

## **Handwerkskammer Aachen**

Sandkaulbach 21  
52062 Aachen  
Telefon: 0241/ 471-100  
Telefax: 0241/ 471-103  
Email: [info@hwk-aachen.de](mailto:info@hwk-aachen.de)  
Internet: [www.hwk-aachen.de](http://www.hwk-aachen.de)

### **Hinweis**

Die aktuellen Musterverträge sind nur als Orientierungs- und Formulierungshilfe zu verstehen; sie können z. B. betriebliche Begebenheiten oder sonstige besondere Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen. Sie sind daher nicht 1:1 auf Ihre Belange zugeschnitten.

Eine Haftung für den Inhalt der Musterverträge kann mit Ausnahme von Fällen von grobem Verschulden oder Vorsatz nicht übernommen werden.

Eine individuelle Rechtsberatung vor Verwendung der Musterverträge wird dringend empfohlen.

Nutzen Sie als Mitgliedsbetrieb die Möglichkeit einer kostenlosen Beratung durch die Rechts- und Betriebsberater der Handwerkskammer Aachen.

### **Ansprechpartner:**

Handwerkskammer Aachen  
RA Georg Stoffels  
Sandkaulbach 21  
52062 Aachen

Telefon: 0241/ 471- 145  
Telefax: 0241/ 471-103  
Email: [georg.stoffels@hwk-aachen.de](mailto:georg.stoffels@hwk-aachen.de)

# Pachtvertrag

Zwischen ..... (als Verpächter)  
und ..... (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; eine Gewährleistung für Sachmängel wird  
ausgeschlossen.

(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. Desgleichen gehen Forderungen, die bei Beginn der Pacht vorhanden und in dem Betrieb des Verpächters entstanden sind, nicht auf den Pächter über. Der Ausschluss der Haftung des Pächters ist auf seine Kosten in das Handelsregister einzutragen und bekannt zu machen.
- (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 ausüben.
- (2) Es verlängert sich danach jeweils um ..... Jahre, wenn es nicht ein halbes Jahr vor seinem jeweiligen Ablauf mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt wird. Entscheidend ist der Zugang des Kündigungsschreibens.
- (3) Das Recht beider Vertragsparteien, das Pachtverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt unberührt. Als wichtiger Grund zählt beispielsweise:

- Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Pächters
- Betriebsschließung durch behördliche Verfügung
- Verzug mit der Entrichtung des Pachtzinses für zwei aufeinanderfolgende Monate

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

### § 4 Pachtzins

- (1) Der Pachtzins beträgt €..... pro Monat, i.W.: ..... zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (2) Für den Fall, dass sich der Preisindex des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte der Bundesrepublik Deutschland (Basis 1995 = 100) vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der letzten Anpassung um 5 % nach oben oder unten verändert, erhöht oder ermäßigt sich der Pachtzins 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) Der Pachtzins ist monatlich im voraus spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats

auf das Konto des Verpächters bei der .....  
BLZ:..... Kto.Nr.:..... zu bezahlen.

- (4) Der Pächter trägt folgende Betriebskosten selbst:

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

Soweit der Pächter die Betriebskosten nicht selbst trägt, verpflichtet er sich gegenüber dem Verpächter die auf die Pachträume entfallenden Betriebskosten als Umlage zu tragen. Der Pächter leistet hierzu eine Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. monatlich .....€ innerhalb drei 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.

## § 6 Arbeitsverträge

Verpächter und Pächter sind sich einig, dass die bestehenden Arbeits- und Ausbildungsverhältnisse kraft Gesetz auf den Pächter übergehen. Zum Zwecke der Klarstellung sind alle betroffenen Arbeitsverhältnisse in Anlage 3 aufgeführt. Der Verpächter versichert, dass dem Personal keine über die tariflichen Verpflichtungen hinausgehende Zusagen gemacht wurden; Ansprüche auf Urlaubsrückstände werden einschl. tarifl. Urlaubsgeldes in Höhe von € ..... mit dem Kaufpreis nach § 5 verrechnet.

## **§ 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.
- (3) Die staatliche Gebäudebrandversicherung obliegt dem Verpächter.

## **§ 8 Haftung**

- (1) Der Pächter haftet für alle Schäden, die von ihm, seinem Personal, seinen Besuchern, Kunden und sonstigen Personen an dem Eigentum des Verpächters verursacht werden, soweit die Schäden nicht durch höhere Gewalt verursacht worden sind.
- (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 instand zu halten. 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.  
Sämtliche bauliche Veränderungen am Pachtobjekt, die der Pächter vornimmt bzw. vornehmen lässt, gehen zu Lasten des Pächters. 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 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 (1) weder zu betreiben noch sich an einem mittelbar oder unmittelbar zu beteiligen.

## **§ 11 Vorkaufsrecht**

**Hinweis: Bei Vereinbarung des folgenden Vorkaufrechtes bedarf der gesamte Vertrag der notariellen Beurkundung.**

Der Verpächter ist Eigentümer des Pachtgrundstückes und räumt dem Pächter für alle Verkaufsfälle, solange das Pachtverhältnis besteht, ein Vorkaufsrecht hinsichtlich aller verpachteten Gegenstände ein. Der Pächter kann während der Pachtdauer jederzeit verlangen, dass ihm vom Verpächter ein im Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht am Pachtgrundstück eingeräumt wird. Die Kosten hierfür trägt der Pächter.

## **§ 12 Tod oder Erwerbsunfähigkeit des Pächters**

- (1) Der Tod des Pächters berechtigt sowohl den Verpächter, als auch die Erben des Pächters, den Pachtvertrag mit einer sechsmonatigen Frist zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen. Ein entsprechendes Recht steht dem Pächter bei Eintritt seiner Erwerbsunfähigkeit 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.

## **§ 13 Kautions**

Zur Sicherstellung der Ansprüche des Verpächters hat der Pächter eine Kautions in Höhe des dreifachen Netto-Pachtzinses zu leisten. Der Verpächter hat diese Kautions 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 Kautions auch durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes zu leisten.

## **§ 14 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.

**§ 15 Sonstiges**

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

(2)

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

**§ 16 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.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Verpächters)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Pächters)