebes jeweils per 30. 06. bzw. 31.12. eines Jahres.
- (c) Ergibt der Umsatznachweis, dass die Umsatzpacht des vorhergehenden Kalenderhalbjahres – errechnet durch Anwendung des vereinbarten Prozentsatzes auf den Umsatz des betreffenden Zeitraums – die Grund- bzw. Mindestpacht übersteigt, hat der Pächter zum Fälligkeitszeitpunkt der nächsten Grund- bzw. Mindestpacht zusätzlich den Betrag zu zahlen, um welchen die Umsatzpacht bis zum Ende des abgelaufenen Kalenderhalbjahres die Grundpacht/Mindestpacht für diesen Zeitraum übersteigt.
- (d) Zur finalen Abrechnung der Jahresumsatzpacht legt der Pächter dem Verpächter innerhalb von 5 Monaten nach Ablauf eines Kalenderjahres eine von einem Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Angehörigen eines vergleichbaren Berufsstandes testierte Aufstellung über den in dem abgelaufenen Kalenderjahr getätigten Nettoumsatz vor. Etwaige Differenzen zwischen der auf dieser Basis ermittelten tatsächlichen Jahresumsatzpacht und der Summe der halbjährlich gezahlten Umsatzpacht werden beim nächsten regulären Zahlungstermin für die Grundpacht /Mindestpacht vom Pächter nachgezahlt bzw. vom Verpächter erstattet.
- (e) Der Pächter wird dem Verpächter bei begründetem Anlass alle zur Ermittlung der Umsatzpacht erforderlichen Auskünfte erteilen und dem Verpächter oder einem vom Verpächter zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Beauftragten Einsicht in die für den Umsatz relevanten Unterlagen des Pächters gewähren.

- (f) Im ersten Pachtjahr (Mai bis Dezember) erfolgt die erste Abrechnung der Umsatzpacht ausnahmsweise nur einmalig per 31. Dezember durch Nachweis über die BWA für diesen Zeitraum. Die finale Abrechnung erfolgt analog zu Punkt (d).

(2) Die Zahlung der monatlichen ~~Festpacht~~ (§ 5, Absatz 1) gemäß Pachtvertrag PV 2026 hat zu erfolgen bis zum 5. Tag des laufenden Monats jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf das Konto der Verpächterin (Staatsbad Bad Ems GmbH, Ust.-Nr. DE 149 320 167) bei der Volksbank Rhein-Lahn, 56130 Bad Ems, IBAN DE48570928000200453506. Für die Einhaltung der Frist ist der Zahlungseingang bei der Verpächterin entscheidend. Die Verpächterin kann jederzeit die Überweisung auf ein anderes Konto verlangen.

(3) Kommt der Pächter mit der Entrichtung der Pacht in Verzug, so hat er Verzugszinsen gemäß § 288 (2), § 247 BGB zu zahlen.

(4) Die Beteiligten vereinbaren für die ~~Festpacht~~ ab dem auf den Zeitpunkt des Pachtvertragsbeginns folgenden Monat die folgende Wertsicherung:

Die ~~Festpacht~~ unterliegt einer Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex. Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte in Deutschland (auf der Basis 2026 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsabschlusses veröffentlichten Index um mindestens 5 Prozent, so ändert sich der Pachtzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis zum jeweils ersten Tag des Folgemonats.

An die Stelle des bezeichneten Lebenshaltungsindex tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.

## **§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

(1) Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Pächter auch für die Zeit nach Beendigung des Pachtverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Mit vorstehender Maßgabe ist auch nach Rückgabe der Pachtsache die Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Verpächters auf Zahlung von Mietzins, Betriebskosten und Nutzungsentschädigung ausgeschlossen.

(2) Gegenüber den Forderungen der Verpächterin aus diesem Vertrag steht dem Pächter ein Zurückbehaltungsrecht oder ein Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig bzw. entscheidungsreif festgestellt ist.

## **§ 7 Steuern und Abgaben, sonstige Lasten**

Der Pächter trägt alle für den Gewerbebetrieb und das Pachtobjekt (Grundstück und Gebäude) und für die Pachtgegenstände zu entrichtenden Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten, mit Ausnahme der auf den verpachteten Grundstücksteilen lastenden Grundsteuer. Diese trägt die Verpächterin.

