

Pachtvertrag: Rechte, Pflichten und Unterschiede zur Miete

Ob ein Stadthaus mit Café im Erdgeschoss oder ein Bauernhof mit großen Ackerflächen – wer als Kapitalanleger in eine verpachtete Immobilie investieren möchte, sollte sich mit den Besonderheiten des Pachtvertrages auskennen. Grundsätzlich gelten zwar die Bestimmungen des Mietrechtes – dennoch gibt es einige Unterschiede, die zukünftige Verpächter kennen sollten.



Eigentümer einer gastronomischen Immobilie, sollten sich mit den Besonderheiten der Pacht auskennen, Denn da der Betreiber mit dem Café oder Restaurant Geld verdient, reicht ein Mietvertrag nicht mehr aus. Foto: iStock/ shapecharge

Wer ein Mehrfamilienhaus besitzt, vermietet üblicherweise die einzelnen Wohnungen. Bei gewerblichen Immobilien wie Restaurants, Hotels oder landwirtschaftlichen Grundstücken sieht es meist anders aus: Eigentümer bieten diese zur Pacht an. Denn Pacht und Miete unterscheiden sich in einem wesentlichen Punkt: Wer seine Immobilie verpachtet, räumt dem

Pächter wesentlich mehr Nutzungsrechte ein. Dieser darf das Pachtobjekt dann nicht nur nutzen, sondern auch Gewinne daraus erwirtschaften, also die **Möglichkeit zur sogenannten Fruchtziehung** in Anspruch nehmen.

Ein Beispiel: Bauernhöfe können grundsätzlich vermietet oder verpachtet werden – jedoch macht sich dies in den **Nutzungsrechten** bemerkbar: Wer den Hof vermietet, erlaubt seinen Mietern im Bauernhaus zu wohnen, auf dem Hof zu leben und sich ein paar Tiere zu halten. Wird der Bauernhof dagegen verpachtet, dürfen die Pächter mit dem Betrieb des Hofes Gewinne erwirtschaften – also beispielsweise Viehzucht betreiben oder die Felder bestellen, Getreide ernten und dieses verkaufen.

Details zum Pachtverhältnis müssen in einem gültigen Vertrag festgelegt werden.

Pachtvertrag abschließen: Was Verpächter beachten sollten

Wie im Mietrecht ist auch ein mündlicher Pachtvertrag gültig. Doch um Streitigkeiten zu vermeiden, sollten Verpächter stets **einen detaillierten schriftlichen Pachtvertrag** aufsetzen. Rein rechtlich basiert der Pachtvertrag grundsätzlich auf den gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts. „Der Pachtvertrag lässt dem Verpächter jedoch mehr Gestaltungsspielraum als der Mietvertrag“, erklärt Josef Deuringer, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Agrarrecht. Er umfasst also nicht nur alle wichtigen Rahmenbedingungen des Pachtverhältnisses, sondern kann auch besondere Abmachungen und Eventualitäten festhalten. Dabei gilt laut Deuringer: „Ob Vorschriften zur Bewirtschaftung, Verbote oder Renovierungspflichten – was im Pachtvertrag steht, ist gültig.“ Folgende Punkte sollten Verpächter im Pachtvertrag berücksichtigen:



Unser Pachtexperte ist Josef Deuringer, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Agrarrecht.
Foto: Josef Deuringer

Laufzeit des Pachtvertrages

Ein **Pachtvertrag kann unbefristet oder befristet** abgeschlossen werden – Verpächter und Pächter sollten dies jedoch schriftlich festhalten. Bei der Dauer einer befristeten Pacht gibt es keine gesetzlichen Vorschriften; der Vertrag kann ein Jahr aber auch lebenslang laufen. Denn während Pächter und Verpächter beispielsweise in der Gastronomie meist kürzere Laufzeiten von bis zu drei Jahren vereinbaren, sind in der Landwirtschaft Verträge mit Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren üblich.



ACHTUNG

Einen Pachtvertrag, der länger als zwei Jahre andauert, sollten Verpächter unbedingt schriftlich abschließen. Ansonsten gilt er laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) für unbestimmte Zeit, also dauerhaft abgeschlossen (§585a BGB). Dies kann unter Umständen zu Problemen bei der Kündigung führen.

Pachtzins

Wer eine Immobilie verpachtet, erhält dafür den sogenannten **Pachtzins**. Dieser ist in der Regel ein **fester monatlicher Betrag**, kann aber auch **abhängig vom Umsatz** sein. Insbesondere in der Gastronomie ist es beispielsweise üblich, dass

sich die Verpächter über den Pachtzins am Umsatz beteiligen. Für den Pächter kann dies ebenfalls Vorteile haben – in umsatzschwachen Monaten muss er auch dementsprechend weniger Pacht bezahlen. Verpächter sollten dennoch ihre Einnahmen sicherstellen, etwa indem sie einen fixen Mindestbetrag mit dem Pächter vereinbaren.

Bezahlen müssen die Pächter den Pachtzins in der Regel monatlich, Verpächter können ihn aber auch vierteljährlich verlangen.

Anders als im Mietrecht dürfen Verpächter den **Pachtzins während der Pachtzeit nicht erhöhen** – außer es sind im Pachtvertrag anderweitige Regelungen getroffen. Haben die Pachtparteien jedoch nichts vereinbart, haben Verpächter nur die Möglichkeit den Pachtvertrag auslaufen zu lassen und die Konditionen anschließend neu zu verhandeln.

Lediglich bei einem Landpachtvertrag, also einer Pacht im landwirtschaftlichen Bereich hat der Verpächter die Möglichkeit, die Pacht auch während der Laufzeit zu erhöhen. Das BGB räumt Verpächtern alle zwei Jahre ein Anpassungsrecht ein (§593 BGB). Voraussetzung ist jedoch, dass sich die Verhältnisse stark verändert haben, also beispielsweise der regionale Pachtzins gestiegen ist (Beschluss OLG Oldenburg vom 09. Juli 2009, Az.: 10W13/10).



Wer verpachtet, lässt sich die Nutzung der Immobilie mit einem in der Regel monatlichen Pachtzins bezahlen. In der Gastronomie ist es gängig, einen umsatzabhängigen Pachtzins zu verlangen. Foto: iStock/ andresr

Betriebskosten

Der Unterhalt eines Pachtobjektes ist mit hohen Kosten verbunden. Doch Verpächter dürfen diese als **Betriebskosten** vom Pächter zurückverlangen. Welche Positionen umgelegt werden dürfen, ist in der Betriebskostenverordnung (§§1-2 BetrKV) geregelt. Dazu zählen beispielsweise:

- Kosten für Heizung und Warmwasser
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Abwassergebühr
- Gebäudereinigung

Verpächter dürfen diese Kosten entweder als Pauschale monatlich abrechnen, oder verlangen, dass Pächter sie jährlich entrichten.

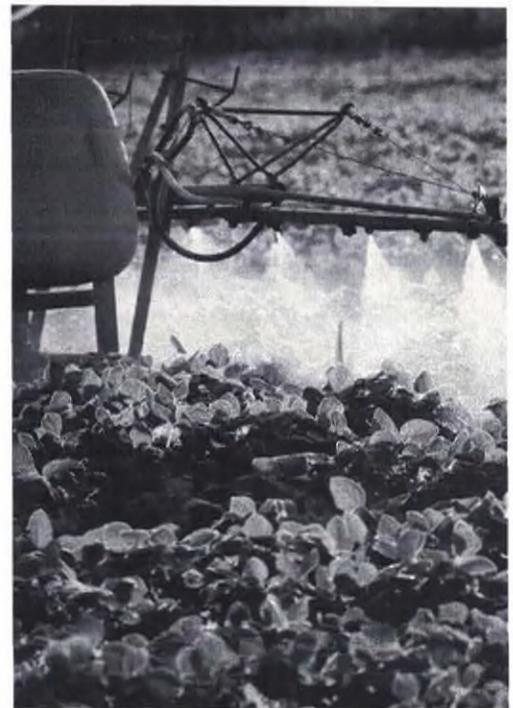
Wer eine gemischt genutzte Immobilie mit mehreren Mietern und Pächtern besitzt, also beispielsweise ein Wohnhaus mit gastronomischen Flächen im Erdgeschoss, muss die Betriebskosten von Wohn- und Gewerbeflächen getrennt voneinander abrechnen.

Inventar

Üblicherweise werden Pachtobjekte **samt Inventar verpachtet**. Dazu zählen beispielsweise Mobiliar oder Schankanlagen bei Restaurants, aber auch Pflanzen oder Tiere in der Landwirtschaft. Der Pächter darf das Inventar nutzen, muss es aber pfleglich behandeln und am Ende der Pachtdauer unversehrt zurückgeben. Beschädigt oder verliert der Pächter das Inventar, darf der Verpächter ihn dazu verpflichten, es zu ersetzen (§535 BGB).

Vorschriften und Pflichten des Pächters

Wer pachtet, verpflichtet sich laut BGB dazu, die Vertragsache **ordnungsgemäß zu bewirtschaften**. Der Begriff „ordnungsgemäß“ ist jedoch gesetzlich nicht festgeschrieben. Grundsätzlich bedeutet es, dass der Pächter das Restaurant gastronomisch oder den Bauernhof landwirtschaftlich bewirtschaften muss. „Was das im Einzelfall für den Pächter bedeutet, hängt aber von den Vorstellungen des Verpächters ab“, erklärt Deuringer. Denn dieser dürfe im Pachtvertrag detailliert vorschreiben, wie er sich die Bewirtschaftung des Betriebes wünscht. „Häufig geht es vielen Verpächtern dabei auch darum, den Ruf des Objektes zu schützen“, sagt der Pachtexperte. In der Landwirtschaft sei es zum Beispiel üblich, dass der Pächter einen ökologischen Betrieb auch nach ökologischen Vorschriften bewirtschaften müsse. „Der Verpächter darf ihm dann auch vorschreiben, dass er etwa auf Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel wie Glyphosat verzichten muss.“ Für gastronomische Immobilien gibt es wieder andere Regeln: „Der Verpächter darf beispielsweise festlegen, ob Pächter eine Bar, ein Tanzlokal oder ein gehobenes Speiselokal betreiben dürfen.“ Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist also eine individuelle Beurteilungssache und muss im Pachtvertrag festgelegt werden.



Wer verpachtet, darf vorschreiben, wie der Pächter die Pachtsache zu bewirtschaften hat – und in der Landwirtschaft beispielsweise Glyphosat verbieten.
Foto: IStock/ simazoran

Unterverpachtung

Dazu gehört aber auch, dass der Pächter seine Pachtsache selbst bewirtschaftet. Eine **Unterverpachtung an Dritte ist laut BGB ausgeschlossen** (§589 BGB). Einzige Ausnahme: Verpächter und Pächter haben eine Unterverpachtung vertraglich vereinbart. Dies ist beispielsweise in der Landwirtschaft üblich, wenn der Landwirt aus gesundheitlichen Gründen kürzertreten muss und seine Pachtflächen vom Nachbar bewirtschaften lässt. Doch selbst dann haftet der Pächter noch für Schäden, die der Unterpächter verursacht hat.

Instandhaltung und Renovierungspflichten

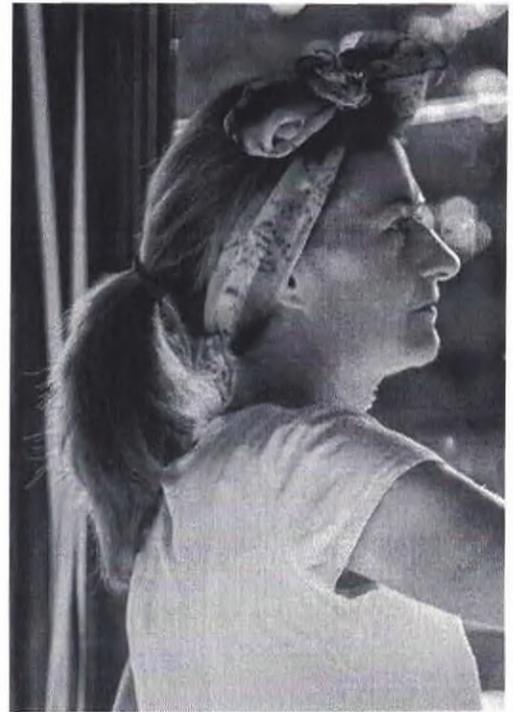
Geht es um Renovierungsarbeiten, ist der Pachtvertrag unkomplizierter als der Mietvertrag. Grundsätzlich ist der Verpächter für Instandhaltungsarbeiten und der Pächter für gewöhnliche Ausbesserungen zuständig.

Der Grund: Damit der Pächter den Betrieb ordnungsgemäß bewirtschaften kann, muss der Verpächter die nötigen Voraussetzungen schaffen. Dazu gehören auch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen. „Deckt beispielsweise ein Sturm das komplette Dach des Restaurants ab, kann der Pächter keine Gäste mehr bewirten. Brennen die Stallungen nieder ist Schluss mit der Viehzucht“, erklärt Deuringer. In solchen Fällen müsse der Verpächter dafür sorgen, dass der Schaden repariert wird.

Anders sieht es bei sogenannten gewöhnlichen Ausbesserungen aus – diese müsse der Pächter durchführen. Dazu zählen beispielsweise:

- Schönheitsreparaturen am Pachtobjekt
- Streichen von Fensterrahmen
- Ersetzen von verfaulten Weidezäunen
- Spülen von Drainagen in der Landpacht

Was im Einzelfall eine gewöhnliche Ausbesserung ist und wann sie fällig wird, sollten Pächter und Verpächter idealerweise im Pachtvertrag festhalten. Deuringer betont außerdem: „Anders als im Mietrecht gibt es keine ungültigen Renovierungsklauseln – der Verpächter darf den Pächter also auch zu regelmäßigen Renovierungsarbeiten verpflichten.“



Ist im Pachtvertrag nichts anderes vereinbart, muss sich der Pächter um gewöhnliche Ausbesserungen wie das Streichen von Fensterrahmen kümmern. Foto: iStock/anandaBGD

Pachtvertrag kündigen: Diese Regeln gelten laut BGB

Möchten Verpächter den Pachtvertrag beenden, müssen sie bestimmte Fristen einhalten. Jedoch unterscheiden sich diese danach, ob es sich um einen befristeten oder unbefristeten Vertrag handelt:

Ordentliche Kündigungsmöglichkeiten für Verpächter

Möchte ein Verpächter aus einem befristeten Vertrag herauskommen, sind ihm die Hände gebunden: Das Pachtverhältnis endet erst mit Ablauf des Pachtvertrages.

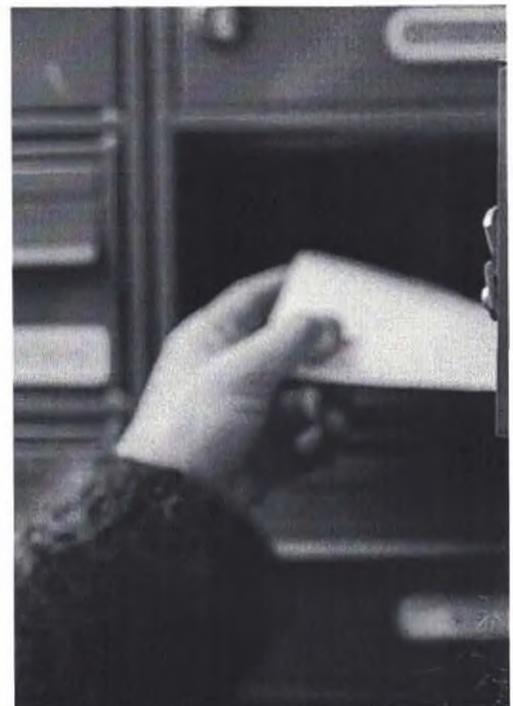
Handelt es sich jedoch um einen unbefristeten Vertrag, kann der Verpächter ordentlich kündigen. Bei normalen Pachtverträgen ist eine **Kündigung nur zum Ende des Pachtjahres** möglich. Es gilt eine **Kündigungsfrist von einem halben Jahr**. Das Schreiben muss dem Pächter spätestens am dritten Werktag des Halbjahres, zu dem der Vertrag enden soll, vorliegen.

Eine Sonderregelung gibt es außerdem bei der **Landpacht**: Dort gilt für unbefristete Pachtverträge ebenfalls eine **Kündigungsfrist von zwei Jahren**.

Pachtvertrag: Außerordentliche Kündigung

Manchmal haben Verpächter jedoch den Wunsch, den Pachtvertrag schnell zu beenden. Beispielsweise, weil der Pächter die Pacht seit längerem nicht bezahlt oder das Pachtobjekt verwahrlosen lässt. Hat der Verpächter einen **triftigen Grund**, darf er außerordentlich fristlos kündigen.

Nur in der Landpacht besteht noch ein zusätzliches außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der **Pächter stirbt**: Verpächter dürfen dann binnen eines Monats mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. Ihr Kündigungsschreiben müssen sie an alle Erben richten. Bei anderen Pachtarten, beispielsweise in der Gastronomie, geht der Pachtvertrag bei Tod des Pächters auf die Erben über. Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht nicht.



Möchte sich der Verpächter von seinem Pächter trennen, muss er schriftlich kündigen. Foto: iStock/lolostock



INFO

Kündigungsmöglichkeiten für Pächter

Anders als im Mietrecht gibt es beim Pachtvertrag keinen Kündigungsschutz, der den Pächter schützt. Er hat die gleichen Kündigungsrechte wie der Verpächter und muss sich an die selben Fristen halten.

Regelungen nach Ende des Pachtvertrages



Planen Pächter Umbaumaßnahmen am Pachtobjekt, sollten Verpächter mit ihnen klären, was nach Ende des Pachtvertrages damit geschieht. Foto: iStock/ skynesher

Endet das Pachtverhältnis, gibt es bei einem Pachtverhältnis einiges mehr zu klären als bei einem Mietverhältnis. Denn der Pächter muss nicht nur die Immobilie oder Ländereien zurückgeben, sondern auch das zugehörige Inventar, sofern mitverpachtet.

Gerade bei längerfristigen Pachtverhältnissen kann es sein, dass der Pächter beispielsweise Umbauten am Wohnhaus durchgeführt oder eine neue Theke für die Gaststätte eingebaut hat. Dadurch kann sich der Wert des Pachtobjektes steigern. „In solchen Fällen muss der Verpächter unter Umständen einen sogenannten Mehrwertausgleich zahlen“, erklärt Fachanwalt Deuringer. „Voraussetzung ist jedoch, dass der Pächter den Verpächter um Erlaubnis gefragt hat, bevor er die Umbaumaßnahmen durchgeführt hat.“ Habe der Pächter die Theke ohne Zustimmung des Verpächters eingebaut – dann müsse der Verpächter ihm nichts zahlen. Er könne sogar verlangen, dass der Pächter die Anlage wieder ausbaut.



ACHTUNG

Verjährungsfrist beachten!

Hat sich der Wert des Pachtobjektes verändert, sollten Verpächter bei Ansprüchen schnell reagieren. Denn die Verjährungsfrist ist beim Mehrwertausgleich sehr kurz:

- Verpächter können Ansprüche können nur innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe des Pachtobjektes geltend machen.
- Hat der Pächter Ansprüche gegen den Verpächter, so sind diese bereits nach sechs Monaten ab rechtlicher Beendigung des Pachtverhältnisses verjährt.

Um Streitigkeiten zu vermeiden empfiehlt der Pachtrechtexperte Deuringer: „Wer wertsteigernde Maßnahmen plant, sollte sein Vorhaben immer mit dem Verpächter abstimmen und klären, was nach der Rückgabe der Pachtsache passiert.“ Idealerweise könnten Verpächter und Pächter Abmachungen auch von Beginn an in den Pachtvertrag aufnehmen.

Andersherum hat der Verpächter Ansprüche gegenüber dem Pächter, wenn dieser die Pachtsache über normale Abnutzungen hinaus beschädigt hat, wodurch Wertverluste entstanden sind. Ist beispielsweise das komplette Inventar in der Bar defekt oder die Drainagen in den Ackerflächen abgedrückt, darf der Verpächter den Pächter zur Kasse bitten. Weigert sich der Pächter zu bezahlen, hat der Verpächter laut BGB sogar ein **Pfandrecht**, dass er nutzen darf, um seine Forderungen auszugleichen.

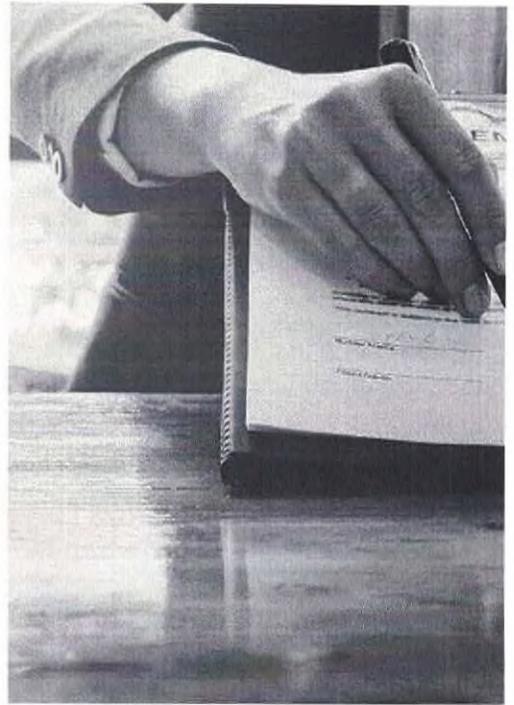
Sonderfall: Wenn der Verpächter die Immobilie verkauft

Wer sich dazu entschließt, seine verpachtete Immobilie zu verkaufen, muss sich um das Pachtverhältnis keine Gedanken machen: Denn ein **Verkauf bricht die Pacht nicht**. Laut BGB bleibt der Pachtvertrag unverändert bestehen und wird mit dem neuen Verpächter fortgesetzt.

Häufig fragen sich Verpächter, ob ihr Pächter ein Vorkaufsrecht hat. Fachanwalt Deuringer gibt Entwarnung: „Solange im Pachtvertrag nichts Spezielles vereinbart ist, hat der Pächter kein Mitspracherecht.“ Ist im Pachtvertrag ein Vorkaufsrecht vereinbart, muss der Pachtvertrag jedoch insgesamt notariell beurkundet werden (§311b Absatz 1 BGB).

Sträubt sich der Pächter gegen den Verkauf und möchte deshalb raus aus dem Pachtvertrag, muss er ordentlich kündigen. „Pächter haben keine Sonderkündigungsrechte, wenn ihr Pachtobjekt verkauft wird“, klärt Deuringer auf. Sie müssen sich demnach wenigstens noch für die Dauer der Kündigungsfrist mit dem Verkauf arrangieren.

Wer sich also für den Kauf einer verpachteten Immobilie interessiert, muss sich um den Pachtvertrag wenig Sorgen machen. Da die Bedingungen unverändert bestehen bleiben, läuft ein Verpächterwechsel in der Regel reibungslos ab.



Verkauft der Verpächter die Immobilie, bleibt der Pachtvertrag bestehen und wird mit dem neuen Eigentümer fortgesetzt. Foto: iStock/ Natee Meepian

Zusammenfassung: Unterschiede von Pacht und Miete

Miet- und Pachtverhältnisse scheinen sich auf den ersten Blick wenig zu unterscheiden – dennoch sollten Verpächter die wichtigsten Unterschiede kennen:

- Der Pächter hat die Möglichkeit zur Fruchterziehung, darf also Gewinne erwirtschaften.
- Bei der Pacht kann zusätzlich zu Räumlichkeiten oder landwirtschaftlichen Flächen Inventar eingeschlossen sein.
- Die Kündigungsfristen sind anders geregelt als im Mietrecht.
- Eine Pachtzinserhöhung ist während der Laufzeit des Pachtvertrages ausgeschlossen – außer bei Landpacht oder spezieller vertraglicher Vereinbarung.

Ob für eine Immobilie letztlich ein Miet- oder einen Pachtvertrag abgeschlossen werden sollte, hängt von der Nutzung und Ausstattung ab. Denn sobald ein Eigentümer nicht nur leere Räume vermietet, sondern beispielsweise auch die Einrichtung, Theke oder Schankanlage des Restaurants, handelt es sich um einen Pachtvertrag.