

# Pacht und Miete: Wo liegt der Unterschied

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Frage, wie sich Pacht und Miete unterscheiden.

Wenn der Besitzer einer Immobilie diese nicht selber nutzen will, vermietet er sie in der Regel komplett oder in Teilen - zum Beispiel einzelne Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Befindet sich jedoch im Erdgeschoss dieses beispielhaften Gebäudes ein Ladenlokal, das gastronomisch genutzt wird, ist dieses verpachtet. Doch worin genau liegt eigentlich der Unterschied zwischen einem Miet- und einem Pachtverhältnis?

Ein Pächter darf - im Gegensatz zum Mieter - mit der Nutzung der Pacht Sache Gewinne erwirtschaften. Er hat die Möglichkeit zur so genannten „Fruchtziehung“. Der Mieter einer Wohnung hat nur das Recht, darin zu woh-

nen. 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. Auch bei der Nutzung von Kleingärten handelt es sich um Pacht.

Im Pachtvertrag ist darüber hinaus die Möglichkeit einer Kündigung anders gelagert als bei Vermietungen. Pachtverträge können unbefristet abgeschlossen werden oder eine festgelegte Laufzeit haben. Bei unbefristeten Verträgen ist eine Kündigung zum Ende des jeweiligen 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. Be-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

fristete Pachtverträge kann der Verpächter allerdings in der Regel nicht kündigen.

Statt einer Miete fällt bei Verpachtung der so genannte Pachtzins an. Dabei kann es sich um einen festen Betrag handeln oder auch um eine Umsatzbeteiligung. Letzteres kommt besonders in der Gastronomie häufig vor. Wenn nichts anderes vertraglich geregelt ist, dürfen Verpächter den Pachtzins während der Pachtzeit nicht erhöhen. Auch hier gibt es Sonderregelungen für die Landpacht: Der Gesetzgeber räumt Verpächtern alle zwei Jahre ein Anpassungsrecht ein.

Laut Experten des Immobilienverbands Deutschland IVD ist eine Unterverpachtung an Dritte - anders als bei der Vermietung - übrigens ausgeschlossen.

## INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)