© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Unternehmenspachtvertrag (kleines, nicht protokolliertes Unternehmen)

Unternehmenspachtvertrag

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen
Herrn …, Gastwirt, wohnhaft in …,
als Verpächter einerseits

und

Herrn …, Gastwirt, wohnhaft in …,
als Pächter andererseits

wie folgt:

I.

Der Verpächter betreibt als Alleineigentümer am Standort … ein gastgewerbliches Unternehmen, bestehend aus einem Gassenlokal, zwei Nebenräumen samt Toiletteanlagen mit einer Nutzfläche von … m^2. Angeschlossen ist ein Gastgarten mit einer Fläche von … m^2. Festgehalten wird, dass der Verpächter nicht im Firmenbuch eingetragen ist, das Unternehmen sohin nicht protokolliert ist. Der Verpächter betreibt das Unternehmen unter der Geschäftsbezeichnung …

Der Pächter ist berechtigt, die bisherige Geschäftsbezeichnung … weiterzuführen.

II.

Gegenstand dieses Pachtvertrages ist das im Gebäude (Haus) befindliche Unternehmen mit dem Geschäftszweig … samt Inventar, Kundenstock, Goodwill und Bestandräumlichkeiten.

Mitverpachtet ist das Inventar laut der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Inventarliste, die nach Unterzeichnung dieses Vertrages von den Parteien einvernehmlich angefertigt und diesem angeschlossen wird.

Die Pachträumlichkeiten samt den dazugehörigen Freiflächen sind auf dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan, blau umrandet.

Die Pachträumlichkeiten bestehen aus …

Gegenstand ist auch der zum Unternehmen gehörige Gastgarten, bestehend aus … im Ausmaß von … m2, die im beiliegenden Lageplan gelb umrandet ist.

Festgehalten wird, dass von der dort angeführten Geschäftseinrichtung die Kaffeemaschine und der Gläserspüler noch nicht ausbezahlt sind und unter Eigentumsvorbehalt stehen. Der Verpächter verpflichtet sich, den noch aushaftenden Kaufpreis für diese Gegenstände zur alleinigen Bezahlung zu übernehmen und den Pächter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Dem Pächter ist das gegenständliche Pachtobjekt nach ausgiebiger Besichtigung bestens bekannt.

Der Verpächter übernimmt keine Haftung für besondere, nicht ausdrücklich zugesicherte Eigenschaften des Pachtobjektes.

Es ist alleinige Angelegenheit des Pächters alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen für den Betrieb des Unternehmens selbst einzuholen.

Die Konzession des Verpächters ist nicht mitverpachtet. Der Pächter nimmt zur Kenntnis und erklärt selbst, um die Erteilung einer Konzession anzusuchen.

III.

Der Verpächter verpachtet und der Pächter pachtet den in Punkt I. näher bezeichneten gastgewerblichen Betrieb samt Inventar mit Wirksamkeit vom … auf die Dauer von … Jahren, sodass das Vertragsverhältnis am … [Datum] endet, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

IV.

Der Pachtzins beträgt monatlich EUR … inkl Umsatzsteuer und ist jeweils am Fünften jeden Monats im Vorhinein an den Verpächter auf ein von ihm noch bekannt zu gebendes Konto (IBAN: …, BIC: …) zu bezahlen.

Der an den Verpächter unmittelbar monatlich im Voraus zu entrichtende Pachtzins ist an den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder an den an seine Stelle tretenden Index vom Monat des Pachtbeginns derart gebunden, dass Änderungen desselben so lange unberücksichtigt bleiben, als jeweils 3 %/5 %/… % des Ausgangsindex nicht übersteigen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat … verlautbarte Indexzahl. Bei Überschreiten wird aber die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Der Pächter hat den sich aufgrund der Wertsicherung ergebenden Mehrbetrag erst nach ausdrücklicher schriftlicher Aufforderung durch den Verpächter zu bezahlen.

Weiters verpflichtet sich der Pächter, zusätzlich zum Pachtzins die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu leisten, welche dem Verpächter für die zum Pachtobjekt gehörenden Räumlichkeiten vorgeschrieben werden.

V.

Der Pächter übernimmt ein lebendes Unternehmen, an dessen Erhaltung der Verpächter interessiert ist.

Er hat daher das im Pachtobjekt betriebene Unternehmen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu führen und den guten Ruf des Unternehmens und damit dessen weiteren Bestand zu erhalten.

> **Variante:**
>
> Der Pächter ist verpflichtet, das Unternehmen zu betreiben und seinen guten Ruf zu wahren.

VI.

Ungeachtet der im Punkt III. festgelegten Vertragsdauer hat der Verpächter das Recht, das Pachtverhältnis unverzüglich für aufgelöst zu erklären und vom Pächter die Zurückstellung des Pachtobjektes zu verlangen, wenn:

a. Der Pächter mit den in diesem Vertrag festgehaltenen Zahlungsverpflichtungen länger als zwei Monate im Verzug ist
b. Der Pächter Handlungen setzt, die entweder bei aufrechtem oder aufgelöstem Vertragsverhältnis zu einer Haftung des Verpächters für Verbindlichkeiten des Pächters führen können. Dies gilt erst dann als gegeben, wenn der Pächter nicht binnen drei Wochen ab Zustellung der die jeweilige Exekution einleitenden Verfügung Vollzahlung an seinen Gläubiger leistet
c. Der Pächter mit der Bezahlung der fälligen Steuern und Abgaben im Verzug ist oder deren Berichtigung dem Pächter über dessen jederzeitiges Verlangen nicht gehörig nachweist

d. Der Pächter die zu erwirkende Konzession nicht erhält oder ihm diese in der Folge entzogen wird
e. Der Pächter trotz eingeschriebener Mahnung unter Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist seiner Betriebs- oder Rufwahrungspflicht nicht ausreichend nachkommt

VII.

Der Verpächter erklärt, für sämtliche bis zum Übergabsstichtag … entstehenden Geschäftsschulden, Steuerverbindlichkeiten und allfällige für das gemietete Geschäftslokal rückständige Monatsmieten einzustehen und den Pächter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Festgehalten wird weiters, dass für den gepachteten Betrieb ein Bierbezugsvertrag für … Bier besteht, den der Pächter übernimmt.

Der Verpächter leistet dem Pächter Gewähr dafür, dass die bestehenden Einrichtungen und Anlagen der Betriebsanlagengenehmigung entsprechen und alle Auflagen und Vorschriften im Zeitpunkt der Übernahme, die für den erlaubten Betrieb vorgesehen sind, erfüllt sind.

VIII.

Der Pächter verpflichtet sich zur allgemeinen sorgfältigen Behandlung und laufenden Instandhaltung des gepachteten Betriebes sowie der laut Inventarliste mitverpachteten Gegenstände bzw im Fall deren gänzlicher Unbrauchbarkeit zu gleichwertiger Ersatzbeschaffung.

Allfällige vom Pächter beabsichtigte bauliche Veränderungen an oder in dem zum Pachtobjekt gehörigen Räumlichkeiten bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

IX.

Festgehalten wird, dass das Pachtobjekt dem Pächter vom Verpächter ohne jegliches Dienst-, Arbeits-, oder sonstiges Beschäftigungsverhältnis übergeben wird. Auch im Fall einer Beendigung des Pachtverhältnisses gehen daher keine Dienst-, Arbeits- oder sonstigen Beschäftigungsverhältnisse vom Pächter auf dem Verpächter über.

> **Variante:**
>
> Hinsichtlich des Pachtobjektes bestehen folgende Dienstverhältnisse:
>
> …
>
> All diese Dienstverhältnisse gehen aufgrund der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetzes (AVRAG) mit allen Rechten und Pflichten auf den Pächter über. Die Dienstverhältnisse, der Kollektivvertrag, die Vordienstzeiten sowie die konkreten Einstufungen der Dienstnehmer sind dem Pächter bekannt.

X.

Der Verpächter ist berechtigt, den Pachtbetrieb während der Geschäftszeiten zu besichtigen.

> **Variante:**
>
> Der Verpächter oder ein von ihm beauftragter Dritter ist berechtigt, während der Öffnungszeiten des Unternehmens des Pachtobjektes die zum Pachtobjekt gehörigen Räumlichkeiten jederzeit, sonst gegen entsprechende Vorankündigung, zu betreten, um sich dort von der Einhaltung der Bestimmungen des gegenständlichen Pachtvertrages zu überzeugen.

Der Verpächter verpflichtet sich jedoch, sich jeder Einflussnahme auf die Unternehmensführung zu enthalten und den Geschäftsbetrieb nicht zu stören. Der Verpächter ist weiters zur Verschwiegenheit über alle ihm bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet.

XI.

Der Pächter ist nicht berechtigt, den Pachtbetrieb teilweise oder zur Gänze unterzuverpachten.

XII.

Das Pachtobjekt ist vom Pächter pfleglich und unter größtmöglicher Schonung der Substanz zu behandeln und im übergebenen Zustand unter Berücksichtigung einer natürlichen Abnützung bei bestimmungsgemäßem Gebrauch zu erhalten.

Der Pächter hat den Pachtgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, Geräte und sonstiges Inventar so zu warten, instand zu halten und instand zu setzen, und sofern die Instandsetzung nicht mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln möglich ist, durch Gleichartige(s) zu ersetzen.

> **Variante (Zusatz):**
>
> Der Pächter ist berechtigt, für nützliche und/oder notwendige Aufwendungen und Verbesserungen am Pachtobjekt den Ersatz des Zeitwertes derselben vom Verpächter ersetzt zu verlangen.

XIII.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Pachtobjekt vom Pächter in keinem schlechteren Zustand zurückzustellen, als der Pächter das Pachtobjekt vom Verpächter übernommen hat.

XIV.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, von welcher nur durch ausdrückliche schriftliche Vereinbarung abgegangen werden kann.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen nicht berührt. In diesem Fall tritt an die Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche, die dieser Bestimmung in ihrem wirtschaftlichen Gehalt am ähnlichsten ist.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

Das gegenständliche Pachtverhältnis unterliegt österreichischem Recht.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Pachtvertrag ist das Bezirksgericht des Standortes des Pachtobjektes zuständig.

Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden vom Pächter getragen.

Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jeder Vertragsteil selbst zu tragen.

…, am …

…
Der Verpächter

…
Der Pächter