## **§ 8 Versicherungen**

(1) Der Pächter ist verpflichtet, das gesamte Pachtinventar in ausreichender Höhe gegen Glasbruch, Feuer, Feuerhaftpflicht, Leitungswasser- und Sturmschäden, Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus zu versichern.

(2) Der Pächter ist verpflichtet eine Betriebshaftpflichtversicherung (einschließlich Produkthaftung) für Personenschäden von mind. € 5 Mio und für Sachschäden von mind. € 5 Mio und eine Betriebsunterbrechungsversicherung mit einer Mindestversicherungssumme in Höhe des jeweiligen Jahrespachtzinses sowie alle im Gaststättengewerbe üblichen Versicherungen, einschließlich einer Versicherung für Schäden an elektrischen und elektronischen Anlagen (Brandmeldeanlage) und einer Versicherung gegen Schlüsselverlust abzuschließen.

(3) Der Pächter hat die vorgenannten Versicherungen so frühzeitig abzuschließen, dass diese jedenfalls mit Beginn des Pachtverhältnisses in Kraft getreten sind und hinsichtlich der jeweils zu Grunde liegenden Risiken vollen Versicherungsschutz entfalten. Für sämtliche Risiken, die sich aus der Unwirksamkeit oder dem Nichteinleben eines Versicherungsvertrages oder aus einer Unterversicherung ergeben, haftet der Pächter bei Verletzung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt im Verhältnis zur Verpächterin. Der Nachweis der abgeschlossenen Verträge ist der Verpächterin auf Verlangen in Kopie zu überlassen, ebenfalls eine Bestätigung der Prämienzahlung zu den Versicherungsverträgen.

(4) Die Verpächterin versichert das Gebäude in ausreichender Höhe gegen Feuer, Leitungswasser- und Sturmschäden. Der Pächter trägt diese Kosten anteilig.

## **§ 9 Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten**

(1) Der Pächter trägt alle durch den mit dem Gewerbebetrieb verbundenen Steuern und Abgaben sowie alle durch den laufenden Betrieb entstehenden Kosten und Nebenkosten, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich bestimmt ist, dass diese von der Verpächterin zu tragen sind.

(2) Neben dem in § 4 geregelten Pachtzins hat der Pächter sämtliche der in §§ 1, 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) genannten Betriebskosten zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer zu tragen.

(4) Zu den sonstigen Kosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung zählen auch:

- die Kosten für die Bedienung, Überwachung, Pflege und Wartung der Lüftungsanlagen im Pachtobjekt
- die Kosten für die Bedienung, Überwachung, Pflege und Wartung der Aufzugsanlagen im Pachtobjekt
- die Kosten für die Bedienung, Überwachung, Pflege und Wartung der Kühlanlagen im Pachtobjekt
- die Kosten für den Betrieb, die Pflege und Wartung der Rauchmelder im Pachtobjekt
- die Kosten für die Fassadenreinigung des Pachtobjektes, soweit es sich nicht um Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten handelt.

Auch diese Kosten trägt der Pächter zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

(3) Der Pächter leistet eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten für

- die Heizungs-/Wärmekosten von monatlich Netto [...] €
- die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung von monatlich Netto [...] €
- die Müllabfuhr (Kreis) von monatlich Netto [...] €



- die Versicherungen/Steuern von monatlich Netto [...] €

d.h. gesamt monatlich EURO [...] € zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, fällig am 15. eines jeden Monats für den laufenden Monat. Die jeweilige Vorauszahlung wird bei der jährlichen Abrechnung verrechnet. Die Berechnung der Heizungskosten erfolgt über IWKA-Zähler (Autoarkon) und Einzelverbrauchsmesseinrichtungen. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlung wird jeweils aufgrund der jährlich ermittelten Verbrauchswerte für das Folgejahr neu angeglichen. Die Berechnungsunterlagen können bei der Verpächterin eingesehen werden.

(5) Über die übrigen Betriebskosten im Sinne von § 8 Abs. 1 bis Abs. 3 des Pachtvertrages und die vom Pächter nach § 8 Abs. 4 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen hat die Verpächterin jährlich innerhalb angemessener Frist abzurechnen. Einwendungen gegen die jährliche Betriebskostenabrechnung hat der Pächter der Verpächterin spätestens bis zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Pächter Einwendungen gegen die Abrechnung nicht mehr geltend machen.

(6) Vom Pächter zu tragen sind die Kosten für die Entsorgung Fettabscheider sowie die Wartungsgebühren für die Betriebseinrichtungen

## **§ 10 Pächterinventar, Instandhaltung und Erneuerung der Pachtgegenstände**

(1) Der Pächter verpflichtet sich, dass in der **Anlage PV ..** (Pächterinventar) erfasste Inventar als Eigeninvestition in das Pachtobjekt einzubringen und während der Pachtzeit auf eigene Rechnung in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu halten bzw. zu ersetzen. Der Pächter versichert, alleiniger und rechtmäßiger Eigentümer dieses Inventars zu sein und bestätigt die Lastenfreiheit. Bei Beendigung des Pachtvertrages kann der Pächter das eingebrachte Inventar, sofern es nicht mit dem Pachtobjekt baulich verbunden ist, auf eigene Kosten wieder entfernen. Die Verpächterin leistet keinen Wertersatz für vom Pächter in das Pachtobjekt eingebrachtes Inventar, auch nicht für baulich verbundene Gegenstände. Für die Verpächterin besteht keine Ankaufsverpflichtung.

(2) Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt und das Verpächterinventar (**Anlage PV ..**) mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und diese in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Der Pächter hat keinen Anspruch auf einer Komplettierung der Ausstattung durch die Verpächterin über die in Anlage PV ... hinaus genannten Gegenstände.

Der Verpächter hat das Recht, das mitverpachtete Inventar jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung auf Vollständigkeit und Brauchbarkeit zu überprüfen“.

Der Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwand des Pachtobjekts wird während der Dauer des Pachtvertrages wie folgt geregelt:

- a) Notwendige Ausbesserungen und Erneuerungen am Gebäude, insbesondere an Dach und Fach, trägt der Verpächter.
  - b) Instandhaltung von Türen, Fenstern, Glasscheiben, Schlössern, Rollläden, Toiletten, Wasser-, Gas- und elektrischen Installationen trägt der [...].
  - c) Die Instandhaltung und regelmäßige Wartung von Heizungsanlage und Lüftungsanlage erfolgt seitens des Verpächters. Die Kosten trägt der Pächter anteilig gemäß BetrKV
  - d) , Die Instandhaltung und Wartung der Küchenanlage und Kühlanlagen trägt der Pächter [...].
  - e) Die Kosten für einen angemessenen Außenanstrich des Gebäudes trägt der Verpächter
- Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes, trägt der Pächter *Sämtliche dabei durchzuführende Schönheitsreparaturen wie Tapezier- und oder Anstricharbeiten an Decken,*

*Wänden, Türen und Fenstern, das Reinigen des Parketts und anderer Bodenbeläge, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre legen die Parteien im 2-jährigen Turnus, jeweils am Beginn des neuen Pachtjahres einvernehmlich fest. Über das Ergebnis ist ein Protokoll anzufertigen. Die erforderlichen Maßnahmen sind sodann vom Pächter auf seine Kosten zeitnah auszuführen. Die Verpächterin überprüft deren Erledigung durch Ortsbesichtigung“.*

**- [Die Einzelheiten der (Finanzierungs-)Verantwortlichkeit für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind Gegenstand der Verhandlungen]**

Sobald andere Instandhaltungs- oder Erneuerungsmaßnahmen als vom Pächter vorzunehmende Schönheitsreparaturen notwendig werden, hat der Pächter dies dem Verpächter unverzüglich in Textform anzuzeigen. Die Beseitigung von Schäden, für die der Pächter selbst wegen eigenen Verschuldens oder wegen Verschuldens seiner Angestellten aufzukommen hat, hat er selbst unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.

Die Art und Weise der Ausführung ist mit der Verpächterin abzustimmen. Die Verpächterin hat das Recht, jederzeit zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, ob der Pächter dieser Verpflichtung nachgekommen ist. Sofern das nicht der Fall ist, kann die Verpächterin nach vorheriger Abmahnung mit angemessener Fristsetzung vorbehaltlich weiterer Rechte die Arbeiten ausführen lassen. Zur Vermeidung von Folgeschäden kann die Verpächterin ohne Fristsetzung sofortige Maßnahmen durchführen lassen. Baumaßnahmen der Verpächterin, die notwendige Schließungen des Pachtobjekts oder erhebliche Beeinträchtigungen des normalen Geschäftsbetriebes zur Folge haben, sind durch Pachtreduzierungen auszugleichen.

