



1. Ausfertigung

Pachtvertrag

zwischen der Stadt Neu-Anspach,
vertreten durch den Magistrat,
Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach
- als Verpächterin

und der TKH-Serata UG (haftungsbeschränkt)
vertreten durch die Geschäftsführer
Hinter dem Hainzaun 1
61267 Neu-Anspach
- als Pächter

über die Verpachtung und den Betrieb des „Sommergarten“ in der Gustav-Heinemann-Str. 1, 61267 Neu-Anspach.

§ 1 Pachtgegenstand

(1) Die Stadt Neu-Anspach verpachtet an den Pächter das Grundstück Gustav-Heinemann-Str. 1, 61267 Neu-Anspach zum Betrieb eines Sommergarten mit gastronomischen Angebot. Der Pachtgegenstand ist aus einem Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieses Vertrages bildet. Das Pachtobjekt wird von dem Pächter wie besichtigt übernommen und auf eigene Rechnung bewirtschaftet.

(2) Die Verpächterin stellt dem Pächter einen Gastronomiecontainer und einen WC-Container auf der Wiesenfläche sowie deren Bestuhlung zur Verfügung. Eine zusätzliche Bestuhlung ist dem Pächter durch eigenes Inventar auf der Fläche des „Rondells“ gestattet. Eine anderweitige Nutzung der Fläche ist nicht gestattet.

(3) Der Pachtgegenstand darf weder ganz noch teilweise unterverpachtet bzw. unentgeltlich zum Gebrauch überlassen werden.

§ 2 Pachtzeit und Kündigung

(1) Die Pachtzeit dauert zunächst vom 01.10.2024 bis 31.12.2025.

(2) Nach Ablauf der Pachtzeit verlängert sich das Pachtverhältnis um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Pachtzeit gekündigt wird.

(3) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

§ 3 Übergabe

(1) Dem Pächter wird der Pachtgegenstand in dem Zustand überlassen, in dem er sich am Tage der Übergabe befindet. Die Verpächterin übernimmt für die Beschaffenheit und Eignung keine Gewähr.

(2) Die von der Verpächterin zur Verfügung gestellten Betriebseinrichtungen einschl. der vorhan-
Einrichtungsgegenstände werden in einem besonderen Inventarverzeichnis festgehalten, das Best-
teil dieses Vertrages ist. Diese Einrichtung gilt nach Vertragsabschluss als in gutem und gebrauchst-
higen Zustand übernommen. Durch die Verpächterin werden keine weiteren Investitionen vorgenom-
men.

(3) Alle weiteren Einrichtungen sind von dem Pächter zu stellen.

(4) Bauliche Veränderungen sowie die Aufstellung weiterer Einrichtungs- und Ausstattungsgegen-
stände, insbesondere Automaten aller Art, bedürfen der Zustimmung der Verpächterin.

(5) Die Errichtung und Aufstellung von Einrichtungen zum Wetterschutz, beispielsweise Sonnen-
schirme, Sonnensegel, Zelte, Pergolen u.ä., auch wenn diese nur temporär erfolgen, sind nicht gestat-
tet.

(6) Dem Pächter ist die Errichtung eines Zaunes zur Sicherung des Grundstückes, auf seine Kosten,
gestattet.

(7) Das Anbringen von Firmenschildern, Maueranschlügen, Schaukästen, Lichtreklamen und derglei-
chen in und außerhalb der Pachtsache durch den Pächter ist vorher durch die Verpächterin zu geneh-
migen.

§ 4 Pachtzins, Betriebskosten

(1) Der Pachtzins beträgt **372,76 Euro monatlich zzgl. Mehrwertsteuer in der jeweils gültigen Höhe.**

(2) Darüber hinaus trägt der Pächter sämtliche Betriebskosten, die sich aus der Anlage 3 zu §27 der II.
Berechnungsverordnung ergeben. Die Betriebskosten sind in folgender Höhe zzgl. Mehrwertsteuer in
der jeweils gültigen Höhe zu entrichten:

- Abfallgebühren
- Vorauszahlung Wasser /Kanal + vers. Fläche
- Betriebskostenumlage

10,00 €

130,00 €

10,00 €

150,00 €

insgesamt (netto):

(3) Die Stromkosten für das Objekt hat der Pächter direkt an den Energielieferanten zu zahlen.

(4) Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich zum 31. Dezember. Sollten sich die Betriebskos-
ten erhöhen, ist die Verpächterin berechtigt, die Höhe der Vorauszahlung entsprechend anzupassen.

(5) Der Pachtzins sowie die Betriebskosten sind monatlich im Voraus spätestens bis zum dritten Werk-
tag des Monats auf das Konto IBAN DE55501900004101410370 bei der Volksbank des Usinger Landes
einzuzahlen.

(6) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des
Geldes an.

(7) Bei verspäteter Zahlung darf die Verpächterin die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftli-
che Mahnung die entsprechende Gebühr erheben.

§5 Wertsicherungsklausel

(1) Ändert sich der von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2010 = 100 gegenüber dem für den Monat des Pachtbeginns veröffentlichten Index um mindestens 10 %, so soll die Angemessenheit der Pacht überprüft und die Pacht Höhe neu vereinbart werden. Bei jeder weiteren Indexänderung gegenüber der jeweils letzten Änderung des Pachtzinses ist diese Regelung entsprechend anwendbar.

§ 6 Kautions

(1) Der Pächter ist verpflichtet, an die Verpächterin zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis vor Vertragsbeginn eine Kautions in Höhe von **1.118,28 €** zu zahlen.

§ 7 Konzessionserteilung

(1) Der Pächter hat vor Übernahme des Pachtobjektes die Konzessionserteilung für den Betrieb zu erwirken. Diese Genehmigung muss separat eingeholt werden. Gaststättenrechtliche oder baurechtliche Belange werden von diesem Vertrag nicht berührt.

§ 8 Führung des Betriebes

(1) Die vertragsgemäße Nutzung des Pachtgegenstandes umfasst den Verkauf von Getränken und Speisen.

(2) Der Pächter hat für einwandfreie Qualität der von ihm verkauften Waren zu sorgen. Insbesondere sind für den Betrieb die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften für lebensmittel-verarbeitende Unternehmen und die Bestimmungen des Gaststättengesetzes zu beachten.

(3) Alle Preise sind durch Anschlag bzw. Speisekarten gut sichtbar bekanntzumachen.

(4) Der Betrieb ist von Ostern bis einschließlich Oktober in den Zeiten 10:00 Uhr – 22:00 Uhr täglich sicherzustellen.

(5) Im Zeitraum November bis Ostern ist der Betrieb für Sonderveranstaltungen, beispielsweise während dem Nikolausmarkt, nach vorheriger Absprache mit der Verpächterin, gestattet. Eine etwaige Anmeldung und Teilnahmegebühr des Veranstalters bleibt hiervon unberührt.

(6) Bei berechtigten Klagen über die Führung des Betriebes, vor allem in Bezug auf Hygiene, Qualität der Ware und das Preisniveau kann die Verpächterin Abhilfe verlangen.

(7) Der Pachtvertrag wird unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Pächter den Unterrichtsnachweis, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie das erforderliche Gesundheitszeugnis erhält. Der Pächter trägt die Kosten und weist die Zeugnisse nach.

(8) Der Pächter verpflichtet sich, für die Aufrechterhaltung der Ordnung im Bereich der bewirtschafteten Flächen zu sorgen und diesbezüglichen Weisungen der Verpächterin nachzukommen.

§ 9 Unterhaltung und Instandsetzung des Pachtgegenstandes

(1) Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand inkl. dem von der Verpächterin übernommenen Inventar einschließlich des Mobiliars schonend und pfleglich zu behandeln und in gutem Zustand zu erhalten.

(2) Die Reinigung des Pachtgegenstandes ist ebenfalls Sache des Pächters. Er hat für eine fachgerechte Mülltrennung und -entsorgung zu sorgen.

(3) Die Pflege der Wege und Grünanlagen obliegt dem Pächter. Dies betrifft insbesondere das Mähen von Rasen und den Heckenschnitt. Die vorhandenen Bäume werden von der Verpächterin regelmäßig begutachtet und nach Bedarf geschnitten. Zur Winterzeit sind von dem Pächter die Wege im Sinne der Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherheit der Gehbahnen im Winter freizuhalten.

(4) Schäden an Fenstern, Türen, Koch- und Backgeräten, Heizungseinrichtungen, Wasser-, Gas- sowie elektrischen und sanitären Einrichtungen, Kühlanlagen, an sonstigen technischen Geräten und Inventargegenständen, die durch Fahrlässigkeit oder Verschulden des Pächters, seiner Angehörigen, Angestellten oder durch Gäste, Beauftragte und sonstige Personen verursacht werden, hat der Pächter ohne Rücksicht auf die Höhe des Schadens auf seine Kosten zu beseitigen.

(5) Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass die ihm überlassenen technischen Einrichtungen sach- und fachgerecht gewartet werden. Die Verpächterin behält sich vor, die Notwendigkeit von werterhaltenden Maßnahmen festzustellen und zu verlangen. Kommt der Pächter dem Verlangen nicht nach, ist die Verpächterin berechtigt, die Maßnahmen nach schriftlicher Unterrichtung auf Kosten des Pächters zu veranlassen.

(6) Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten des Pächters.

(7) Der Pächter verpflichtet sich, Instandsetzungsmaßnahmen (Reparaturen) am Pachtobjekt inkl. dem zur Verfügung gestellten Inventar, bis zu einer Höhe von 500 Euro netto im Einzelfall zu übernehmen, soweit es sich nicht um Schäden handelt, die weder dem Pachtgebrauch noch dem Risikobereich des Pächters zuzuordnen sind. Darüberhinausgehende Reparaturen trägt der Verpächter.

(8) Bauliche Veränderungen des Pachtobjekts und der Einrichtung sowie nachträgliche Einbauten sind dem Pächter nicht gestattet, es sei denn, es liegt eine vorherige schriftliche Genehmigung der Verpächterin vor.

(9) Außerhalb der Betriebszeiten, insbesondere im Zeitraum November – Ostern, sind die Container und sonstigen technischen Anlagen, durch die fachgerechte Absperrung der Wasserleitung, vom Pächter, frostsicher zu machen. Für etwaige Schäden, die durch die nicht Beachtung entstehen, haftet der Pächter in vollem Umfang.

§ 10 Besichtigungsrecht

(1) Der Pachtgegenstand kann jederzeit von einem hierzu berechtigten Vertreter der Verpächterin während der Öffnungszeiten besichtigt werden.

(2) Werden Mängel festgestellt, deren Beseitigung nach diesem Vertrag Aufgabe des Pächters ist, so kann die Verpächterin die Beseitigung der Mängel verlangen. Schafft der Pächter nicht innerhalb 14 Tagen selbst Abhilfe, kann die Verpächterin diese Mängel auf Kosten des Pächters beseitigen lassen.

§ 11 Haftung

(1) Der Pächter hat für die konzessionierten Räume und sonstigen Betriebsflächen eine betriebliche Haftpflichtversicherung abzuschließen.

(2) Er haftet für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die aus von ihm zu vertretenden Gründen im Zuge der Benutzung des Pachtobjekts oder deren Folge entstehen.

(3) Der Pächter verpflichtet sich, die Verpächterin von sämtlichen insoweit gegen ihn erhobenen Ansprüchen Dritter, die aus dem Pachtverhältnis hergeleitet werden können (einschl. etwa entstehender Prozesskosten) freizustellen.

(4) Die Verpächterin haftet nicht für Funktionsstörungen in den Betriebseinrichtungen und für Schäden, die dem Pächter durch Feuer, Wasser oder sonstige höhere Gewalt entstehen.

(5) Die Verpächterin hat eine Gebäudeversicherung, die Schäden durch Feuer, Leitungswasser und Sturm sowie eine Inventarversicherung, die Schäden durch Feuer, Einbruchdiebstahl und Leitungswasser abdeckt, abgeschlossen.

§12

Beendigung des Pachtverhältnisses

(1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand und die von ihm benutzten Außenanlagen in dem Zustand zurückzugeben, wie sie sich zu diesem Zeitpunkt bei ordnungsgemäßem Gebrauch nach § 9 befinden müssten.

(2) Hat der Pächter Änderungen am Grundstück oder den Einrichtungen einschließlich der Außenanlagen und Bepflanzungen vorgenommen, ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses der ursprüngliche Zustand von ihm wiederherzustellen.

(3) Ist dieser Zustand nicht gegeben, so ist er unverzüglich von dem Pächter wiederherzustellen. Kommt der Pächter dieser Aufforderung nicht unverzüglich nach, kann die Verpächterin die Wiederherstellung des in Abs. 1 genannten Zustandes auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.

(4) Der Pachtgegenstand ist besenrein und mit allen dazugehörenden auch von dem Pächter selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben.

§ 13

Außerordentliche Kündigung

(1) Eine Kündigung dieses Vertrages durch die Verpächterin ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kann während des Vertragsverhältnisses nur aus wichtigem Grund erfolgen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Pächter den Gewerbebetrieb einstellt oder wenn ihm die behördliche Erlaubnis entzogen wird,
- b) dem Pächter über sein Vermögen der Konkurs eröffnet wird,
- d) der Pächter die Betriebsart ohne Genehmigung der Verpächterin ändert,
- e) der Ruf des verpachteten Betriebes durch offensichtliches Verschulden des Pächters erheblich und nachteilig gefährdet wird.

(2) Der Pächter ist zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt, insbesondere wenn

- a) die Verpächterin das Pachtobjekt trotz schriftlicher Abmahnung nicht in einem zu dem vertragsgemäßen Zweck geeigneten Zustand erhält,
- b) die Verpächterin ihrer Verpflichtung zur Nachrüstung aufgrund einer behördlichen Auflage trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt.
- c) Im Übrigen hat der Pächter das Recht zur Kündigung des Pachtverhältnisses, wenn durch Nichterfüllen der Verpächterin obliegenden Pflichten die Ertragskraft des Betriebes erheblich beeinträchtigt wird.

§ 14

Salvatorische Klausel

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

§ 15
Sonstige Vereinbarungen

(1) Zur Förderung der Betriebsgründung ist vom Pächter, bis zum 31.03.2025, keine Pacht zu zahlen. Ab dem 01.04.2025 gilt die reguläre Pacht gemäß § 4 Abs. 1. Die Zahlung der Nebenkostenvorauszahlung bleibt von dieser Regelung unberührt.

(2) Nebenabreden und nachträgliche Änderung des Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich niedergelegt sind.

(3) Jede Partei erhält ein Exemplar dieses Vertrages.

Neu-Anspach, den 19.08.2024

Die Verpächterin:
Stadt Neu-Anspach
DER MAGISTRAT

Der Pächter
Für den Pächter


Birger Strutz
Bürgermeister


Jürgen Stempel
1. Stadtrat





Silas Hainbach
Geschäftsführer
TKH-Serata UG (haftungsbeschränkt)



Vincent Kiewel
Geschäftsführer
TKH-Serata UG (haftungsbeschränkt)



Markus Teichmann
Geschäftsführer
TKH-Serata UG (haftungsbeschränkt)



Erstellt am: 23.05.2024
Maßstab 1:250

Stadt ...
 Erg: 14. Okt. 2024

Inventarliste „Sommergarten“ in der Gustav-Heinemann-Str. 1

Lfd. Nr.	Anzahl	Beschreibung	Neupreis in 2024
1	1	von Barcontainers Deutschland, Jägerstraße 45 – 47, 53721 Siegburg 3 x 2 XL FOCO Bar Container RAL 9005 Abmessungen (Länge x Breite x Höhe) 2882 x 2290 x 2240 mm (extern) 2802 x 2110 x 2100 mm (intern) Paneele: Doppeltür an der kurzen Seite, Verkaufsklappe zum Öffnen an der Längsseite	7.072,17 €
2	1	2 Meter XL FOCO Kupplungssatz RAL 9005	Inkl.
3	1	Von Containex Container-Handelsgesellschaft m.b.H., Österreich, IZ NÖ-Süd, Straße 14, 2355 Wiener Neudorf 1 Sanitärcontainer 08' Artikel 9182025 Farbe Containerrahmen – RAL 9010 Reinweiß Paneelfarbe – RAL 9010 Reinweiß Bodenbelag – Alu Riffelblechboden	8.687,00 €
4	6	Tisch Bolero Akazienholztisch rechteckig, industrieller Stil 1800x900x740H	8.460,90 €
5	16	Bolero Akazienholzbank, industrieller Stil 1600x380x450H	
6	24	Bolero Akazienholzstühle mit Lehne	
7	5	Bolero Akazienholztisch quadratisch 800x800x740H	
8	1	Weinkühlschrank über METRO – Vinobox – Weinkeller, Weinkeller24 PRO 74 x 43,5 x 45,5 cm, 85KW, 63 l	400,54 €
9	1	Flaschenkühler über Bartscher – Barkühlschrank 280l mit Schiebetüren, 1335 x 500 x 860 mm	1.581,50 €
10	1	Salatzubereitung über METRO – Salatvorbereitung 2türen, 2gitter, gn 1/1 – 900 x 700 x 880 mm, 230 W, 230/1 V – 701A09RC EURAST	1.232,84 €
11	2	Tiefkühltheke über METRO – Metro Professional Tiefkühltisch, GCF2100, 136 x 70 x 85 cm, 215l, 2 Türen Silber	1.903,98 €
12	1	Schubladenschrank über gmgastro – Schubladenschrank PREMIUM mit 4 Schubladen B500xT700xH870 mm	280,49 €
13	1	Kühlschrank über biggastro.com – Vaiotec Easyline 305, Lagerkühlschrank, 305l, statische Kühlung, B600xT600xH1860 mm	710,42 €
14	1	Spültisch über gmgastro – Spülmaschinen-Spültisch 1200x600 mm mit 1 Becken links, Becken 400 x 400 mm	269,99 €
15	1	Eiswürfelmaschine über GastroHero – Vollwürfel Eisbereiter ECO 40 kg, Vorrat 10 kg, Maße 378 x 420 x 615 mm	593,81 €
16	1	Spülmaschine über METRO – Metro Professional Geschirrspüler GDW1050SW, 582 x 610 x 822 mm, 230 V, 1.3l/ Zyklus, mit Ablaufpumpe	1.344,69 €