

Zwischen

der **Theater Lübeck gGmbH**,
vertreten durch den Geschäftsführenden Theaterdirektor Caspar Sawade
Beckergrube 16, 23552 Lübeck

- nachstehend Verpächterin genannt -

und

- nachstehend Pächterin genannt -

ist folgender

Unterpachtvertrag

geschlossen:

Vorbemerkung

Die Verpächterin verpachtet der Pächterin die Theatergastronomie, inklusive der Kantine und der Foyerbewirtschaftung zum 01.08.2022.

§ 1

Gegenstand

- 1.1 Die Verpächterin verpachtet an die Pächterin im Gebäudekomplex des Theaters Lübeck, Beckergrube 16, 23552 Lübeck der Pächterin die Räumlichkeiten des Theaterrestaurants inklusive der Kantine und der Foyerbewirtschaftung. Das Vorhandensein des Zubehörs wird von beiden Vertragspartnern in einem gesonderten Protokoll festgehalten.
- 1.2 Eigentümerin der Räumlichkeiten ist die Hansestadt Lübeck.

§ 2

Pachtzweck

- 2.1 Der Pachtgegenstand wird zweckgebunden für eine Theaterrestauration verpachtet. Die Pächterin wird die Interessen der Verpächterin angemessen wahren. Die Kantine ist zu den gängigen Arbeitszeiten des Theaters zu öffnen. Eine Mittagspause von 15.00 bis 17.30 Uhr ist zulässig. Sonntags ist eine Öffnung zu allen Vorstellungen vorzunehmen, wobei die Kantine eine Stunde vor Vorstellungsbeginn zu öffnen ist. Die Bar im Mittelrangfoyer ist zu allen Vorstellungen zu öffnen.
- 2.2 Die Pächterin betreibt die Restauration in eigener Verantwortung. Die Pächterin ist verpflichtet, die für die Führung des Gaststättenbetriebes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Zulassungen, insbesondere die Gaststättenerlaubnis, selbst einzuholen und trägt hierfür die entsprechenden Kosten.
- 2.3 Die Namensgebung für das Theaterrestaurant bedarf der Zustimmung der Verpächterin.
- 2.4 Der Betrieb der Restauration ist durch die Pächterin selbst zu führen; eine weitere Unterverpachtung ist nicht zulässig.
- 2.5 Die Verpächterin ist berechtigt, die Foyer- und Kantinenbewirtschaftung sowie die Theaterrestauration durchzuführen. Premierenfeiern werden grundsätzlich in den verpachteten Räumen durchgeführt. Verpächterin und Pächterin sind berechtigt, jeweils eigene Veranstaltungen im Theaterrestaurant durchzuführen. Diese werden mind. 6 Wochen im Voraus angekündigt. Bei einem Interessenskonflikt hat die Disposition des Theaters Priorität.

2.6 Normalerweise führt nur die Pächterin gastronomische Bewirtschaftung am Theater Lübeck durch. Ausnahmen werden zwischen Pächterin und Verpächterin abgesprochen.

§ 3

Pachtzeit und Kündigungsgründe

- 3.1 Das Pachtverhältnis beginnt ab dem 01.08.2022 und ist befristet für eine Laufzeit auf 5 Jahre, also bis zum 31.07.2027. Das Pachtverhältnis verlängert sich danach stillschweigend um jeweils 12 Monate bis zum 31.07. eines Jahres, wenn nicht eine der Parteien das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten (zum 31.07. d. J.) schriftlich kündigt.
- 3.2 Entfällt der Theaterbetrieb ununterbrochen über einen Zeitraum von mindestens 12 Wochen, so haben die Parteien das Recht, den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen. Die Verpächterin ist verpflichtet, die Pächterin unverzüglich über eine Schließung des Theaterbetriebs zu informieren, sobald die hierfür erforderlichen Beschlüsse gefasst sind.
- 3.3 Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis fristlos, unabhängig von den Bestimmungen des BGB kündigen, wenn die Pächterin auch nach einer schriftlichen Mahnung mit Fristsetzung die von ihr vertraglich übernommen Verpflichtungen nicht fristgemäß erfüllt. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass
- a) die Verpächterin mit den Pachtzahlungen in Höhe von mindestens zwei Monatsraten länger als zwei Wochen in Rückstand geraten ist,
 - b) der Gaststättenbetrieb gar nicht, oder nicht in vertraglich festgelegtem Umfang, oder nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend geführt wird,
 - c) über das Vermögen der Pächterin das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Pächterin die eidesstattliche Versicherung über die Vermögenslosigkeit abgibt.
- 3.4 Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 3.5 Endet das Pachtverhältnis gemäß den oben stehenden Absätzen außerordentlich, so hat die Pächterin den Pachtgegenstand innerhalb der gesetzten Räumungsfrist ohne Anspruch auf Entschädigung oder Verwendungsersatzansprüche aller Art zu räumen und an die Verpächterin herauszugeben.

§ 4

Pachtzins und Fälligkeit

Der Pachtzins ist Gegenstand des Bieterverfahrens.

§ 5

Pachtzinsanpassung

In Zeitabständen von zwei Jahren, nicht jedoch vor dem 31.07.2024, kann durch die Verpächterin eine Pachtzinsanpassung erfolgen, die die Entwicklung der Pachtzinsen im allgemeinen und die für die Restaurationsbranche besonderen in vergleichbaren Pachtobjekten, sowie die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex berücksichtigt. Bleiben entsprechende Verhandlungen ohne Ergebnis, so hat die Verpächterin das Recht, das Pachtverhältnis nach zwölfmonatiger Frist zum Ende eines Monats zu kündigen.

§ 6
Betriebskosten und Nebenkosten
Sondervereinbarung Heizkosten (Gas), Strom- und Wasserverbrauch

- 6.1 Die Pächterin zahlt an die Verpächterin zur Abgeltung der folgenden Betriebs-, bzw. Nebenkosten einen pauschalen monatlichen Betrag in Höhe von **300,-- Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (in Worten: dreihundert)**. Die Zahlung ist gleichzeitig mit der Pachtzahlung fällig. Für eine Betriebskostenanpassung findet § 6 (Pachtzinsanpassung) entsprechende Anwendung. Mit der vereinbarten Betriebskostenpauschale sind abgegolten:
- a) der Anteil an der Grundsteuer,
 - b) der Anteil an der Müllabfuhr und anderen Entsorgungs- sowie Stadtreinigungskosten, soweit sie die üblichen Kosten nicht übersteigen,
 - c) die Schornsteinreinigung, Wartung und Überwachung.
- 6.2 Die Verpächterin gewährleistet die für den Pachtzweck erforderliche Bereitstellung von ausreichenden Kapazitäten zur Gas-, Strom- und Wasserversorgung.
- 6.3 Die Pächterin leistet zur Abgeltung der Heizkosten (Gas), der Stromkosten und des Wasserverbrauchs und der Entwässerung an die Verpächterin einen monatlichen Betrag in Höhe von **800,-- Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (in Worten: achthundert)**. Die Zahlung ist gleichzeitig mit der Pachtzahlung fällig.
- 6.4 Die Endabrechnung über den tatsächlichen Verbrauch der Heizkosten (Gas), des Stromverbrauchs sowie des Wasserverbrauchs erfolgt über einen Gaszähler, einen Stromzähler und eine Wasseruhr. Die Verpächterin ist Eigentümerin des Gas- und Stromzählers sowie der Wasseruhr. Die erste Nebenkosten-Endabrechnung nach Abschluss dieses neuen Pachtvertrags erfolgt zum 31.12.2015. Die folgenden Nebenkosten-Endabrechnungen erfolgen jeweils zum 31.12. eines Jahres.
- 6.5 Ab dem 01.08.2015 leistet die Pächterin als monatliche Vorauszahlung einen Betrag von 300 Euro (siehe 6.1) sowie einen Betrag von 800 Euro (siehe 6.3) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer an die Verpächterin.

§ 7
Feuerversicherung

Die Pächterin schließt eine Feuerversicherung, die auch die übernommenen Einrichtungen umfasst, sowie eine für die Branche der Pächterin übliche Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden ab.

§ 8
Investitionen

Es ist Aufgabe der Pächterin, auf ihre Kosten die für den Betrieb des Restaurants erforderlichen Ausstattungsgegenstände und Einrichtungen zu beschaffen und vorzuhalten.

§ 9
Überlassungsprotokoll

Bei Vertragsneufassung wird das Pachtobjekt besichtigt und ggfs. vorhandene Mängel, die abweichend von den hier zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen von der Verpächterin zu beseitigen wären, aufgenommen.

§ 10
Fenster und Türen

Die Pächterin übernimmt die Haustür- und Fensterreinigung vor dem Pachtgegenstand.

§ 11 Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen

- 11.1 Die Pächterin ist verpflichtet, ohne besondere Aufforderung Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen innerhalb des Pachtgegenstandes auf eigene Kosten regelmäßig durchzuführen. Die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen für die Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung sowie die sanitären Anlagen, Schlösser und Türdrücker, sowie Fensterglas hat die Pächterin durch einen anerkannten Fachbetrieb einmal jährlich zu warten. Die Pächterin hat den Pachtgegenstand ungeziefertfrei zu halten.
- 11.2 Kommt die Pächterin den ihr obliegenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung mit Fristsetzung nicht nach, so kann die Verpächterin, vorbehaltlich weiterer Rechte, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Pächterin durchführen lassen. Bei drohender Gefahr oder Nichtzustellbarkeit entfällt das Erfordernis vorheriger Mahnung und Fristsetzung.

§ 12 Bauliche Veränderungen

- 12.1 Für bauliche Veränderungen ist die schriftliche Zustimmung beider Parteien erforderlich. Dies gilt auch für Änderungen in der Installation. Sie ist rechtzeitig vor der Umsetzung von baulichen Maßnahmen einzuholen. Bauliche Veränderungen, die ohne die Zustimmung der Verpächterin vorgenommen worden sind, müssen auf Verlangen der Verpächterin von der Pächterin auf deren Kosten wieder beseitigt werden. Die Pächterin hat für die Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften und Auflagen, insbesondere von bauordnungsrechtlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften selbst zu sorgen. Alle Kosten der baulichen Veränderungen sind von der Pächterin zu tragen.
- 12.2 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungs- und Modernisierungsarbeiten können, mit Ausnahme von Gefahr im Verzug, nur in zeitlicher Abstimmung mit der Verpächterin vorgenommen werden.
- 12.3 Will die Pächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses Einrichtungen, mit denen sie den Pachtgegenstand versehen hat, nicht mitnehmen, so hat sie diese zunächst der Verpächterin zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten. Diese kann die Einrichtung übernehmen oder die Wiederherstellung des Urzustandes verlangen. Nimmt die Pächterin die Einrichtungen mit, hat sie den ursprünglichen Zustand des Pachtgegenstandes auf ihre Kosten handwerksgerecht wieder herzustellen. Hierzu gehört vor allem die Beseitigung von Schäden, Löchern in Wänden und das handwerksgerechte Schließen von Decken und Holz. Einrichtungen und Gegenstände, die die Pächterin nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurücklässt, gehen entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin über.

§ 13 Zugang zum Pachtgegenstand

Die Verpächterin oder ihre Beauftragten haben das Recht, nach Ankündigung den Pachtgegenstand während der Geschäftszeiten zu besichtigen. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Zeit gestattet. Nach erfolgter Kündigung hat die Pächterin die Besichtigung des gesamten Pachtgegenstandes zwecks erneuter Verpachtung nach vorheriger Absprache während der Geschäftszeiten zu gestatten.

§ 14

Vertragsende und Rückgabe des Pachtgegenstandes

- 14.1 Bei Beendigung des Pachtverhältnisses, gleich aus welchem Rechtsgrund, hat die Pächterin den Pachtgegenstand wie folgt zurückzugeben:
- a) frei von allen beweglichen Einrichtungsgegenständen, allen Einbauten und von der Pächterin eingebrachten technischen Anlagen, soweit diese nicht auf Entscheidung der Verpächterin unentgeltlich im Pachtgegenstand verbleiben
 - b) frei von allen Werbeanlagen und Werbeeinrichtungen; evtl. daraus resultierende Beschädigungen der Außenfassade sind fachgerecht zu beseitigen,
 - c) Fußböden einwandfrei gereinigt; beschädigte Bodenfliesen sind auszutauschen, sofern es sich nicht um übliche vertragsgemäße Abnutzungen handelt,
 - d) Rückgabe aller zum Pachtgegenstand gehörenden Schlüssel, auch der von der Pächterin selbst beschafften,
 - e) besenrein, inklusive aller Nebenräume.
- 14.2 Sollte der Nachpächter abweichende Vorstellungen über den Zustand bei Übergabe des Pachtgegenstandes haben, die aber nicht über die unter Absatz (1) genannten Punkte a) bis e) hinausgehen dürfen, so könne Pächterin und Nachpächter hierüber direkt Vereinbarungen treffen, denen die Verpächterin jedoch vorher schriftlich zustimmen muss. In keinem Fall können sich hieraus Ansprüche gegen die Verpächterin ergeben. Ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin ist es der Pächterin untersagt, innerhalb oder außerhalb des Pachtgegenstandes auf die bevorstehende Beendigung des Pachtverhältnisses hinzuweisen.
- 14.3 Vor Räumung des Pachtgegenstandes werden die Parteien ein Zustandsprotokoll erstellen.
- 14.4 Räumt die Pächterin vor Ablauf des Vertrages den Pachtgegenstand, so hat sie bis zum Ende der Pachtzeit den Pachtzins zu zahlen, es sei denn, es gelingt, den Pachtgegenstand zwischenzeitlich mindestens zu den gleichen Pachtbedingungen zu verpachten. Die Entscheidung über einen Nachpächter trifft die Verpächterin.
- 14.5 Bei Ablauf der Pachtzeit findet § 568 BGB keine entsprechende Anwendung.

§ 15

Werbung und Denkmalschutz

- 15.1 Der Pächterin ist bekannt, dass der Pachtgegenstand, einschließlich der Fassade, unter Denkmalschutz steht.
- 15.2 Die Anbringung und Ausgestaltung aller Einrichtungen der Pächterin, die der Werbung o. ä. Zwecken dienen (Namensschild, Schaukasten für die Speisekarte u. ä.), bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Die Werbeeinrichtungen sind von der Pächterin regelmäßig zu reinigen.

§ 16

Gerichtsstandsvereinbarung und Schlussbestimmungen

- 16.1 Der Gerichtsstand ist Lübeck.
- 16.2 Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

16.3 Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens der Pächterin oder sonstige im Handelsregister einzutragende Verhältnisse oder die zustellfähige Anschrift der Pächterin, bzw. bei Rechtsformänderungen die Privatanschriften der Geschäftsführer, so hat die Pächterin dies der Verpächterin unverzüglich mitzuteilen.

Lübeck, den

Ort, Datum

Theater Lübeck gGmbH
Caspar Sawade
Geschäftsführender Theaterdirektor

(für die Verpächterin)

(für die Pächterin)