

handwerk. magazin

www.handwerk-magazin.de

Mustervertrag:

PACHTVERTRAG

Autorin: **Anna Rehfeldt**, LL.M., Rechtsanwältin

IMMER AUF DER SICHEREN SEITE



Von unserer Fachredaktion geprüft. Die Inhalte dieses Downloads sind nach bestem Wissen und gründlicher Recherche entstanden. Für eventuell enthaltene Fehler übernehmen jedoch Autor/in, Chefredakteur sowie die Holzmann Medien GmbH & Co. KG keine rechtliche Verantwortung.

Mustervertrag **PACHTVERTRAG**

zwischen

Telefon/ E-Mail: _____

-Verpächter-

und

Telefon/ E-Mail: _____

Geburtsdatum: _____

ggf. Personalausweisnummer/ Reisepassnummer: _____

-Pächter-

§ 1 Pachtobjekt

(1) Pachtgegenstand ist der bislang vom Verpächter in _____

_____ (Anschrift)

geführte Handwerksbetrieb _____.

Für den Zweck zur weiteren Nutzung als _____ wird verpachtet:

(a) das Grundstück in _____ sowie die sich auf diesem Grundstück befindlichen Gebäude:

_____ (genaue Beschreibung der Gebäude)

PACHTVERTRAG

alternativ:

- (a) das Grundstück in _____ sowie die sich im Handwerksbetrieb befindlichen Räume:
- _____ (genaue Beschreibung der Räume)
- (b) Alle in der Anlage 1 zu diesem Vertrag benannten Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke. Verpächter und Pächter bestätigen, dass die Anlage 1 (a) von beiden Seiten auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft wurde und (b) die Anlage 1 als Vertragsbestandteil anerkannt wird. Alle Maschinen und Betriebsfahrzeuge wurden dem Pächter vorgeführt und sind in einem gebrauchsfähigen Zustand.

(2) Verpächter und Pächter sind sich einig, dass es sich vorliegend um ein echtes Pachtverhältnis handelt und der Verpächter insbesondere die Einstellung seines Geschäftsbetriebes nicht beabsichtigt. Die wesentlichen Betriebsgrundlagen werden nicht veräußert, sondern lediglich mitverpachtet.

(3) Die in Anlage 2 zu diesem Pachtvertrag aufgelisteten Kleingeräte erwirbt der Pächter käuflich.

Der Kaufpreis für die in Anlage 2 aufgelisteten Kleingeräte beträgt _____ €/ netto. Diese Kleingeräte stellen keine wesentliche Betriebsgrundlage dar.

Das gilt entsprechend für die Waren- und Materialbestände, die ebenfalls in Anlage 2 aufgeführt werden. Der Kaufpreis für die in Anlage 2 aufgelisteten Waren- und Materialbestände beträgt

_____ €/ netto.

Der Kaufpreis für die in Anlage 2 aufgelisteten Kleingeräte und Waren- und Materialbestände ist spätestens am _____ fällig und auf das vom Verpächter benannte Konto zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zahlungseingang maßgeblich.

Bis zur vollständigen Zahlung des gesamten genannten Kaufpreises bleiben die Kleingeräte sowie das übergebene Waren- und Materiallager im Eigentum des Verpächters.

(4) Vor Übergabe des Pachtobjektes wird der Verpächter nachfolgende Arbeiten vornehmen:

Im Übrigen wird das Pachtobjekt in dem Zustand an den Pächter übergeben, in dem es sich bei Vertragsunterzeichnung befindet. Der Pächter erkennt mit Unterzeichnung des Vertrages diesen Zustand als vertragsgemäß an, wenn und soweit keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden.

(5) Der Verpächter übernimmt keine Haftung für etwaig erforderliche behördliche Genehmigungen, die für den Betrieb des Handwerksbetriebs in dem Pachtobjekt gegebenenfalls erforderlich sind.

Wird eine erforderliche Genehmigung nicht erteilt und kann deswegen der Vertragszweck nicht mehr erreicht werden, steht dem Pächter ein vertragliches Rücktrittsrecht zu. Der Verpächter informiert den Pächter vollumfänglich über bestehende und erfüllte sowie unerfüllte behördliche Auflagen. Eine Haftung des Verpächters für die Erteilung weitergehender Genehmigungen, die für den Betrieb des Pachtobjektes erforderlich sind, wird ausgeschlossen.

(6) Der Verpächter erklärt, dass die baurechtliche Genehmigung, die für den Betrieb des Pachtobjekts erforderlich ist, vorliegt. Darüberhinausgehende Genehmigungen sind vom Pächter auf eigene Kosten einzuholen.

§ 2 Fortführung der Firma

(1) Das Pachtobjekt ist

- nicht im Handelsregister eingetragen
- im Handelsregister des AG _____

mit der Firma _____ unter der Nummer _____ eingetragen.

(2) Der Pächter darf das Pachtobjekt mit der bisherigen Firma mit/ ohne Nachfolgesatz fortführen.

(3) Für Verbindlichkeiten des Verpächters, die vor Pachtbeginn begründet wurden, haftet der Pächter nicht. Forderungen des Verpächters, die vor Pachtbeginn im Pachtobjekt entstanden sind gehen nicht auf den Pächter über. Der Haftungsausschluss ist durch den Pächter auf dessen eigene Kosten im Handelsregister einzutragen und bekannt zu machen.

(4) Die unter § 2 (3) bestimmte Regelung gilt entsprechend für die Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 3 Dauer und Kündigung des Pachtvertrages

(1) Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.

(2) Dem Pächter steht ein _____-maliges Optionsrecht auf Verlängerung des Pachtvertrages zu.

Das Optionsrecht ist spätestens _____ Monate vor Ende der vereinbarten Laufzeit in Schrift- oder Textform dem Verpächter anzuzeigen.

Das Optionsrecht umfasst die Verlängerung des Pachtverhältnisses für weitere _____ Jahre.

(3) Das Pachtverhältnis verlängert sich im Anschluss um jeweils weitere _____ Jahr(e), wenn es nicht zuvor mit einer Kündigungsfrist von _____ Monaten vor dem jeweiligen Ablauf schriftlich oder in Textform gekündigt wurde. Für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang der Kündigung maßgeblich.

(4) Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses nach Ablauf der Pachtdauer wird ausgeschlossen. § 545 BGB ist nicht anzuwenden.

(5) Des Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien hiervon unberührt.

Ein wichtiger Grund, der den Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn

- der Betrieb des Pächters durch eine behördliche Verfügung etc. geschlossen wird,
- der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teils hiervon für zwei aufeinanderfolgende Monate in Verzug ist

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch fristlose Kündigung aus wichtigem Grund durch den Verpächter, haftet der Pächter für den Ausfall des Pachtzinses, maximal aber in Höhe des vereinbarten Pachtzinses für _____ Monate.

PACHTVERTRAG

(6) Verstorbt der Pächter, können sowohl Verpächter als auch die Erben des Pächters den Pachtvertrag innerhalb von einem Monat nach Kenntnis des Todesfalls mit einer Frist von _____ Monaten zum Ende des Kalendermonats schriftlich oder in Textform kündigen. Das Recht steht dem Pächter entsprechend für den Fall zu, dass er im Sinne des Sozialgesetzbuches vollständig erwerbsunfähig wird.

§ 4 Pachtzins und Betriebskosten

(1) Der Pachtzins beträgt monatlich _____ € (netto) zzgl. gesetzlicher MwSt., mithin _____ € (brutto)

(2) Die Betriebs- und Nebenkosten sind vom Pächter zu zahlen. Zu den Betriebs- und Nebenkosten gehören:

- öffentliche Lasten, z.B. Grundsteuer
- Wasserversorgungskosten
- Entwässerungskosten, insbesondere Abwasser u. Oberflächenentwässerung
- Kosten des Betriebes und der Unterhaltung
 - der zentralen Heizungsanlage/ Brennstoffversorgungsanlage
 - der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, (_____)
 - des Personen- oder Lastenaufzuges
 - der Straßenreinigung und Müllentsorgung
 - der Hausreinigung
 - der Ungezieferbekämpfung
 - der Gartenpflege
 - der Beleuchtung, Allgemeinstrom
 - der Schornsteinreinigung
 - der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - für den Hauswart
- sonstige Betriebskosten: _____

(3) Soweit der Pächter die Betriebskosten nicht unmittelbar selbst zahlt, trägt er die auf die Pachträumlichkeiten entfallenden Betriebs- und Nebenkosten als Umlage gegenüber dem Verpächter. Zur Umlage gehören auch, erst nach Vertragsschluss entstehende neue Kostenarten, Steuern und Gebühren, soweit diese im wirtschaftlichen Zusammenhang mit oder der Unterhaltung des Pachtobjektes stehen.

Der Pächter zahlt auf die Betriebs- und Nebenkosten pro Monat eine Vorauszahlung in Höhe von _____ € (netto) zzgl. gesetzlicher MwSt., mithin _____ € (brutto).

(4) Der monatlich zu zahlenden Gesamtbetrag (Pachtzins + Vorauszahlung) beträgt somit

_____ € (brutto)

(5) Die Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten erfolgt durch den Verpächter innerhalb eines angemessenen Zeitraumes, spätestens aber bis zum _____ des Folgejahres des jeweiligen Abrechnungszeitraumes. Der Abrechnungszeitraum ist das jeweilige Kalenderjahr.

(6) Der Pächter hat den Gesamtbetrag (Pachtzins + Vorauszahlung) jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus zu zahlen. Der Zahlungseingang ist für die Rechtzeitigkeit maßgeblich.

Der Gesamtbetrag ist auf das folgende Konto des Verpächters kostenfrei zu überweisen.

PACHTVERTRAG

Bank: _____

IBAN: _____

BIC: _____

§ 5 Kaution

Der Pächter hat zur Sicherung der Ansprüche des Verpächters diesem eine Kaution in Höhe von

_____ € zu zahlen. Der Verpächter ist verpflichtet die Kaution auf einem vom Vermögen des Verpächters getrennten Kontos verzinslich anzulegen.

(Falls gewünscht: Der Pächter kann die Kaution in Form einer unwiderruflichen, unbefristeten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts leisten.)

§ 6 Umfang der Nutzung/ Unterverpachtung

(1) Der Pächter darf das Pachtobjekt ausschließlich nur im Rahmen des für den unter § 1 benannten Handwerkbetriebs erforderlichen Umfang nutzen. Eine Unterbrechung des Geschäftsbetriebes ist zu vermeiden. Der Pächter ist verpflichtet den unter § 1 benannten Handwerksbetrieb in dem Umfang fortzuführen, wie er bei Vertragsunterzeichnung besteht und entsprechend fortzuführen. Der Pächter hat sowohl das Pachtobjekt als auch alle Pachtgegenstände sorgfältig, schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Eine ganz oder teilweise Unterverpachtung und/ oder Untervermietung sowie jede andere unentgeltliche Überlassung des Pachtobjekts an Dritte, ist ohne Zustimmung des Verpächters unzulässig. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn ein gewichtiger und im Geschäftsbetrieb des Pächters angelegter Grund vorliegt. Die Zustimmung ist vorab einzuholen.

§ 7 Instandhaltung und -setzung/ Reparaturen

(1) Der Verpächter trägt grundsätzlich die Kosten für die Instandhaltung und -setzung des Pachtobjekts. Die Kosten für erforderliche Schönheitsreparaturen innerhalb des Pachtobjekts sowie _____ trägt der Pächter.

(2) Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Reparaturen an den Einrichtungs- und inventargegenständen des Pachtobjekts sind durch den Pächter vorzunehmen. Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs.

(3) Sind während der Pachtdauer Einrichtungsgegenstände und/ oder Inventar zu ersetzen gilt folgendes:

- Der Pächter hat die Einrichtungsgegenstände und/ oder Inventarstücke auf eigene Kosten zu beschaffen. Die ersatzweise beschafften Einrichtungsgegenstände und/ oder Inventarstücke werden Eigentum des Pächters oder
- Der Verpächter hat die Einrichtungsgegenstände und/ oder Inventarstücke auf eigene Kosten zu beschaffen. Die ersatzweise beschafften Einrichtungsgegenstände und/ oder Inventarstücke werden Eigentum des Pächters

§ 8 bauliche Änderungsmaßnahmen

(1) Der Pächter darf Neubauten und/ oder Umbauten an dem Pachtobjekt nur nach vorheriger Zustimmung des Verpächters durchführen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die geplanten Änderungsmaßnahmen für den Handwerksbetrieb des Pächters notwendig sind.

PACHTVERTRAG

(2) Vor Beginn der baulichen Änderungsmaßnahmen sind Verpächter und Pächter verpflichtet einen Vertrag darüber abzuschließen, ob und ggf. wie ein finanzieller Ausgleich für die baulichen Änderungsmaßnahmen zu gewähren ist, wenn das Pachtverhältnis endet bzw. ob der ursprüngliche Zustand durch den Pächter auf eigenen Kosten wiederherzustellen ist.

