



Pachtvertrag

Hinweis

Musterverträge sind grundsätzlich nur als Orientierungs- und Formulierungshilfe zu verstehen; sie sind auf den Regelfall zugeschnitten und können besondere Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen. Insbesondere die Komplexität eines Unternehmenspachtvertrages lässt individuelle steuerliche und anwaltliche Beratung dringend empfehlen.

Im Vorfeld unterstützen Sie aber auch gerne die Rechts- und Betriebsberater Ihrer Handwerkskammer Wiesbaden.

Hinweis zur Form des Vertrages

Ein Pachtvertrag muss in einer zusammenhängenden, schriftlichen Urkunde verfasst sein. Anlagen, Anhänge oder sonstige Vereinbarungen müssen auf den Vertrag Bezug nehmen und von den Vertragsparteien unterschrieben sein.

Ansprechpartner:

RA Markus Bruns, LL. M

Telefon 0611 136-104

Telefax 0611 136-171

markus.bruns@hwk-wiesbaden.de

Leonie Weiß

Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin)

Telefon 0611 136-199

Telefax 0611 136-171

leonie.weiss@hwk-wiesbaden.de

Pachtvertrag

Zwischen

und

als Verpächter

als Pächter

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Gegenstand des Pachtvertrages ist der bisher von dem Verpächter in _____ geführte _____ - Betrieb

Zum Zwecke der weiteren Nutzung als _____
wird verpachtet:

- a) das Grundstück in

_____ einschließlich folgender darauf befindlichen Gebäude

oder folgende dem Geschäftsbetrieb dienenden Räume

- b) sämtliche Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke gem. Anlage 1 des Vertrages. Beide Vertragspartner haben die Aufstellung auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und anerkannt. Sämtliche Maschinen und Betriebsfahrzeuge sind dem Pächter vorgeführt worden und befinden sich in gebrauchsfähigem Zustand.
- (2) Beide Parteien sind sich darin einig, dass es sich um ein echtes Pachtverhältnis handelt. Der Verpächter beabsichtigt nicht, seine gewerbliche Tätigkeit mit der Verpachtung des Gewerbebetriebes einzustellen. Daher hat er auch die wesentlichen Betriebsgrundlagen nicht veräußert, sondern mitverpachtet. Die vom Pächter käuflich übernommenen Kleingeräte gem. Anlage 2 sowie Waren- und Materialbestände stellen lt. steuerlicher Beratung keine wesentliche Betriebsgrundlage dar.

§ 2 Fortführung des Firmennamens

- (1) Das Unternehmen ist unter der Firma _____
im Handelsregister _____ Nr. _____ eingetragen.
- (2) Der Verpächter räumt dem Pächter das Recht ein, für den gepachteten Gewerbebetrieb die bisherige Firma (mit oder ohne Nachfolgezusatz) fortzuführen.
- (3) Die Haftung des Pächters für Verbindlichkeiten des Verpächters, die vor Beginn des Pachtvertrages begründet worden sind, wird ausgeschlossen. Der Ausschluss der Haftung des Pächters ist auf seine Kosten in das Handelsregister einzutragen und bekannt zu machen.

Desgleichen gehen Forderungen, die bei Beginn der Pacht vorhanden und in dem Betrieb des Verpächters entstanden sind, nicht auf den Pächter über.

- (4) Bei Pachtende gelten diese Vereinbarungen entsprechend. Die dann notwendig werdende Änderung der Handelsregistereintragung erfolgt auf Kosten des Verpächters.

§ 3 Pachtdauer

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer von _____ Jahren fest abgeschlossen. Der Pächter kann bis _____ eine einmalige Verlängerungsoption um weitere _____ Jahre schriftlich ausüben.
- (2) Es verlängert sich danach jeweils _____ Jahre, wenn es nicht ein halbes Jahr vor seinem um _____
jeweiligen Ablauf schriftlich gekündigt wird.
Entscheidend ist der Zugang des Kündigungsschreibens.
- (3) Das Recht beider Vertragsparteien, das Pachtverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt unberührt. Der Verpächter kann danach beispielsweise kündigen, wenn
 - der Betrieb des Pächters durch behördliche Verfügung geschlossen wird
 - der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Pacht für zwei aufeinanderfolgende Monate in Verzug ist.

Endet das Pachtverhältnis durch fristlose Kündigung durch den Verpächter, so haftet der Pächter für den entstandenen Pachtausfall höchstens mit sechs Monaten.

