



WIRTSCHAFTS RECHT

MUSTERPACHTVERTRAG

mit in den Text eingefügten Erklärungen und verlinkten weiterführenden Informationen

Stand: Mai 2016

Allgemeine Hinweise

Dieser Musterpachtvertrag enthält zum besseren Verständnis in den Text eingefügte Erklärungen und verlinkte weiterführende Informationen zu den einzelnen Vertragspunkten. Für den eigentlichen Vertragsabschluss verwenden Sie bitte den unkommentierten Musterpachtvertrag.

Der nachfolgende Musterpachtvertrag stellt eine Vertragsgrundlage dar, die ausgehend von in der Praxis immer wieder verwendeten Vertragsklauseln, grundsätzlich versucht, die Interessen von Verpächter sowie Pächter möglichst ausgewogen darzustellen. Insbesondere dort aber, wo Varianten vorgeschlagen werden, ist aus der Sicht der Vertragspartner im Einzelfall die Zweckmäßigste zu wählen.

Der Musterpachtvertrag ist branchenneutral ausgestaltet, sodass er keine branchenspezifischen Eigenheiten abbildet.

Achtung! Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Musterpachtvertrag davon ausgeht, dass die Vertragsparteien Unternehmer sind und daher nicht dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG) unterliegen.

Insbesondere ist dieser Musterpachtvertrag daher nicht auf **angehende Einzelunternehmer** zugeschnitten, die von einem Unternehmer pachten. Pächter gelten im Hinblick auf Gründungsgeschäfte nämlich als Konsumenten im Sinne des KSchG. Unter Gründungsgeschäften eines angehenden Einzelunternehmers versteht man jedenfalls solche Geschäfte, die dieser zur Vorbereitung seiner erstmaligen Geschäftstätigkeit vor dem ersten Kundenkontakt abschließt.

In der Praxis wirkt sich das vor allem auf die Frage der Überwälzbarkeit der Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht auf den Pächter aus. Nach derzeit herrschender Judikatur ist jegliche Überwälzung auf einen Konsumenten (Unternehmensgründer) unzulässig

Die vorgeschlagenen Klauseln sind so ausgestaltet, dass immer dann, wenn Varianten angeführt sind oder Worte, Zahlen bzw. Begriffe durch Schrägstriche getrennt sind, (wie zB „3 %/ 5 %/ ... %“ oder „m/km“ oder „Dritter/Kinder/Ehegatte/eingetragener Partner/Gesellschaften, an denen ...“) durch Streichung des jeweils nicht Zutreffenden, die für den Einzelfall passende Lösung gewählt wird.

Unabhängig davon können all jene Textpassagen gestrichen werden, die im Einzelfall nicht gewünscht sind; sie können auch durch eigene Formulierungen ersetzt werden. Selbstverständlich bleibt es auch unbenommen, den Vertrag durch Formulierungen eigener Wahl zu ergänzen. Jedenfalls sollte aber in Unsicherheits- bzw. Zweifelsfällen sowie ganz generell insbesondere wegen der steuerrechtlichen und arbeitsrechtlichen Konsequenzen juristischer Rat eingeholt werden.

Trotz sorgfältiger Erarbeitung und Prüfung sämtlicher Vertragsbestandteile wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts keine Gewähr geleistet, und jegliche Haftung der Wirtschaftskammerorganisation ausgeschlossen.

Diese Broschüre ist ein Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:
Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,
Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,
Tirol, Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1615,
Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <https://wko.at/>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.
Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!

Vermerk über die Selbstberechnung der [Gebühr](#)

Gebührenbetrag €

Datum

Unterschrift des Verpächters

Zur Selbstberechnung der Gebühr siehe Erläuterungen zu Punkt XVIII. Kosten und Gebühren

PACHTVERTRAG

[Kurzinfo](#) / [Detailinfo](#)

abgeschlossen zwischen

Herrn/Frau/Firma (geboren am)
wohnhaft in/mit Sitz in im Folgenden kurz Verpächter
genannt und

Herrn/Frau/Firma (geboren am)
wohnhaft in/mit Sitz in im Folgenden kurz Pächter
genannt, wie folgt:

I.

PACHTGEGENSTAND

Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden ist es wichtig, den Pachtgegenstand möglichst genau und nachvollziehbar zu beschreiben. Bei den einzelnen Varianten handelt es sich um verschiedene Möglichkeiten dazu.

1. **Variante a)** Der Verpächter ist Eigentümer der Liegenschaft (EZ)
(KG) mit dem darauf befindlichen Gebäude in
(Adresse)
.....

„EZ“ bezeichnet die Einlagezahl, „KG“ die Katastralgemeinde. Beide Angaben sind im Grundbuchsatz enthalten und definieren die Liegenschaft. Sind diese Daten nicht bekannt sollte statt „EZ“ bzw „KG“ jedenfalls eine exakte Adresse angegeben werden.

Variante b) Der Verpächter ist Eigentümer des am Standort (Adresse)
..... betriebenen Unternehmens

und Hauptmieter der von diesem Unternehmen genutzten Bestandräumlichkeiten.

Variante b) sollte gewählt werden, wenn der Verpächter bloß Hauptmieter der Geschäftsräumlichkeiten ist. Ist der Pachtgegenstand durch die Standortadresse ausreichend definiert, kann die Angabe von EZ sowie KG entfallen.

Variante c) Der Verpächter ist Pächter des am Standort (Adresse)
(bei Unterverpachtung) betriebenen Unternehmens.

Je nach Ausgestaltung des (Haupt-)Pachtvertrages kann auch eine Unterverpachtung zulässig sein. In diesem Fall ist Variante c) zu wählen.

Variante d) Der Verpächter ist Eigentümer des Hauses (Adresse)
(zB bei Superädifikat) und hat an der Liegenschaft, auf der sich das Haus befindet, folgendes Nutzungsrecht:
.....
.....

Variante d) sollte gewählt werden, wenn der Verpächter zwar Eigentümer des Hauses ist, in dem sich das zu verpachtende Unternehmen befindet, nicht jedoch des Grundstücks, auf dem das Haus steht. In der Praxis geht es daher um die Fälle des Superädifikats oder des Baurechts.

2. Gegenstand dieses Pachtvertrages ist das im Gebäude (Haus) befindliche Unternehmen mit dem Geschäftszweig
..... samt Inventar, Kundenstock, Goodwill und Bestandräumlichkeiten.

Die Angabe des Geschäftszweiges (Branche, Unternehmensgegenstand) ist deswegen wichtig, da bei einem Pachtvertrag der Geschäftszweig in der Regel aufrechterhalten bleiben muss. Soll der Pächter das Recht haben, den Geschäftszweig in der Folge auch abzuändern, sollte dies im Pachtvertrag gesondert vereinbart werden. Ändert der Pächter ohne eine solche Vereinbarung den Geschäftsgegenstand, kann dies zu einer Unterlassungsklage führen oder bei entsprechender Regelung im Pachtvertrag einen wichtigen Auflösungsgrund darstellen.

Das verpachtete Inventar ist in einer integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Inventarliste angeführt.

Die Bestandräumlichkeiten samt den dazugehörigen Freiflächen sind auf dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan, rot umrandet.

Die Bestandräumlichkeiten bestehen aus
.....

In jedem Fall ist es zweckmäßig (wenn auch nicht rechtlich gefordert) den Pachtgegenstand genau zu umschreiben und inklusive aller mitverpachteten Freiflächen durch einen Plan entsprechend zu kennzeichnen. Die Bestandräumlichkeiten sollten in jedem Fall möglichst vollständig aufgezählt werden.

Für den Fall, dass dem Pächter auch eine Wohnung zur Verfügung gestellt wird:

Gegenstand ist auch die zum Unternehmen gehörige Pächterwohnung, bestehend aus im Ausmaß von m², die im beiliegenden Lageplan grün umrandet ist.

Diese Wohnung wird dem Pächter auf die Dauer des Pachtverhältnisses zur Verfügung gestellt und bildet mit dem Unternehmen eine wirtschaftliche Einheit. Im Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses, aus welchen Gründen immer, ist der Pächter verpflichtet, diese Wohnung zu räumen sowie im gereinigten ordnungsgemäßen Zustand unter Berücksichtigung natürlicher Abnutzung an den Verpächter zurückzustellen.

Wenn eine Pächterwohnung mitverpachtet wird, sollte dies unbedingt im Pachtvertrag selbst ausdrücklich geregelt werden. Geschieht dies nicht oder geschieht dies durch einen gesonderten Vertrag, besteht aus Verpächtersicht die Gefahr, dass es sich dann dabei um einen (kündigungsgeschützten) Mietvertrag handelt.

Vereinbarung von sonstigen Mitbenützungsrchten (zB Freiflächen, Abstellplätze, WC-Anlagen usw.)
.....
.....

.....
Wenn bestimmte Flächen (oder auch Räumlichkeiten) vom Pächter unentgeltlich mitbenutzt werden können, sollten solche Flächen unbedingt im Pachtvertrag aufgezählt werden, zB Flächen für die Zulieferung, Ladeflächen, Flächen zur kurzfristigen Lagerung von gelieferter Ware, Flächen für Müllcontainer, etc.

3. Der Pächter ist berechtigt/nicht berechtigt/verpflichtet, den bisherigen Firmawortlaut bzw. die bisherige Geschäftsbezeichnung
..... weiterzuführen.

Es ist dem Pächter gestattet, bei berechtigter Weiterführung des bisherigen Firmawortlautes bzw der bisherigen Geschäftsbezeichnung einen Zusatz hinzuzufügen, aus dem das Pachtverhältnis hervorgeht.

Eine Geschäftsbezeichnung ist im Firmenbuch nicht registriert. Ein Firmawortlaut ist hingegen im Firmenbuch eingetragen. Während die Weiterverwendung einer Geschäftsbezeichnung jedenfalls im Pachtvertrag geregelt werden kann, bedarf die Weiterverwendung eines Firmawortlautes der Eintragung des Pachtverhältnisses im Firmenbuch. Weder die Weiterverwendung einer Geschäftsbezeichnung noch des Firmawortlautes führen zu einer Haftung des Pächters für Verbindlichkeiten des Verpächters oder umgekehrt. Der Pächter muss immer unter seinem Namen auftreten und unterschreiben, unabhängig davon, ob der Pächter aufgrund des Pachtvertrages verpflichtet ist, einen Nachfolgezusatz (zB: Pächter: XY) zu verwenden.

Es gibt aber sehr wohl Haftungen des Pächters für Verbindlichkeiten des Verpächters, zB durch das AVRAG (siehe Punkt XI).

Dieser Vertragspunkt bezieht sich auch auf eine allfällige Änderung des Geschäftsschildes.

4. Dem Pächter ist das gegenständliche Pachtobjekt nach ausgiebiger Besichtigung insbesondere auch unter dem Blickwinkel der Vorgaben und Verpflichtungen des Bundes-Behindertengleichstellungs-Gesetzes (BGStG) bestens bekannt.

Das Pachtobjekt verfügt im Hinblick auf das BGStG über folgende Einrichtungen:

.....

(zB Rampe im Eingangsbereich, behindertengerechtes WC).

Zusätzlich verpflichtet sich der Verpächter bis spätestens bis zum zu folgenden Maßnahmen:

Darüber hinaus treffen den Verpächter aus dem Titel der Barrierefreiheit weder jetzt noch in Zukunft finanzielle Verpflichtungen.

Der Verpächter ist nicht berechtigt, vom Pächter Maßnahmen im Hinblick auf die Barrierefreiheit zu verlangen.

Auf Grund des Bundes-Behindertengleichstellungs-Gesetzes (BGStG) können sich für Unternehmer Verpflichtungen zur Herstellung der Barrierefreiheit ergeben. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, Fragen der Barrierefreiheit im Pachtvertrag zu berücksichtigen. Sollte der Pächter von sich aus bestimmte Maßnahmen planen, so sollte dies in Vertragspunkt V.2. (Zustimmung für bauliche Veränderungen) geregelt werden.

Der Verpächter übernimmt keine Haftung für besondere, nicht ausdrücklich zugesicherte Eigenschaften des Bestandobjektes.

Variante a) Es ist alleinige Angelegenheit des Pächters, alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen für den Betrieb des Unternehmens selbst einzuholen.

Auch für die erforderlichen Gewerbeberechtigungen hat der Pächter selbst zu sorgen.

Die Variante a) sollte verwendet werden, wenn behördliche Genehmigungen wie zB die Betriebsanlagengenehmigung abgelaufen oder nicht mehr auf dem aktuellen Stand sind. Bei dieser Variante ist es ausschließlich Sache des Pächters, sich um die entsprechenden Genehmigungen zu kümmern. Siehe dazu auch die Auflösungsgründe unter Punkt VII.

Variante b) Der Verpächter gewährleistet, dass die für das Pachtobjekt und den Betrieb des Unternehmens erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorhanden sind.

Für die erforderlichen Gewerbeberechtigungen hat der Pächter selbst zu sorgen.

Die Variante b) sollte verwendet werden, wenn die behördlichen Genehmigungen (insbesondere Betriebsanlagengenehmigung) noch aufrecht und aktuell sind. Sollte durch Umbauarbeiten des Pächters eine Änderung der Betriebsanlagengenehmigung erforderlich werden, so wäre dies allerdings Sache des Pächters.

Da Gewerbeberechtigungen nicht gepachtet werden können, hat die Gewerbeberechtigung immer auf den Pächter zu lauten, der das Gewerbe entsprechend anmelden muss. Siehe dazu auch die Auflösungsgründe unter Punkt VII.

Der Verpächter übergibt und der Pächter übernimmt ein lebendes Unternehmen. Die Verpachtung erfolgt zur Weiterführung und zum Betrieb als

Jede darüber hinausgehende Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verpächters; die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.

Der Pächter ist verpflichtet, das gepachtete Unternehmen den Bestimmungen dieses Vertrages gemäß sowie unter Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu führen.

Bei dieser Klausel handelt es sich um eine zentrale Bestimmung des Pachtvertrages. In Zweifelsfällen entscheidet die Rechtsprechung vor allem nach diesen bzw. ähnlichen Klauseln („Übergabe eines lebenden Unternehmens“, „Betriebspflicht“), ob ein Unternehmenspachtvertrag oder eine Geschäftsraummiete vorliegt.

5. Das vom Pächter zu übernehmende Warenlager wird zum (Datum) inventarisiert und mittels gesonderter Rechnung an den Pächter verkauft.

Jene Inventargegenstände, die nicht gepachtet werden und vom Pächter mit einem Betrag von € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer abgelöst werden, sind in einer einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Liste aufgezählt.

Diese Inventargegenstände gehen mit Übergabe in das Eigentum des Pächters über.

Eines der Kennzeichen eines Pachtvertrages ist nach der Rechtsprechung, dass Inventargegenstände mitverpachtet werden. Sollte das gesamte Inventar „abgelöst“ (gekauft) werden, besteht die Gefahr, dass die Rechtsprechung den Pachtvertrag als Geschäftsraummiete behandelt. Dies hat sowohl für die Frage des Mieterschutzes (möglicherweise kündigungsgeschützter Mietvertrag) als auch für die Fragen der Nachfolgehafung (Unternehmenskauf) gravierende Auswirkungen. Aus diesem Grund sollten nur einzelne Inventargegenstände verkauft werden. Der Verkauf des Warenlagers ist hingegen unproblematisch.

Die ins Eigentum des Pächters übergegangenen Gegenstände müssen bei Beendigung des Pachtvertrags nicht zurückgestellt werden.

II.

VERTRAGSDAUER

1.

Für Pachtverträge gelten die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Das ABGB enthält keine besonderen, den Pächter oder Verpächter in seiner Gestaltungsfreiheit einschränkende Bestimmungen.

Pachtverträge können daher auf unbestimmte Zeit (unbefristete Verträge) oder auf bestimmte Zeit (befristete Verträge) abgeschlossen werden.

Variante a) Das Pachtverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Beiden Vertragsteilen steht das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats/- quartals/-halbjahres/-jahres, ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. [Kurzinfo](#) / [Detailinfo](#)

Der Verpächter verzichtet auf die Dauer von Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. Der Verpächter kann daher den Vertrag frühestens zum aufkündigen.

Der Pächter verzichtet auf die Dauer von Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. Der Pächter kann daher den Vertrag frühestens zum aufkündigen.

Wird der Pachtvertrag auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen, kann er sowohl vom Verpächter als auch vom Pächter formlos aufgekündigt werden. Aus Beweisgründen ist aber eine Kündigung per „Einschreiben“ jedenfalls zu empfehlen. Die einzuhaltenden Kündigungsfristen und -termine richten sich grundsätzlich nach der vertraglichen Vereinbarung. Wurde im Pachtvertrag keine eigene Regelung getroffen, kommt die gesetzliche Regelung nach der Zivilprozessordnung zur Anwendung. Laut dieser können

Pachtverträge jeweils zum 30.6. oder 31.12. mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

Damit die Kündigung rechtswirksam ist, muss sie vor Beginn der Kündigungsfrist dem anderen Vertragspartner zugestellt worden sein.

Wurde ein Kündigungsverzicht für eine bestimmte Zeitdauer abgegeben, sollte klargestellt werden, wann der Pachtvertrag frühestens durch Kündigung beendet werden kann. Dieser Endtermin soll daher ausdrücklich angeführt werden.

Variante b) Das Pachtverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von Jahren abgeschlossen. Es endet daher am, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

Ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer wird dem Verpächter/Pächter das Recht eingeräumt, das Pachtverhältnis schon früher unter Einhaltung einer monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats/- quartals/-halbjahres/-jahres aufzukündigen.

Bei befristeten Pachtverhältnissen für die Dauer der Befristung oder bei unbefristeten Pachtverhältnissen für die Dauer eines Kündigungsverzichtes mögliche Regelung:

Der Verpächter erteilt ausdrücklich seine Zustimmung, dass der Pachtvertrag auf Kosten des Pächters im Grundbuch einverleibt wird.

Wird der Pachtvertrag auf **bestimmte Zeit** abgeschlossen, gilt für das Befristungsrecht ausschließlich das ABGB.

Hinsichtlich der Dauer der Befristung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, das heißt, das Pachtverhältnis kann beliebig, ohne Mindest- oder Höchstdauer, befristet werden. Befristet abgeschlossene Pachtverträge können beliebig verlängert werden. Mit Ablauf der Frist erlischt ein derart befristeter Vertrag automatisch, ohne dass es einer Erklärung bedarf.

Wenn der Pächter das Pachtobjekt nach Ablauf der Befristung weiterbenützt und der Verpächter nichts dagegen unternimmt, kommt es zu einer stillschweigenden Erneuerung des Pachtverhältnisses.

In diesem Fall gelten für den stillschweigend erneuerten Vertrag dieselben inhaltlichen Bestimmungen, wie sie schon für den alten Vertrag gegolten haben mit Ausnahme der Vertragsdauer. Ein derart stillschweigend verlängerter Vertrag gilt stets als um 1 Jahr verlängert, egal, auf wie lange der alte Vertrag befristet war. Mit Ablauf dieses Jahres ist er dann aber zu Ende, außer es wird wiederum nichts unternommen, sodass abermals eine Verlängerung um ein weiteres Jahr erfolgt.

Nach den Bestimmungen des ABGB ist der Erwerber einer Liegenschaft trotz einer vereinbarten Befristung des Pachtverhältnisses oder eines Kündigungsverzichts berechtigt, den Pachtvertrag zum nächstmöglichen gesetzlichen Kündigungstermin zu kündigen, wenn der Pachtvertrag nicht im Grundbuch eingetragen ist. Die Eintragung des Pachtvertrags im Lastenblatt des Grundbuches bewirkt, dass im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft durch den bisherigen Verpächter der Erwerber an den gesamten Vertragsinhalt und damit auch an die Vertragsdauer bzw Dauer des Kündigungsverzichts gebunden ist.

Wesentliche Voraussetzung für die Verbücherung des Pachtrechtes ist aber, dass es sich dabei um ein Vertragsverhältnis auf bestimmte Dauer handelt. Die Einverleibung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtverhältnisses ist nur dann möglich, wenn ein Kündigungsverzicht vereinbart wurde.

2. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses, aus welchen Gründen immer, hat der Pächter dem Verpächter das Pachtobjekt unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung in dem Zustand zurückzustellen, in dem es bei Vertragsbeginn übernommen wurde, sodass das Unternehmen ohne Betriebsunterbrechung weitergeführt werden kann.

Zum Zeitpunkt der Rückgabe des Pachtobjektes haben sich daher sämtliche Betriebsräumlichkeiten sowie alle Einrichtungsgegenstände und das verpachtete Inventar in einem gereinigten, funktionsfähigen, vollständigen und, unter Berücksichtigung natürlicher Abnutzung, ordnungsgemäßem Zustand zu befinden.

Fehlende bzw. nicht funktionsfähige verpachtete Inventargegenstände sind vom Pächter durch gleichartige funktionsfähige zu ersetzen.

III.

PACHTZINS

Der Pachtzins kann prinzipiell frei vereinbart werden. Im Mustervertrag werden zwei in der Praxis gebräuchliche Varianten des Pachtzinses angeführt.

1. **Variante a)** .. Der monatlich im Vorhinein bis spätestens 5. eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf das Konto des Verpächters, IBAN

....., BIC, zu bezahlende Pachtzins beträgt € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Pachtzins von € wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertbezogen.

Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat errechnete Indexzahl.

Indexschwankungen bis einschließlich 3 % / 5 % / ... % bleiben jeweils unberücksichtigt.

Bei Überschreiten wird aber die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Variante a) bestimmt als Pachtzins einen Fixbetrag, der sich nur auf Grund der darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarung ändern kann.

Mit einer Wertsicherungsvereinbarung soll ein Ausgleich für die Inflation geschaffen werden.

Es können Indexschwankungen in beliebiger Höhe vereinbart werden. 5 % sind häufig. Um Unklarheiten zu vermeiden, ist im Vertrag nur eine Zahl anzuführen, die anderen sind zu streichen!

Es besteht die Möglichkeit, Wertsicherungsansprüche 3 Jahre rückwirkend geltend zu machen.

Variante b) Es wird ein monatlicher umsatzbezogener Pachtzins von % der vom Pächter im gepachteten Unternehmen erzielten Nettoumsätze vereinbart. Der Pachtzins ist bis spätestens 15. des jeweiligen Folgemonats spesen- und abzugsfrei zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer auf das Konto des

Verpächters, IBAN.....
BIC, zu überweisen.

Der Pächter ist verpflichtet, jederzeit Einsicht in die Geschäftsunterlagen zu gewähren, die notwendig sind, um den Pachtzins ermitteln zu können.

Variante b) geht von einem umsatzbezogenen Pachtzins aus und ist daher eine variable Größe.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen auf dem Konto des Verpächters maßgebend.

Geldschulden sind außerhalb des KSchG Bringschulden. Das heißt, der Geldbetrag muss am Fälligkeitstag am Konto des Verpächters eingelangt sein.

ACHTUNG! Überweisungen haben daher so rechtzeitig zu erfolgen, dass der Pachtzins selbst unter Berücksichtigung von Samstagen, Sonn- und Feiertage am Fälligkeitstag am Konto des Verpächters eingelangt ist. Ein Überweisungsauftrag am Fälligkeitstag ist zu spät.

Im Falle des Zahlungsverzuges werden, sofern der Verpächter nicht einen noch höheren Schaden nachweisen kann, jedenfalls Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes gemäß [§ 456 UGB](#) vereinbart; ist jedoch der Pächter für den Zahlungsverzug nicht verantwortlich, beträgt der Verzugszinssatz 4 %. Darüber hinaus haftet der Pächter dem Verpächter, soweit das Gesetz nicht einen höheren Betrag vorsieht, gemäß [§ 1333 Abs 2 ABGB](#) für alle aus einer verspäteten Zahlung erwachsenen Kosten.

Der gesetzliche Verzugszinssatz gemäß § 456 beträgt ab 16.3.2013 statt bisher 8 % nunmehr 9,2 % plus Basiszinssatz. Für die Höhe des Basiszinssatzes ist für das jeweilige Halbjahr jener Wert maßgebend, der am ersten Kalendertag dieses Halbjahres gilt. Der jeweils aktuelle Basiszinssatz kann unter der Internetadresse <https://www.oenb.at> abgefragt werden.

Der Gläubiger kann gemäß § 1333 Abs 2 ABGB außer den gesetzlichen Zinsen auch den Ersatz anderer, vom Schuldner verschuldeter und ihm erwachsener Schäden geltend machen, insbesondere die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Darunter sind vor allem Mahnspesen bzw sonstige Mahn- und Inkassokosten zu verstehen.

Bei Verträgen zwischen Unternehmern kann für Betriebskosten jedenfalls ein Betrag von € 40,- in Rechnung gestellt werden.

2. Zuzüglich zum Pachtzins verpflichtet sich der Pächter, die auf das Pachtobjekt entfallenden Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben zu entrichten.

Unter den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sind die in den mietrechtlichen Vorschriften ([§§ 21, 22, 23 MRG](#)) enthaltenen Positionen zu verstehen.

Zusätzlich werden folgende, vom Pächter zu tragenden Bewirtschaftungskosten als Betriebskosten vereinbart (zB: Betreuung von Grünanlagen, Erhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen, Unkosten für Gemeinschaftswerbung, Rücklage gemäß Wohnungseigentumsgesetz)

.....
.....

Der Pächter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung bzw. der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses, insbesondere auch gegen Glasbruch und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Nur für den Fall, dass das Objekt nicht zur Gänze verpachtet wird:

Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben beträgt %.

Zur Deckung dieser Kosten wird ein monatlicher Pauschalbetrag in Höhe von derzeit € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer eingehoben.

Die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt bis spätestens des Folgejahres.

Sollte sich dabei ein Saldo zu Lasten oder zu Gunsten des Pächters ergeben, ist dieser mit dem unmittelbar darauf fällig werdenden Pachtzins zur Zahlung fällig. Ist das Pachtverhältnis zum Zeitpunkt der Saldofeststellung bereits beendet, so ist der Saldo binnen Monatsfrist zur Zahlung fällig.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass der Pächter alle sonstigen, von ihm verursachten Bewirtschaftungskosten, wie zB Heiz- und sonstige Energiekosten, Telefon, Telefax,

Telekabel udgl, sowie sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, die mit dem Betrieb des Unternehmens verbunden sind, selbst zu tragen hat.

Die Verrechnung dieser Kosten hat nach Möglichkeit direkt zwischen dem Pächter und den jeweiligen Lieferanten bzw. Anspruchsberechtigten zu erfolgen. Sollten solche Kosten dem Verpächter vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Pächter innerhalb von Tagen nach Vorschreibung zu deren Ersatz.

Da es für Pachtverträge keine gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Betriebskosten gibt, ist eine entsprechende vertragliche Regelung notwendig.

Im vorliegenden Muster werden als Betriebskosten solche Kosten bestimmt, wie sie im Mietrechtsgesetz (MRG) definiert sind. Es sollte aber bei Abschluss des Pachtvertrages jedenfalls darauf Bedacht genommen werden, welche Betriebskosten tatsächlich beim Verpächter anfallen.

- **Wasserkosten:** Kosten der Versorgung des Hauses aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung. Zu den Wasserkosten zählen zudem die Kanalbenutzungsgebühren.
- Kosten der **Eichung, Wartung und Ablesung** von **Messvorrichtungen** zur Verbrauchsermittlung
- Kosten der **Rauchfangkehrung, der Kanalräumung, der Unratabfuhr** und der **Schädlingsbekämpfung**
- Kosten der **Beleuchtung** der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus
- Kosten der angemessenen **Feuerversicherung**
- Kosten einer angemessenen **Haftpflichtversicherung**
- Kosten einer angemessenen **Versicherung** des Hauses gegen **Leitungswasserschäden** einschließlich Korrosionsschäden
- Kosten einer angemessenen **Versicherung** des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen **Glasbruch** oder **Sturmschäden**, soweit die **Mehrheit** der Bestandnehmer einer solchen Versicherung **zugestimmt** hat. Aus diesem Grund findet sich hier auch eine diesbezügliche Zustimmungserklärung des Pächters.
- Auslagen für die **Verwaltung** der Liegenschaft in der Höhe des Betrages für die Ausstattungskategorie A je m²-Nutzfläche und Jahr, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.
- Angemessene Aufwendungen für die **Hausbetreuung:**

Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jeder Räume, Flächen und Anlagen der Liegenschaft, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benutzt werden können sowie der Gehsteige (einschließlich Schneeräumung). Ferner gehört dazu die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

Die Aufwendungen dazu können unterschiedlich in Rechnung gestellt werden.

Erfolgt die Hausbetreuung durch einen Dienstnehmer, bestehen diese Aufwendungen aus dem dem Dienstnehmer gebührenden angemessenen Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils, des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie den Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien.

Erfolgt die Hausbetreuung durch einen Werkunternehmer ist der angemessene Werklohn zu tragen.

Erfolgt die Hausbetreuung durch den Bestandgeber selbst, können als Aufwendungen für die Hausbetreuung jene Beträge angesetzt werden, die bei Beschäftigung eines Dienstnehmers anfallen würden.

Öffentliche Abgaben

Das sind die Grundsteuer sowie auf den Bestandnehmer überwälzbare Landesabgaben, wie etwa die Gebrauchsabgabe des Landes Wien für die Inanspruchnahme öffentlichen Luftraumes („Luftsteuer“) oder in der Stadt Innsbruck die „Gehsteigabgabe“.

3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Pächters gegen den Pachtzins wird - soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder vom Verpächter ausdrücklich anerkannt wurden - ausgeschlossen.

Laut Gesetz ist eine Aufrechnung gleichartiger Forderungen möglich. Da jedoch in der Praxis ein Aufrechnungsverbot üblicherweise vereinbart wird, sieht auch der Mustervertrag ein solches Aufrechnungsverbot vor.

IV.

INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG, ERHALTUNG, VERÄNDERUNGEN

1. Das Pachtobjekt ist vom Pächter pfleglich und unter größtmöglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

Variante a)

Der Pächter hat den Pachtgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, Geräte und sonstiges Inventar insoweit zu warten, instandzuhalten, instandzusetzen und, sofern die Instandsetzung nicht mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln möglich ist, durch Gleichartige(s) zu ersetzen, als es sich nicht um ernste Schäden des Gebäudes oder um ernste Schäden an allenfalls vorhandenen der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen handelt.

Variante b)

Abweichend von der darüber hinaus bestehenden bleibenden Erhaltungspflicht des Verpächters gemäß § 1096 ABGB wird folgendes vereinbart:

Den Verpächter treffen jedenfalls folgende Pflichten:

Den Pächter treffen jedenfalls folgende Pflichten:

Kommt der Pächter seinen vereinbarten Pflichten nicht nach, kann der Verpächter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die Durchführung der notwendigen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.

Ernste Schäden des Gebäudes hat der Pächter dem Verpächter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Weiters hat der Pächter für eine gefahrlose Benützung der den betrieblichen Zwecken dienenden Räume, Flächen, Park- und Abstellplätze, Gehsteige, Stiegenhäuser, Durchfahrten, Zugänge udgl. Obsorge zu tragen.

Dazu zählt auch eine entsprechende Schnee- und Eisfreihaltung der zum Pachtobjekt zählenden Flächen und Plätze.

Hinsichtlich der Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungspflichten den Pachtgegenstand betreffend kommen die Bestimmungen des ABGB zur Anwendung. Danach hat der Verpächter den Pachtgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Das entspricht einer uneingeschränkten Erhaltungspflicht des Verpächters, die alle Mängel umfasst. Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflicht ganz oder teilweise dem Pächter auferlegt wird, sind, zulässig und rechtswirksam, da das ABGB nachgiebiges Recht enthält. Die Grenzen liegen bei der Sittenwidrigkeit.

1. Sämtliche bauliche Veränderungen am Pachtobjekt bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Verpächters, außer es handelt sich um geringfügige, die Interessen des Verpächters oder anderer Hausbewohner nicht negativ berührende Änderungen. Für die Einholung der Genehmigung des Verpächters wird die Schriftform empfohlen.

Variante a) Für folgende bauliche Veränderungen erteilt der Verpächter dem Pächter bereits jetzt seine Zustimmung

.....

.....

.....

Variante b) Der Verpächter erteilt, sofern ihm dies rechtlich möglich ist, bereits jetzt seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen, die auf Grund von gesetzlichen Vorschriften oder behördlichen Auflagen notwendig sind. Diese sind dem Verpächter vorher anzuzeigen. Die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.

Vertragliche Vereinbarungen, wonach alle vom Pächter gewünschten Veränderungen und Verbesserungen am und im Pachtgegenstand der ausdrücklichen Genehmigung des Verpächters bedürfen, sind zulässig und rechtswirksam. Es ist jedoch praxisgerecht, diese Zustimmungsvoraussetzung bei bloß geringfügigen Veränderungen entfallen zu lassen.

