

Pachtvertrag

(tuf-1560/Stand Februar 1994)

Abgeschlossen am heutigen Tag

zwischen als Verpächter einerseits,

im folgenden kurz so genannt,

und als Pächter andererseits,

im folgenden kurz so genannt.

1. Pachtgegenstand

Gegenstände dieses Pachtvertrags sind:

- 1.1 die im beiliegenden Lageplan rot umrandeten Räumlichkeiten; soweit Flächen auch von nicht dem Pächter zurechenbaren Personen benutzt werden (zB Treppenhaus), werden diese grün umrandet;
- 1.2 das im beigeschlossenen Inventarverzeichnis angeführte Inventar einschließlich Maschinen, Einrichtungsgegenständen, Geschirr, Besteck, Kasse,...;
- 1.3 die zum gastgewerblichen Unternehmen gehörige Pächterwohnung, bestehend aus zB (Vorzimmer, WC, Bad, Zimmer, Küche, Kabinett), mit insgesamt m² (zB 70 m²). Die Pächterwohnung bildet mit dem gastgewerblichen Unternehmen eine wirtschaftliche Einheit und teilt daher mit diesem das rechtliche Schicksal, sodaß im Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses - aus welchem Grund immer - der Pächter verpflichtet ist, die Pächterwohnung zu räumen und an den Verpächter rückzugeben;
- 1.4 (Nur wenn der Pächter auch die Gewerbeberechtigung mitpachtet:) die von der Bezirkshauptmannschaft (dem Magistrat der Stadt) am erteilte Gewerbeberechtigung, wobei festgestellt wird, daß der Pächter den Befähigungsnachweis gemäß § 40 GewO erbringt.

Die Übernahme des Pachtgegenstands erfolgt im Zustand wie besichtigt. Für einen bestimmten Bauzustand der Räumlichkeiten bzw. eine bestimmte Beschaffenheit des mitverpachteten

Inventars wird keine Gewähr geleistet, wohl aber dafür, daß für das Pachtobjekt die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen (Bau-, Betriebsanlagengenehmigung, etc.) bestehen.

Der gegenständliche Vertrag erlischt jedoch automatisch, wenn der Pächter den Befähigungsnachweis nicht bis erbringt oder ihm die Ausübung von der Gewerbebehörde im Zuge der Gewerbebeanmeldung rechtskräftig untersagt wird.

2. Verwendungszweck/Betriebspflicht

Der Pächter ist verpflichtet, den gepachteten Betrieb ordnungsgemäß in der Betriebsart

..... (zB Restaurant, Gasthof, Cafe) und unter Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu führen. Eine Unterverpachtung ist ebenso wie eine ganze oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung an Dritte bzw. die Einbringung in Gesellschaften unzulässig.

3. Pachtdauer

3.1 Das Pachtverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer - monatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenem Brief zum 30.6. und 31.12. eines jeden Jahres ohne Angabe von Gründen aufgekündigt werden. Davon unberührt bleibt Punkt 9. Die Frist gilt als eingehalten, wenn die Kündigung am letzten Tag der Frist zur Post gegeben wurde (Poststempel) und an die dem Vertragspartner zuletzt bekannte Adresse gerichtet ist.

oder:

Der Pachtvertrag wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Das Pachtverhältnis beginnt

am und endet am Davon unberührt bleibt Punkt 9.

oder:

Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und beginnt am

..... .

Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer - monatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenem Brief zum 30.6. und 31.12. eines jeden Jahres ohne Anga

be von Gründen aufgekündigt werden. Der Verpächter verzichtet jedoch auf

Jahre hindurch auf das Kündigungsrecht, sodaß er erstmals zum das Pachtverhältnis aufkündigen kann.

Die Kündigungsfrist gilt als eingehalten, wenn die Kündigung am letzten Tag der Frist zur Post gegeben wurde (Poststempel) und an die dem Vertragspartner zuletzt bekannte Adresse gerichtet ist. Von dieser Regelung unberührt bleibt Punkt 9.

3.2 Die Rückstellung des unter Punkt 1 umschriebenen Pachtgegenstands hat am Tag nach Beendigung des Pachtverhältnisses zu erfolgen. Für jeden Tag, um den die Rückgabe verspätet erfolgt, ist der Verpächter berechtigt, - unbeschadet der Geltendmachung eines weitergehenden Schadenersatzes - eine Konventionalstrafe von S (zB S 3.000,-) zu fordern.

- 3.3 Die Rückstellung des Pachtgegenstandes hat in jenem Zustand zu erfolgen, in dem er zu Vertragsbeginn übernommen wurde, jedoch unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung eines bestimmungsgemäßen Gebrauchs. Darüberhinausgehende Schäden sind vom Pächter zu reparieren bzw. zu ersetzen. Fehlen Inventargegenstände, so sind diese vom Pächter zu ersetzen. Werden Reparatur oder Ersatzbeschaffung nicht vom Pächter selbst veranlaßt, so ist der Verpächter berechtigt, eine Ersatzvornahme auf Kosten des Pächters durchzuführen.

4. Pachtzins

- 4.1 Fixpacht: Der Pachtzins beträgt monatlich netto S (plus MWSt) und ist mit einem Respiro von 5 Tagen am ersten eines jeden Monats fällig. Dieser Pachtzins verändert sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex (1986 = 100) ergibt. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, so gilt der diesem Index am meisten entsprechende Index als neue Grundlage. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat verlaubarte Indexzahl.

Änderungen der Indexzahl sind solange nicht zu berücksichtigen, als sie % der bisher maßgebenden Zahl nicht überschreiten. Bei Überschreitung ist die gesamte Veränderung sowohl nach oben als auch nach unten hin zu berücksichtigen. Die neue Indexzahl ist jeweils Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen.

oder:

- 4.1 Umsatzpacht: Der Pachtzins beträgt % des gesamten Netto-Jahresumsatzes plus MWSt. Auf den Jahrespachtzins sind monatlich Abschlagszahlungen in Höhe von S jeweils bis zum 5. eines jeden Monats im voraus zu bezahlen. Die Höhe der Abschlagszahlungen verändert sich im Ausmaß des vom Statistischen Zentralamtes verlaubarten Verbraucherpreisindex (1986 = 100). Ausgangsbasis ist die im Monat verlaubarte Indexzahl. Veränderungen unter % bleiben unberücksichtigt.

Als Nettoumsatz gilt der gesamte Umsatz abzüglich der Getränke- und Umsatzsteuer laut Jahresabschluß sowie des Bedienungszuschlags. Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter oder einem von diesem Bevollmächtigten während der Öffnungszeiten Einsicht in die Bücher zu gewähren, soweit dies zur Feststellung des Umsatzes erforderlich ist. Der Pächter erklärt sich auch bereit, dem Verpächter eine entsprechende Bucheinsicht bei seinem Steuerberater (Buchhalter, Wirtschaftstreuhänder) einzuräumen, wobei sich der Verpächter hiezu eines Buchsachverständigen bedienen darf.

- 4.2 Festgestellt wird, daß % des Pachtzinses als Entgelt für bewegliche Pachtgegenstände anzusehen sind.

5. Betriebskosten und Abgaben

- 5.1 Der Pächter trägt sämtliche derzeitigen und künftigen, wie immer gearteten Steuern, Gebühren und Betriebskosten, die sich aus der Führung des Pachtgeschäftes ergeben. Dazu zählen insbesondere die Kosten für Strom, Gas, Wasser, Heizung, Rauchfangkehrer, Auf-

zug, Müllabfuhr, Kanalbenützung, Telefon, Gehsteigreinigung einschl. Schneeräumung, Gebrauchsgebühren für die Überlassung von öffentlichem Gut (zB für Schanigärten, Reklametafeln) sowie Grundsteuer.

Weiters trägt der Pächter die anteilige Feuerversicherungsprämie für das Gebäude sowie den jeweiligen Anteil für die Gebäudehaftpflichtversicherung und sonstige Gebäudeversicherungen.

5.2 Für die Verrechnung der Betriebskosten gilt:
Soweit eine Direktverrechnung mit den Versorgungsunternehmen (bzw Versicherungsunternehmen) nicht erfolgt und auch kein eigener Zähler für das Pachtobjekt vorhanden ist, wird als Anteil an den Betriebskosten einvernehmlich ein Prozentsatz von % festgelegt. (Besonderer Schlüssel für Heizung denkbar).

5.3 Die Betriebskosten werden wie folgt abgerechnet:
Der Pächter leistet auf die anfallenden Betriebskosten zunächst eine monatliche Akontozahlung in der Höhe von S (+ MWSt). Die Abrechnung erfolgt einmal jährlich, spätestens bis zum des folgenden Jahres.
Die Differenz, unter Berücksichtigung der Akontozahlungen, ist binnen 14 Tagen nach erfolgter Abrechnung auszugleichen.

Die Abrechnung ist Ausgangsbasis für die Errechnung der nächstfolgenden Akontozahlung.

oder:

Die (anteiligen) Betriebskosten werden jeweils nach Vorlage von Rechnungen innerhalb(einer Woche/eines Monats) vom Pächter bezahlt.

5.4 Der Pächter verpflichtet sich zur pünktlichen Bezahlung aller den Gewerbebetrieb betreffenden Steuern und Gebühren. Er hat diesbezüglich den Verpächter schad- und klaglos zu halten.

5.5 Weiters verpflichtet sich der Pächter, den Gewerbebetrieb betreffende Versicherungen (wie zB Haftpflicht, Feuer, Einbruch) in jeweils ausreichender und angemessener Höhe abzuschließen und dem Verpächter über Verlangen den Bestand diese Versicherungen und die pünktliche Prämienzahlung nachzuweisen.

6. Instandhaltung

Dem Pächter obliegt es, den Bestandgegenstand sorgfältig zu behandeln und im übergebenen Zustand, unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung bei bestimmungsgemäßen Gebrauch, zu erhalten; insbesondere hat er auch die überlassenen Geräte und sonstiges Inventar auf seine Kosten zu warten und - abgesehen von Verschleißerscheinungen im Zusammenhang mit der natürlichen Abnutzung - gegebenenfalls reparieren zu lassen.

Die Erhaltung der Substanz des Pachtgegenstands, insbesondere der Fassade, des Daches, der Heizung, des Schornsteins sowie des Kanal- und Wassersystems usw. obliegt dem Verpächter, während es Sache des Pächters ist, für die Instandhaltung des Inneren (Ausmalen, Fußböden, Möbel, Kleininventar) zu sorgen.

Insbesondere hat der Pächter für eine stets gefahrlose Benützung der den gewerblichen Zwecken dienenden Räume, Höfe, Parkplätze und auch Gehsteige, Stiegenhäuser und Durchfahrten sowie Zugänge zu sorgen, sie von Schnee und Glätteis freizuhalten, und diesbezüglich den Kläger schad- und klaglos zu halten.

Des weiteren hat der Pächter zu sorgen für:

.....
(zB Laubreinigung im Gastgarten, Rasenmähen)

7. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen am Pachtobjekt bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verpächters. Bei der Erteilung der Genehmigung ist jedenfalls schriftlich zu vereinbaren,

- ob bei Beendigung des Pachtverhältnisses der frühere Bauzustand wiederherzustellen ist, oder
- ob die getätigten baulichen Veränderungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses entschädigungslos im Eigentum des Verpächters bleiben, oder
- ob eine durch diese bauliche Veränderung entstandene Wertsteigerung des Objekts bei Beendigung des Pachtvertrages vom Verpächter abgelöst wird

8. Neuanschaffungen

8.1 Werden in Bestand gegebene Maschinen, Geräte oder sonstige Einrichtungsgegenstände im Wege der natürlichen Abnutzung unbenutzbar oder ist dadurch ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr gewährleistet bzw. eine Reparatur unwirtschaftlich, sodaß eine Neuanschaffung erforderlich ist, so gilt:

der Pächter selbst tätigt die Neuanschaffung. Der Verpächter beteiligt sich an den Kosten zu % (zB 50%). Die Sache verbleibt danach entschädigungslos im Eigentum des Verpächters.

oder:

der Pächter selbst tätigt die Neuanschaffung und übernimmt deren Kosten. Der Verpächter erklärt sich jedoch bereit, bei Beendigung des Pachtverhältnisses, aus welchem

Grund immer, dem Pächter den zu diesem Zeitpunkt aushaftenden-wert (zB Buchwert, Zeitwert Versicherungswert) zu refundieren. Die Sache verbleibt danach im Eigentum des Verpächters.

8.2 Die Frage, ob Unwirtschaftlichkeit oder Unbenutzbarkeit im Sinne dieser Regelung vorliegt, entscheidet im Streitfall ein Sachverständiger. Die Vertragsparteien unterwerfen sich unter Rechtsmittelverzicht dessen Entscheidung. Können sich die Parteien auf keinen Sachverständigen als Schiedsrichter einigen, bestellt die Fachgruppe Gastronomie bzw. die Fachgruppe der Hotel- und Beherbergungsbetriebe über Wunsch einer Partei einen solchen. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

9. Vorzeitige Auflösung

Der gegenständliche Pachtvertrag kann ohne Rücksicht auf die in Punkt 3 getroffene Regelung mit sofortiger Wirkung durch einseitige Erklärung aufgelöst werden:

9.1 Vom Verpächter insbesondere aus folgenden Gründen:

- a) bei vertragswidrigem Gebrauch des Pachtobjekts
- b) bei Änderung der Betriebsart
- c) bei Einstellung des Gewerbebetriebs mit Ausnahme eines Betriebsurlaubs von (zB 5) Wochen
- d) bei Zahlungsrückstand des Pachtschillings mit mehr als (zB 2) monatlichen Pachtzinsraten
- e) bei falschen Angaben über die Umsatzhöhe oder Verweigerung der Bucheinsicht
- f) bei Eröffnung des Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Pächters oder bei Abweisung desselben mangels eines die Konkurskosten deckenden Vermögens
- g) bei Entzug der Gewerbeberechtigung oder Pächtergenehmigung
- h) bei wiederkehrenden Beanstandungen durch die Gewerbebehörden, sofern der Pächter in gewerbe- oder sicherheitsbehördlichen Verfahren zumindest -mal (zB 3-mal) rechtskräftig verurteilt wurde
- i) bei Nichtbefolgung gesetzlicher oder behördlicher Anordnungen betreffend die Gewerbeausübung

9.2 Vom Pächter aus folgenden Gründen:

- a) bei Verstoß des Verpächters gegen den gegenständlichen Vertrag
- b) bei ganzer oder teilweiser, tatsächlicher oder rechtlicher Unbrauchbarkeit des Bestandsobjekts zu dem vereinbarten Gebrauch im Zeitpunkt der Übergabe oder während der Vertragsdauer, sofern der Gebrauch nicht innerhalb angemessener Zeit ermöglicht werden kann (insbesondere bei fehlender Betriebsanlagenehmigung)
- c) bei grob unwahren Umsatzangaben des Verpächters bei Vertragsabschluß

10. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag gehen beiderseits auf den Rechtsnachfolger über. Den Erben des Pächters steht das Recht zu, binnen 6 Monaten nach dessen Ableben den Pachtvertrag schriftlich aufzulösen. Das Pachtverhältnis gilt dann mit dem Ende des nächsten Monats als aufgelöst. Soweit eine Gesellschaft Pächter ist, gilt der Pachtvertrag mit erfolgter Liquidation jedenfalls als aufgelöst.

11. Vertragskosten

11.1 Der Pächter verpflichtet sich, den gegenständlichen Vertrag spätestens am 8. Tag nach Vertragsabschluß beim zuständigen Finanzamt zu vergebühren.

11.2 Die mit der Errichtung dieses Pachtvertrages verbundenen Kosten, öffentlichen Abgaben und Gebühren gehen zu Lasten des Pächters

oder:

zu Lasten des Verpächters

oder:

je zur Hälfte zu Lasten des Pächters und Verpächters

11.1. Die Kosten einer eventuellen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung bei den Vertragsverhandlungen und der Vertragserrichtung trägt jede Vertragspartei für sich.

12. Nebenabreden

Änderungen des Pachtvertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden gelten als nicht getroffen, wenn sie nicht schriftlich vereinbart sind. Eine von dieser Klausel abweichende Regelung ist ebenso nur schriftlich wirksam.

13. Gerichtsstand

Streitigkeiten aus dem Bestandsverhältnis werden vom Bezirksgericht des Standortes entschieden.

14. Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Das Original verbleibt beim Verpächter, je eine Abschrift erhalten der Pächter und das Finanzamt.

15. Mögliche Zusatzvereinbarungen

15.1 Lieferantenvertrag: Der Pächter ist verpflichtet, den mit dem Verpächter bestehenden Lieferantenvertrag (Brauerei, Weinhandel, etc.) während der Dauer des Pachtverhältnisses bzw. bis zu dessen Ablauf zu erfüllen. Der Verpächter ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

15.2 Vorkaufsrecht: Der Verpächter räumt dem Pächter das Vorkaufsrecht auf das Bestandsobjekt ein, von dem dieser innerhalb von 14 Tagen ab Kaufangebot eines Dritten Gebrauch machen muß. Der Verpächter ist mit der grundbücherlichen Sicherstellung des Vorkaufsrechts auf Kosten des Pächters einverstanden.

15.3 Pachtkaution: Für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages, für die ordnungsgemäße Rückgabe des Inventars sowie für die Bezahlung aller Abgaben und Steuern, Betriebskosten und Pachtzinse (samt Wertsicherung) leistet der Pächter eine Kautionssumme von S..... (in Worten: Schilling),

welche er auf ein Sparbuch mit Losungswort deponiert. Die anfallenden Zinsen erhöhen die Kautionssumme. Das Sparbuch bleibt während des Pachtverhältnisses in Verwahrung des Verpächters. Das Losungswort wird dem Verpächter bekanntgegeben. Hat der Verpächter seine Forderungen aus der Pachtkaution abgedeckt, so ist der Pächter zu einer Wiederauffüllung der Kautionssumme auf ihren ursprünglichen Bestand (incl. Zinsen) binnen vier Wochen verpflichtet.

oder:

welche er in Form einer Bankgarantie erbringt. Die Kosten der Bankgarantie trägt jedenfalls der Pächter.

Die Abrechnung der Kaution und Rückstellung des sich daraus ergebenden offenen Betrages ist binnen Monaten nach erfolgter Rückgabe des Pachtobjekts durchzuführen.

15.4 Grundbücherliche Sicherstellung:

Dieser Pachtvertrag wird grundbücherlich sichergestellt. Die Vertragsparteien erteilen ausdrücklich ihre Zustimmung, daß aufgrund dieser Urkunde und ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ, KG, das Bestandsrecht des/der (Name des Pächters) für die Dauer von Jahren einverleibt wird.

15.5 Überprüfungsmöglichkeit im Betrieb:

Der Verpächter ist berechtigt, während der Betriebszeiten den Betrieb jederzeit bezüglich Führung und Instandhaltung zu überprüfen.

15.6 Gewährleistungsausschluß:

Jede Gewährleistung des Verpächters für eine bestimmte Beschaffenheit, Eignung oder ein bestimmtes Erträgnis des Pachtobjekts - ausgenommen des Auflösungsgrundes nach Punkt 9.2 c) - wird ausdrücklich ausgeschlossen.

15.7 Fehlende Betriebsanlagengenehmigung:

Soweit die erforderliche Betriebsanlagengenehmigung fehlt, kann der Pächter bei rechtskräftiger Versagung der Genehmigung, jedenfalls aber bei Nichterteilung binnen Monate ab Vertragsabschluß, den Vertrag mit sofortiger Wirkung auflösen. Wird wegen fehlender Betriebsanlagengenehmigung die Gewerbeausübung untersagt, so ist der Pächter für diese Zeit von der Pachtzinszahlung befreit. Er verzichtet jedoch auf darüber hinausgehende Ansprüche.

.....
Unterschrift Verpächter

.....
Unterschrift Pächter

.....
Ort, Datum

Trotz sorgfältiger Bearbeitung wird für die Ausführungen keine Gewähr übernommen.