

Pacht- und Mietvertrag

Pacht- und Mietvertrag

Zwischen der

Centralstation Veranstaltungs-GmbH

Schloßgraben 1

64283 Darmstadt

- im Folgendem **Konzessionsgeberin** genannt-

und

- im Folgenden **Konzessionsnehmerin** genannt-

§ 1 Pacht- und Mietgegenstand

(1) Die Konzessionsgeberin verpachtet an die Konzessionsnehmerin das

Restaurant in der Orangerie

Bessunger Straße 44

64285 Darmstadt

bestehend aus:

- a) den Räumen im Erdgeschoss (Anlage 1) und dem Kellergeschoss (Anlage 2) des Nebengebäudes
- b) dem Restaurantbetrieb südlich vorgelagerten Terrassen- und Gartenfreiflächen und dem nördlich vorgelagerten Wirtschaftshof (Anlage 3)
- c) je einem Lagerraum im Erdgeschoss (25qm) und im Kellergeschoss (19qm) des Hauptgebäudes (Anlage 4).

Es wird ein **Pachtvertrag** geschlossen

(2) Die Konzessionsgeberin vermietet gewerblich an die Konzessionsnehmerin die Gastwirts- bzw. Personalwohnungen im Obergeschoss über dem Restaurant bestehend aus

- a) Eine Dreizimmerwohnung mit 111,08 qm und eine Dreizimmerwohnung mit 79,78 qm sowie
- b) Eine Appartementwohnung mit 21,32 qm und eine Appartementwohnung mit 17,90 qm (Anlage).

Bei dem Mietverhältnis dieser Wohnungen handelt es sich um ein gewerbliches Mietverhältnis, auf das die Vorschriften des BGB zur Wohnraummiete nicht anwendbar sind.

Es wird ein gewerblicher **Mietvertrag** geschlossen

- (3) Die Verpachtung und die Vermietung sind aneinandergekoppelt.
- (4) Pacht- und Mietvertrag werden im Folgenden **Vertrag** genannt.
- (5) Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz.
- (6) Das gesamte Objekt wird gemäß dem als Anlage beigefügten Übergabeprotokoll von der Konzessionsgeberin an die Konzessionsnehmerin übergeben.

§ 2 Betriebsführung

- (1) Die Konzessionsnehmerin ist verpflichtet, den Restaurantbetrieb persönlich zu leiten und einen erstrangigen Gaststättenbetrieb führen zu lassen. Daneben ist die Konzessionsnehmerin verpflichtet, auf Anforderung des Veranstalters, die gastronomische Versorgung im Hauptgebäude (Saal Erdgeschoss, Konferenzräume Ost und Nord im 1.Obergeschoss) sowie den dazugehörigen Außenflächen zu übernehmen.
- (2) Eine Untervermietung des Restaurants sowie die Übertragung der gastronomischen Versorgung der Veranstaltungsräume in der Orangerie zur selbständigen, eigenverantwortlichen Ausführung auf Dritte ist nicht zulässig.
- (3) Die Betriebsferien umfassen maximal 3 Wochen und sind in den betriebsschwachen Zeiten zu nehmen. Eine vorherige Absprache mit der Konzessionsgeberin ist in jedem Fall erforderlich.
- (4) Die täglichen Öffnungszeiten betragen mindestens von 11.00 Uhr bis 24.00 Uhr.
Darüberhinausgehende Öffnungszeiten stehen im Interesse der Konzessionsgeberin.
Abweichungen hiervon bedürfen der vorherigen Zustimmung der Konzessionsgeberin.

§ 3 Vertragslaufzeit

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.07.2025.
- (2) Der Vertrag wird auf die Dauer von 5 Jahren fest abgeschlossen.
Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsbeginn automatisch um jeweils weitere 5 Jahre, sofern durch die Konzessionsgeberin oder durch die Konzessionsnehmerin, spätestens zwölf Monate vor Ablauf der automatischen Verlängerung keine schriftliche Kündigung erfolgt.
Die Kündigung muss per eingeschriebenem Brief oder sonst wie, mit Zugangsnachweis, schriftlich geltend gemacht werden.
Voraussetzung für die automatische Verlängerung ist, dass sich die Vertragsparteien vorher über den Pacht-/Mietzins für den Verlängerungszeitraum geeinigt haben.
Kommt keine Einigung zustande, gilt der Pacht-/Mietzins nach § 4 als vereinbart.

§ 4 Pacht- und Mietzins

- (1) Der Pacht- und Mietzins wird jährlich prozentual entsprechend des Preisindex Lebenshaltung für alle privaten Haushalte für Deutschland (2024 = 100%) für das Folgejahr angepasst.
Maßgeblich für die Indexanpassung ist dabei der vor dem Verlängerungsbeginn zuletzt veröffentlichte Preisindex.

- (2) Der monatliche Pachtzins für das Restaurant beträgt:
4.000 Euro
zuzüglich der jeweils geltenden, gesetzlichen Mehrwertsteuer und zuzüglich Nebenkosten.
- (3) Der monatliche Mietzins für die vier über dem Restaurant gelegenen Gastwirts- bzw. Personalwohnungen beträgt:
2.500 Euro
zuzüglich Mehrwertsteuer, zuzüglich der jeweils geltenden, gesetzlichen Mehrwertsteuer und zuzüglich Nebenkosten (Gesamtwohnfläche 230,08 qm).
- (4) Die Nebenkosten werden für das Pachtobjekt und das Mietobjekt zusammengefasst.
Der monatliche Abschlag beträgt
2.300 Euro
und kann jährlich angepasst werden.

§ 5 Nebenkosten

- (1) Für die Stromversorgung und Müllentsorgung ist die Konzessionsnehmerin selbst verantwortlich. Er schließt eigenständig einen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen.
- (2) Die Kosten für Trink- Schmutz- und Niederschlagswasser, Heizung, Kanal. Müll und Gasverbrauch für Restaurant und Wohnungen werden nach Verbrauch abgerechnet. Die Kosten für Grundsteuer trägt der Konzessionsnehmerin raumanteilig (Mietobjekt: 2.849 qm).
- (3) Auf die Nebenkosten zahlt die Konzessionsnehmerin eine monatliche Vorauszahlung in Höhe des durchschnittlichen Vorjahresverbrauchs.
- (4) Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet. Soweit Mehrwertsteuer auf die Nebenkosten entfällt, entrichtet der Konzessionsnehmerin die Mehrwertsteuer mit der Jahresabrechnung. Die Konzessionsgeberin kann die Vorauszahlung entsprechend dem Abrechnungsergebnis anpassen.
- (5) Die Nebenkosten für das Restaurant und die Wohnungen werden ab Vertragsbeginn berechnet.

§ 6 Umsatzbeteiligung

- (1) Das Nutzungsentgelt für die gastronomische Bewirtschaftung der Versammlungsstätte (Spiegelsaal), der Konferenzräume Ost und Nord im 1. Obergeschoss und der dazugehörigen Außenflächen in der Orangerie beträgt 12 % der umsatzsteuerpflichtigen Netto-Gesamteinnahmen zzgl. den nicht umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen (Stornos) eines Monats welche die Konzessionsnehmerin erzielt.
- (a) Veranstaltungen mit sozialem Charakter sind bei der Ermittlung der umsatzsteuerpflichtigen Netto-Gesamteinnahmen nicht zu berücksichtigen. Einer Veranstaltung kommt jedoch nur dann ein sozialer Charakter zu, wenn sich die Vertragspartner hierüber vor Durchführung der Veranstaltung schriftlich geeinigt haben.

- (b) Die Konzessionsnehmerin rechnet am Monatsultimo anhand einer aufgeschlüsselten Aufstellung über die erzielten Umsätze im Cateringbereich ab. Die Nutzungsentgelte sind zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer bis zum 15. des nachfolgenden Monats an die Konzessionsgeberin zu zahlen.
- (2) Bei der Bereitstellung von Getränken hat die Konzessionsnehmerin zu berücksichtigen, dass die Getränkelieferung von der DARMSTÄDTER Privatbrauerei GmbH ausdrücklich erwünscht ist.

§ 7 Bankbürgschaft

Die Konzessionsnehmerin übergibt der Konzessionsgeberin zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions in Form einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft einer deutschen Großbank in Höhe von 10.000 Euro. Die Bürgschaft muss den Verzicht der Vorklage enthalten. Die Konzessionsgeberin darf sich bei Forderungen, die sie während oder nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegen den Konzessionsnehmerin erlangt, aus der Bürgschaft befriedigen.

§ 8 Pacht- Mietzinszahlungen

- (1) Die Pacht- Mietzins- und die Nebenkostenvorauszahlungen sind von der Konzessionsnehmerin/Konzessionsnehmerin monatlich im Voraus, spätestens jedoch bis zum 3. Werktag eines Monats kostenfrei auf das Konto der Konzessionsgeberin DE31 5085 0150 0000 7776 25 unter Angabe des Kassenz Zeichens zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- (2) Die Konzessionsnehmerin kann gegenüber dem Mietzinsanspruch oder sonstigen Forderungen der Konzessionsgeberin aus diesem Vertrag kein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Sie ist nicht befugt, mit einer bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Gegenforderung aufzurechnen. Eine Mietminderung hat er mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich unter Angabe von Gründen anzukündigen.

§ 9 Mobiliar/Inventar Restaurant

- (1) Die Konzessionsgeberin stellt der Konzessionsnehmerin kein Inventar zu Verfügung.
- (2) Das notwendige Groß- und Kleininventar wird von der Konzessionsnehmerin gestellt. Die Kosten für notwendige Neuanschaffungen und Ergänzungen trägt die Konzessionsnehmerin. Dieses Inventar verbleibt im Eigentum der Konzessionsnehmerin.
- (3) Die Konzessionsnehmerin ist dafür verantwortlich, alle notwendigen Investitionen sowie Geräte für den ordnungsgemäßen Küchen- und Restaurantbetrieb zu leisten.
- (4) Die Konzessionsnehmerin ist für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die Einhaltung der gesetzlichen Gesundheits- und Hygienebestimmungen verantwortlich.
- (5) Anfallende Reparatur- und Wartungskosten für die zu gastronomischen Zwecken genutzten, haustechnischen Anlagen im Bereich des Mietobjekts, mit Ausnahme solcher nach § 10 Ziff. 2 des Vertrags, trägt die Konzessionsnehmerin.

§ 10 Gastronomische Bewirtschaftung der Versammlungsstätte (Spiegelsaal) der Konferenzräume Ost und Nord im 1.Obergeschoss und der dazugehörigen Außenflächen in der Orangerie

- (1) Bei Veranstaltungen in den Versammlungsräumen der Orangerie ist die Konzessionsnehmerin auf Wunsch des jeweiligen Veranstalters verpflichtet, entsprechend seinem vorangegangenen Angebot die gastronomische Versorgung für den Veranstalter zu übernehmen.

Dabei sind für Angebotserstellung und Durchführung die überwiegend bürgerschaftlichen und sozialen Veranstaltungsstrukturen zu berücksichtigen. Die Vereinbarungen dazu treffen Veranstalter und Konzessionsnehmerin untereinander.

Die Konzessionsgeberin übernimmt für Verpflichtungen des Veranstalters keinerlei Haftung.

- (2) Die Konzessionsgeberin untersagt den Veranstaltern eine gastronomische Eigenversorgung. Speisen und Getränke sind ausschließlich bei der Konzessionsnehmerin zu beziehen. Das gilt auch für städtische Eigenveranstaltungen.
- (3) Die Konzessionsnehmerin verpflichtet sich, die Räume bei Veranstaltungen mit Bewirtschaftung entsprechend gastronomisch einzurichten und direkt nach der Veranstaltung wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Das Standardmobiliar (vorhandenen Stühle und Tische) werden von der Konzessionsgeberin gestellt. Der Standort der gastronomischen Versorgung durch die Konzessionsnehmerin richtet sich nach den Wünschen des Veranstalters. Ausschließlich durch die gastronomische Versorgung verursachte Verunreinigungen in den Veranstaltungsräumen hat die Konzessionsnehmerin zu beseitigen.
- (4) Die Konzessionsnehmerin hat dafür Sorge zu tragen, dass bei gastronomischen Auf- bzw. Abbauarbeiten für Veranstaltungen keine unbefugte Person die Räume betreten.
- (5) Die Konzessionsgeberin ist verpflichtet, während der Nutzung der Versammlungsstätte in der Orangerie - und damit die Bewirtschaftungsmöglichkeit durch die Konzessionsnehmerin - zu gewährleisten. Für die Dauer des Nutzungsausfalls oder einer solchen Nutzungseinschränkung der Versammlungsräume in der Orangerie, die zu einer Einstellung oder wesentlichen, räumlichen Einschränkung der Bewirtschaftungsnachfrage beim Konzessionsnehmerin führen, ist die Konzessionsnehmerin in Höhe der Hälfte des Mietzinses gem. § 4-Ziff. 2befreit.

§ 11 Erhaltung des Pacht- Mietobjekts, bauliche Unterhaltung

- (1) Die Konzessionsnehmerin hat die ihr überlassenen Räumlichkeiten pfleglich zu behandeln, sauber zu halten, instand zu halten und die Schönheitsreparaturen laufend durchzuführen (z.B. tapezieren, Wände und Decke anlegen, Streichen der Fenster und Türen Innenbereich).
- (2) Die bauliche Unterhaltung des Pacht-/Mietobjekts in Dach und Fach ist Sache der Konzessionsgeberin (Gebäude, Gebäudetechnik, Feuerschutz, Immission, Zuwegung, Parksituation und Vergleichbares), soweit sie das verpachte/vermietete Objekt und dessen Umfeld betreffen.

Die Konzessionsnehmerin ist verpflichtet, der Konzessionsgeberin Schäden unverzüglich anzuzeigen.

Die Konzessionsnehmerin ist daneben verpflichtet, auf eigene Kosten alle Maßnahmen zu veranlassen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs der Gaststätte nach den jeweiligen gaststättenspezifischen Behördenauflagen oder der Auflagen der Berufsgenossenschaft notwendig sind oder werden.

- (3) Bauliche Veränderungen dürfen von der Konzessionsnehmerin nur mit vorheriger Zustimmung der Konzessionsgeberin vorgenommen werden. Dies beinhaltet auch die Veränderung bzw. Ergänzung an der vorhandenen Außenwerbung.

Die Zustimmung wird erteilt, wenn sie mit keinen wertmindernden oder gefährdenden Eingriffen in die Bausubstanz verbunden ist und der Konzessionsnehmerin sich verpflichtet, die bauliche Maßnahme bei Mietende rückgängig zu machen und, wenn die bauliche Maßnahme zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung des dem Vertrag entsprechenden, gastronomischen Standards zweckmäßig ist und eventuell erforderliche bauaufsichtliche und denkmalschutzrechtliche Genehmigungen erteilt sind.

- (4) Die Konzessionsnehmerin kann aus Anlass der Durchführung von Arbeiten im Rahmen von durch die Konzessionsgeberin beauftragten, baulichen Unterhaltungsarbeiten weder den Mietzins oder Pachtzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, es sei denn, dass infolge dieser Arbeiten der vereinbarte Gebrauch des Miet- Pachtobjekts ganz oder teilweise mehr als eine Woche ausgeschlossen oder empfindlich gestört wird.

Schadensersatzansprüche unter den Voraussetzungen des § 536 a. BGB können in diesen Fällen von der Konzessionsnehmerin gegenüber der Konzessionsgeberin nicht geltend gemacht werden.

- (5) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Miet- Pachtobjekts oder zur Anwendung drohender Gefahren notwendig werden, können von der Konzessionsgeberin ohne Zustimmung der Konzessionsnehmerin vorgenommen werden.

Eine gemeinsame Terminabsprache ist erforderlich. Dies gilt ausdrücklich nicht bei Gefahr im Verzug.

- (6) Die Konzessionsnehmerin muss Versorgungsleitungen im Bereich des Miet- Pachtobjekts, soweit seinem Zugriff ausgesetzt und ihm möglich, mit üblicher Sorgfalt vor Frostgefahr schützen.

§ 12 Haftung/ Verkehrssicherungspflicht

- (1) Die Konzessionsnehmerin übernimmt die Haftpflicht für alle Schäden (Personen-, Sachschäden sowie bauliche Schäden), die im Rahmen der Einrichtung, Unterhaltung und Bewirtschaftung des Miet- Pachtobjekts seitens der Konzessionsnehmerin, seiner Familienangehörigen, Angestellten, Besucher und Gäste sowie von der Konzessionsnehmerin Beauftragten entstehen.
- (2) Der Konzessionsnehmerin obliegt für den Zugang im unmittelbaren Eingangsbereich des Restaurants (Zuwegung von der Gebäudetür in gerader Linie bis zum öffentlichen Gehweg, der parallel zum Parkplatz verläuft in einer Breite von 2 Metern) die Straßenreinigungspflicht einschließlich der Schnee- und Eisbeseitigung und des Streuens bei Winterglätte.
- (3) Die Konzessionsnehmerin stellt hinsichtlich der in Absatz 1 und 2 genannten Verpflichtungen die Konzessionsgeberin von allen Ansprüchen Dritter frei. Zu diesem Zweck schließt die

Konzessionsnehmerin eine Haftpflichtversicherung ab, deren Bestand er der Konzessionsgeberin auf Verlangen nachzuweisen hat.

- (4) Auch soweit sonst durch den Betrieb des Mietobjekts durch die Konzessionsnehmerin Rechte Dritter beeinträchtigt werden sollten, hält die Konzessionsnehmerin die Konzessionsgeberin von allen Ansprüchen schadlos.

§ 13 Schlüssel/Token

- (1) Die Konzessionsnehmerin erhält von der Konzessionsgeberin Schlüssel bzw. Token für die ihm überlassenen Räume. Die Schlüssel und Token sind sorgfältig zu benutzen, aufzubewahren und ein Verlust sofort zu melden.
- (2) Bei schuldhaftem Verstoß gegen die vorstehend in Ziffer 1 genannten Verpflichtungen, übernimmt der Konzessionsnehmerin die daraus entstehenden Kosten.
- (3) Die genannten Schlüssel dürfen von der Konzessionsnehmerin nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Konzessionsgeberin an Dritte, nicht Betriebszugehörige, weitergegeben werden.
- (4) Für die unter § 1 aufgeführten Räume des Mietobjekts hat die Konzessionsnehmerin eine separate Schließanlage installiert. Die Konzessionsnehmerin stellt der Konzessionsgeberin gegen Übergabequittung einen Generalschlüssel zur zentralen Aufbewahrung zur Verfügung.

§ 14 Betreten des Vertragsgegenstands durch den Konzessionsgeberin

- (1) Die Konzessionsnehmerin gestattet der Konzessionsgeberin und/oder deren Beauftragten die Besichtigung des Pachtgegenstands jedenfalls montags bis freitags zwischen 8 und 20 Uhr sowie samstags zwischen 8 und 18 Uhr zum Zwecke der Überprüfung des Zustands des Pachtgegenstands sowie gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie bspw. zu Zwecken der Weiterverpachtung oder der Durchführung von Reparaturen.

Die Besichtigung und deren Dauer soll im Vorhinein mit der Konzessionsnehmerin abgestimmt werden.

- (2) Der Konzessionsgeberin ist in Notfällen berechtigt, Türen in und an dem Pachtgegenstand auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen und/oder öffnen zu lassen, um sich Zugang zu diesem zu verschaffen.
- (3) Die Konzessionsnehmerin erhält von der Konzessionsgeberin bei Übergabe sämtliche Schlüssel zum Pachtgegenstand. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Konzessionsgeberin ist es der Konzessionsnehmerin nicht gestattet, Alarmanlagen jeglicher Art einzubauen und/oder Fenster und/oder Türen mit zusätzlichen Schließ- oder Sicherheitsvorkehrungen zu versehen.

§ 15 Außerordentliche Kündigung

- (1) Die Konzessionsgeberin kann das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:

- a. die Konzessionsnehmerin Insolvenz anmeldet,

- b. die Konzessionsnehmerin für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit der Entrichtung des Mietzinses in Verzug ist oder wenn bei nicht aufeinanderfolgenden Mietzinsraten ein Rückstand in Höhe von 2 Monatsmieten eingetreten ist,
 - c. die Konzessionsnehmerin trotz Mahnung sich erhebliche Verstöße gegen seine Pflichten als verantwortlicher Leiter des Restaurantbetriebs bzw. der gastronomischen Versorgung der Versammlungsstätte zu Schulden kommen lässt bzw. den Restaurantbetrieb erheblich vernachlässigt,
 - d. der Konzessionsnehmerin rechtskräftig die Konzession entzogen oder sie dauerhaft in erheblichem Umfang eingeschränkt wird oder
 - e. der Konzessionsnehmerin aus Gründen, die der zu vertreten hat, die Gaststättenbetriebserlaubnis entzogen werden.
- (2) Kündigt die Konzessionsgeberin den Vertrag fristlos, so haftet die Konzessionsnehmerin für alle Nachteile und Schäden, die dem Konzessionsgeberin hieraus erwachsen.

§ 16 Gebrauch der Mieträume nach Ablauf des Miet- /Pachtverhältnisses

Die Fortsetzung des Gebrauchs der Miet- Pachtäume im Miet-Pachtobjekt nach Ablauf des Miet- Pachtverhältnisses oder einer gewährten Räumungsfrist gilt nicht als eine Verlängerung des Miet- Pachtverhältnisses. Vorsorglich erklärt die Konzessionsgeberin, dass sie im Falle der Fortsetzung eines Gebrauchs der Miet- Pachtäume nach Ablauf des Miet-Pachtverhältnisses mit einer Verlängerung des Miet- Pachtverhältnisses nicht einverstanden ist. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 17 Rückgabe der überlassenen Räume

- (1) Bei Vertragsbeendigung ist die Konzessionsnehmerin verpflichtet, den Vertragsgegenstand vollständig zu räumen, das von ihr eingebaute Zubehör sowie die eingebrachte Einrichtung und sonstige Einbauten sind zu entfernen und den Vertragsgegenstand einschließlich des Inventars in vertragsgemäßem Zustand an den Konzessionsgeberin zurückzugeben.
- (2) Eventuell noch vorhandene Inventarbestände, Sperrmüll oder Unrat können von der Konzessionsgeberin nach einmaliger, erfolgloser Aufforderung zur Abholung unter Fristsetzung an die Konzessionsnehmerin auf Kosten der Konzessionsnehmerin nach freiem Ermessen abgefahren werden.
- (3) Die Konzessionsnehmerin ist verpflichtet, alle - auch die von ihr angeschafften Schlüssel der Konzessionsgeberin zu übergeben. Kommt die Konzessionsnehmerin dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Konzessionsgeberin auf Kosten der Konzessionsnehmerin die Räume öffnen sowie neue Schlösser zu Lasten der Konzessionsnehmerin anbringen.
- (4) Die Konzessionsnehmerin kann Einrichtungen, mit denen sie die Räume versehen hat, wegnehmen. In diesem Fall ist sie verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Die Konzessionsgeberin kann verlangen, dass die Einrichtungen in verpachteten Räumen belassen werden, wenn die Konzessionsgeberin an die Konzessionsnehmerin so viel zahlt, wie zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Dieser Abzugsbetrag errechnet sich entsprechend dem

Anschaffungszeitpunkt der Einrichtungsgegenstände ausgehend vom Neupreis und einer 10-jährigen, linearen Wertabschreibungszeit.

Der Konzessionsgeberin steht dieses Recht nicht zu, wenn die Konzessionsnehmerin an der Mitnahme oder anderweitigen Veräußerung der Einrichtungen ein berechtigtes Interesse hat.

- (5) Die auszuführenden Schönheitsreparaturen nach § 10 Abs. 1 sind – soweit erforderlich – spätestens nach Beendigung des Vertragsverhältnisses durch die Konzessionsnehmerin nachzuholen.

Kommt die Konzessionsnehmerin dieser Verpflichtung nicht bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nach, so hat die Konzessionsnehmerin der Konzessionsgeberin nach Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung die Kosten für die nachträgliche Ausführung der Schönheitsreparaturen, beauftragt durch die Konzessionsgeberin, in Höhe der tatsächlichen, höchstens aber der üblichen Kosten zu erstatten. Die Konzessionsnehmerin haftet daneben für weitere Verzugsschäden, die dem Konzessionsgeberin ab Fristsetzung entstehen.

§ 18 Untergang

Im Falle eines Brandes oder eines sonstigen Schadensereignisses, welches den gastronomischen Betrieb unmöglich macht, werden beide Vertragsparteien für die Dauer der Schadensbeseitigungsarbeiten von ihren Verbindlichkeiten gegeneinander befreit.

Den Parteien stehen Schadenersatzansprüche nur zu, sofern die andere Seite das Schadensereignis zu vertreten hat. Für den Fall, dass ein solches Ereignis den gastronomischen Betrieb des Restaurants oder der Versammlungsstätte voraussichtlich länger als 12 Monate unmöglich macht, steht der Konzessionsnehmerin ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Miet- Pachtvertrags zu.

§ 19 Schlussvorschriften

- (1) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Nach diesem Vertrag erforderliche Zustimmungen der Konzessionsgeberin und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Ebenso bedarf jede Vertragsänderung und Vertragsergänzung der Schriftform.
- (3) Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und sämtlicher behördlichen Anordnungen und Auflagen, die den gastronomischen Betrieb betreffen, insbesondere für die Einholung von Genehmigungen und Erlaubnissen, ist die Konzessionsnehmerin selbst zuständig und verantwortlich.
- (4) Die Betriebsvorschriften für Versammlungsstätten sind von der Konzessionsnehmerin zu beachten und einzuhalten.
- (5) Sofern der Konzessionsnehmerin bekannt ist, dass gesetzliche Bestimmungen Änderungen verlangen, die vertraglich der Konzessionsgeberin obliegen, teilt sie diese der Konzessionsgeberin unverzüglich mit.

- (6) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinn und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommender anderer Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.
- (7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist für beide Teile Darmstadt. Bei Streitigkeiten kann jedoch unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges die Zuständigkeit eines Schiedsgerichts vereinbart werden.

Darmstadt, den

Konzessionsgeberin

-Konzessionsnehmerin

Anlagen:

Anlage 1: Haupt- und Nebengebäude – EG

Anlage 2: Nebengebäude – Keller

Anlage 3: Wohnung Gastronomie

Anlage 4: Keller