

Worin sich Pacht und Miete unterscheiden

Wenn der Eigentümer einer Immobilie diese nicht selbst nutzen will, vermietet er sie in der Regel. Dies kann komplett oder in Teilen – z.B. einzelne Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus – geschehen. Befindet sich jedoch im Erdgeschoss dieses beispielhaften Gebäudes ein Ladenlokal, das gastronomisch genutzt wird, ist dieses meist verpachtet. Doch worin genau liegt eigentlich der Unterschied zwischen Miet- und Pachtverhältnis?

Ein Pächter darf – im Gegensatz zum Mieter – mit der Nutzung der Pachtsache Gewinne erwirtschaften. Er hat die Möglichkeit zur so genannten ‚Fruchtziehung‘. Der Mieter einer Wohnung hat nur das Recht, darin zu wohnen. „Der Pächter eines Restaurants hingegen darf und soll durch die Bewirtschaftung desselben, Einnahmen erzielen. Dies ist der grundlegende Unterschied. Neben der Gastronomie ist die Landwirtschaft ein weiteres großes Feld, wo Pachtverträge an der Tagesordnung sind. In beiden Fällen kann zusätzlich zu Räumlichkeiten oder landwirtschaftlichen Flächen Inventar eingeschlossen sein. Dabei kann es sich beispielsweise um die Theke samt Zapfanlage in einer Kneipe handeln oder um den Melkstand oder gar die Tiere selbst auf einem Bauernhof.

Im Pachtvertrag ist darüber hinaus die Möglichkeit einer Kündigung anders gelagert als bei Vermietungen. Pachtverträge können zwar ebenso wie Mietverträge unbefristet abgeschlossen werden oder eine festgelegte Laufzeit haben. Bei unbefristeten Pachtverträgen ist eine Kündigung aber immer nur zum Ende eines Pachtjahres möglich. Es gilt eine Kündigungsfrist von einem halben Jahr. Eine Ausnahme bildet die Landpacht: Dort gilt für unbefristete Pachtverträge eine Kündigungsfrist von zwei Jahren. Befristete Pachtverträge (gleich welcher Art), kann der Verpächter in der Regel während der vereinbarten Laufzeit nicht kündigen.

Statt von „Miete“ spricht man bei Verpachtung vom „Pachtzins“. Dabei kann es sich um einen festen Betrag handeln, aber z.B. auch um eine Umsatzbeteiligung. Letzteres kommt besonders in der Gastronomie häufig vor. Wenn nichts anderes vertraglich geregelt ist, können Verpächter den Pachtzins während der Pachtzeit nicht erhöhen. Doch auch hier gibt es Sonderregelungen für die Landpacht: Der Gesetzgeber räumt Verpächtern alle zwei Jahre ein Anpassungsrecht ein. Die Möglichkeit der Unterverpachtung an Dritte ist – anders als bei der Vermietung – übrigens ausgeschlossen.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung.