



## Pacht oder Miete

**von Franz Rustige, Schm. in Eitorf**

Diese Frage wird häufig gestellt und deshalb sollte der Schiedsman/die Schiedsfrau den Unterschied kennen.

Der wesentliche Unterschied zwischen der Pacht und der Miete besteht darin, dass der Pächter berechtigt ist, neben dem Gebrauch der Sache auch hieraus einen Ertrag zu ziehen. Das soll an folgendem Beispiel erläutert werden:

Bei einer Überlassung von Geschäftsräumen erzielt der Vermieter einen Erlös, der dann eine Miete darstellt, wenn nur die Benutzung der Räumlichkeiten gestattet ist. Wenn aber Einrichtungen in dem Geschäftsraum vorhanden sind, die der Pächter zur Gewinnerzielung benutzen darf, dann handelt es sich bei den Zahlungen an den Vermieter um eine Pachtzahlung. Nach einem Beschluss des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 1980

VIII ZB 51/80 — hängt die Beantwortung der Frage, ob eine Vermietung oder Verpachtung von Geschäftsräumen vorliegt, davon entscheidend ab, ob die überlassenen Räume mit Einrichtungen ausgestattet sind, die eine Gewinnerzielung ermöglichen. Ist dies nicht der Fall, dann kommt nur eine Vermietung in Betracht. Von der Geschäftsraumpacht ist also die Geschäftsraummiere zu unterscheiden. Jedoch bestehen zwischen beiden große Ähnlichkeiten, die nur im Einzelfalle klar beantwortet werden können. Die Ähnlichkeit zwischen Pacht und Miete lässt sich aus § 581 Abs. 2 BGB erkennen, wonach auf die Pacht, mit Ausnahme der Landpacht, die Vorschriften über die Miete entsprechend anzuwenden sind. Spezielle Regelungen sind in den §§ 582 bis 584 b enthalten.

Hauptbeispiel für Pachtverträge ist die entgeltliche Überlassung von eingerichteten Hotels, Kantinen, Gaststätten sowie von Fabriken und Werkstätten.

Häufig sind mit der Verpachtung auch Bezugsverpflichtungen verbunden, wie dies im Gaststättengewerbe anzutreffen ist. Betriebseigene Gaststätten von Brauereien werden nicht nur mit Räumlichkeiten und Inventar verpachtet, sondern auch mit der Verpflichtung der Abnahme der Brauereiprodukte, die mengenmäßig festgelegt sind und schon manchen Gastwirt zur Aufgabe seiner Existenz gezwungen haben, weil der Umsatz und der vertraglich festgelegte Getränkebezug in keiner vernünftigen Relation standen.

Bei den sog. Mischverträgen, wenn in einem einheitlichen Vertrag sowohl Wohnräume als auch Geschäftsräume mit Inventar vermietet werden, hängt die Beantwortung der Frage, ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt, davon ab, auf welcher Nutzungsart das Hauptgewicht liegt.

Bei einem Pachtvertrag sind in erster Linie folgende gesetzliche Sonderregelungen

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



zu beachten:

Die Unterhaltungspflicht für das dem Pächter überlassene Inventar liegt bei ihm selbst (§ 582 Abs. 1 BGB).

Die Kündigung des Pachtvertrages ist nur halbjährig zum Jahresende zulässig (§ 584 Abs. 1 BGB).

Verweigert der Verpächter dem Pächter die Erlaubnis zur Unterverpachtung, entsteht daraus für den Pächter kein Kündigungsgrund (§ 584 a Abs. 1 BGB).

Beim Tode des Pächters ist nur der Erbe zur Kündigung berechtigt (§ 584 a Abs. 2 BGB).