

Pachtvertrag Grundstück

zur zeitweisen Aufstellung eines Tiny House nach §95 BGB
bei gewerblicher/teilgewerblicher Nutzung





IndiViva

Mobile Häuser | Beratung, Planung und Ausstattung
Sonnenstrasse 15

73614 Schorndorf

Tel: +49 7181 6697702

Web: www.indiviva.de

Mail: hallo@indiviva.de

Stand Jan. 2022

Pachtvertrag für Grundstücke zu der zeitweisen Aufstellung eines Gebäudes (Tiny House) nach §95 BGB bei gewerblicher/teilgewerblicher Nutzung

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Pachtgegenstand, Pachtzweck	5
§ 2 Rücktrittsrecht des Pächters	7
§ 3 Pachtzeit	7
§ 4 Pachtzins.....	8
§ 5 Betriebskosten	10
§ 6 Zahlungsweise des Pachtzinses	11
§ 7 Sicherheit (Kaution)	12
§ 8 Auskunftspflicht des Verpächters	13
§ 9 Schlüssel	13
§ 10 Nutzung und Gestaltung	14
§ 11 Gebrauchsüberlassung an Dritte	15
§ 12 Tierhaltung	15
§ 13 Gartennutzung und -pflege	15
§ 14 Fernseh-, Internet- und Rundfunkempfang.....	15
§ 15 Rauchwarnmelder.....	16
§ 16 Reinigung und Pflege des Grundstücks	16
§ 17 Mängel und Schäden (auch Bagatellschäden)	17
§ 18 Bauliche Maßnahmen	18
§ 19 Betreten durch Verpächter.....	18
§ 20 Aufrechnung und Zurückbehaltung.....	18
§ 21 Pfandrecht	19
§ 22 Ordentliche Kündigung.....	19
§ 23 Außerordentliche Kündigung	19
§ 24 Personenmehrheiten.....	19
§ 25 Tod des Pächters.....	20
§ 26 Pflichten bei Beendigung des Pachtverhältnisses	20
§ 27 Nebenabreden	21
§ 28 Wirksamkeit der Regelungen.....	21
§ 29 Sonstiges.....	21
Anhang.....	23

Anhang

(Die wichtigsten rechtlichen Einzelhinweise)

Zu § 1.1 Pachtgegenstand: Die Angabe der Grundstücksgröße ist nicht zwingend. In jedem Falle ist eine technisch fehlerfrei ermittelte Grundstücksgröße aber sinnvoll, da diese auch den Betriebskosten zugrunde gelegt werden muss (bei inhaltlich falscher Flächenangabe müssen die Betriebskosten neu berechnet werden).

Zu § 1.2 Nutzungsüberlassung: § 95 BGB - Nur vorübergehender Zweck - Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Eine Verbindung von Sachen („zerstörungsfrei entfernbares“ Tiny House auf ein Grundstück stellen) zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt dann, wenn ihre spätere Aufhebung von Anfang an beabsichtigt ist. Maßgebend ist die innere Willensrichtung des Einfügenden (Pächter) im Zeitpunkt der Verbindung der Sache (BGH, 23.9.2016 – V ZR 110/15, Tz. 15-16).

Zu § 1.3 Pachtzweck: Hier erfolgt die Übertragung des Rechtes mit dem Pachtgegenstand einen Gewinn zu erzielen (Früchte zu ziehen = Gewinnerwirtschaftung).

Es ist anzugeben ob der Betrieb vollgewerblich (100% Gewerbe) oder teilgewerblich (Eigennutzung und Gewerbe) erfolgt. Auch die genaue Art des Gewerbes ist anzugeben (z.B. Ferienwohnung als AirBnB).

§ 2 Rücktrittsrecht des Pächters: Das Rücktrittsrecht findet nur Anwendung, wenn die Verweigerung der erforderlichen Genehmigungen nicht durch ein Verschulden des Pächters eintritt. Der Pächter hat z.B. vor Vertragsunterzeichnung zu klären, ob die erforderlichen Genehmigungen für den Betrieb seines Gewerbes auf dem Grundstück erteilt werden.

Zu § 3 Pachtzeit: Maßgeblich für die Rechtmäßigkeit eines befristeten Pachtvertrages ist § 575 BGB.

Ein solcher Zeitpachtvertrag ist demnach nur gültig, wenn der Verpächter einen in § 575 I Nr. 1–3 BGB aufgelisteten Grund (Eigennutzung = das Grundstück für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will / Betriebsbedarf = Nutzung durch einen zur Dienstleistung Verpflichteten (Mitarbeiter, Geschäftspartner) des Verpächters) für eine Befristung des Pachtverhältnisses hat und er diesen dem Pächter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt.

Hält er diese Voraussetzungen nicht ein, so gilt der Pachtvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Zu § 4 Pachtzins: Die Vereinbarung über einen Pauschalbeitrag von Betriebskosten ist nur über die in § 5 Nr. 1 genannten Kosten möglich. Der Pächter eines Grundstücks übernimmt zumindest die Zahlung der Betriebskosten für Wasser und Gas jedoch ohnehin im Regelfall selbst, sodass der Verpächter hierüber nicht abrechnet und daher auch keine Vorauszahlung seitens des Pächters an den Verpächter erfolgt.

Zu § 5 Betriebskosten: Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV sind:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung (Wasserverbrauchs, Grundgebühren, die Kosten der Anmietung von Wasserzählern, usw.)
- die Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung/Oberflächenwasser)
- die Kosten der öffentlichen Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Anlage (Satellitenanschluss / Kabelanschluss / Internetanschluss)
- sonstige Betriebskosten

Vereinbarungen bezüglich der Betriebskostenübernahme, die dem Pächter keine Vorstellung darüber geben, inwieweit er solche zusätzlichen Kosten zu tragen hat, sind unwirksam. Eine Auflistung aller Betriebskosten muss aber nach geltender Rechtsprechung nicht stattfinden, da auch ein Hinweis auf § 2 BetrKV ausreicht.

Zu § 7 Sicherheit: Sie dürfen die Höchstgrenze vom dreifachen monatlichen Pachtzins nicht überschreiten. Das Geld für die Kautionskonto muss vom Verpächter von seinem Vermögen getrennt, vorzugsweise unter der Bezeichnung „Kautionskonto“, angelegt werden. Der Pächter hat solange ein Zurückbehaltungsrecht an der Zahlung der Sicherheit bis die Verpächter ein insolvenzfestes Konto nennt und den Nachweis der getrennten Anlage erbringt (Angabe der Kontonummer und Kündigungsfrist ebenfalls einklagbar).

Zu § 22 Ordentliche Kündigung: Die gesetzliche Kündigungsfrist (§584 BGB) beträgt 12 Monaten zum Vertragsende. Abweichen der gesetzlichen Regelung verlängert sich nach 5 und 8 Jahren Pachtdauer die Kündigungsfrist für den Verpächter um jeweils drei zusätzliche Monate. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass es ist dem Pächter nicht zuzumuten ist, innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist ein neues Grundstück für sein Haus zu finden und den Transport dieses Hauses zu organisieren. Der Verpächter hat durch die verlängerte Kündigungsfrist die Möglichkeit, ohne Pachtzins-Ausfall, einen geeigneten Nachpächter für das Grundstück, zur Aufstellung eines genehmigungspflichtigen Tiny Houses, zu finden.

Zum Ablauf der Vertragslaufzeit gibt es 3 Varianten:

1. Der Vertrag wird von einer der Vertragsparteien fristgerecht gekündigt und das Vertragsverhältnis ist mit Ablauf des Vertrages beendet.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren eine schriftlich eine befristete Verlängerung des Vertrages. Ein Weiterbestehen des Befristungsgrund ist hierbei vorausgesetzt.
3. Beim befristeten Pachtvertrag gilt eine Verlängerung als **stillschweigend** vereinbart, wenn der Pächter die Sache nach Vertragsabschluss weiter nutzt und der Verpächter sich nicht dagegen ausspricht. Das Pachtverhältnis in diesem Fall auf unbestimmte Zeit verlängert.

Zu § 26 Pflichten bei Beendigung des Pachtverhältnisses: Die Verlängerung der Verjährungsfrist ist zum beiderseitigen Schutz. Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen des Pachtgegenstandes verjähren erst nach einem Jahr. Und den Pächter schützt es ein Jahr vor der Wegnahme seines Gebäudes (Tiny Houses) und seinen Ansprüchen auf Ersatz von Aufwendungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass IndiViva keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Dokuments übernimmt.