(3) Bauliche Änderungsmaßnahmen, die ohne Zustimmung des Verpächters vorgenommen wurden, sind durch den Pächter auf eigene Kosten bis spätestens zum Ablauf des Pachtverhältnisses zurückzubauen und das Pachtobjekt ist in den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 9 Werbung

Der Pächter ist befugt innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens Werbeschilder und/ oder sonstige Werbemaßnahmen vorzunehmen. Bedarf die Werbemaßnahme erhebliche Umbaumaßnahmen am Pachtobjekt ist vorab die Zustimmung des Verpächters einzuholen. Der Pächter ist für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmung selbst verantwortlich. Der Pächter trägt sämtliche mit der Werbemaßnahme verbundenen Kosten.

§ 10 Betretungsrecht

(1) Der Verpächter oder von ihm beauftragte Personen dürfen das Pachtobjekt während der üblichen Geschäftszeiten betreten, wenn und soweit dies zur Prüfung des Zustandes des Pachtobjektes oder zum Ablesen von Messgeräten erforderlich ist und dies rechtzeitig angekündigt wurde.

(2) Beabsichtigt der Verpächter den Verkauf des Pachtobjekts oder ist das Pachtverhältnis gekündigt, darf der Verpächter oder von ihm beauftragte Personen nach rechtzeitiger Ankündigung das Pachtobjekt zusammen mit Kauf- oder Pachtinteressen gemeinsam betreten.

§ 11 Verkehrssicherungspflichten/ Haftung

(1) Dem Pächter obliegen die Verkehrssicherungspflichten betreffend das Pachtobjekt. Hierzu gehören insbesondere die Reinigungs- und Streupflicht sowie die Räumung von Schnee- und Eisglätte auf/ an dem Pachtobjekt, einschließlich der Zufahrten und der angrenzenden öffentlichen Flächen. Der Pächter stellt den Verpächter bereits jetzt von Ansprüchen Dritter frei, die auf der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruhen, es sei denn den Verpächter trifft eine (Mit-) Verschulden.

(2) Der Pächter haftet für sämtliche Schäden am Eigentum des Verpächters, die von ihm, seinen Beschäftigten, seinen Erfüllungsgehilfen, seinen Besuchern, Kunden und sonstigen Personen schuldhaft verursacht wurden. Der Pächter stellt den Verpächter bereits jetzt von allen Ansprüchen frei, die von Dritten in Bezug auf das Pachtobjekt aufgrund gesetzlicher Ansprüche geltend gemacht werden.

§ 12 Versicherungen

(1) Der Pächter übernimmt alle Pflichten, die sich aus den in Anlage 3 zu diesem Pachtvertrag aufgelisteten Versicherungsverträgen ergeben. Der Pächter hat den Versicherungsschutz in Bezug auf das Pachtobjekt in dem Umfang aufrecht zu erhalten, wie es dem wirtschaftlichen Deckungswert der Versicherung bei Abschluss des Pachtvertrages entspricht.

(2) Der Pächter ist zusätzlich verpflichtet, Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch etwaige Ansprüche gegen den Verpächter abdecken.

§ 13 Konkurrenzschutz

Der Verpächter darf während der Dauer dieses Pachtvertrages im Umkreis von _____ Km Luftlinie vom Pachtobjekt aus, weder einen Konkurrenzbetrieb errichten noch einen solchen zu betreiben. Das gilt entsprechend für die mittelbare oder unmittelbare Beteiligung an einem solchen.

§ 14 bestehende Verträge/ Arbeitsverträge

(1) Die bei Beginn des Pachtverhältnisses bestehenden Liefer-, Abnahme- und Zahlungsverpflichtungen des Verpächters, werden vom Pächter übernom-

PACHTVERTRAG

men, wenn und soweit diese sich auf die laufenden Geschäfte beziehen. Die Gegenansprüche stehen insoweit dem Pächter zu. Der Verpächter tritt diese Forderungen hiermit an den Pächter ab. Der Pächter nimmt diese Abtretung an. Hiervon ausgeschlossen sind Zahlungsverpflichtungen aus Darlehens- und Warengeschäften. Diese werden vom Pächter nicht übernommen.

(2) Offene Forderungen aus Lieferung und Leistung des Verpächters werden vom Pächter eingezogen und von diesem an den Verpächter ausgekehrt.

(3) In Bezug auf die bestehenden Arbeitsverhältnisse gilt § 613a BGB. Pächter und Verpächter sind in Kenntnis darüber, dass bestehende Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse kraft Gesetz auf den Pächter übergehen, wenn und soweit die Arbeitnehmer oder die zur Ausbildung Beschäftigten dem Übergang des Arbeits- oder Ausbildungsverhältnisses nicht widersprechen.

Klarstellend werden sämtliche betroffene Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse in Anlage 4 zu diesem Pachtvertrag aufgelistet, wobei insbesondere Angaben zur Betriebszugehörigkeit, zur Bruttovergütung, zu den Urlaubsansprüchen sowie zu Sonder- und Zusatzvergütungen zu machen sind. Dem Pächter werden zusätzlich alle Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse in Kopie übergeben.

(4) Der Verpächter ist verpflichtet, allen Beschäftigten gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 613a BGB unmittelbar nach Abschluss dieses Pachtvertrages über den Betriebsübergang zu informieren.

§ 15 Rückgabe nach Beendigung des Pachtverhältnisses

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Pachtobjekt, einschließlich der gesamten Gegenstände unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung dem Verpächter in einwandfreiem Zustand zurückzugeben.

§ 16 Nebenabreden, Schriftform, Gerichtsstand, Sonstiges

(1) Verpächter und Pächter erklären, dass keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen.

(2) Änderungen und/ oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt gleichermaßen für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

(3) Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird als Gerichtsstand das für den Sitz des in dem Pachtobjekt betriebenen Handwerksbetriebs zuständige Gericht vereinbart, wenn und soweit kein zwingender Gerichtsstand gilt.

(4) Sonstiges: _____

_____, den _____

Verpächter

Pächter

Anlage 1: Informationen gemäß Art. 13 DSGVO

Haftungsausschluss

Alle Formulare und Muster müssen zwingend auf den jeweiligen Einzelfall angepasst werden. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung der jeweiligen Unterlagen, kann keinerlei Haftung dafür übernommen werden, dass die jeweilige Vorlage für den von Ihnen angedachten Verwendungszweck auch tatsächlich geeignet ist.

Insbesondere im Hinblick auf die weitreichenden Konsequenzen bei Fehlern, sollten Sie im Zweifel rechtliche Beratung in Anspruch nehmen.

Hinweise

1. Diese Vorlage bedarf zwingend der Anpassung und Ergänzung auf den Einzelfall.
2. Die Vorlage ist eine beispielhafte Orientierungs- und Formulierungshilfe und ist auf den Regelfall zugeschnitten. Betriebliche Gegebenheiten oder besondere Umstände des Einzelfalls können Abweichungen erfordern.
3. Pachtverträge sind zwingend von (Gewerberaum-) Mietverträge zu unterscheiden.
4. Die seit dem 25.05.2018 geltende DSGVO sieht für den Fall einer erstmaligen Datenerhebung direkt beim Betroffenen (= Pächter) in Art. 13 DSGVO spezielle Informationspflichten vor. Demnach müssen Verpächter ihre Pächter zum Zeitpunkt der erstmaligen Datenerhebung insbesondere über die in Art. 13 DSGVO benannten Angaben informieren. Das Muster enthält eine Vorlage bezüglich dieser Informationspflichten. Zu beachten ist, dass die Informationen allerdings bereits bei der erstmaligen Datenverarbeitung erteilt werden müssen. Erfolgte die Datenerhebung zuvor jedoch nur mündlich, sind die Informationen spätestens beim Vertragsschluss zu erteilen.
5. Die Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO beziehen sich auf die Datenerhebung direkt beim Betroffenen. Werden Daten des Auftraggebers von Dritten erstmalig erhoben, müssen zusätzlich die Informationen nach Art. 14 DSGVO erteilt werden.
6. Die kursiven Textbausteine stellen lediglich Anmerkungen und Erläuterungen dar, die vor der endgültigen Ausfertigung angepasst bzw. entfernt werden müssen.
7. Für eigenmächtige Änderungen und die daraus folgenden rechtlichen Konsequenzen kann keine Haftung übernommen werden. Das Muster stellt lediglich eine Hilfe für die betriebliche Praxis dar und ersetzt nicht die erforderliche anwaltliche Beratung.
8. Im Zweifel sollten Sie sich anwaltlicher Hilfe bedienen.
9. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vorlage wegen zwischenzeitlich geänderter Rechtsprechung zu aktualisieren ist. Eine unverbindliche Rückfrage ist jederzeit möglich.
10. Für Kritik, weitere Anregungen und Verbesserungen sind wir dankbar.

Stand August 2019

Verantwortlich für den Inhalt:

Rechtsanwältin Anna Rehfeldt, LL.M, Pettenkoferstr. 14b, 10247 Berlin,
Tel.: 030 311 79 106, mobil 0172 574 2012

mail@ra-rehfeldt.de