- (4) Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses nach Ablauf der Pachtzeit findet nicht statt. Setzt der Pächter den Gebrauch der Pachtsache nach diesem Termin fort, so gilt das Pachtverhältnis als nicht verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 Pacht

- (1) Die Pacht beträgt _____ € pro Monat,
i. W. _____ zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

- (2) Für den Fall, dass sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden (Basis 2010 = 100) vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der letzten Anpassung um 5 % nach oben oder unten verändert, erhöht oder ermäßigt sich die Pacht im selben Verhältnis automatisch ab Beginn des übernächsten Monats. Voraussetzung für die Wirksamkeit dieser Klausel ist eine Vertragsdauer einschließlich aller Verlängerungsoptionen von 10 Jahren.
- (3) Die Pacht ist monatlich im Voraus spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Konto des Verpächters bei der _____ zu bezahlen.
IBAN _____ BIC _____
- (4) Der Pächter trägt folgende Betriebskosten selbst:

der Pächter die Betriebskosten nicht selbst trägt, verpflichtet er sich gegenüber dem Verpächter die auf die Pachträume entfallenden Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung als Umlage zu tragen. Der Pächter leistet hierzu eine Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. mo- _____ €; innerhalb natlich _____ sechs Monate nach Kalenderjahresende ist eine entsprechende Abrechnung zu erstellen. Der Verpächter kann zu Beginn eines jeden Kalenderjahres eine Anpassung der Vorauszahlung nach billigem Ermessen verlangen.

§ 5 Warenbestand und Kleingeräte

- (1) Der Pächter übernimmt die bei Beginn des Pachtverhältnisses vorhandenen Warenbestände zu Einkaufspreisen. Im Unternehmen des Verpächters hergestellte fertige oder halbfertige Erzeugnisse werden mit den tatsächlichen Herstellungskosten bewertet.

Am Tage des Pachtbeginns ist von beiden Vertragspartnern gemeinsam eine schriftliche Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Kaufpreises zu erstellen.

Der Pächter kann die Übernahme von Warenvorräten ablehnen, die der Menge nach für den normalen Geschäftsbetrieb nicht angemessen sind, oder die unbrauchbar, verdorben, unverkäuflich oder veraltet sind.

- (2) Die Ablösesumme für Kleingeräte lt. Anlage 2 ist mit _____ €. zzgl. MwSt. vereinbart.
- (3) Der Kaufpreis für das übernommene Warenlager und Kleingeräte zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist _____ am _____ fällig.
- (4) Das übergebene Warenlager sowie Geräte lt. Anlage 2 bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des festgestellten Kaufpreises im Eigentum des Verpächters.
- (5) Die Gewährleistung für die übernommenen Warenbestände und Kleingeräte wird ausgeschlossen.

§ 6 Arbeitsverträge

- (1) Der Pächter übernimmt alle Arbeitnehmer und zur Berufsbildung Beschäftigten und tritt in alle Rechte und Pflichten aus den im Zeitpunkt der Übergabe gem. § 3 Abs.1 bestehenden Arbeits- und Berufsbildungsverhältnissen ein, sofern kein form- und fristgerechter Widerspruch gegen den Übergang des

Arbeits- oder Berufsbildungsverhältnisses vorliegt. Die zum Übergabezeitpunkt bestehenden Arbeits- und Berufsbildungsverhältnisse sind abschließend in der als Anlage 3 beigefügten Liste aufgeführt. Die Liste enthält ferner Angaben über die Dauer der Betriebszugehörigkeit, das Bruttogehalt, Zusatz- oder Sondervergütungen sowie Sonderrechte der Arbeitnehmer und der zur Berufsbildung Beschäftigten.

Alle Arbeits- und Berufsbildungsverträge werden, soweit sie in Schriftform bestehen, einschließlich aller schriftlichen Änderungen in Kopie beigefügt (Anlage 4).

- (2) Der Verpächter versichert, dass keine Verpflichtungen in Bezug auf betriebliche Altersversorgung bestehen.
- (3) Die Kosten für rückständigen Urlaub, Überstunden und ähnliche Ansprüche trägt der Verpächter zeitanteilig.
- (4) Der Verpächter/Pächter (Unzutreffendes streichen) unterrichtet die Arbeitnehmer und zur Berufsbildung Beschäftigten gemäß § 613 a Abs. 5 BGB unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages.

§ 7 Versicherungen

- (1) Der Pächter hat ausreichende Versicherungen für das Pachtobjekt und seinen gewerblichen Betrieb abzuschließen und zwar insbesondere Haftpflichtversicherung, Feuer-, Wasser- und Leitungsversicherung.
- (2) Der Pächter kann nach Wahl in bestehende betriebliche Versicherungen des Verpächters eintreten oder neue Versicherungen abschließen.

