

**Pachtvertrag Gastronomie Oper  
Mustervertrag**

Zwischen der Theater, Oper und Orchester GmbH Halle, Universitätsring 24, 06108 Halle  
(Saale)  
vertreten durch die Geschäftsführung, Herr Klaus Dörr

und

- nachfolgend TOOH -

Wählen Sie ein Element aus.  
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- nachfolgend Pächter -

wird nachstehender Pachtvertrag zur Bewirtschaftung der Zuschauerversorgung und der Kantine  
im Opernhaus Halle geschlossen:

## § 1 - Pachtsache

(1) Pachtobjekt und vertragliche Nutzung betreffen

- die Opernkantine

- die Servicepunkte des Ausschanks der Pausenversorgung im Opernhaus

(2) Das Pachtobjekt ist gelegen: Universitätsring 24, 06108 Halle (Saale)

Pachträume:

	Raum	Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>
1	Raum Nr.	Z 112	Lager Konzertfoyer	7
2	Raum Nr.	ohne	Gastrotresen 1. Rang	9
3	Raum Nr.	ohne	Gastrotresen Parkettfoyer	15
4	Raum Nr.	Z 15	Personal WC	2
5	Raum Nr.	Z 009	Lager Kantine	36
6	Raum Nr.	Z0010	Büro Kantine	7,5
7	Raum Nr.	z.Zt. Z008 bis Z0012	Gastraum	138
8	Raum Nr.	z.Zt. Z008 bis Z0012	Da, Hr, Div. WC	11,5
9	Raum Nr.	z.Zt. Z008 bis Z0012	Küche	32
10	Raum Nr.	z.Zt. Z008 bis Z0012	Abwaschküche	14
				<b>272 m<sup>2</sup></b>

(3) Alle erforderlichen Genehmigungen, die zur Führung einer Kantine bzw. Gaststätte notwendig sind, müssen von dem Pächter eigenverantwortlich eingeholt werden.

(4) In die Verpachtung ist das von der Verpächterin angeschaffte Groß- und Kleininventar eingeschlossen. Hierüber ist ein Inventarverzeichnis aufgestellt, das als *Anlage 2* diesem Vertrag beigefügt und von den vertragsschließenden Seiten unterzeichnet ist.

(5) Die zu der TOOH gehörenden gastronomischen Einrichtungen sind so zu führen und unterhalten, dass sie auf hohem Niveau die von der TOOH durchgeführten Veranstaltungen ergänzen und darüber hinaus einen Anziehungspunkt für die Bevölkerung innerhalb und außerhalb der Stadt Halle bilden.

Der Pächter verpflichtet sich, sich über die Vorstellungs- und Veranstaltungsplanung des Opernhauses zu informieren und diese gastronomisch abzusichern. Sollte die gastronomische Versorgung im Einzelfall aus Gründen, die der Pächter nicht zu vertreten hat, nicht sichergestellt werden können (z.B. höhere Gewalt, Pandemie, Stromausfall, Streik etc.), informiert der Pächter die Verpächterin umgehend.

Der Pächter führt sein Unternehmen als eigenen Betrieb und darf die zum Pachtobjekt gehörenden Flächen nicht untervermieten.

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

Die Gastronomie im Pachtobjekt der Verpächterin wird auf Kosten und auf eigenes Risiko des Pächters geführt. Die Verpächterin nimmt darauf keinen Einfluss. Die Veranstaltungen des Pächters dürfen nicht im Widerspruch zu den Veranstaltungen der Verpächterin stehen.

(6) Bei Vermietung des Opernhauses an Dritte erhält der Pächter bei der Bewirtung ein Exklusivrecht. Sollte eine Vermietung der Verpächterin an den Dritten nur dann zustande kommen, wenn der Dritte/Mieter auf einen eigenen Caterer besteht, hat der Dritte/Mieter jedoch keinen Anspruch auf Versorgung der Veranstaltung.

(7) Der Pächter hat keinen Anspruch auf Catering bei Groß- oder Sonderveranstaltungen wie z.B. Opernball. Ihr Recht, der Verpächterin für derartige Veranstaltungen ein Angebot zu machen, bleibt hierfür unberührt. Eine Vergabe des Auftrags an den Pächter wird beidseits angestrebt.

## **§ 2 - Servicepunkte Pausenversorgung Opernhaus**

(1) Die in § 1 benannte Pachtsache ist grundsätzlich mindestens an den beiden Servicepunkten „Konzert-Foyer“ und „Opern-Café“ bei Veranstaltungen in der Oper geöffnet vorzuhalten.

(2) Eine Ausnahme zu der Regelung in Absatz 1 gilt nur, soweit die Zuschauerzahl weniger als 30 (dreißig) Personen beträgt.

(3) Beträgt die Zuschauerzahl weniger als 30 (dreißig) Personen, muss mindestens eine Pausenversorgung an einem Servicepunkt im Opernhaus öffnen.

(4) Ist die Zuschauerzahl höher als 250 (zweihundertfünfzig) Personen, ist ein weiterer dritter Servicepunkt im Opernhaus zu öffnen. Ab 400 Personen ist dann erneut ein weiterer Servicepunkt zu öffnen.

(5) Mitarbeitende der Verpächterin erhalten auf Getränke an den Servicepunkten in der Pausenversorgung als Hauspreis einen Nachlass in Höhe von 1 Euro (ein Euro). Dabei haben sich Mitarbeitende der Verpächterin als solche zu legitimieren. Es obliegt der Verpächterin, für einen Legitimationsnachweis ihrer Mitarbeitenden zu sorgen.

## **§ 3 – Pachtzeit**

(1) Das Pachtverhältnis beginnt am 10.09.2025.

(2) Das Pachtverhältnis ist grundsätzlich an die Laufzeit der staatlichen Kulturförderung im Wege des Zuwendungsvertrages zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Land Sachsen-Anhalt gekoppelt; es endet spätestens zum 31.12.2028.

(3) Das Pachtverhältnis kann unter Berücksichtigung des Absatz 2 jeweils zum 31. Juli eines Jahres mit einer Frist von sechs Monaten schriftlich gekündigt werden, frühestens jedoch zum 31. Juli 2027. Ohne eine schriftliche Kündigung verlängert sich das Pachtverhältnis um je ein Jahr.

## **§ 4 - Außerordentliche Kündigung**

(1) Die Verpächterin ist berechtigt, diesen Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist, ganz oder teilweise zu kündigen, wenn:

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

- a) der Pächter unbegründet ihrer Zahlung zur Umsatzpacht nicht nachkommt und länger als zwei Monate im Rückstand ist,
  - b) der Pächter die verpflichtenden Zuarbeiten zur Ermittlung bzw. Kontrolle der Umsatzpacht nach § 5 Absatz 3, 4 dieses Vertrages nicht fristgerecht zuarbeitet,
  - c) der Pächter trotz Mahnung gegen die vertraglichen Bestimmungen und Verpflichtungen verstößt,
  - d) der Pächter die Pachtgegenstände durch unangemessenen Gebrauch vernachlässigt oder die ihm obliegende Beseitigung der Schäden verweigert,
  - e) der Pächter seine Tätigkeit einstellt oder unter der von ihm angegebenen Adresse längere Zeit weder anzutreffen noch auffindbar ist.
- (2) Jede außerordentliche Kündigung dieses Vertrages muss schriftlich erfolgen.

## § 5 - Pachtpreis

- (1) Der Pächter zahlt an die Verpächterin eine umsatzabhängige Pacht in Höhe von ...% (in Worten: ... Prozent) zzgl. Umsatzsteuer. Die Pacht wird monatlich fällig.
- (2) Die umsatzabhängige Pacht bezieht sich auf alle Nettoumsätze (Gesamtumsatz ohne MwSt.) aus der Bewirtschaftung der Zuschauerversorgung an den Servicepunkten; sie bezieht sich nicht auf Umsätze aus der Bewirtschaftung der Kantine.
- (3) Der Pächter überreicht an die Verpächterin monatlich bis zum 5. des Folgemonats eine elektronische Kassenabrechnung zur Ermittlung der Nettoumsätze (Gesamtumsatz ohne MwSt.) aus der Bewirtschaftung der Zuschauerversorgung der Servicepunkte. Diese bezieht sich auf alle Umsätze, die an allen zur Zuschauerversorgung übergebenen Servicepunkten erzielt wurden, zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- Die Verpächterin stellt die ermittelte umsatzabhängige Pacht auf Grundlage der entsprechenden Zuarbeit durch den Pächter umgehend mit Zahlungsziel von 14 Tagen in Rechnung zzgl. Mehrwertsteuer.
- (4) Der Pächter wird die in seiner Pachtsache anfallenden Umsätze nachvollziehbar zuordnen. Und seinen Jahresabschluss bis spätestens zum 31. März eines jeden Jahres erstellen und der Verpächterin zur Verfügung stellen.

## § 6 - Betriebs- und Nebenkosten

- (1) Betriebs- und Nebenkosten werden von der Verpächterin gegenüber dem Pächter nicht im Einzelnen erhoben.
- (2) Der Pächter zahlt eine Betriebs- und Nebenkostenpauschale in Höhe von **1000,00 Euro** (in Worten: eintausend Euro) monatlich (zzgl. Umsatzsteuer). Diese Pauschale umfasst alle Betriebs- und Nebenkosten, die bei der Betreibung des Gastronomiebetriebs, ausgenommen der in Absatz 3 und 7 genannten Punkten, durch den Pächter anfallen.

Sie enthält insbesondere

- a) Wasser (warm und kalt)
- b) Abfallentsorgung
- c) Abwasser
- d) Niederschlagswasser
- e) Gebäudeversicherung

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

- f) Straßenreinigung
- g) Schädlingsbekämpfung
- h) Heizung
- i) Lüftung
- j) Fettabscheider
- k) Hausmeister
- l) Grundsteuer (wenn festgelegt)
- m) Telekommunikationsleistungen und Internetnutzung
- n) Stromkosten
- o) Wartungskosten technischer Anlagen
- p) Feuerlöscher und Rauchwarnanlage sowie deren Wartung
- q) Fahrstuhlnutzung und deren Wartung
- r) Prüfung beweglicher und unbeweglicher elektrischer Anlagen

(3) Die Aufzählungen der Betriebs-/Nebenkosten ist weder erschöpfend noch einschränkend. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt bzw. erhöht oder entstehen Betriebskosten/Nebenkosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu, so können diese von der Verpächterin umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Auch kann die Verpächterin höhere Betriebskosten, die durch den Betrieb des Pächters bedingt sind, z.B. höhere Versicherungsprämien, besonderer Wartungsaufwand, besondere Verbrauchserfassung etc., dem Pächter gesondert weiterbelasten.

(4) Der Pächter verpflichtet sich, die tatsächlichen Betriebs- und Nebenkosten so gering wie möglich zu halten. Sie ist außerdem gehalten, keine bzw. nur geringfügige Kosten zu verursachen, die aus der gegebenenfalls privaten Nutzung (hier z.B. Ladevorgänge Mobilfunkgeräte) von Stromanschlüssen der Verpächterin entstehen. Dem Pächter ist es nicht gestattet, weitere elektrische Geräte für die Nutzung des Gastronomiebetriebs ohne Kenntnis der Verpächterin kostenpflichtig an das Stromnetz anzuschließen. Es hat eine vorherige Mitteilung an die Verpächterin zu erfolgen.

(5) Des Weiteren obliegt dem Pächter die Reinigung der Pachtobjekte Nr. 1-10 gemäß § 1 dieses Vertrages und nach der Flächenübersicht (siehe Anlage 1).

(6) Sofern Betriebskosten anfallen, die nur den Pächter betreffen, ist die Verpächterin auch während des Jahres zur Weiterbelastung unter Nachweis von Grund und Höhe berechtigt. Zahlungen für diese Betriebskosten werden Bestandteil des Pachtvertrags und sind zusammen mit der Umsatzpacht auf das Konto der Verpächterin kostenfrei zu entrichten. Bei Kündigung des Pachtvertrages während der Abrechnungsperiode wird keine zeitlich vorgezogene Abrechnung erteilt.

Einwendungen gegen die Abrechnungen muss der Pächter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei der Verpächterin geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn die Verpächterin auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.

(7) Die Regelungen zu den vorgenannten Betriebs- und Nebenkosten betreffen nicht die Müllentsorgungskosten und die Kosten der Gasversorgung (hier: Gasherd). Die Müllentsorgung/Abfuhr und Gasversorgung liegen allein im Verantwortungsbereich des Pächters. Für diese Positionen schließt er selbständig mit den entsprechenden Anbietern die dafür erforderlichen kostenpflichtigen Leistungsverträge.

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

Der Pächter ist dabei verpflichtet, die für die Müllentsorgung notwendigen Mülltonnen am Standort der Mülltonnen der Verpächterin aufzustellen.

## **§ 7 - Zahlung der Pacht und der Betriebs- und Nebenkosten**

(1) Pachtzahlungen erfolgen nach Rechnungslegung binnen 14 Tagen gem. § 5 dieses Vertrages.

Die in § 6 Absatz 2 vereinbarte Nebenkostenpauschale ist spätestens am 3. Werktag eines Monats im Voraus fällig. Sie ist an die Verpächterin auf deren Konto zu zahlen, wobei es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Zugang der Zahlung ankommt.

(2) Gesamtaufstellung der Zahlungen:

**...% umsatzabhängige Pachtzahlung (zzgl. Umsatzsteuer)**

**1000,00 Euro (zzgl. Umsatzsteuer) Pauschale Betriebs- und Nebenkosten:**

(3) Die Überweisung erfolgt an die Verpächterin auf das nachfolgend aufgeführte Konto unter Angabe des Buchungstextes.

**Bank: Saalesparkasse**

**IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99**

**BIC: NOLADE21HAL**

**Buchungstext: Pacht Gastro Oper**

(4) Befindet sich der Pächter mit der Zahlung der Umsatzpacht im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, und übrige Schulden anzurechnen.

(5) Bei Zahlungsverzug des Pächters gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere ist die Verpächterin berechtigt, Verzugszinsen zu verlangen.

## **§ 8 - Heizung**

(1) Eine Beheizung der Pachtobjekte kann von der Verpächterin nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung.

(2) In diesen Fällen ist die Verpächterin zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet und der Pächter nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen, es sei denn, die Verpächterin hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

## **§ 9 - Benutzung der Pachtsache, Gebrauchsüberlassung**

(1) Der Pächter ist der derzeitige Zustand der gepachteten Räume bekannt.

(2) Der Pächter darf die Pachtsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken und Geschäftszweigen nur mit schriftlicher Einwilligung der Verpächterin benutzen.

(3) Die Tierhaltung ist in den gepachteten Räumen unzulässig.

(4) Der Pächter ist ohne schriftliche Einwilligung der Verpächterin weder zu einer Unterverpachtung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Bei

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

Firmen gelten ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung.

## **§ 10 - Schilder und Reklame**

(1) Die Anbringung von Reklamen, Beschriftungen, Schildern, Werbehinweisen oder Ähnlichem für Werbezwecke und dergleichen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

(2) Ist die Entfernung von Reklameanlagen des Pächters für Arbeiten am Grundstück der Verpächterin erforderlich, so trägt der Pächter die Kosten der Entfernung, Lagerung und notwendigen Wideranbringung einschließlich der hierdurch erforderlichen Reparaturen an der Anlage.

(3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter Schilder und Reklameanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung und Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen.

## **§ 11 - Neuanschaffungen, Instandhaltung und Instandsetzung der Pachtsache**

(1) Der Pächter hat in der Pachtsache für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten.

(2) Die für die Reinigung verwendeten Maschinen müssen mit dem VDE/GS-Zeichen versehen sein. Zur Reinigung sind nur einwandfreie, nicht ätzende Reinigungs- und Pflegemittel zu verwenden.

Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel sowie das sanitäre Verbrauchsmaterial sollten die Umwelt möglichst gering belasten.

(3) Die Verwendung von Reinigungsmitteln mit Verdünnern, Kaltreinigern, Lösungsmitteln und solchen Reinigern, die den späteren Einsatz von Verdünnern, Kaltreinigungs- und Lösungsmitteln erforderlich machen, sind untersagt. Desinfektionsreiniger müssen in den gültigen Listen der Gesellschaft für Hygiene und Mikrobiologie für den jeweiligen Verwendungsbereich aufgeführt sein.

(4) Für die Beschädigungen der Pachtsache und des Gebäudes sowie der zu der Pachtsache oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Pächter ersatzpflichtig, soweit sie von ihr oder den zu ihrem Betrieb gehörenden Personen sowie Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht worden sind. Dem Pächter obliegt der Beweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

(5) Der Pächter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Pachträumen in angemessenen Zeiträumen auszuführen. Sie stimmt sich hierfür mit der Verpächterin ab. Er hat weiter die Lichtenanlagen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Toilettenspülung, Wasch- und Abflussbecken einschließlich Zu- und Ableitungen zu überprüfen und etwaige Störungen der Verpächterin umgehend zu melden. Ersatzbeschaffungen hierfür nimmt die Verpächterin vor, die Kosten hierfür werden auf den Pächter umgelegt.

(6) Der Pächter ist verpflichtet, im Falle von Kleinstschäden (hier insbesondere Teller, Gläser, Besteck etc.) im Wert von bis zu 150,00 Euro pro Schadensereignis eine Ersatzbestückung vorzunehmen, jedoch bis zu einem jährlichen maximalen Gesamtbetrag von 1000,00 Euro.

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

Die Ersatzbestückung hat der Originalbestückung nach Art, Hersteller und Anzahl zu entsprechen.

Die Verpächterin unterstützt den Pächter dabei insoweit, als sie ihm die in Absatz 6 Satz 2 genannten erforderlicher Daten für eine Ersatzbestückung zur Verfügung stellt.

Sollte eine Ersatzbestückung nach Art und/oder Umfang nicht möglich sein, setzt der Pächter die Verpächterin davon in Kenntnis. Die Verpächterin legt in dem Fall fest, welche Produktart als Ersatzbestückung zu erwerben ist. Der Pächter erwirbt eigenmächtig keine anderen Produkte.

(7) Der Pächter ist verpflichtet, Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen, die ausschließlich der Versorgung des Pächters dienen, einschließlich der Zu- und Ableitungen zu diesen, Instand zu halten und Instand zu setzen und/oder zu ersetzen. Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, so kann die Verpächterin erforderliche Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.

(8) Beschädigungen an der Pachtsache hat der Pächter der Verpächterin umgehend zu melden. Er ist nicht berechtigt, ohne Rücksprache und Zustimmung der Verpächterin Reparaturen vornehmen zu lassen oder selbst vorzunehmen.

Für die Kostenreglung im Falle notwendiger Reparaturen gilt Absatz 4.

(9) Ist das Pachtverhältnis beendet, so stehen der Verpächterin die Erfüllungs- und Ersatzansprüche aus den Absätzen 1 bis 8 auch dann zu, wenn ein Nachpächter die Arbeiten durchgeführt hat oder durchführen wird.

(10) Jeden an der Pachtsache entstehenden Schaden hat der Pächter unverzüglich der Verpächterin anzuzeigen. Die Verpächterin ist verpflichtet, den Schaden in einen angemessenen Zeitraum zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Pächter ersatzpflichtig.

(11) Die Verpächterin haftet nicht für Schäden, die dem Pächter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass die Verpächterin den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

(12) Die Verpächterin schließt, soweit es notwendig ist, Wartungsverträge über technische Einrichtungen. Die Kosten für die Wartung sind mit der Betriebs- und Nebenkostenpauschale abgegolten.

## **§ 12 - Veränderungen an und in der Pachtsache durch den Pächter**

(1) Veränderungen an und in der Pachtsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, sind dem Pächter untersagt. Sind für den Gastronomiebetrieb Veränderungen an der Pachtsache notwendig, stimmt sich der Pächter mit der Verpächterin ab. Die Verpächterin entscheidet über die Vornahme der Veränderungen an der Pachtsache.

Über dabei anfallende Kosten wird eine Entscheidung im Einzelfall getroffen. Sie berücksichtigt, inwieweit die Veränderung der jeweiligen Vertragspartei zugutekommt.

Alle durchgeführten Maßnahmen gehen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

(2) Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Pachtsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Verpächterin angeschlossen werden.

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und der Pächter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes im Wege der Erhöhung der Betriebskostenpauschale zu tragen.

### **§ 13 - Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch die Verpächterin**

(1) Die Verpächterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur besseren wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Pachtsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Pächters vornehmen.

(2) Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes dienen.

Im Hinblick auf pandemische Maßnahmen (hier insbesondere Wegeregulung und Zugangsregelung des Publikums) hat die Verpächterin dieselben Befugnisse. Gesetzliche Regelungen zu pandemischen Vorgaben bleiben hiervon unberührt.

(3) Der Pächter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten durch die Verpächterin nicht behindern oder verzögern, andernfalls hat er die dadurch entstandenen Schäden zu ersetzen.

(4) Auf die betrieblichen Belange der Verpächterin und des Pächters ist gegenseitig Rücksicht zu nehmen.

### **§ 14 - Verkehrssicherungspflicht, Emission**

(1) Die Verkehrssicherungspflicht für die Pachtsache gem. § 1 dieses Vertrages trägt der Pächter.

Die hierdurch gegebenen Pflichten trägt der Pächter allein, ebenso die Folgen einer Vernachlässigung dieser Pflichten. Der Pächter stellt die Verpächterin von etwaig in diesem Zusammenhang auftretenden Schadenersatzansprüchen frei.

(2) Für die Dauer der Nutzung übernimmt der Pächter unter Verzicht eines etwaigen Rückgriffs auf die Verpächterin die volle Haftung für alle Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, die der Verpächterin, dem Pächter oder Dritten aus der Nutzung des Pachtobjektes entstehen können.

Sofern die Verpächterin entgegen der vorgenannten Regelung von Dritten erfolgreich wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch genommen wird, so ist die Pächterin der Verpächterin gegenüber im Innenverhältnis zum vollen Ausgleich verpflichtet.

(3) Abfallstoffe, Speisereste, Unrat und dergleichen hat der Pächter entsprechend der Abfallordnung in die dafür vorgesehenen Sammelbehälter zu entsorgen.

(4) Der Betrieb auf dem Pachtgelände ist so einzurichten, dass die Nachbarschaft durch störende Einwirkungen, insbesondere durch Lärm, übelriechende Dämpfe und Staub nicht belästigt wird.

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

## **§ 15 - Versicherungen**

(1) Das Gebäude ist gegen Feuer und Leitungswasser zum gleitenden Neuwert sowie durch eine Gebäudehaftpflichtversicherung versichert.

(2) Der Pächter hat auf seine Kosten eine Haftpflicht- sowie Gebäudeinhaltsversicherung für ihre eigenen, zusätzlich zur von der Verpächterin Verfügung gestellten eingebrachten Gegenstände abzuschließen.

(3) Der Pächter trägt das Risiko für die von ihm eingebrachten Gegenstände hinsichtlich Diebstahls und sonstiger Schäden.

Außerdem trägt er das Glasbruchrisiko sowie das Risiko für Wasserschäden, soweit er diese selbst verursacht hat. Der Pächter schließt die einschlägigen Versicherungen auf seine Kosten ab.

(4) Will der Pächter Güter mit höherer Gefahrenklasse einlagern, als anfänglich bzw. üblicherweise vorgesehen, so hat er zuvor die schriftliche Einwilligung der Verpächterin einzuholen.

## **§ 16 - Betriebsführungspflicht**

(1) Die Verpächterin behält sich das Recht vor, Anweisungen zu erlassen, die die Ordnung und Sauberkeit betreffen.

(2) Außerhalb der Pachträume dürfen keine Gegenstände einschließlich Verpackungsmaterialien gelagert werden. Ansonsten erfolgen Lagerung und Abfuhr von Leergut und Müll nach Angaben und Weisungen der Verpächterin. Werden weitergehende Regelungen oder unmittelbare Ver- und Entsorgungsverträge mit Dritten abgeschlossen, bedarf es der Abstimmung zwischen Verpächterin und Pächter.

(3) Anlieferung und Auslieferung von Waren erfolgen über die dafür vorgesehenen Zufahrten bzw. Zugänge.

Der Pächter ist verpflichtet, den Kunden- und Lieferantenverkehr sowie die sonstige Ver- und Entsorgung zu beaufsichtigen und zu überwachen und für die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung sowie die Wahrung nachbarschaftlicher Rücksichtnahme Sorge zu tragen.

(4) In allen Belangen der Hausordnung ist die Verpächterin berechtigt, Anweisungen zu geben. Bei Wartung und Störungsbeseitigung ist die Verpächterin zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen heranzuziehen, es sei denn, dass Gefahr im Verzug ist.

(5) Der Pächter verpflichtet sich ausdrücklich zur Betriebsführung gemäß vertraglicher Nutzung.

(6) Sollte der Pächter gegen diese Vorschrift verstoßen, ist er zur Übernahme der daraus resultierenden, zusätzlichen Kosten verpflichtet. Die Verpächterin behält sich weitere rechtliche Schritte und die Geltendmachung gesetzlicher Ansprüche, insbesondere Schadensansprüche, vor.

## **§ 17 - Betreten der Pachtsache**

(1) Der Pächter hat während der üblichen Geschäftszeiten zu gewährleisten, dass die Verpächterin zusammen mit Beauftragten, Sachverständigen und sonstigen Dritten die Pachtsache zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes, Gefahrkontrolle,

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

behördliche Anordnung und sonstige zwingende Gründe die Pachtsache frei zugänglich betreten und besichtigen kann.

(2) In Fällen von Gefahr ist dem Pächter bewusst, dass das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit für die Verpächterin gestattet ist.

## **§ 18 - Beendigung des Pachtverhältnisses**

(1) Der Pächter hat die Pachtsache, unabhängig von der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, in einem verpachtbaren Zustand zurückzugeben. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann die Verpächterin die Pachtsache auf dessen Kosten reinigen lassen.

(2) Die Räumungspflicht des Pächters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Pachtbereich, soweit sie nicht der Verpächterin gehören.

(3) Kommt der Pächter dieser Pflicht nicht nach, so ist die Verpächterin berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Pächters entfernen zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht der Verpächterin besteht nicht.

(4) Endet das Pachtverhältnis durch fristlose Kündigung der Verpächterin oder berechtigten persönlichen Gründen der Pächterin, haftet der Pächter für den Schaden, den die Verpächterin dadurch erleidet, dass die Räume nach Auszug des Pächters eine Zeit lang leerstehend oder billiger verpachtet werden müssen.

(5) Der Pächter hat sämtliche Schlüssel, auch die, die er sich hat anfertigen lassen, nach Beendigung der Pachtzeit an die Verpächterin abzuliefern.

## **§ 19 - Opernkantine**

Der Pächter ist berechtigt, die Opernkantine nach § 1 Absatz 1 dieses Vertrages als Kantine für das Personal der Verpächterin und Publikumsverkehr auch außerhalb der Vorstellungszeiten zu betreiben.

## **§ 20 - Besonderheiten**

(1) Der Pächter erklärt sich bereit, sein Angebot (gastronomisch und preislich) und die Öffnungszeiten der Kantine im Grundsatz mit der Verpächterin abzustimmen. Die Preislisten nach Zuschlagerteilung in der Vergabe sind zugrunde zu legen.

(2) Im Einzelfall kann die Verpächterin entscheiden, dass auf die Zuschauerversorgung verzichtet wird. Der Pächter wird darüber rechtzeitig informiert.

(3) Die Betreiberpflicht umfasst auch Fremdveranstaltungen und Vermietungen, sofern mit dem Fremdveranstalter oder Mieter keine anderen Absprachen getroffen werden.

(4) Die Verpächterin gestattet dem Pächter, dass dieser für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Verpächterin Vorzugspreise im Kantinenbetrieb ausweisen und anbieten darf.

(5) Veranstaltungen, die der Pächter anbietet, sind inhaltlich und zeitlich mit der Verpächterin abzustimmen. Sofern der Pächter die Kantine für eigene Veranstaltungen nutzen will, bedarf es dafür einer gesonderten Vereinbarung mit der Verpächterin.

(6) Untervermietungen sind unzulässig bzw. gesondert mit der Verpächterin abzustimmen.

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

(7) Die Reinigung der Pachtsache im Falle von Veranstaltungen nach Absatz 5 kann durch die Verpächterin übernommen werden. Hierfür anfallende Kosten werden dem Pächter in Rechnung gestellt.

### **§ 21 - Änderung des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen und Zustimmungen aller Art.

### **§ 22 - Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Halle (Saale).

### **§ 23 - Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

(1) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages hiervon unberührt, es sei denn, dass die unwirksamen Bestimmungen für einen Vertragspartner bei Vertragsabschluss derart wesentlich waren, dass diesem ein Festhalten an dem Vertrag nicht zugemutet werden kann. In allen anderen Fällen ist die unwirksame Regelung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung Gewollten am nächsten kommt und die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien entspricht.

(2) Die Vertragsparteien bemühen sich, Unstimmigkeiten, die sich in Verbindung mit diesem Vertrag oder anlässlich seiner Durchführung ergeben sollten, gütlich beizulegen.

### **§ 24 - Vertragsausfertigung**

Der Pachtvertrag wird zweifach ausgefertigt. Ein Exemplar erhält der Pächter und ein Exemplar die Verpächterin.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Flächen/Grundrisszeichnungen Kantine Oper und Servicepunkte Opernhaus

Anlage 2: Inventar- und Geräteliste

Halle (Saale), Datum /Kürzel bearb. von

Ort, Datum

.....  
**Klaus Dörr**  
Geschäftsführer

.....  
**Name**  
Pächter/-in

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de

Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)

Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL

Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042

Theater, Oper und Orchester GmbH Halle · Universitätsring 24 · D-06108 Halle an der Saale  
Tel. 0345 51 10 500 · Fax 0345 51 10 567 · info@buehnen-halle.de · www.buehnen-halle.de  
Geschäftsführer: Klaus Dörr · Aufsichtsrat: Dr. Judith Marquardt (Vorsitzende)  
Bankverbindung: Saalesparkasse IBAN: DE23 8005 3762 0386 3191 99 BIC: NOLADE21HAL  
Registergericht: Amtsgericht Stendal / HRB-Nr. 8093 · Steuernummer: 110/108/91142 · Umsatzsteuer-ID: DE 262091042