Für die Zustimmung zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten wird aus Beweisgründen die Schriftform empfohlen.

Sollte der Pächter bestimmte Maßnahmen in Bezug auf Barrierefreiheit planen, so sollte dies hier geregelt werden.

3. **Variante a)** Alle vom Pächter vorgenommenen Investitionen und baulichen Veränderungen gehen bei Beendigung des Pachtverhältnisses ohne Anspruch auf Ersatz in das Eigentum des Verpächters über.

Variante b) Die vom Pächter vorgenommenen Investitionen und baulichen Veränderungen sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach Wahl des Verpächters entweder ohne Anspruch auf Ersatz im bzw. am Pachtobjekt zu belassen oder es ist auf Kosten des Pächters der frühere Zustand wiederherzustellen.

Variante c) Alle Investitionen und baulichen Veränderungen, die der Pächter während der Dauer des Pachtverhältnisses in das Pachtobjekt eingebaut hat oder auf sonstige Weise mit diesem untrennbar verbunden sind, gehen in das Eigentum des Verpächters über.

Der Verpächter leistet dem Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses nur für folgende Investitionen, sowie bauliche Veränderungen Ersatz:

- a) bauliche Veränderungen sowie Investitionen, zu denen der Verpächter seine Zustimmung erteilt hat
- b) bauliche Veränderungen sowie Investitionen, die auf Grund von gesetzlichen Vorschriften oder behördlichen Auflagen notwendig waren
- c) bauliche Veränderungen sowie Investitionen auf Grund der Ersatzpflicht des Pächters gem IV, Punkt 1., 2. Absatz.

Nicht gewünschte Regelungen über den Investitionsersatz sind zu streichen.

Ersetzt werden, sofern im Einzelfall nicht anderes vereinbart wurde, bei baulichen Veränderungen, die Errichtungskosten abzüglich % pro vollem Nutzungsjahr.

Ersetzt wird, sofern im Einzelfall nicht anderes vereinbart wurde, bei den sonstigen Investitionen der Anschaffungswert abzüglich % pro vollem Nutzungsjahr.

Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust dem Verpächter gegenüber unter Vorlage von Rechnungen geltend zu machen. Alle Arbeiten sind, ebenfalls bei sonstigem Anspruchsverlust, von hierzu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen.

Vertragliche Vereinbarungen über das Schicksal von vom Pächter zulässigerweise vorgenommenen baulichen Veränderungen und Investitionen im und am Pachtobjekt sind rechtswirksam und zulässig.

4. **Variante a)** Das Pachtzinsminderungsrecht gemäß [§ 1096 ABGB](#) bleibt aufrecht.

Variante b) Das Pachtzinsminderungsrecht gemäß [§ 1096 ABGB](#) wird ausgeschlossen.

Nach den Bestimmungen des ABGB ist der Verpächter verpflichtet das Pachtobjekt auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Erfüllt der Verpächter diese Verpflichtung nicht, hat der Pächter das Recht, je nach Umfang der Unbrauchbarkeit des Pachtobjektes auf Pachtzinsminderung oder Pachtzinsbefreiung.

Allerdings enthält das ABGB hinsichtlich des Pachtzinsminderungs- bzw. -befreiungsanspruchs des Pächters nachgiebiges Recht. Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Pächter auf sein Zinsminderungsrecht verzichtet, sind somit zulässig und rechtswirksam.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden darüber hinausgehende Ansprüche gemäß §§ [1036](#), [1037](#), [1096](#) und [1097](#) ABGB.

Die im ABGB geregelten Ansprüche des Pächters auf Aufwandsersatz (§§ 1036, 1037, 1096) sowie die Erhaltungspflicht des Verpächters (§ 1096) stellen nachgiebiges Recht dar und können daher vertraglich eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Hinsichtlich § 1036 ABGB handelt es sich dabei um notwendige Aufwendungen, die nicht dem Verpächter obliegen.

5. Aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Energieversorgung sowie Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl, kann der Pächter gegenüber dem Verpächter keine Rechtsfolgen ableiten, sofern den Verpächter

daran kein grobes Verschulden trifft. Vom Verpächter verschuldete Personenschäden sind jedenfalls zu ersetzen.

V.

BETRIEBSPFLICHT

[Detailinfo \(siehe Seite 2\)](#)

Der Pächter übernimmt ein lebendes Unternehmen, an dessen Erhaltung der Verpächter interessiert ist.

Er hat daher das im Pachtobjekt betriebene Unternehmen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu führen und den guten Ruf des Unternehmens und damit dessen weiteren Bestand zu erhalten.

Der Pächter verpflichtet sich, bei Beendigung des Pachtverhältnisses ein lebendes Unternehmen mit allen Unternehmensbestandteilen zurückzustellen.

Für den Fall, dass Öffnungszeiten, Urlaub und Ruhetage vereinbart werden:

Dem Pächter ist eine nicht länger als dauernde Urlaubssperre in den Monaten erlaubt.

Weiters dürfen/müssen folgende Ruhetage eingehalten werden:

Zu folgenden Uhrzeiten: ist der Betrieb jedenfalls geöffnet zu halten.

Zu folgenden Uhrzeiten: ist der Betrieb keinesfalls geöffnet zu halten.

Die Betriebspflicht stellt das wichtigste Kriterium für das Vorliegen eines Pachtvertrages dar, wird doch damit zum Ausdruck gebracht, dass seitens des Verpächters ein wirtschaftliches Interesse an der Weiterführung des Betriebes besteht.

Die Betriebspflicht kann sowohl ausdrücklich vertraglich vereinbart werden, was jedenfalls zu empfehlen ist, als sich auch schlüssig aus den konkreten Umständen ergeben. In beiden

Fällen darf es sich dabei nicht bloß um eine „Leerfloskel“ handeln, vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich einem echten Interesse des Bestandgebers an der Weiterführung des Betriebes entsprochen wird.

Beispiele: Von der Rechtsprechung wurde das Vorliegen einer Betriebspflicht in folgenden Fällen **bejaht**: Pflicht des Bestandnehmers, sein Unternehmen innerhalb gewisser zeitlicher Grenzen offen zu halten; Vereinbarung, dass bei wesentlicher Änderung des Betriebsgegenstandes der Verpächter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt ist; Vereinbarung einer Verpflichtung des Bestandnehmers, das Bestandsobjekt in einer gewissen Betriebsform zu führen; Recht des Verpächters zur sofortigen Vertragsauflösung bei schlechter Wirtschaftsführung.

VI.

UNTERBESTANDGABE, WEITERGABE

Variante a) Dem Pächter ist es ohne ausdrückliche Zustimmung des Verpächters nicht gestattet, das Pachtobjekt oder auch nur Teile davon gänzlich oder auch nur teilweise unterzuverpachten oder auf eine sonstige, wie immer geartete Weise, entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Auch eine allfällige beabsichtigte Gesellschaftsgründung bedarf daher der ausdrücklichen Zustimmung des Verpächters.

Gleiches gilt für die Weitergabe von Gesellschaftsanteilen.

Die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.

Mit Variante a) wird dem Pächter jede Unterverpachtung und jede Weitergabe an einen Nachfolger (auch durch Gesellschaftsgründung) verboten.

Variante b) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtobjekt ganz oder teilweise zu beliebigen Bedingungen an Dritte unterzuverpachten; dies unter der Voraussetzung, dass die in diesem Vertrag festgelegten, den Fortbestand des Unternehmens garantierenden Pflichten, entsprechend überbunden werden.

Jede darüber hinausgehende Verfügung über das Pachtobjekt bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verpächters.

Auch eine allfällige beabsichtigte Gesellschaftsgründung bedarf daher der ausdrücklichen Zustimmung des Verpächters.

Gleiches gilt für die Weitergabe von Gesellschaftsanteilen.

Die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.

Durch Variante b) wird der Pächter zwar berechtigt, Unterpachtverträge zu schließen. Eine Weitergabe (auch durch Gesellschaftsgründung) wird ihm jedoch verboten.

Variante c) Der Pächter ist berechtigt, den Pachtvertrag mit allen Rechten und Pflichten entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte / Kinder / Ehegatte / eingetragener Partner / Gesellschaften, an denen der Pächter maßgeblich beteiligt ist, weiterzugeben. Der Pächter hat die Weitergabe dem Verpächter unverzüglich mittels eingeschriebenen Briefes anzuzeigen. Bis zum Zugang der Anzeige haftet der Pächter solidarisch für alle sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen.

Durch Variante c) wird der Pächter berechtigt, den Pachtvertrag an Nachpächter weiterzugeben, dh es kommt zu einem Pächterwechsel. Dieses Recht kann unbeschränkt („an Dritte“) oder beschränkt (an „Kinder“, „Ehegatte“, „eingetragener Partner“ oder „bestimmte Gesellschaften“) sein.

VII. VORZEITIGE AUFLÖSUNG DES VERTRAGES

Ungeachtet der im Punkt II. festgelegten Vertragsdauer hat der Verpächter das Recht, das Pachtverhältnis unverzüglich für aufgelöst zu erklären und vom Pächter die Zurückstellung des Pachtobjektes zu fordern, wenn:

- a) der Pächter mit dem Pachtzins oder Teilen desselben in Verzug gerät und der Verpächter den rückständigen Pachtzins erfolglos mittels eingeschriebenen Briefes eingemahnt und eine 14-tägige Nachfrist gesetzt hat;

- b) der Pächter den Geschäftsbetrieb einstellt;
- c) der Pächter vom Unternehmen trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes einen grob nachteiligen Gebrauch macht;
- d) der Pächter seiner Betriebspflicht nachhaltig nicht nachkommt;
- e) der Pächter nachhaltig gröblich gegen behördliche Vorschriften, insbesondere die der Gewerbeordnung, verstößt bzw. gesetzliche oder behördliche Anordnungen betreffend die Gewerbeausübung nicht befolgt und dieses Verhalten trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes fortsetzt;
- f) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Pächters mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.

Bei Festlegung noch weiterer Auflösungsgründe ist darauf zu achten, dass diese nicht rechtswidrig (sittenwidrig) sind. Jedenfalls unzulässig ist die Vereinbarung des Auflösungsgrundes „Eröffnung eines Insolvenzverfahrens“.

Ungeachtet der in Punkt II. festgelegten Vertragsdauer hat der Pächter das Recht, das Pachtverhältnis unverzüglich für aufgelöst zu erklären, wenn:

1. das Pachtobjekt für den vereinbarten Vertragszweck ohne Verschulden des Pächters gänzlich oder teilweise, tatsächlich oder rechtlich unbrauchbar ist oder wird;
2. es zu einem nicht vom Pächter verschuldeten Umsatzrückgang von mehr als % über Monate hinweg kommt;
3. der Verpächter gegenüber dem Pächter trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes grob nachteilige Handlungen setzt, insbesondere die Einhaltung behördlicher oder gesetzlicher Auflagen behindert.

Ungeachtet der in Punkt II. festgelegten Vertragsdauer haben die Rechtsnachfolger des Pächters das Recht, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer monatigen Frist zum Ende eines Kalendermonats aufzulösen,

wenn der Pächter stirbt und seine Rechtsnachfolger den Geschäftsbetrieb nicht fortführen. Das Recht, die Auflösung auszusprechen, erlischt mit Ende des der Einantwortung folgenden Monats.

VIII. KONTROLLRECHT DES VERPÄCHTERS

Dem Verpächter sowie den von ihm Beauftragten steht das Recht zu, Besichtigungen des Pachtobjektes aus wichtigem Grund, soweit dies im Interesse der Erhaltung oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist, zu den üblichen Geschäftszeiten, nach vorheriger rechtzeitiger Anmeldung unter Angabe des wichtigen Grundes vorzunehmen.

Dabei sind die berechtigten Interessen des Pächters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen.

Bei Gefahr in Verzug entfällt die Voranmeldspflicht.

IX. BEZUGS- bzw. LIEFERVERTRÄGE

Pachtverträge gelten nicht als Unternehmensnachfolge im Sinne des Unternehmensgesetzbuches (§ 38 UGB). Dies hat einerseits zur Konsequenz, dass der Pächter nicht für Verbindlichkeiten seines Vorgängers (Verpächter, Vorpächter) haftet. Andererseits führt dies jedoch auch dazu, dass bestehende Vertragsverhältnisse des Vorgängers nicht automatisch übergehen. Es muss daher vertraglich geregelt werden, welche Vertragsverhältnisse bestehen, ob diese übergehen sollen oder ob diese vom Verpächter beendet werden.

Für die Übertragung von Vertragsverhältnissen ist die Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners erforderlich.

Für das Pachtobjekt bestehen folgende Bezugs- bzw. Lieferverträge:

.....

Variante a) Der Pächter verpflichtet sich, diese Verträge für die Dauer des Pachtverhältnisses zu übernehmen, der Verpächter verpflichtet sich, diese Verträge bei Beendigung des Pachtverhältnisses entweder an einen Nachfolger weiter zu übertragen oder die Verträge wieder selbst zu übernehmen.

Variante a) sollte verwendet werden, wenn der Pächter verpflichtet werden soll, die bestehenden Vertragsverhältnisse zu übernehmen, wobei in diesem Fall auch geregelt werden muss, dass bzw. ob der Verpächter die Vertragsverhältnisse wieder rückübertragen erhalten soll.

Variante b) Der Verpächter verpflichtet sich, diese Verträge so zu beenden, dass dem Pächter daraus keinerlei Verpflichtungen erwachsen können. Der Verpächter hält den Pächter diesbezüglich schad- und klaglos.

Variante b) sollte verwendet werden, wenn die bestehenden Vertragsverhältnisse nicht übergehen sollen.

Variante c) Der Pächter verpflichtet sich, diese Verträge für die Dauer des Pachtverhältnisses zu übernehmen und bei Beendigung des Pachtverhältnisses so zu beenden, dass dem Verpächter daraus keinerlei Verpflichtungen erwachsen können. Der Pächter hält den Verpächter diesbezüglich schad- und klaglos.

Variante c) sollte verwendet werden, wenn die bestehenden Vertragsverhältnisse zwar vom Pächter übernommen werden, bei Beendigung des Pachtverhältnisses jedoch nicht an den Verpächter rückübertragen werden.

Bezugsverträge bzw. Lieferverträge, die der Pächter neu abschließt, hat dieser, sofern im Einzelfall mit dem Verpächter keine andere Vereinbarung getroffen wurde, bei Beendigung des Pachtverhältnisses so zu beenden, dass dem Verpächter daraus keinerlei Verpflichtungen erwachsen können. Der Pächter hält den Verpächter diesbezüglich schad- und klaglos.

Diese Klausel bezieht sich auf vom Pächter neu abgeschlossene Verträge. Allenfalls könnte auch diesbezüglich vereinbart werden, dass solche Verträge bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf den Verpächter übergehen sollen. Dies macht jedoch nur für im Pachtvertrag genau definierte Verträge Sinn, da ansonsten für den Verpächter die Gefahr besteht, dass er Verträge übernehmen muss, die er in dieser Form selbst nicht abgeschlossen hätte.

X.

RECHTSSCHUTZ- und HAFTPFLICHT-VERSICHERUNGEN

Der Verpächter hat folgende unternehmensbezogene Rechtsschutz- und Haftpflichtversicherungen abgeschlossen:

.....
.....

Der Pächter ist für die Dauer des Pachtverhältnisses verpflichtet, einen diesen Versicherungen entsprechenden Versicherungsschutz aufrecht zu erhalten.

Während sonstige Verträge nicht automatisch an den Pächter übergehen, bestehen gesetzliche Sondervorschriften für Rechtsschutz- und Haftpflichtversicherungen. Diese gehen bei Verpachtung automatisch auf den Pächter über, der allerdings berechtigt ist, das Versicherungsverhältnis innerhalb eines Monats ab Verpachtung zu kündigen. Aus diesem Grund muss vertraglich geregelt werden, ob der Verpächter dem Pächter die Kündigung untersagen möchte (Variante a), damit das Versicherungsverhältnis weiterläuft; oder ob der Pächter zwar kündigen darf, sich aber um einen gleichwertigen Versicherungsschutz zu kümmern hat (Variante b) und ob der Pächter für den Fall der Kündigung den Verpächter für den Entfall allfälliger Dauerrabatte schad- und klaglos zu halten hat (Variante c). Auch der Versicherer hat ein entsprechendes Kündigungsrecht.

Der Verpächter verpflichtet sich, den Versicherer von der Verpachtung zu verständigen.

Variante a) Der Pächter verzichtet auf die gesetzliche Kündigungsmöglichkeit auf Grund des Betriebsübergangs laut Versicherungsvertragsgesetz.

Variante b) Der Pächter hat das Recht, von der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeit auf Grund des Betriebsübergangs laut Versicherungsvertragsgesetz Gebrauch zu machen.

Er verpflichtet sich aber zum Abschluss von Versicherungen, die einen gleichwertigen Versicherungsschutz bieten.

Variante c) Der Pächter hat das Recht, von der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeit auf Grund des Betriebsübergangs laut Versicherungsvertragsgesetz Gebrauch zu machen.

Er verpflichtet sich aber zum Abschluss von Versicherungen, die einen gleichwertigen Versicherungsschutz bieten.

Er verpflichtet sich zudem, hinsichtlich allfälliger Rückforderungen des Versicherers auf Grund von gewährten Dauerrabatten den Verpächter schad- und klaglos zu halten.

XI. DIENSTVERHÄLTNISSE

Hinsichtlich des Pachtobjektes bestehen folgende Dienstverhältnisse:

.....
.....
.....
.....

All diese Dienstverhältnisse gehen auf Grund der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetzes (AVRAG) mit allen Rechten und Pflichten auf den Pächter über. Die Dienstverhältnisse, der Kollektivvertrag, die Vordienstzeiten sowie die konkreten Einstufungen der Dienstnehmer sind dem Pächter bekannt.

Nach zwingenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen (§ 3 Arbeitsvertragsrechts-anpassungsgesetz AVRAG) sind Betriebsübernehmer - wozu auch Pächter zählen - verpflichtet, die Dienstnehmer des Übergebers (Verpächters) zu übernehmen. Der Betriebsübernehmer tritt nahtlos mit allen Rechten und Pflichten (zB Abfertigungs-,

Urlaubsanspruch) in die zum Zeitpunkt der Betriebsübergabe bestehenden Arbeitsverhältnisse ein.

Um die zu übernehmenden Verpflichtungen zu kennen, ist es für den Pächter wichtig, einen Überblick über sämtliche Dienstverhältnisse zu erhalten.

XII.

VORKAUFSRECHT

Der Verpächter räumt dem Pächter für die Dauer des Pachtverhältnisses das Vorkaufsrecht auf das Pachtobjekt ein; der Verpächter ist mit einer grundbücherlichen Sicherstellung dieses Vorkaufsrechtes auf Kosten des Pächters einverstanden.

XIII.

VORPACHTRECHT

Der Verpächter räumt dem Pächter das Vorpachtrecht auf die Dauer von Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses ein.

XIV.

VERÄUSSERUNG DES PACHTOBJEKTS

Sollte das Pachtobjekt an einen Rechtsnachfolger des Verpächters veräußert werden, wird hiermit eine automatische volle Vertragsübernahme vereinbart. Der Rechtsnachfolger tritt somit in sämtliche Rechte und Pflichten des Verpächters ein. Der Verpächter ist verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger den gegenständlichen Pachtvertrag zur Kenntnis zu bringen und bei sonstigem Schadenersatz alle Rechte und Pflichten, wie insbesondere die Vereinbarungen über die Vertragsdauer an diesen zu übertragen.

Die Veräußerung des Pachtobjekts führt dazu, dass der Erwerber zwar an den Pachtvertrag gebunden ist, diesen jedoch trotz Befristung oder Kündigungsverzicht unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine kündigen kann.

Diese Klausel soll bewirken, dass der Veräußerer dem Erwerber den gesamten Pachtvertrag inklusive Befristung bzw. Kündigungsverzicht bei sonstigem Schadenersatz zu übertragen hat.

Eine absolute Sicherheit könnte (nur) durch Eintragung des Pachtvertrages ins Grundbuch erreicht werden (vergleiche Ausführungen zu Punkt II.).

XV.

WETTBEWERBSVERBOT

Es ist dem Pächter während der Dauer des Pachtverhältnisses verboten, einen gleichartigen Betrieb zu führen oder in einem solchen tätig zu sein. Weiters ist es dem Pächter während der Dauer des Pachtverhältnisses untersagt, sich an einem solchen Betrieb zu beteiligen.

Der Pächter verpflichtet sich zudem, auf die Dauer von Monaten nach Beendigung des Pachtvertrags in einem Umkreis von m/km keinen gleichartigen Betrieb zu führen oder sich an einem solchen zu beteiligen.

Der Verpächter verpflichtet sich, während der Dauer des Pachtverhältnisses in einem Umkreis von m/km keinen gleichartigen Betrieb zu führen, in einem solchen tätig zu sein oder sich an einem solchen zu beteiligen.

Bei Verstößen gegen das Konkurrenzverbot wird unbeschadet der Geltendmachung weiterer Ansprüche und unbeschadet des Ersatzes eines höheren Schadens ein Pönale in Höhe von € je angefangenem Monat des Verstoßes fällig.

Pönale (Vertragsstrafe) ist pauschalierter Schadenersatz. Der Zweck des Pönales besteht einerseits darin, zusätzlich Druck auszuüben, damit eine vertragliche Verpflichtung, im vorliegenden Fall das Konkurrenzverbot, nicht verletzt wird. Andererseits soll das Pönale auch die oftmals bestehende Schwierigkeit beseitigen, wenn die vertragliche Verpflichtung doch verletzt wird, die Höhe des eingetretenen Schadens festzustellen. Das Pönale ist nämlich grundsätzlich unabhängig von der Höhe des Schadens fällig, somit selbst dann, wenn kein Schaden eingetreten ist.

Wesentlich ist aber, dass das Pönale einem unverzichtbaren richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt, wenn es übermäßig hoch ist.

Ist der aus dem Verstoß gegen das Konkurrenzverbot entstehende Schaden höher als das Pönale, kann dieser zusätzlich geltend gemacht werden.

Das Pönale ist mangels anderer Vereinbarung verschuldensabhängig, dh. nur dann fällig, wenn der Verstoß gegen das Konkurrenzverbot als schuldhaft anzusehen ist, was aber in der Regel der Fall sein wird.

XVI. KAUTION

Das Wesen einer Kautio besteht darin, dass sie dem Begünstigten (Verpächter) Sicherstellung für die zu sichernden Ansprüche gewährt.

Variante a) Zur Sicherung für die vertragsgemäße Entrichtung des Pachtzinses einschließlich der Betriebskosten, sonstigen vereinbarten Kosten, Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben sowie für die ordnungsgemäße Rückstellung des Pachtobjektes samt allem Zubehör und Einhaltung aller Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Pächter, bei Vertragsabschluss eine Kautio in Höhe von € in Form einer für die Dauer des Vertrages zusätzlich eines Monats nach Vertragsbeendigung unwiderruflichen abstrakten Bankgarantie zu leisten.

Die Abstraktheit der Bankgarantie führt dazu, dass die Bank, wenn der Garantiebtrag vom Verpächter geltend gemacht wird, diesen grundsätzlich auszuzahlen hat, ohne hinterfragen zu können, ob dieser tatsächlich zu Recht abgerufen wurde. Allfällige Streitigkeiten über das Bestehen des Anspruchs können erst danach ausgetragen werden. Allerdings kann die Bank die Auszahlung dann verweigern, wenn die Inanspruchnahme rechtsmissbräuchlich erfolgt, mit anderen Worten ganz offensichtlich jeder rechtlichen Grundlage entbehrt, also zB ganz offensichtlich gar keine Forderung des Verpächters besteht.

Variante b) Zur Sicherung für die vertragsgemäße Entrichtung des Pachtzinses einschließlich der Betriebskosten, sonstigen vereinbarten Kosten, Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben sowie für die ordnungsgemäße Rückstellung des Pachtobjektes samt allem Zubehör und Einhaltung aller Bestimmungen

dieses Vertrages verpflichtet sich der Pächter bei Vertragsabschluss für die Dauer des Vertrages zusätzlich eines Monats nach Vertragsbeendigung eine Kautionshöhe in Höhe von € durch Übergabe eines auf diesen Betrag lautenden nicht vinkulierten Sparbuches, das der Pächter dem Verpächter zur Sicherstellung an Zahlung statt abtritt, zu leisten.

Das Sparbuch ist spätestens einen Monat nach Beendigung des Vertrages samt Zinsen abzüglich berechtigterweise vom Verpächter in Anspruch genommener Beträge an den Pächter zurückzustellen.

Die anlässlich des Pachtvertragsabschlusses erlegte Kautionshöhe ist grundsätzlich nach Beendigung des Pachtverhältnisses, also zum Zeitpunkt der Rückgabe des Pachtobjekts, zurückzugeben.

Allerdings ist der Verpächter zur Rückstellung der Kautionshöhe in der Regel erst dann verpflichtet, wenn klargestellt ist, dass eine Forderung, für welche die Kautionshöhe haften sollte, nicht mehr besteht oder nicht mehr entstehen kann, weshalb dem Verpächter eine angemessene Frist zuzuerkennen ist, um dies überprüfen zu können.

Sollte der Verpächter berechnete Forderungen aus dieser Kautionshöhe abgedeckt haben, ist der Pächter während der Dauer des Pachtverhältnisses zu einer entsprechenden Aufstockung der Kautionshöhe auf den ursprünglichen Betrag innerhalb von einem Monat verpflichtet.

XVII. HAFTUNG

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, haftet der Pächter dem Verpächter gegenüber für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst, durch in das Pachtobjekt aufgenommene Personen, oder sonst in seiner Einflussphäre stehende Dritte entstehen.

Der Verpächter haftet dem Pächter gegenüber, soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, ebenso für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst oder in seiner Einflussphäre stehende Dritte entstehen.

Zu den vom Pächter in den Pachtgegenstand aufgenommenen Personen bzw. sonstigen in seiner Sphäre stehenden Dritten gehören zB sämtliche Haushaltsangehörige des Pächters, ebenso aber Besucher oder auch Unternehmen, die im Auftrag des Pächters im Pachtgegenstand Verrichtungen vornehmen.

Umgekehrt zählen zu den in der Sphäre des Verpächters stehenden Dritten zB Unternehmen, die auf seinen Auftrag Arbeiten am Pachtgegenstand vornehmen.

In allen Fällen ist aber vorausgesetzt, dass der Schaden schuldhaft zugefügt wird. Liegt kein Verschulden vor, wie zB in Fällen höherer Gewalt, bleibt es dabei, dass der Schaden endgültig jenen trifft, in dessen Vermögen er eingetreten ist. Das heißt, bei im Eigentum des Verpächters stehenden Gegenständen trifft der Schaden diesen, bei im Eigentum des Pächters stehenden Gegenständen den Pächter.

XVIII.

KOSTEN UND GEBÜHREN

1. **Variante a)** Alle mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind €, trägt der Pächter.

Variante b) Alle mit der Vergebührung dieses Vertrages notwendigen Kosten, das sind €, trägt der Verpächter.

Variante c) Alle mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind €, tragen beide Vertragspartner je zur Hälfte.

Miet- und Pachtverträge (Bestandverträge) sind nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird. Als Urkunde gilt auch die schriftliche Annahme eines Vertragsanbotes.

Berechnung der Gebühr:

Die Höhe der Gebühr ergibt sich aus

- den vertraglich vereinbarten Leistungen und
- der vertraglich vereinbarten Laufzeit.

Die konkrete Gebühr beträgt:

a) Bei **bestimmter** Vertragsdauer: 1 % des Betrags, der sich aus der Multiplikation von Vertragsdauer x Jahreswert der vertraglich vereinbarten Leistungen (höchstens aber dem Achtzehnfachen des Jahreswertes) ergibt.

Beispiel: Geschäftsraumpachtvertrag, Vertragsdauer 5 Jahre, monatlicher Bruttopachtzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) € 1.500,-, Jahreswert daher € 18.000,- (12 x € 1.500,-)
Vergebührung: € 18.000,- x 5 : 100 = € 900,-

b) Bei **unbestimmter** Vertragsdauer: 1 % des 3-fachen Jahreswertes

Beispiel: Geschäftsraumpachtvertrag, unbestimmte Vertragsdauer, monatlicher Bruttopachtzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) € 1.500,-, Jahreswert daher € 18.000,-
Vergebührung: € 18.000,- x 3 : 100 = € 540,-

Die Gebührenschild entsteht grundsätzlich mit der Unterzeichnung beider Vertragspartner.

Die Gebühr ist zudem vom Verpächter selbst zu berechnen und an das zuständige Finanzamt (**Achtung!** Sonderzuständigkeiten) abzuführen. Bei Selbstberechnung ohne Parteienvertreter ist die Gebühr bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Abschluss des Pachtvertrags (also zB Vertragsabschluss 20. Jänner, maßgeblich ist somit der 15. März), unter Anführung des Verwendungszwecks (Pachtvertrag vom ...) zu bezahlen. Bis zu diesem Zeitpunkt muss dem Finanzamt auch eine Anmeldung über den Pachtvertrag mittels amtlichen Vordrucks übermittelt werden. Auf dem Pachtvertrag selbst ist ein Vermerk anzubringen, der den Gebührenbetrag, das Datum der Selbstberechnung und die Unterschrift des Verpächters enthalten muss.

2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jeder Vertragspartner für sich.

3. **Variante a)** Die angemessenen Kosten für die Vertragserrichtung, das sind €, trägt der Pächter.

Variante b) Die angemessenen Kosten für die Vertragserrichtung, das sind €, trägt der Verpächter.

Variante c) Die angemessenen Kosten für die Vertragserrichtung, das sind €, tragen beide Vertragspartner je zur Hälfte.

Die Kosten der Errichtung des Vertrages sind jene, die zB ein Rechtsanwalt oder Notar dafür in Rechnung stellt. Für die konkrete Höhe ist grundsätzlich der dafür bestehende Rechtsanwalts- bzw. Notariatstarif maßgeblich, wobei allerdings die Vereinbarung von

darunterliegenden Pauschalbeträgen für die Vertragserrichtung durchaus üblich ist. Bei Verwendung des Mustervertrages ohne zusätzliche anwaltliche Hilfestellung etc. kann dieser Punkt ganz entfallen, da keine zusätzlichen Kosten erwachsen.

4. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf das Pachtobjekt entfallende Gesamtpachtzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer pro Jahr voraussichtlich € beträgt

XIX. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung. Die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.

Aus Beweisgründen wird Schriftlichkeit für Vertragsänderungen und Ergänzungen empfohlen.

2. Solange dem Verpächter keine andere Zustelladresse des Pächters schriftlich zur Kenntnis gebracht wurde, erfolgen Zustellungen aller Art an seine in diesem Vertrag genannte Geschäftsanschrift mit der Wirkung, dass sie dem Pächter als zugekommen gelten.
3. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Pachtvertrag ist das Bezirksgericht des Standortes des Pachtobjektes zuständig.

Für Streitigkeiten aus Pachtverhältnissen ist laut Gesetz das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich der Pachtgegenstand befindet, zuständig.

4. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragspartner bestimmt ist.
5. Dem Pächter wurde der Energieausweis rechtzeitig vorgelegt und ausgehändigt.

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz verpflichtet den Verpächter dazu, dem Pächter rechtzeitig vor Vertragsunterzeichnung einen Energieausweis vorzulegen. Dieser Energieausweis darf zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alt sein. Spätestens 14 Tage

nach Vertragsabschluss muss dieser Energieausweis (bzw. eine Kopie) dem Pächter ausgehändigt werden. Davon Abweichendes darf nicht vereinbart werden.

Wird nur ein Objekt im Gebäude in Bestand gegeben, genügt auch die Angabe der Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Objekts im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes.

Die im Energieausweis angegebenen Kennzahlen gelten als bedungene Eigenschaften im Sinne der Gewährleistung. Außerdem haftet der Ersteller des Ausweises auch dem Pächter unmittelbar für dessen Richtigkeit. Wird der Energieausweis nicht rechtzeitig vorgelegt, gilt unverzichtbar zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

Außerdem kann der Pächter, dem trotz Aufforderung kein entsprechender Energieausweis ausgehändigt wurde, seinen Anspruch darauf gerichtlich durchsetzen oder sogar selbst einen Energieausweis einholen. Im letzteren Fall sind die ihm daraus entstehenden angemessenen Kosten binnen 3 Jahren nach Vertragsabschluss vom Verpächter zu ersetzen; ein ebenso unverzichtbarer Anspruch des Pächters.

Schließlich droht dem Verpächter bei nicht rechtzeitiger Vorlage bzw. Nichtaushändigung des Energieausweises eine Geldstrafe von bis zu € 1.450.-.

Ort:

Datum:

Verpächter

Pächter