§ 8 Haftung

- (1) Der Pächter haftet für alle Schäden, die von ihm, seinem Personal, seinen Besuchern und Kunden an dem Eigentum des Verpächters schuldhaft verursacht werden.
- (2) Der Pächter übernimmt hinsichtlich der Pachtgegenstände die dem Verpächter obliegende gesetzliche Haftpflicht.

§ 9 Instandhaltung, Ersatzbeschaffungen und bauliche Veränderungen

- (1) Der Verpächter ist verpflichtet, das verpachtete Grundstück/Gebäude instandzuhalten. Die erforderlichen Schönheitsreparaturen trägt der Pächter.
- (2) Die Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an Inventarstücken gem. Anlage 1 trägt der Pächter.
- (3) Während der Pachtdauer von dem Pächter zusätzlich benötigte oder unbrauchbar gewordene geringwertige Anlagegüter hat der Pächter auf seine Rechnung anzuschaffen; sie gehen in sein Eigentum über. Die übrigen Ersatzbeschaffungen beweglicher Anlagegüter sind vom Verpächter zu tragen; sie bleiben Eigentum des Verpächters.
- (4) Bauliche Veränderungen am Pachtobjekt darf der Pächter nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Die Zustimmung darf nicht versagt werden, wenn die geplanten Veränderungen für den Betrieb des Pächters erforderlich sind. In diesem Fall ist der Pächter bei Vertragsablauf nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Einen Ersatzanspruch bzgl. seiner Aufwendungen hat er nur, wenn dies vor Ausführung der Arbeiten mit dem Verpächter schriftlich vereinbart ist.

- (5) Firmen- und Werbeschilder, Leuchtschriften u. ä. dürfen nur mit Genehmigung des Verpächters angebracht werden.
- (6) Dem Pächter obliegt die Straßenreinigungspflicht, sowie die Räum- und Streupflicht während seiner Geschäftszeiten im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen.

§ 10 Unterverpachtung und Konkurrenzverbot

- (1) Der Pächter darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters und Grundeigentümers das Pachtobjekt ganz oder teilweise unterverpachten.
- (2) Der Verpächter verpflichtet sich, während der Dauer dieses Vertrages ein Konkurrenzunternehmen im Umkreis von Km um den Betriebssitz lt. § 1 Abs. 1 weder zu betreiben noch sich an einem mittelbar oder unmittelbar zu beteiligen.

§ 11 Tod oder Erwerbsunfähigkeit des Pächters

- (1) Der Tod des Pächters berechtigt sowohl den Verpächter, als auch die Erben des Pächters, den Pachtvertrag innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben, mit einer sechsmonatigen Frist zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen. Ein entsprechendes Recht steht dem Pächter bei Eintritt seiner vollen Erwerbsminderung i.S. des Sozialgesetzbuches zu.
- (2) Bei Tod des Verpächters wird der Fortbestand des Pachtverhältnisses nicht berührt. In diesem Fall treten die Rechtsnachfolger in den Pachtvertrag ein.

§ 12 Kautio

Zur Sicherstellung der Ansprüche des Verpächters hat der Pächter eine Kautio in Höhe der dreifachen Netto-Pacht zu leisten. Der Verpächter hat diese Kautio auf einem von seinem Vermögen getrennten Bankkonto mit für Spareinlagen üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit, stehen aber dem Pächter zu. Dem Pächter wird gestattet, die Kautio auch durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes zu leisten.

§ 13 Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Nach erfolgter Kündigung bzw. innerhalb 6 Monate vor Ablauf der Pachtfrist ist der Pächter verpflichtet, die Besichtigung des Pachtobjektes zwecks anderweitiger Verpachtung während der Betriebszeiten zu gestatten.
- (2) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter dem Verpächter die gesamten Pachtgegenstände unter Berücksichtigung der technischen Abnutzung in einwandfreiem Zustand zu übergeben. § 9 Abs. 3 des Vertrages bleibt hiervon unberührt.

§ 14 Sonstiges

- (1) Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtobjekt für eigene private Arbeiten zu nutzen, soweit der Betriebsablauf des Pächter hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- (2)

§ 15 Abänderung und Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

Mündliche Nebenabreden haben die Vertragspartner nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechts-unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem Geist und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht; dasselbe gilt für etwaige Vertragslücken

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Anlagen

1. Einrichtungsgegenstände und Inventar
2. Kleingeräte, Waren- und Materialbestand
3. Liste der bestehenden Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse
4. Bestehende Arbeits- und Berufsbildungsverträge