

Pachtvertrag

zwischen **Verpächter/in:**

.....

.....

(der Verpächter, auch bei Personenmehrheit, der Verpächterin oder einer juristischen Person)

Steuernummer Verpächter:

und **Pächter/in:**

.....

.....

(der Pächter, auch bei Personenmehrheit, der Pächterin oder einer juristischen Person)

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtobjekt

Pachtgegenstand:

Adresse:

.....

Flurstücksnummer(n):

Der Pachtgegenstand ist in dem als **Anlage** beigefügten Plan, der fester Vertragsbestandteil ist, gekennzeichnet.

§ 2 Inventar und Nutzungsrechte (*)

Der Verpächter übergibt das zum Grundstück gehörige Inventar zum festgesetzten Schätzwert. Die Stückzahl und der Schätzwert sind in der **Anlage "Inventar"** aufgeführt.

Der Pächter hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zu erhalten. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

Bei Pachtende hat der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter zu übergeben. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche gemäß den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft überflüssig oder zu wertvoll sind. Mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über.

Die aus der **Anlage "Nutzungsrechte"** ersichtlichen, mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen, der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke dienenden Nutzungsrechte werden mitverpachtet. Darüber hinaus sind Nutzungsrechte nicht Bestandteil des Pachtverhältnisses.

§ 3 öffentlich-rechtliche Vorgaben, Pachtzweck

(1) konkreter Pachtzweck

Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zu folgendem Zweck: Der Pachtgegenstand darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden.

(2) Änderung des Pachtzweckes

Eine Änderung des Pachtzweckes und des Pachtgegenstandes oder von Teilen des Pachtgegenstandes (zB durch Beseitigung oder Errichtung von Anlagen) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

(3) öffentlich-rechtliche Vorgaben

Der Pächter haftet für die Erfüllung behördlicher Auflagen oder auf Erteilung behördlicher Genehmigungen, soweit diese sich auf seine Person oder den konkreten Nutzungszweck als solchen und nicht auf den Pachtgegenstand in dem bei Abschluss bzw. Beginn dieses Pachtvertrages gegebenen Zustand beziehen.

§ 4 Umsatzsteuerpflichtige Umsätze (*)

Dem Pächter ist bekannt, dass der Verpächter zur Umsatzsteuer optiert und dass diese Umsatzsteuroption nur unter den in § 9 Abs. 1 und 2 Umsatzsteuergesetz (im Folgenden: UStG) genannten Voraussetzungen zulässig ist.

Der Pächter erklärt, bei Abschluss des Vertrages Unternehmer i. S. d. UStG zu sein. Er verpflichtet sich, den Pachtgegenstand im Rahmen seines Unternehmens zu nutzen. Der Pächter hat die Unternehmereigenschaft und die unternehmerische Nutzung des Mietgegenstandes dem Verpächter auf Verlangen nachzuweisen. Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei ihm nicht ausschließen. Er verpflichtet sich weiterhin, dem Verpächter stets auf jederzeitige Anforderung unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Verpächter ermöglichen, seiner Nachweispflichten gemäß § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen.

Sollte der Pächter gegen die vorgenannten Verpflichtungen verstoßen, hat er dem Verpächter alle hierdurch verursachten Schäden zu ersetzen. Darüber hinaus ist der Verpächter in diesem Fall zur außerordentlichen Kündigung des Pachtverhältnisses berechtigt.

Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, sich über Umstände, die die vorstehenden Regelungen betreffen oder betreffen können, unverzüglich umfassend zu informieren.

§ 5 Pachtzeit

Das Pachtverhältnis ist befristet / unbefristet. (*)

Das Pachtverhältnis beginnt am

Das Pachtverhältnis endet am (*)

(*) Der Vertrag kann von jeder Partei jeweils gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 6 Pachtzins

(1) Nettopachtzins

Der Pachtzins beträgt € monatlich.

