

„Entscheidend ist nicht, wie der Vertrag heißt, sondern was darin steht“, sind sich die Rechtsexperten Katharina Braun und Georg Prchlik einig. Klare Vereinbarungen sind besonders in Streitfällen wichtig. **VON JULIA BEIRER**

» **Pacht oder Miete**

Fleiß, Mühe und Leben. Diese Dinge unterscheiden Pacht und Miete. Das ist besonders bei der Miete von Geschäftsräumen essenziell: Denn nur dann gelten die Mieterschutzbestimmungen des MRG. „Wird ein leerer Raum überlassen und darin eine Pizzeria eingerichtet, besteht ein Mietverhältnis. Wird aber ein lebendes Pizzeria-Unternehmen mit Warenlager, Personal und Kundenstock übernommen, wobei sich der Übernehmer zur Aufrechterhaltung des Betriebes verpflichtet, dann ist das in der Regel ein Pachtverhältnis“, erklärt Prchlik.

Landwirtschaftspacht

Äcker und Bauernhöfe können ebenfalls verpachtet werden. Die Höhe des Pachtzinses ist durch das Landpachtgesetz beschränkt und berechnet sich aus dem Ertrag, der Qualität des Grundes und der Arbeit, die der Pächter geleistet hat. Wenn der Ertrag der Weinreben zu 70 Prozent dem Fleiß des Winzers zuzuschreiben ist und zu 30 Prozent dem Boden, dann berechnet sich der Pachtzins mit dem Verhältnis sieben zu drei.

Kleingartengesetz

Schrebergärten müssen laut Kleingartengesetz eine Größe von 120 bis 650 m² haben. Sie dienen zur Erholung der Hobbygärtner, die ihre Tomaten und Karotten nicht verkaufen dürfen, da das gegen das Verbot der erwerbsmäßigen Nutzung verstoßen würde. Schrebergartenpächter schließen



einen Unterpachtvertrag bei einem Kleingartenverein ab, Generalverpächter ist der Zentralgartenverbund. Die Höhe des Pachtzinses und die Kündigungsregelungen sind festgelegt.

Kündigung

Braun rät zu einem befristeten Pachtvertrag. Dieser hat einen festgelegten Zeitraum, in dem er gültig ist. Die Vertragspartner



Rechtsanwältin Katharina Braun ist spezialisiert auf Miet- und Wohnrecht

können während diesem Zeitraum nicht aus dem Vertrag aussteigen. Es sei denn, außerordentliche Kündigungsgründe liegen vor. Braun empfiehlt, eine vorzei-

tige Kündigungsmöglichkeit zu vereinbaren, wenn sich zum Beispiel der Umsatz nicht wie erwartet entwickelt. Prchlik weist auf die Möglichkeit der Vereinbarung einer „asymmetrischen“ Kündigungsregelung hin. Dabei wird ein unbefristeter Vertrag mit beiderseitiger Kündigungsmöglichkeit abgeschlossen und mit dem Zusatz versehen, dass der Verpächter für einen gewissen Zeit-

raum auf die Ausübung seines Kündigungsrechts verzichtet. Die Experten empfehlen, auch bei unbefristeten Verträgen vorzeitige Kündigungsgründe festzulegen.

Außerordentliche Kündigung

„Diese Art der Kündigung gleicht der Entlassung im Arbeitsrecht“, erklären Braun und Prchlik. Sie berechtigt zur Auflösung von befristeten und unbefristeten Ver-

Georg Prchlik berät Klienten in Immobilien- und Schadensersatzfragen



trägen ohne Einhaltung von Fristen oder Terminen, wobei ein wichtiger Grund vorliegen muss. Wenn der Pächter beispielsweise vertragswidrig wesentliche Teile

des Grundstücks anderen überlässt, ohne es zu melden, keinen Pachtzins bezahlt, oder das Kleingartenhaus seit einem Jahr nicht mehr benutzt hat, ist eine vorzeitige Beendigung begründet.

Kautions

Die Kautions kann über ein Sparbuch, in bar oder mit Bankgarantie hinterlegt werden und beträgt in der Regel zwischen drei und

Experten-Tipps

Darauf sollten Pächter achten

1. Rechtsberatung einholen (Bsp. WKO)
2. Standortanalyse, Wirtschaftlichkeit prüfen und marktübliche Pachtzinse vergleichen
3. Grundbuch genau anschauen. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn im Grundbuch Klagen angemerk sind. Wird das Pachtverhältnis außerdem ins Grundbuch einverleibt, ist der Pächter geschützt, wenn der Käufer/Ersteiger vor Ablauf der Pachtdauer kündigen will.
4. Bonität des Vertragspartners überprüfen.
5. Vorzeitige Kündigungsgründe vereinbaren
6. Bestehende Inventarliste, Bewilligungen und Genehmigungen, Arbeitsverträge, Lieferantenverträge und Versicherungen überprüfen. Nach zwingenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen sind Pächter verpflichtet, bestehende Dienstnehmer zu übernehmen. Um alle Verpflichtungen zu kennen, ist es für den Pächter wichtig, einen Überblick über sämtliche Dienstverhältnisse zu erhalten.
7. Mängel im Pachtvertrag festhalten und mit Fotos dokumentieren
8. Investitionsersatz bei Beendigung des Pachtverhältnisses klären
9. Betriebskosten und Instandhaltungspflichten vertraglich festhalten.
10. Pachtzins, Umsatzbeteiligung und Kautions werden individuell vereinbart. „Viele Streitereien entstehen, wenn nicht klar festgehalten wurde, ob die Umsatzbeteiligung vom Brutto- oder Nettoumsatz ausgeht“, betont Braun.

immo/immo/90-91-immo - # 36 # - 03.02.2018 gedruckt am 12.02.2018 09:11:40 von jbeirer