

Tipps zum Pachtvertrag

11 Punkte, auf die Sie vor dem Vertragsabschluss besonders achten sollten

Punkt 1: Alles Wesentliche klar regeln!

Im Gegensatz zum Mietvertrag gibt es für den Pachtvertrag nur sehr wenige gesetzliche Bestimmungen; außerdem können diese vertraglich anders geregelt werden. Lesen Sie daher einen Pachtvertrag so:

Was im Pachtvertrag steht, gilt.

Was nicht im Pachtvertrag steht, kann meist nicht durchgesetzt werden.

Punkt 2: Wer ist der Verpächter?

Wenn der Verpächter nicht Eigentümer des Pachtobjekts ist, muss geklärt werden, auf Grund welcher Vereinbarungen mit dem Eigentümer (z.B. Mietvertrag) der Verpächter überhaupt das Pachtobjekt verpachtet. Endet nämlich das Vertragsverhältnis (z.B. Mietvertrag) des Verpächters, so endet faktisch auch das Pachtverhältnis.

Außerdem wirken sich viele Vereinbarungen, die der Verpächter mit dem Eigentümer (Vermieter) getroffen hat, auch auf den Pächter aus. Unter Umständen befindet sich im Mietvertrag sogar ein Verpachtungsverbot.

Es macht also Sinn, sich den Vertrag, auf Grund dessen der Verpächter das Pachtobjekt benützt, zeigen zu lassen.

Punkt 3: Miete oder Pacht?

Wird ein lebendes Unternehmen „in Bestand gegeben“ (ein „Bestandvertrag“ kann sowohl ein Pachtvertrag also auch ein Mietvertrag sein), so liegt ein Pachtvertrag vor (typisch dafür: Kundenstock und Inventar werden mitverpachtet, es wird eine Betriebspflicht vereinbart).

Ein Mietvertrag liegt jedenfalls dann vor, wenn nur „leere“ Räume vermietet werden.

Achtung:

Wenn der Pächter laut Pachtvertrag das gesamte Inventar kauft (oft nur „Investitionsablöse“ oder „Inventarablöse“ genannt), kann dies einen Unternehmenskauf darstellen. Dies bewirkt, dass der Erwerber sämtliche Verbindlichkeiten des Vorgängers übernimmt. Es empfiehlt sich daher in diesem Fall, einen detaillierten Unternehmenskaufvertrag zu erstellen, in dem die Frage der Haftung für Altschulden genau geregelt wird.

Achtung:

Sowohl bei einem Unternehmenskaufvertrag als auch bei einem Pachtvertrag müssen bestehende Dienstverhältnisse des Vorgängers übernommen werden!

Details:

- [Abgrenzung Leihe, Pacht, Miete](#)
- [Pachtvertrag und Unternehmensnachfolge](#)
- [Unternehmenskauf: Informationspflichten im Zuge eines Unternehmensüberganges durch Einzelrechtsnachfolge](#)

Punkt 4: Unbefristet oder befristet?

Ein unbefristeter Pachtvertrag kann von beiden Seiten ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine, ohne Vereinbarung mit 6-monatiger Frist zum Kalenderhalbjahr, gekündigt werden. Die Vereinbarung eines vertraglichen Kündigungsverzichts für einen bestimmten Zeitraum kann zur Absicherung des Pächters, insbesondere wenn er Investitionen getätigt hat, sinnvoll und notwendig sein.

Es gibt keinen gesetzlichen Kündigungsschutz.

Ein befristeter Vertrag bedeutet, dass für die Befristungsdauer weder der Verpächter noch der Pächter kündigen kann. Es ist allerdings zulässig, zusätzlich zur Befristung eine Kündigungsmöglichkeit vertraglich zu vereinbaren.

Achtung:

Der Käufer eines Gebäudes kann aber trotz vereinbarter Befristung oder vereinbartem Kündigungsverzicht den Pächter kündigen. Um dies zu verhindern, kann ein derartiger Pachtvertrag im Grundbuch eingetragen werden.

Details:

- Beendigung von Bestandverhältnissen (Miet- und Pachtverträgen)
- Bestandverträge und Grundbuch

Punkt 5: Erhaltungspflichten

Zur Frage der Erhaltungspflichten ist die Rechtslage sehr unübersichtlich und teilweise unklar.

Gehen Sie als Pächter im Zweifel davon aus, dass die vertraglichen Erhaltungspflichten des Pächters vom Verpächter auch so gelebt werden, wie sie im Vertrag stehen. Auch wenn die Judikatur derartige vertragliche Regelungen in einzelnen Fällen für unzulässig erklärt hat, kann der Pächter seine Rechte oft nur im Prozessweg durchsetzen.

Grundsätzlich sollten daher vertragliche Erhaltungspflichten des Pächters immer hinterfragt werden, damit nicht teure Reparaturen (schlimmstenfalls sogar erst am Ende des Pachtverhältnisses) drohen.

Details: Erhaltung, Instandhaltung, Wartung, Zinsminderung beim Pachtvertrag

Punkt 6: Umbauten

Grundsätzlich sind Umbauten gesetzlich nicht erlaubt. Bereits geplante Umbauten sollten daher immer im Pachtvertrag geregelt bzw. erlaubt werden.

Punkt 7: Rückstellung des Pachtobjektes

Die Erlaubnis umzubauen schließt nicht automatisch die Erlaubnis mit ein, bei Beendigung alles so zu belassen.

Das Pachtobjekt ist grundsätzlich immer im übernommenen Zustand unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung zurückzustellen. Sollen Umbauten belassen werden, so muss dies vertraglich geregelt sein. Besonders nachteilig für den Pächter ist in der Regel ein Wahlrecht des Verpächters, Umbauten oder Investitionen entweder entschädigungslos zu belassen oder deren Entfernung zu verlangen.

Auf jeden Fall sollte eine detaillierte Inventarliste erstellt werden um klarzustellen, was alles zurückgestellt werden muss. Für die Dokumentation des Erhaltungszustandes eignen sich Fotos.

Punkt 8: Investitionsablöse

Eine Investitionsablöse ist im Vertrag meist ausgeschlossen. Aber auch ohne vertraglichem Ausschluss steht selten eine Investitionsablöse zu. Mangels anderer Vereinbarung müssen außerdem sämtliche Investitionen (Umbauten, Einbauten) bei Vertragsbeendigung wieder entfernt werden. Wenn eine Investitionsablöse gewünscht wird, sollte dies daher im Vertrag ausdrücklich vereinbart werden.

Umgekehrt wird manchmal beim Abschluss des Pachtvertrages eine „Investitionsablöse“ verlangt. Hier sollte geklärt werden, worauf sich diese bezieht (z.B. auf bestimmte Inventarteile) und ob dies bedeutet, dass diese Inventarteile ins Eigentum des Pächters übergehen. Dies hat dann zur Folge, dass der Pächter bei Beendigung des Pachtvertrages sein Eigentum einerseits zwar mitnehmen darf, andererseits aber auch entfernen muss.

Daher sollte in diesem Fall auch eine genaue Inventarliste des abgelösten Inventars erstellt werden.

Punkt 9: Betriebskosten

Da eine gesetzliche Regelung genauso wie eine gesetzliche Definition der Betriebskosten fehlt, sollen Betriebskosten im Pachtvertrag abschließend (nicht: „insbesondere“) definiert und aufgezählt werden sowie ein Verrechnungsmodus (z.B. monatliche Pauschalbeträge mit jährlicher Gegenverrechnung bis zum Juni des Folgejahres) vereinbart werden.

Punkt 10: Pachtzins

Im Nachhinein kann der Pachtzins nicht mehr einseitig geändert werden. Eine Indexanpassung ist zulässig, wenn dies vertraglich vereinbart wurde.

Punkt 11: Verträge

Verträge gehen grundsätzlich nicht automatisch auf den Pächter über (anders bei Dienstverträgen, siehe Punkt 3; Sonderbestimmungen gibt es auch für manche Versicherungsverträge). Wenn Sie daher an der Weiterführung bestehender Verträge interessiert sind, sollten Sie dies vertraglich unter Einbindung der jeweiligen Vertragspartner regeln.

Details: [Pachtvertrag und Unternehmensnachfolge](#)

Abschließender Tipp: Vertrag genau lesen!

Gehen Sie beim Lesen des Pachtvertrages davon aus, dass jedes Wort auch genau so gemeint ist, wie es niedergeschrieben ist. Zweifelsfragen gehören unbedingt geklärt. Insbesondere sollte auch hinterfragt werden, ob der Vertrag den realen Gegebenheiten entspricht (z.B. Stromzähler, Zugangsmöglichkeiten zu Nebenräumen, Feuchtigkeit, etc). Kleingedrucktes ist wichtig! Auch bei Musterverträgen soll mit Kleingedrucktem in der Regel nicht Selbstverständliches gesagt werden, sondern sollen wichtige Vertragspunkte geregelt werden.

Serviceangebot - Exklusiv für Mitglieder:

Ihre Landeskammer unterstützt Sie gerne mit folgendem Serviceangebot:

- Muster für den Pachtvertrag (kommentiert und unkommentiert)
- Der Online-Ratgeber [Miete und Pacht von unbeweglichen Objekten](#) hilft Ihnen, den für Sie passenden Vertrag zu finden.

Stand: 17.11.2021