(2) Nebenkosten (*)

Hinzu kommt eine Betriebskostenvorauszahlung über €.

(3) Umsatzsteuer (*)

Hinzu kommt die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, derzeit also mit 19 %, also in Höhe von €.

(4) Gesamtbetrag, Fälligkeit

Der vom Pächter zu zahlende Gesamtbetrag in Höhe von € ist spätestens am dritten Werktag des Monats im Voraus auf folgendes Konto zu zahlen:

Kontoinhaber:

IBAN:

Bank:

BIC:

§ 7 Betriebskosten

(1) Vorauszahlung

Die o.g. Vorauszahlungen werden jährlich abgerechnet.

(2) Betriebs- bzw. Nebenkostenarten

Folgende Nebenkosten werden - vorbehaltlich abweichender Regelungen dieses Vertrages - auf den Pächter umgelegt:

- sämtliche unter § 2 Nr. 1-16 der Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten
- darüber hinaus: (*)

(3) Umlageschlüssel

Die Umlage der Betriebskosten erfolgt vorbehaltlich etwaiger Sonderregelungen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung einzelner Betriebskostenarten wie folgt: (*)

§ 8 Kautions (*)

Der Pächter ist verpflichtet, eine Kautions zu stellen. Die Höhe der Kautions beträgt €.

§ 9 laufende Schönheitsreparaturen (*)

Der Pächter trägt die Schönheitsreparaturen während der Pachtdauer. Der Verpächter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden (gegebenenfalls), der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Die Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, sobald der Zustand der Pachtsache dies erfordert. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen. Wenn der Pächter die während der Pachtdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Pachtverhältnisses nachzuholen.

§ 10 Nutzung

(1) allgemein (*)

Der Verpächter leistet keine Gewähr für das Vorhandensein und die Kapazität von Leitungsnetzen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Daten. Vielmehr hat der Pächter vor Abschluss des Vertrags die vorhandenen Medienanschlüsse im Hinblick auf die Anforderungen seiner Nutzung geprüft. Die Leitungsnetze dürfen vom Pächter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

(2) Pflichten des Pächters

(*) Der Pächter hat für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume bzw. die Gebäude sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

§ 11 Übergabeprotokoll

Die Parteien werden am Tag der Übernahme ein Übergabeprotokoll fertigen, in dem der Zustand der Pachtsache, etwaige Zählerstände, Anzahl der Schlüssel und weitere Besonderheiten festgehalten werden. Das Protokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Unstimmigkeiten berechtigen nicht zur Verweigerung der Unterschrift, sondern sind zu kennzeichnen.

§ 12 Anzeigepflichten

Wird der Pachtgegenstand oder wesentliche Teile des Pachtgegenstandes während der Pachtzeit erheblich gefährdet oder treten wesentliche Mängel auf, so hat der Pächter dem Verpächter hiervon unverzüglich Mitteilung zu machen. Der Pächter hat in diesen Fällen die erforderlichen Notmaßnahmen selbst zu treffen, um eine Vergrößerung des Schadens oder eine Schadenswiederholung oder eine Erweiterung der Schadensfolgen zu vermeiden. Dies gilt entsprechend, wenn Dritte Rechte am Pachtgegenstand oder an Teilen des Pachtgegenstandes geltend machen. Verletzt der Pächter diese Verpflichtung, so hat er dem Verpächter den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 13 Änderung des Pachtgegenstandes

Eine wesentliche Änderung des Pachtgegenstandes oder von Teilen des Pachtgegenstandes (z.B. durch Beseitigung oder Errichtung von Anlagen) bedarf der schriftlichen Zustimmung des anderen Vertragspartners. Eine vom Pächter beabsichtigte Nutzungsänderung bedarf der vorherigen Einwilligung des Verpächters.

§ 14 Bauliche Maßnahmen, Modernisierung, Duldungspflicht

Der Verpächter kann bauliche Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden ohne Zustimmung des Pächters vornehmen.

Bauliche Arbeiten durch den Pächter an und in den Räumen bzw. Gebäuden, z.B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Schlosses) bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters. Der Verpächter kann die Zustimmung zudem von zusätzlichen Sicherheitsleistungen des Pächters abhängig machen, die die Rückbauverpflichtung des Pächters absichern. Der Pächter hat zur Rückgabe der Pachtsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 15 Erhaltung und Bewirtschaftung der Pachtsache (*)

Der Pächter verpflichtet sich, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß zu bewirtschaften, die überrnommene Bepflanzung und Aussaat zu pflegen und die Regelungen und Auflagen zu beachten und zu erfüllen, die einzuhalten sind, um öffentlich-rechtliche Ausgleichszahlungen (z.B. Zahlungsansprüche auf EU-Direktzahlungen) zu erlangen; er hat alles Zumutbare zu unternehmen, um diese Ansprüche zu erhalten und zu mehren; dazu gehört auch die Abgabe der erforderlichen Erklärungen.

Eine Pachtkontrollbegehung soll jeweils zum Ende jeden Pachtjahres nach vorheriger Anmeldung stattfinden; über das Ergebnis der Kontrollbegehung soll ein Protokoll erstellt werden, das von beiden Parteien und gegebenenfalls von einem zugezogenen Sachverständigen zu unterzeichnen ist. Die wiederholte Vereitelung der Pachtkontrollbegehung durch den Pächter stellt einen wichtigen Kündigungsgrund für den Verpächter dar.

§ 16 Instandhaltungen und Instandsetzungen, Wartung (*)

Der Verpächter ist für die Unterhaltung des Gebäudes unter Dach und Fach (äußere Unterhaltung/zentraltechnische Anlagen/Heizung, Lüftung/Klima, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Sprinkleranlagen, Feuermelder, Antennen) verantwortlich und trägt die hierfür entstehenden Kosten.

- „Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.

- „Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler, sowie Geschossdecken) und die Fassaden nebst Fassadenbekleidung ohne Verglasung und ohne Beschläge der Türen und Fenster sowie Fensterrahmen. Vorstehende Regelung gilt entsprechend für die zentraltechnischen Anlagen des Pachtgegenstandes bzw. des Gebäudes.

Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie eventuell erforderliche Reparaturen der Anlagen, Einrichtungen und Bestandteile der Teile des Pachtgegenstandes, die ausschließlich vom Pächter genutzt werden und die nicht bereits durch den Verpächter nach vorstehender Klausel getragen werden, hat der Pächter auf eigene Kosten auszuführen, es sei denn, der Grund für die Arbeiten wurde durch den Verpächter und Dritte, für die der Verpächter einzustehen hat, verursacht oder es handelt sich um Schäden, gegen die der Verpächter versichert ist. Den Pächter trifft insoweit die Beweislast. Die Instandhaltungspflicht erstreckt sich insbesondere auf folgende Bauteile:

Wasserhähne, WC-Spüler und Urinale, Wasch- und Spülbecken, Fußbodenbelag, abgehängte Decken, Zwischendecken und Deckenbeläge, elektrische Anlagen ab Hauptverteiler, Beleuchtungskörper, Leuchtmittel, Licht- und Klingelanlagen, Lüfter, Gas- und Elektrogeräte, Lichtschalter, Elektrostekdosen, Einbauschränke, Dunstabzugshauben, Kühlschränke, Elektrogasherde, Mikrowelle, Fenster, Schaufenster einschließlich Fenstergriffe, Rollläden, Sonnenschutz innen und außen, Fensterläden, Fensterbeschläge und Schließmechanismen, Fensterdichtungen, Innentüren einschließlich Beschläge, Schlösser und Dichtungen, Tür zur Mietsache einschließlich Beschläge, Schlösser und Dichtungen und Türschließer (Obenschließer), Heizkörper und Heizkörperventile, Treppen und Treppengeländer in der Pachtsache, Treppenbelag in der Pachtsache, Feuerlöscher, Feuermeldenotrufanlage, Rauchmeldeanlage, Personen- und Lastenaufzüge in der Pachtsache, Klimaanlage in der Pachtsache, Notstromanlage in der Pachtsache, Be- und Entlüftungsanlage in der Pachtsache, Reklameeinrichtungen, Parksystem (Doppelparker), Schrankenanlagen, Türschließenanlagen in der Pachtsache, Rolltore in der Pachtsache, Fußbodenbeläge in der Pachtsache, Heiz- und Warmwassergeräte, Geschirrspüler.