(3) Mit Ausnahme des Inventars gemäß § 10 Absatz (1) obliegt die Erneuerung des großen Inventars als Folge eines im Betrieb nicht vermeidbaren Verschleißes bzw. von Gesetzesänderungen mit Auswirkungen auf die Konzession der Verpächterin. Zum großen Inventar gehören die Kühl- und Belüftungseinrichtungen, die Theke, die Thekeneinrichtungen, die Ausstattung mit Tischen und Stühlen, Beleuchtungskörper (ohne Beleuchtungsmittel) sowie die Großgeräte in der Küche inkl. Spülmaschine.

(4) Der Pächter ist zum Ersatz von Inventar oder zum Schadenersatz gegenüber der Verpächterin dann verpflichtet, wenn Inventarstücke, Maschinen oder Einrichtungen durch unsachgemäße Behandlung eine über den normalen Verschleiß hinausgehende Wertminderung erfahren. Die in Art und Güte vergleichbare Ersatzbeschaffung ist mit dem Verpächter vor der Beschaffung abzustimmen.“

(5) Von dem Pächter sind für alle, einer regelmäßigen Wartung unterliegenden Großküchengeräte, Zapfanlagen und Kühleinrichtungen sowie für die beiden Aufzüge auf seine Kosten entsprechende Wartungsverträge im ausreichenden Umfang abzuschließen. Alle erforderlichen technischen Überprüfungen durch den TÜV oder andere gesetzliche Überwachungseinrichtungen hat der Pächter auf seine Kosten regelmäßig durchführen zu lassen.

(6) Das übergebene Inventar laut Inventarverzeichnis ist in Art und Umfang vom Pächter mindestens in bestehender Höhe beizubehalten und bei Pachtende vollständig und in einwandfreiem Zustand nachzuweisen. Der Pächter verpflichtet sich, den über das Inventarverzeichnis hinausgehenden Bedarf an Kleininventar einschl. Küchengeräten, Bestecken, Porzellan, Tischdecken, Gläser usw. auf eigene Rechnung zu decken.

(7) Die Verpächterin stellt geprüfte Feuerlöschgeräte entsprechend der behördlichen Anforderungen in Anzahl und Ausführung zur Verfügung. Der Pächter verpflichtet sich die Feuerlöschgeräte auf seine Kosten in funktionsfähigem Zustand zu halten. Der Pächter hat für defekte Feuerlöschgeräte Ersatz zu leisten.

(8)

Reparaturen innerhalb der Pachträume und am mitverpachteten Inventar hat der Pächter bis zu einem Gesamtbetrag von 10.000 € netto jährlich auf eigene Kosten zu tragen. Der Ausgabebetrag ist jährlich nachzuweisen.

Kosten für notwendige Ersatzbeschaffungen am vom Verpächter bereitgestellten Inventar lt. Inventarliste in Anlage PV .. tragen die Parteien jeweils 80:20 (Verpächter: Pächter). Über die Ersatzbeschaffungen stimmen sich die Parteien vor der Anschaffung im Detail ab. Mit Anschaffung gehen die Gegenstände in das Inventar des Verpächters über“.

Sobald Reparaturen notwendig werden, hat der Pächter diese der Verpächterin unverzüglich anzuzeigen. Die Beseitigung von Schäden, für die der Pächter selbst wegen eigenen Verschuldens oder Verschuldens seiner Angestellten oder Gäste auszukommen hat, hat er selbst unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.

### **§ 11 Haftung, Haftpflicht**

(1) Der Pächter haftet der Verpächterin für alle schuldhaft verursachten Schäden an dem Pachtobjekt und dem Pachtgegenstand (§ 1 Absatz 2). Entstehende Schäden sind sofort der Verpächterin zu melden und zu beseitigen. Nachteile aus der Verletzung der dem Pächter obliegenden Anzeigepflicht gehen zu seinen Lasten. Der Pächter hat alles Erforderliche zu veranlassen, dass vermeidbare Schäden an Gebäude und Inventar - auch während evtl. Schließungszeiten - verhindert werden.

(2) Der Pächter haftet für sorgfältige Beachtung aller gewerberechtlichen Vorschriften, der ortspolizeilichen Vorschriften sowie aller sonstigen mit dem Pachtobjekt und dem Gewerbebetrieb verbundenen rechtlichen Vorschriften.

(3) Der Pächter haftet nicht für den zufälligen Untergang der Pachtgegenstände durch höhere Gewalt.

(4) Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, dass sich die Verpächterin jederzeit bei dem Versicherer Auskunft über den Umfang der abgeschlossenen Haftpflichtversicherung und über Prämien und Schadenszahlungen einholen kann.

(5) Über alle beabsichtigten Vollstreckungshandlungen, die sich gegen die Pachtgegenstände richten, hat der Pächter die Verpächterin unverzüglich in Textform zu unterrichten. Der Pächter hat gegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen unverzüglich Widerspruch einzulegen. Erfüllt der Pächter diese Verpflichtungen nicht, haftet er der Verpächterin für alle sich daraus ergebenden Schäden.

### **§ 12 Bauliche Veränderungen**

(1) Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin

(2) Soweit bauliche Veränderungen vorgenommen werden, treffen Verpächterin und Pächter eine schriftliche Vereinbarung darüber, in welchen Zustand das Pachtobjekt bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu versetzen ist.

(3) Alle durch den Pächter veranlassten baulichen Veränderungen und dadurch entstehenden Kosten hat der Pächter zu tragen. Das gilt ebenfalls für Kosten der Beschaffung behördlicher Genehmigungen oder der Erfüllung polizeilicher oder sonstiger gesetzlicher Auflagen, soweit nicht für die beiden letzten Fälle die Konzession in Frage gestellt wird.

(4) Schilder, Plakate, Schaukästen, Automaten usw. dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin auf Kosten des Pächters an den von der Verpächterin genehmigten Stellen angebracht werden.

### **§13 Beendigung des Pachtverhältnisses**

(1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den ursprünglichen Zustand des Pachtobjektes und aller Pachtgegenstände wiederherzustellen. §12 Abs. 2 bleibt davon unberührt.

(2) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses haftet der Verpächter nicht für die Übernahme von Verpflichtungen jedweder Art, die der Pächter während der Pachtdauer eingegangen ist.

(3) Das Pachtobjekt ist in geordnetem und sauberem Zustand zurückzugeben. Das mitverpachtete Großinventar muss vollständig, in sauberem und gebrauchsfähigem Zustand zurückgegeben werden. Die "normale" Abnutzung ist mit der Pacht abgegolten, außergewöhnliche Beschädigungen sind zu ersetzen.

(4) Für Schönheitsreparaturen gilt, dass das Objekt in dem Zustand zurückzugeben ist, wie es übernommen wurde.

(5) In den Küchen-, Kühl- und Lagerräumen ist eine professionelle Grundreinigung durchzuführen inkl. Böden, Wänden, Decken und Bodenablaufnischen.

(6) Die Daten der letztmaligen Reinigung der Dunstabzugskanäle (über Dach) und der letztmaligen Schädlingsbekämpfung/ -kontrolle dürfen zum Datum der Objektübergabe nicht länger als drei Monate zurückliegen und sind vom Pächter nachzuweisen.

(7) Der Fettabscheider muss bei Übergabe frisch geleert sein.

(8) Alle im Eigentum des scheidenden Pächters stehenden Gegenstände und Warenvorräte, die nicht vom Nachpächter übernommen werden, sind zu entfernen.

(9) Alle Abfälle müssen bei Übergabe des Objektes vollständig entsorgt sein. Alle Keller-, Boden- und Lagerräume müssen entrümpelt sein.

(10) Der scheidende Pächter hat dem Nachpächter die Übernahme des Telefonanschlusses unter Beibehaltung der Rufnummer zu ermöglichen.

(11) Sämtliche Schlüssel, auch die, die der Pächter auf eigene Kosten anfertigen ließ, sind nach der Räumung zurückzugeben.

(12) Kommt der Pächter den unter den oben genannten Punkten 1 bis 10 genannten Verpflichtungen unter Fristsetzung nicht nach, hat der Verpächter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters durch geeignete Firmen vornehmen zu lassen.

(13) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses haftet der Pächter für Schäden, die dem Verpächter dadurch entstehen, dass die Räumung des Pachtobjektes nicht fristgerecht oder nicht im vertragsgemäßen Zustand erfolgt.

#### **§ 14 Pflege und Reinigung der Außenanlagen**

(1) Der Pächter übernimmt die Pflicht der Reinigung und Sauberhaltung der Straßenteile und Bürgersteige an dem gepachteten Objekt (Anlage 2), soweit dies der Verpächterin nach ortspolizeilicher Vorschrift obliegt oder auferlegt wird. Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere im Winter das Streuen und Räumen aller begehbaren Flächen um das Pachtobjekt herum. Die Verkehrssicherungspflicht auf den öffentlichen Flächen hat unter Beachtung der jeweils gültigen städtischen Satzungen zu erfolgen. Der Pächter stellt die Verpächterin von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

(2) Es ist Sache des Pächters, das Pachtobjekt und alle Pachtgegenstände regelmäßig zu reinigen, insbesondere sind die im Kurgarten gelegene Freiterrasse, die über dem Café-Restaurant gelegene Terrasse und die Überdachung des Fahrstuhlschachtes zu reinigen.

(3) Der Pächter hat alle Ansprüche aus Schäden und Unfällen zu vertreten, die durch die schuldhafte Verletzung der Reinigungspflicht entstehen.

#### **§ 15 Betrieb des Pachtobjekts, Kurbetrieb, Betriebsferien**

(1) Das Pachtobjekt wird gemäß Betreiberkonzept betrieben.

(2) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt in einer dem Wesen eines Kurortes entsprechenden Weise zu führen.

(3) Der Pächter hat darauf zu achten, dass das Kurkonzert im Pavillon durch die Unterhaltungsmusik des Pachtbetriebes nicht beeinträchtigt wird.

- ***[Der Zeitraum und die Modalitäten etwaiger Betriebsferien sowie die Öffnungszeiten sind Gegenstand der Verhandlungen]*** -

#### **§ 16 Betreten der Pachträume durch die Verpächterin**

Die Verpächterin oder ihr Beauftragter ist befugt, die verpachteten Räume nach vorheriger Anmeldung während der gewöhnlichen Geschäftszeiten zu besichtigen bzw. durch einen von ihr beauftragten Sachverständigen besichtigen zu lassen. Die Kosten der Besichtigung durch den beauftragten Sachverständigen trägt die Verpächterin.

#### **§ 17 Unterverpachtung**

Eine Unterverpachtung, Untervermietung, Übertragung von Rechten aus diesem Vertrag an Dritte ist ausgeschlossen.

#### **§ 18 Konzession; Gesetzliche Auflagen**

(1) Der Pächter muss die Konzession, d. h. eine auf seinen Namen ausgestellte behördliche Erlaubnis zum Führen seines Betriebes zum Beginn der Pachtzeit besitzen. Er versichert, dass keine Vorstrafen oder sonstige in seiner Person liegenden Gründe vorhanden sind, die zum Versagen oder späteren Widerruf der beantragten Konzession führen. Sollte die Konzession bestandskräftig nicht erteilt oder entzogen werden, so ist die Verpächterin zur sofortigen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt und der Pächter hat innerhalb von 14 Tagen nach Bestandskraft des Bescheides das Pachtobjekt zu räumen.

- (2) Die durch die Einholung der Erlaubnis entstehenden Kosten und Gebühren trägt der Pächter.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, sämtliche mit dem Betrieb des Pachtobjektes zusammenhängenden Gesetze und Anordnungen zu beachten und er haftet hierfür.
- (4) Die Verpächterin versichert, dass das Pachtobjekt im konzessionsfähigen Zustand übergeben wird.

### **§ 19 Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherstellung der Ansprüche der Verpächterin hat der Pächter eine Kautionsleistung in folgender Weise zu leisten: Der Pächter leistet zugunsten der Verpächterin eine unwiderrufliche und unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts über einen Betrag in Höhe von 15.000,00 € (in Worten: Fünfzehntausend Euro). Die Vorlage der Bankbürgschaft hat bis zum [...] zu erfolgen.
- (2) Die Verpächterin ist berechtigt, die Kautionsleistung zur Befriedigung ihrer Forderungen in Anspruch zu nehmen, wenn der Pächter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder die Verpächterin für Rechnung des Pächters Instandhaltungs-/Erneuerungsaufwendungen hat vornehmen lassen. Das Recht der Verpächterin auf Kündigung wegen Zahlungsverzug oder Nichterfüllung der übrigen Vertragspflichten wird hierdurch nicht berührt.
- (3) Der Pächter hat die Kautionsleistung bei einer eventuellen Inanspruchnahme der Bankbürgschaft unverzüglich wieder auf ihre ursprüngliche Höhe aufzustocken.

### **§ 20 Weitere Vereinbarungen**

- (1) Der Pächter hat das Pachtobjekt nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns zu führen, das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb zu beachten und durch seriöses Geschäftsgebaren Ansehen und Interesse der Verpächterin sowie den Ruf der Kurstadt Bad Ems zu wahren bzw. zu steigern.
- (2) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine wiederholt geübte Nachsicht, im Besonderen eine vorübergehende Erleichterung für die Vertragsverpflichtungen des Pächters, dem Pächter für die Zukunft keinerlei Rechte gewährt und dies vor allem keine stillschweigende Abänderung des Vertrages bedeutet.

### **§ 21 Vertragsbestandteile und Anlagen**

- (1) Vertragsbestandteile sind in der angegebenen Anwendungsreihenfolge, soweit nicht anders angegeben:
- a) die Bestimmungen dieses Vertragstextes,
  - b) die Leistungsbeschreibung (Anlage [...]),
  - c) die Eigenerklärung und das Angebotsschreiben des Pächters inklusive der vom Pächter ggfls. eingereichten Anlagen (Anlage [...]),
  - d) das Betreiberkonzept (Anlage [...]),
  - e) die Beantwortung von Bieterfragen und Aufklärungsfragen mit Bedeutung für den Vertrag (Anlage [...]), wobei die Ausführungen in dieser Anlage hinsichtlich des Anwendungsvorrangs jeweils bei den Ausführungen der übrigen Unterlagen einzuordnen sind, denen sie zugehören,
  - f) die Nutzungsordnung Kursaalgebäude (Anlage [...]),
  - g) der Grundrissplan (Anlage [...]),

- h) die Inventarliste Verpächter (Anlage [...]),
- i) die Inventarliste Pächter (Anlage [...]),
- j) Liste/Plan nicht-verpachtete Räumlichkeiten und Flächen für Bewirtschaftungs- oder Alleinbewirtschaftungsrecht (Anlage [...]),
- k) der Mustervertrag zur Anmietung der nicht-verpachteten Räumlichkeiten und Flächen für die Durchführung von Veranstaltungen (Anlage [...]),
- l) [...].

Die Inventarlisten Verpächter und Pächter können nach Bedarf und technischer Entwicklung in beiderseitigem Einverständnis ergänzt und an die aktuelle Ausstattung angepasst werden.

- (2) Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne von § 305 BGB in den hier referenzierten Dokumenten des Pächters bzw. sonstige vom Pächter beigefügten Anlagen zu diesem Vertrag, wie auch in Abs. 1 nicht aufgeführte Unterlagen, Protokolle oder sonstige Korrespondenz im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages sind ausgeschlossen und werden nicht Vertragsbestandteil.
- (3) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Normen, die in eine andere Rechtsordnung verweisen.
- (4) Der Pächter bestätigt, dass er vor Abschluss des Vertrages hinreichend Gelegenheit hatte, die für seine Leistungserbringung relevanten Einrichtungen und Örtlichkeiten zu besichtigen und Fragen hierzu zu stellen, die ihm auch vollständig beantwortet wurden. Fachliche oder wirtschaftliche Risiken oder Nachteile, die aus einer nicht erfolgten Besichtigung durch den Pächter resultieren, gehen zu Lasten des Pächters und berechtigen insbesondere nicht zu einer Mehrvergütung, zu Ersatzansprüchen oder zu einem Verlangen des Pächters nach Vertragsanpassung oder Vertragsaufhebung.

## **§ 21 Form, Vertragsänderungen, Nebenabreden**

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für eine Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel. E-Mails oder andere Nachrichten in Textform genügen nicht.
- (2) Alle etwaigen zwischen den Vertragsparteien vor Abschluss dieser Vereinbarung zu dem Vertragsgegenstand getroffenen Vereinbarungen in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrages sind mit Wirksamkeit dieses Vertrages gegenstandslos und gelten als einvernehmlich aufgehoben. Mündliche oder sonstige Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen nicht.

## **§ 22 Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist Bad Ems. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Pachtvertrag ist das für die Stadt Bad Ems örtlich zuständige Gericht.

## **§ 23 Salvatorische Klausel**

- (1) Sollte dieser Vertrag oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.
- (2) An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung beziehungsweise der Lücke tritt diejenige Regelung, die die Parteien bei Kenntnis von der Unwirksamkeit,

Undurchführbarkeit oder Lückenhaftigkeit unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen nach billigem Ermessen getroffen hätten, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

Bad Ems, den .....

Bad Ems, den .....

**VERPÄCHTERIN**

**PÄCHTER**

.....

.....

ENTWURF