



Handwerkskammer  
Hannover

Stand September 2012

---

# Muster eines Pachtvertrages

---

**Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

Handwerkskammer Hannover

- Abteilung Wirtschaftsförderung -

Berliner Allee 17

30175 Hannover

Tel. 0511 3 48 59 63

Fax 0511 3 48 59 32

Dieses Muster wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es wird jedoch kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhoben. Das Vertragsmuster dient lediglich als Formulierungs- und Orientierungshilfe; es kann beispielsweise betriebliche Besonderheiten oder sonstige Umstände des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Eine Haftung für den Inhalt des Musters wird nicht übernommen. Für eine individuelle Beratung und einen exakt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Vertrag raten wir Ihnen daher, einen Rechtsanwalt aufzusuchen.

## Pachtvertrag

### Zwischen

.....  
als Verpächter

### und

.....  
als Pächter

### wird nachstehender Pachtvertrag geschlossen:

*(Der Vertrag ist von den Parteien zu unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Pachtvertrages sind durchzustreichen. Freie Felder müssen ausgefüllt oder durchgestrichen werden.)*

### § 1 Pachtgegenstand

(1) Gegenstand des Pachtvertrages ist der/die in .....  
..... gelegene/betriebene .....  
..... bestehend aus .....  
.....  
.....  
.....  
.....

*(alle Pacht Räume, Nebenräume, auch Garagen, genau aufführen)*

### § 2 Pachtzeit, Kündigung

(1) Das Pachtverhältnis wird für die Dauer von ..... bis  
..... geschlossen.

(2) Wird der Pachtvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Pachtzeit von einer der Vertragsparteien durch eingeschriebenen Brief gekündigt, so verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr.

*Oder alternativ:*

Wird der Pachtvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Pachtzeit vom Pächter gekündigt, so verlängert er sich um weitere ..... Jahre und endet am ..... . Wird der Pachtvertrag nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf dieser Pachtzeit von einer der Vertragsparteien durch eingeschriebenen Brief gekündigt, so verlängert er sich jedes Mal um ein Jahr.

(3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Außerdem endet das Pachtverhältnis, wenn der Pächter verstirbt oder über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Verstirbt der Ver-

pächter vor Ablauf der Pachtzeit, wird der Pachtvertrag mit seinen Erben unter denselben Vertragsbedingungen fortgeführt.

(4) Kommt der Pächter mit der Pachtzahlung nach § 3 dieses Vertrages länger als drei Monate in Verzug, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis vorzeitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen.

### § 3 Pacht

(1) Der Pachtzins beträgt monatlich ..... Euro, zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.

(2) Dieser Betrag ist im Voraus bis zum 05. Werktag eines jeden Monats auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: .....

Kontonummer: .....

Bankleitzahl: .....

Kreditinstitut: .....

(3) Der Pächter trägt folgende Betriebskosten selbst:

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

*(z.B. Wasserversorgung, Stromversorgung, Schornsteinreinigung, Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung)*

(4) Die Vertragsparteien treten nach Ablauf von ..... Jahren in Neuverhandlungen über die Pacht.

### § 4 Versicherungen

(1) Die auf den Betrieb entfallenden Versicherungen hat der Pächter auf eigene Rechnung abzuschließen. Soweit entsprechende Versicherungen bereits beim Verpächter bestehen, können diese übernommen werden *(z.B. Betriebshaftpflicht-, Einbruchdiebstahl-, Glas- und Feuerversicherung)*.

(2) Bei Inanspruchnahme der Feuerversicherung in Folge eines eingetretenen Schadenfalls, bestimmt der Verpächter die Verwendung der Geldmittel für den Wiederaufbau des Betriebes. Hierbei sind die betrieblichen Interessen des Pächters zu berücksichtigen.

### § 5 Instandhaltungspflicht

(1) Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt instand zu halten. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen (Instandhaltungsaufwand, Schönheitsreparaturen) sind vom Pächter zu tragen. Lediglich die bauliche Unterhaltung des Pachtobjektes an Dach und Fach übernimmt der Verpächter. Aufwendungen, die der Aufwertung des Pachtobjektes dienen, sind vom Pächter zu leisten. Der Pächter darf solche Arbeiten nur mit Genehmigung des Verpächters ausführen.

(2) Der Pächter verpflichtet sich, die im Falle von baulichen Veränderungen notwendigen Genehmigungen auf eigene Kosten bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

## § 6 Haftung des Pächters

(1) Der Pächter hat das Pachtobjekt schonend zu behandeln. Er haftet für alle Schäden, die von ihm, seinem Personal, seinen Besuchern und Kunden grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht werden. Der Pächter haftet insbesondere für Schäden, die durch einen grob fahrlässigen Umgang mit der Wasser-, Gas- oder Stromleitung sowie durch Versäumung der übernommenen Pflichten entstehen.

Der Pächter trägt die Beweislast für die Behauptung, dass ein grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten bei der Schadenverursachung nicht vorgelegen hat. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Pachtobjekt in einem bei Übergabe des Pachtobjektes entsprechenden Zustand zurückzugeben.

(2) Der Pächter darf die Pachträume ausschließlich zu den vertraglich vereinbarten Zwecken nutzen.

(3) Die Untervermietung, -verpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung des Pachtobjektes bzw. von Teilen des Pachtobjektes an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Der Verpächter darf die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern.

(4) Die Anbringung von Werbeschildern, Leuchtschriften u.ä. außerhalb des Gebäudes ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verpächters gestattet.

## § 7 Verkehrssicherungspflicht

(1) Dem Pächter wird die Mitbenutzung .....  
 .....  
 .....

(z.B. der Durchfahrt, des Hofes, des Stalles, des Geräteschuppens u.a.) gestattet. Die Reinigung dieser mitbenutzten Räume und Flächen ist vom Pächter durchzuführen.

(2) Dem Pächter obliegt die Verkehrssicherungspflicht des Pachtobjektes und der Straßenfront, inklusive Zuwegungen. Der Pächter hat den Verpächter von jeglichen Ansprüchen, die sich aus der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht ergeben können, freizustellen.

(3) Etwaige auf dem Grundstück des Pachtobjektes liegende Dienstbarkeiten sind vom Pächter zu dulden.

## § 8 Zutritt durch den Verpächter

Dem Verpächter oder einem von diesem beauftragten Dritten ist der Zutritt zu den verpachteten Räumen nach vorheriger Absprache während der normalen Arbeitszeit jederzeit zu gestatten.

## § 9 Erwerb des Anlagevermögens und der Materialbestände durch den Pächter

(1) Das in der Anlage 1 aufgeführte bewegliche Anlagevermögen kann vom Pächter am ..... käuflich erworben werden. Der Übernahmepreis der einzelnen Objekte ist vom Verpächter und Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses gemeinsam festzusetzen. Der Kaufpreis zuzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer ist bei der Übernahme fällig (oder: Der festgestellte Kaufpreis ist in ..... Monatsraten in Höhe von jeweils ..... Euro bis zum 03. Werktag eines jeden Monats beginnend ab dem ..... zu zahlen.).

(2) Der Verpächter bleibt bis zur vollständigen Bezahlung Eigentümer der veräußerten Gegenstände.

(3) Die Restkaufgeldsumme ist jährlich mit 5% zu verzinsen. Die Berechnung und Zahlung erfolgt halbjährlich nachträglich.

oder:

(1) Das in der Anlage 1 aufgeführte Inventar bleibt Eigentum des Verpächters und wird mit verpachtet. Falls der Pächter Neuanschaffungen des beweglichen Anlagevermögens vornimmt, sind diese sein Eigentum. Eine Verpflichtung zur Übernahme durch den Verpächter besteht nur, wenn er sich schriftlich dazu bereit erklärt.

(2) Die in der Anlage 2 aufgeführten Materialbestände (Warenbestände) übernimmt der Pächter zum Inventurwert. Die Inventur wird gemeinsam von den Vertragsparteien durchgeführt. Die Bezahlung hat bei der Übernahme zu erfolgen

oder: Die Bezahlung hat entsprechend dem Verbrauch dieser Bestände zu erfolgen, spätestens aber ein Jahr nach der Übernahme.

(3) Anlage 1 und 2 werden wesentliche Bestandteile des Pachtvertrages.

## § 10 Inventar

Das gekaufte Inventar ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses dem Pacht-nachfolger zum Zeitwert anzubieten, soweit der Nachfolger in den Räumlichkeiten das gleiche Handwerk betreibt. Sollte diese Möglichkeit nicht bestehen, verbleibt das Inventar beim Pächter.

## § 11 Wettbewerbsverbot

(1) In einem Umkreis von ..... km um den Betriebssitz ist es dem Verpächter nicht gestattet, einen Konkurrenzbetrieb zu betreiben. Gleiches gilt für eine mittelbare oder unmittelbare Beteiligung an einem solchen.

(2) Für jeden Fall der Zuwiderhandlung wird eine Vertragsstrafe in Höhe von ..... Euro fällig.

## § 12 Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden haben die Vertragsparteien nicht getroffen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.
- (4) Für Streitigkeiten aus diesem Pachtvertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich das Pachtobjekt befindet.

## § 13 Anhänge

Anlage 1

Anlage 2

....., den .....

Ort

Datum

.....  
Verpächter

.....  
Pächter