Die Erhaltung und Instandsetzung sämtlichen Inventars obliegt dem Pächter, der auch die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Inventars trägt.

Die Reinigung des Pachtgegenstandes einschließlich der Verkehrswege und Zugänge zu und auf ihm sowie den erforderlichen Winterdienst übernimmt der Pächter auf seine Kosten und seine Verantwortung. Der Pächter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und stellt den Verpächter von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Pachtobjekt im Innenverhältnis frei. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden oder Mangel des baulichen Zustandes der gepachteten Räume und Flächen entstanden ist, dessen Behebung der Verpächter unterlassen hat, obgleich ihm der Schaden/Mangel bekannt war oder der Verpächter einen ihm schriftlich angezeigten und vorliegenden Schaden/Mangel innerhalb angemessener Frist nicht beseitigt hat.

§ 17 Haftung des Pächters

Der Pächter haftet dem Verpächter für Schäden, die durch ihn, die in seinem Betrieb tätigen Personen, Unterpächter bzw. -mieter, Besucher, Lieferanten sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Gleiches gilt für Schäden, die durch einen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch der Pachtsache oder der Einrichtungsgegenstände entstehen. Dem Pächter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden allein auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

Schäden an der Pachtsache hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen. Er ist verpflichtet, dem Verpächter umfassende Auskunft über Ursache und Verursacher des Schadens zu geben. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen. Sofern der Verpächter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Pächter weder Minderung geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen oder das Pachtverhältnis fristlos kündigen.

§ 18 Haftung des Verpächters, Mängel

Die Pachtsache wird in dem Zustand überlassen, in dem sie sich bei Beginn des Vertragsverhältnisses befindet. Für eine bestimmte Größe und Beschaffenheit sowie für sichtbare oder unsichtbare anfängliche Mängel des Vertragsobjekts leistet der Verpächter keine Gewähr.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Verpächters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Der Verpächter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten, d.h. aus einer Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Pächter vertraut).

Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verpächters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Verpächter eine bestimmte Eigenschaft der Pachtsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Der Haftungsausschluss greift des Weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Verpächter eine Versicherung abgeschlossen hat.

Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, die bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Pachtsache bestanden, haftet der Verpächter unbeschadet der vorherigen Sätze nicht für leichte Fahrlässigkeit.

§ 19 Beendigung des Pachtverhältnisses

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Die Pachträume sind dem Verpächter sorgfältig gereinigt und mit allen – auch vom Pächter angefertigten - Schlüsseln zu übergeben. Der Pächter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen.

§ 20 Schriftform, salvatorische Klausel

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der Schriftform. Auch die Aufhebung des Schriftformerfordernisses bedarf der Schriftform.

Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

§ 26 Besondere Vereinbarungen

Die Vertragspartner treffen folgende weitere Vereinbarungen:

.....
.....

§ 27 Anlagen zum Vertrag

Folgende Anlagen werden dem Vertrag beigelegt und gelten als Bestandteil dieses Vertrages:

- Verzeichnis Nutzungsrechte
- Pläne zur Beschreibung der Pachtsache
- Inventarverzeichnis
- Hausordnung
-

.....

Ort, den

Ort, den

.....

.....

Unterschrift Verpächter

Unterschrift Pächter

Name in Druckbuchstaben:

Name in Druckbuchstaben: