

Apotheken-Pachtvertrag

Zwischen

als Verpächter

und

Apotheker(in)

als Pächter

wird vorbehaltlich der Übereinstimmung mit apothekenrechtlichen Bestimmungen und der Erteilung der Erlaubnis zum Betrieb der Apotheke durch die zuständige Behörde nach eingehender Erörterung der einzelnen Vertragsbestimmungen nachstehender

Pachtvertrag

geschlossen.

§ 1 – Pachtverhältnis, Pachtgegenstand

1. Der Verpächter versichert, dass er nach § 9 Abs. 1 Nr. _____ ApoG verpachtungsberechtigt ist.
2. Gegenstand des Vertrages ist die _____ - Apotheke in _____ einschließlich
 - a) der dem Apothekenbetrieb dienenden Räume gemäß der diesem Vertrag beigefügten Anlage 1
 - b) der Einrichtung der Apothekenbetriebsräume
 - c) der wissenschaftlichen und sonstigen Hilfsmittel nach § 5 Apothekenbetriebsordnung (ApBetrO) sowie der Geräte und Mittel nach §§ 4 Abs. 8; 15 Abs. 1 Satz 1 ApBetrO gemäß der diesem Vertrag beigefügten Anlage 2.
3. Der Verpächter versichert, dass in der Apotheke alle rechtlich vorgeschriebenen Einrichtungsgegenstände einschließlich der wissenschaftlichen und sonstigen Hilfsmittel, der Herstellungs- und Prüfgeräte sowie der Prüfmittel nach § 4 Abs. 8 ApBetrO betriebsfertig vorhanden sind. Sind die vorgeschriebenen Einrichtungsgegenstände bei der Übergabe nicht vorhanden, so hat der Pächter diese unverzüglich auf Kosten des Verpächters anzuschaffen.
4. Der Pächter ist nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.
5. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Information über alle wesentlichen Angelegenheiten, welche die Apotheke und ihre wirtschaftliche Entwicklung betreffen.

§ 2 – Räumlichkeiten

1. Der Verpächter ist Eigentümer des eingerichteten Geschäftsbetriebes der _____ - Apotheke in _____

oder

1. Die Apotheke wird in Geschäftsräumen betrieben, die der Verpächter gemäß Mietvertrag vom _____ gemietet hat. Der Pächter bestätigt, von dem Mietvertrag eine Abschrift erhalten zu haben. Der Verpächter versichert, zur Untervermietung der in § 1 Abs. 2 dieses Vertrages genannten Betriebsräume berechtigt zu sein. Der Verpächter verpflichtet sich, jede Änderung des Mietvertrages dem Pächter unverzüglich mitzuteilen.
2. Der Verpächter überlässt dem Pächter die von ihm gemieteten Räume mit der Maßgabe, dass der Pächter Untermieter des Verpächters ist. Der Pächter hat sich mangels ausdrücklicher Zustimmung des Verpächters aller Maßnahmen zu enthalten, die dem Abschluss eines Mietvertrages zwischen Hauseigentümer und Pächter dienen.

§ 3 – Firma

1. Für die Dauer des Pachtverhältnisses lautet die Firma _____
2. Der Pächter haftet nicht für Verbindlichkeiten, die vor Beginn des Pachtverhältnisses begründet worden sind. Der Ausschluss dieser Haftung ist in das Handelsregister einzutragen.
3. Forderungen, die vor Beginn des Pachtverhältnisses entstanden sind, stehen dem Verpächter zu und werden von ihm eingezogen.

oder

3. Forderungen, die vor Beginn des Pachtverhältnisses entstanden sind, stehen dem Verpächter zu und werden vom Pächter eingezogen.

oder

3. Forderungen, die vor Beginn des Pachtverhältnisses begründet worden sind, stehen dem Pächter zu und werden von diesem eingezogen.
4. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses gelten die in den Absätzen 2 und 3 getroffenen Regelungen entsprechend.

§ 4 – Pachtzins

1. Der Pachtzins einschließlich des Nutzungsentgelts für die Apothekenbetriebsräume beträgt _____ v. H. des Umsatzes. Übersteigt der Umsatz € _____, so beträgt der Pachtzins für diesen Umsatz _____ v. H. Es ist ein monatlicher Mindestpachtzins von € _____ vereinbart.
2. Vom pachtzinspflichtigen Umsatz sind ausgenommen:
 - a) Der Eigenverbrauch des Pächters im Sinne von § 1 des Umsatzsteuergesetzes
 - b) Verkäufe an den Verpächter oder an das Apothekenpersonal
 - c) Umsätze aufgrund von Krankenhausversorgungsverträgen (§ 14 ApoG)
 - d) Umsätze, die mit einem Rohgewinnaufschlag – bei Abgabe zu Lasten der gesetzlichen Krankenversicherung nach Berücksichtigung des gesetzlichen Abschlags – von nicht mehr als 12 v. H. des Einkaufspreises getätigt werden.
3. Umsatz im Sinne der vorstehenden Absätze 1 und 2 ist der Nettoumsatz der Apotheke, d. h. der Umsatz ohne Hinzurechnung der Mehrwertsteuer im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 10 des Umsatzsteuergesetzes.
4. Optiert der Verpächter nach § 19 des Umsatzsteuergesetzes für die Mehrwertsteuer oder unterliegt er ihr ohne Option, so ist er berechtigt, dem Pächter die auf den Pachtzins entfallende Mehrwertsteuer zusätzlich in Rechnung zu stellen.
5. Der Pachtzins ist im ersten Jahr des Pachtverhältnisses monatlich mit einem Teilbetrag von € _____, danach mit einem Zwölftel des Vorjahrespachtzinses, gegebenenfalls zuzüglich Mehrwertsteuer, von dem Pächter an den Verpächter so rechtzeitig auf das von diesem zu bestimmende Konto abzuführen, dass die Gutschrift dort spätestens am letzten Tag eines jeden Kalendermonats erfolgt ist.
6. Die Pachtzinsabrechnung für das Geschäftsjahr erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres.
7. Der Pächter hat dem Verpächter auf dessen Verlangen Abschriften der monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldung, der Umsatzsteuer-Jahreserklärung und des Umsatzsteuer-Bescheides zu übersenden. Der Verpächter oder ein von ihm beauftragter sachverständiger Dritter ist berechtigt, die Umsätze durch Auskunft des Finanzamtes zu überprüfen. Der Pächter erteilt hiermit Vollmacht zur Einsicht in die Umsatzsteuerakten des Finanzamtes.
8. Sollte sich durch unvorhergesehene Gründe, die der Pächter nicht zu vertreten hat (z. B. wesentliche Änderung der Arzneimittelpreisverordnung, wirtschaftliche Entwicklungen, Errichtung weiterer Apotheken im Geschäftsbereich der verpachteten Apotheke etc.), der Umsatz der Apotheke während der Dauer des Pachtverhältnisses gegenüber dem Umsatz des dem Abschluss des Pachtvertrages vorausgehenden Geschäftsjahres um mehr als _____ v. H. **und / oder** der Rohgewinnsatz (=100) der Apotheke während der Dauer des Pachtverhältnisses gegenüber dem Rohgewinnsatz des dem Abschluss des Pachtvertrages vorausgehenden Geschäftsjahres um mehr als 5 v. H. verringern, so treten die Vertragsparteien unverzüglich in Verhandlungen über eine Minderung des in Absatz 1 genannten Pachtzinses ein. Rohgewinnsatz im Sinne dieses Absatzes ist der Nettoumsatz im Sinne des vorstehenden Absatzes 3 abzüglich des Wareneinsatzes, ausgedrückt in Prozenten des Nettoumsatzes.
9. Können sich die Vertragsparteien über eine neue Festsetzung des Pachtzinses nicht einigen, so entscheidet auf Antrag einer Vertragspartei das Schiedsgericht nach Maßgabe des § 17 dieses Vertrages.
10. Wird der Apothekenbetrieb während des Pachtverhältnisses aus Gründen, die der Verpächter nicht zu vertreten hat, unterbrochen, so hat der Pächter einen Pachtzins in Höhe von 60 v. H. des durchschnittlichen Pachtzinses während der bisherigen Laufzeit des Vertrages, längstens jedoch während der letzten fünf Jahre zu entrichten.

§ 5 – Abgaben und Versicherungen

1. Jede Vertragspartei trägt die sie persönlich treffenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben selbst.
2. Der Verpächter trägt, soweit er Grundstückseigentümer ist, insbesondere die auf dem Grundstück lastenden Steuern. Er verpflichtet sich, auf seine Kosten das Gebäude gegen Elementarschäden zu versichern.
3. Der Pächter trägt insbesondere die den Apothekenbetrieb als solchen belastenden Geschäftssteuern (Umsatzsteuer, Gewerbesteuer) und die sich aus der Mitbenutzung des Gebäudes ergebenden öffentlichen Abgaben. Er verpflichtet sich ferner, auf seine Kosten die gesamte Geschäftseinrichtung des Apothekenbetriebs in ausreichender Höhe zu versichern und eine Feuer-Betriebsunterbrechungsversicherung abzuschließen, deren Höhe so bemessen ist, dass der Pächter seiner Verpflichtung nach § 4 Abs. 10 dieses Vertrages nachkommen kann.
4. Falls die Lösung eines entsprechenden vom Verpächter oder Vorpächter geschlossenen Versicherungsvertrages bis zum Beginn des Pachtverhältnisses nicht möglich ist, verpflichtet sich der Pächter, in diesen Vertrag einzutreten.
5. Anlage 3 des Pachtvertrages ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 6 – Pachtdauer

1. Der Pachtvertrag wird für die Zeit vom _____ bis _____ geschlossen.
2. Wird der Pachtvertrag nicht mit einer Frist von 9 Monaten zum Vertragsende gekündigt, so verlängert er sich jeweils um _____ Jahr(e).
3. Der Pachtvertrag endet zu dem Zeitpunkt, in dem der Vertrag über die Apothekenbetriebsräume endet, ferner zu dem Zeitpunkt, in dem die Verpachtungsvoraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1–3 ApoG entfallen sind.
4. Der Pachtvertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor

A) für den Verpächter

- a) wenn das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren über das Vermögen des Pächters eröffnet wird;
- b) wenn der Pächter sich erhebliche Verstöße gegen seine Pflichten als Leiter der Apotheke zu Schulden kommen lässt;
- c) wenn der Pächter mit der Bezahlung von mehr als zwei monatlichen Pachtzinsraten trotz schriftlicher Mahnung aus Gründen, die er zu vertreten hat, in nicht unerheblichem Maße in Rückstand bleibt;
- d) wenn der Pächter es unternimmt, den Verpächter als Nutzungsberechtigten der Apothekenbetriebsräume zu verdrängen;
- e) wenn der Pächter, sein Ehegatte oder ein Abkömmling des Pächters während der Dauer oder nach Ablauf des Pachtverhältnisses durch Neugründung einer Apotheke oder durch unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einer bestehenden Apotheke mit der Pachtapotheke in unmittelbarem Wettbewerb tritt oder zu treten beabsichtigt.

B) durch den Pächter

- a) wenn die Angaben des Verpächters über die Vertragsgrundlagen in wesentlichem Umfang unzutreffend sind;
 - b) wenn der Pächter durch Maßnahmen des Verpächters in der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Leitung der Apotheke trotz schriftlicher Abmahnung nachhaltig behindert wird;
 - c) wenn es der Verpächter trotz wiederholter Aufforderung versäumt, die ihn treffenden Verpflichtungen zur Instandhaltung der Apotheke zum Zwecke eines ordnungsgemäßen Betriebes zu erfüllen.
5. Unterschreitet der sich aus § 4 Abs. 1 dieses Vertrages ergebende Pachtzins den Mietzins, den der Verpächter einschließlich der Nebenkosten für die Nutzung der Apothekenbetriebsräume an seinen Vermieter zu entrichten hat, so kann der Verpächter den Pachtvertrag mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen.
 6. Eine Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.
 7. Der Pachtvertrag endet mit dem Tod des Pächters. Gehört zu den Erben des Pächters ein Apotheker, der die gesetzlichen Voraussetzungen zur Übernahme einer Apothekenpacht erfüllt, kann dieser das Vertragsverhältnis durch Erklärung gegenüber dem Verpächter als Pächter fortsetzen. Die Erklärung ist binnen eines Monats nach dem Tod des Pächters abzugeben. Die Fortsetzung des Pachtverhältnisses tritt nicht ein, wenn der Verpächter der Erklärung des Erben innerhalb von zwei Wochen nach Zugang widerspricht. Gegenüber dem überlebenden Ehegatten des Pächters als Erben ist der Widerspruch nur aus einem wichtigen in der Person liegenden Grund zulässig.
 8. Nach dem Tod des Verpächters wird der Pachtvertrag mit den Erben des Verpächters fortgesetzt, soweit diese verpachtungsberechtigt sind. Sind die Erben nicht verpachtungsberechtigt, endet der Vertrag mit dem Ableben des Verpächters, es sei denn, dass die zuständige Behörde innerhalb von dreißig Tagen nach dem Tod des Verpächters auf Antrag des Pächters eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach § 9 Abs. 1 a ApoG für die Dauer von höchstens 12 Monaten, längstens jedoch für die in § 6 Abs. 1 vertraglich vereinbarte Dauer, zulässt. Soweit eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht erfolgt und die Erben nach § 13 ApoG von ihrer Befugnis zur Verwaltung der Apotheke Gebrauch machen, kann der Pächter durch Erklärung gegenüber den Erben die Verwaltung der Apotheke übernehmen. In diesem Fall beschränkt sich der Gewinnanteil der Erben auf die sich aus § 4 dieses Vertrages ergebenden Beträge. Der darüber hinausgehende Gewinn aus dem Betrieb der Apotheke steht dem Verwalter zu.

§ 7 – Vorkaufsrecht

Während der Dauer des Pachtverhältnisses ist der Verpächter nur mit Zustimmung des Pächters berechtigt, die Apotheke zu veräußern. Für den Fall des Verkaufs der Apotheke während der Dauer des Pachtverhältnisses oder im Zusammenhang mit einer Beendigung räumt der Verpächter dem Pächter ein Vorkaufsrecht ein.

§ 8 – Warenlager

1. Der Pächter übernimmt vom Verpächter das Warenlager. Für den Übernahmepreis ist eine Inventur verbindlich, mit deren Erstellung Verpächter und Pächter gemeinsam eine Fachfirma beauftragen. Die Kosten hierfür trägt jede Vertragspartei zur Hälfte. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die von der Fachfirma vorgenommene Zuordnung der Waren in die Gruppen „normalverkäuflich“ und „unverkäuflich“ sowie die von der Fachfirma vorgeschlagenen pauschalen Abschreibungen und Preisnachlässe anzuerkennen.
2. Die Übernahme von Warenmengen, die dem normalen Umfang des Apothekenbetriebs nicht angemessen sind, kann der Pächter bei Beginn der Pacht innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des Inventurergebnisses ablehnen. Dasselbe gilt für Waren, die sich nachträglich als unverkäuflich herausstellen, wenn die Feststellung innerhalb von vier Wochen nach Pachtübernahme geschieht und das Inventurergebnis von der Fachfirma entsprechend berichtet wird.
3. Der Kaufpreis zuzüglich Mehrwertsteuer für das Warenlager ist vom Pächter bei Beginn der Pacht zu bezahlen. Liegt bei Beginn der Pacht das Inventurergebnis noch nicht vor, so ist eine Anzahlung in Höhe von € _____ zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten. Der Restbetrag ist innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Inventurergebnisses zu entrichten. Bei Stundung des Kaufpreises ist dieser mit _____ v. H. p. a. zu verzinsen und mit € _____ monatlich zu tilgen.

4. Im Falle der Weiterverpachtung übernehmen Verpächter, Vorpächter und Nachpächter jeweils ein Drittel der Kosten für die Inventur. Der Verpächter hat mit dem Nachpächter entsprechende Vereinbarungen zu treffen.
5. Der Verpächter versichert, dass an dem Warenlager keinerlei Rechte Dritter bestehen.

oder

5. Der Verpächter erklärt, dass an dem Warenlager folgende Rechte Dritter bestehen:

Der Pächter ist berechtigt, die Gläubiger unter Anrechnung auf den Kaufpreis des Warenlagers unmittelbar zu befriedigen.

§ 9 – Apothekeneinrichtung

1. Der Pächter trägt, ausgenommen von Fällen höherer Gewalt (z. B. Blitzschlag, Überschwemmung), die Gefahr des Untergangs der gesamten Geschäftseinrichtung. Bei Beendigung der Pacht hat er dem Verpächter eine der Apothekenbetriebsordnung entsprechende gleichwertige Geschäftseinrichtung in ordnungsgemäßer Beschaffenheit zurückzugeben. Dabei ist die der Pachtdauer entsprechende Abnutzung zu berücksichtigen.
2. Der Verpächter hat die Kosten für notwendige Anschaffungen, die aufgrund rechtlicher Bestimmungen vom Pächter als Inhaber der Apothekenbetriebslaubnis zu machen sind, unverzüglich zu übernehmen. Ersatzbeschaffungen fallen nicht unter diese Verpflichtung. Anschaffungen, die zur Aufrechterhaltung oder notwendigen Verbesserung des Apothekenbetriebs notwendig geworden sind, hat der Verpächter mit Ausnahme der Ersatzbeschaffungen bei Beendigung der Pacht zum Zeitwert zu übernehmen. Größere Anschaffungen dieser Art sind vom Verpächter bereits bei der Anschaffung zu bezahlen und gehen damit in sein Eigentum über. Als größere Anschaffungen in diesem Sinne gelten Gegenstände, für welche die Bewertungsfreiheit gemäß § 6 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes nicht in Anspruch genommen werden kann.
3. Der Verpächter versichert, dass an den Einrichtungsgegenständen der Betriebsräume keinerlei Rechte Dritter bestehen.

oder

3. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass zur Abfindung der Gläubiger, die Rechte an den Einrichtungsgegenständen der Betriebsräume haben, vom Pächter unter Anrechnung auf den Pachtzins folgende Zahlungen zu leisten sind:

- a) an Gläubiger _____
- b) an Gläubiger _____

§ 10 – Zustand der Apothekenbetriebsräume

1. Der Verpächter hat dem Pächter die Apothekenbetriebsräume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Der Pächter ist verpflichtet, die Apothekenbetriebsräume dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.
2. Der Pächter haftet für die Beachtung aller Vorschriften, die sich auf die Apothekenbetriebsräume und den Zugang zu ihnen beziehen. Sofern der Verpächter wegen Verstoßes gegen diese Vorschriften rechtlich in Anspruch genommen wird, ist der Pächter verpflichtet, ihn schadlos zu halten.
3. Zu wesentlichen baulichen Veränderungen innerhalb der Apothekenbetriebsräume oder an der Außenfront der Apotheke bedarf der Pächter der Zustimmung des Verpächters. Der Pächter ist gegenüber dem Verpächter berechtigt, Firmen- und Reklameschilder sowie Auslegekästen auf seine Kosten anbringen zu lassen.
4. Bauliche Veränderungen, die von der Aufsichtsbehörde bzw. Rechtsnormen vorgeschrieben werden, sind vor ihrer Ausführung vom Pächter mit dem Verpächter zu besprechen. Die Kosten solcher Baumaßnahmen hat der Verpächter zu tragen.
5. Die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt der Pächter. Zu den Schönheitsreparaturen zählen insbesondere das Tapezieren und Streichen der Wände, Decken, Türen und Fensterrahmen sowie die Ausbesserungen von Schäden am Verputz der Wände, Decken und am Bodenbelag. Die Kosten anderer Reparaturen trägt der Verpächter. Reparaturen bis zu € _____ zuzüglich Mehrwertsteuer je Einzelfall übernimmt der Pächter auch dann, wenn es sich um notwendige Reparaturen handelt, die nicht Schönheitsreparaturen sind.
6. Der Verpächter ist berechtigt, im Falle der geplanten Veräußerung der Apotheke oder nach Kündigung des Pachtvertrages die Apothekenbetriebsräume mit Interessenten zu einem vorher vereinbarten Zeitpunkt zu besichtigen.

§ 11 – Bücher

Die wissenschaftlichen und sonstigen Hilfsmittel im Sinne von § 5 ApBetrO sowie die weiteren Unterlagen, die nach rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Apothekenbetriebsordnung, des Betäubungsmittelrechts und der gefahrstoffrechtlichen Bestimmungen zum Betrieb der Apotheke erforderlich sind, werden dem Pächter übergeben. Er hat sie sorgfältig auf seine Kosten weiterzuführen und bei Vertragsbeendigung dem Verpächter zurückzugeben.

§ 12 – Vertragseintritt

1. Der Pächter tritt mit Beginn des Pachtverhältnisses anstelle des Verpächters in sämtliche bestehenden Arbeitsverhältnisse ein (vgl. § 613 a BGB).
2. Folgende Arbeitsverträge bestehen:

3. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter Abschriften bestehender Arbeits- und Ausbildungsverträge zu übergeben.
4. Die Vertragsparteien stimmen überein, dass der Verpächter Mitarbeitern, die das Arbeitsverhältnis mit dem Pächter nicht fortsetzen möchten, gestattet, dieses mit Pachtbeginn zu beenden. Der Verpächter unterrichtet den Pächter unverzüglich, welche Mitarbeiter ihr Arbeitsverhältnis nicht fortsetzen möchten.
5. Der Verpächter hat unbeschadet der Haftungsregelungen in § 613 a Abs. 2 BGB die bis zum Beginn des Pachtverhältnisses gegenüber den Mitarbeitern entstandenen Verpflichtungen zu tragen. Gegebenenfalls ist er insoweit gegenüber dem Pächter ausgleichspflichtig. Für Verbindlichkeiten, die vor Beginn des Pachtverhältnisses entstanden sind, aber erst danach fällig werden, haftet der Verpächter nur in dem Umfang, der dem zum Zeitpunkt des Pachtbeginns abgelaufenen Teil des Bemessungszeitraums entspricht.
6. Der Pächter tritt außerdem in folgende Dauerschuldverhältnisse (z. B. Wartungsverträge, Leasingverträge etc.) ein:

Für Verbindlichkeiten aus diesen Dauerschuldverhältnissen gelten die Regelungen in Absatz 5 entsprechend.

7. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses gelten die Verpflichtungen nach vorstehenden Absätzen zwischen den Vertragsparteien in umgekehrtem Verhältnis. Der Verpächter kann seine Rechte und Pflichten auf den Nachpächter übertragen.

§ 13 – Feststellung des Zustands der Apotheke

1. Der Verpächter verpflichtet sich, auf seine Kosten rechtzeitig vor der Übergabe der Apotheke an den Pächter eine amtliche Besichtigung seiner Apotheke zu beantragen und die sich dabei ergebenden Beanstandungen auf seine Kosten beheben zu lassen.
2. Der Verpächter übergibt dem Pächter eine Abschrift des Besichtigungsprotokolls.
3. Bei Beendigung des Pachtvertrages übernimmt der Pächter dieselbe Verpflichtung im umgekehrten Verhältnis. Er hat zu diesem Zweck die Besichtigung drei Monate vor Ablauf des Pachtvertrages bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

§ 14 – Wettbewerbsverzicht

1. Der Pächter verpflichtet sich, während der Dauer des Pachtverhältnisses und innerhalb eines Zeitraums von ____ Jahren nach Beendigung in _____ oder in einem Umkreis von ____ km (Straßenentfernung **oder** Luftlinie) um die Pachtapotheke keine eigene Apotheke zu eröffnen, eine Apotheke weder zu pachten noch zu übernehmen, sich nicht mittelbar oder unmittelbar an einer Apotheke zu beteiligen, insbesondere keine Räume zum Betrieb einer Apotheke zu vermieten, in Diensten einer solchen tätig zu sein oder während der Dauer des Pachtverhältnisses ein solches Vorhaben zu betreiben.
2. Für den Fall der Zuwiderhandlung kann der Verpächter unbeschadet seiner Rechte aus § 6 Abs. 4 A) d) gegenüber dem Pächter einen Anspruch auf Unterlassung oder auf Zahlung einer Vertragsstrafe geltend machen. Die Vertragsstrafe wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung auf € _____ festgesetzt. Die Geltendmachung eines höheren Schadens ist dadurch nicht ausgeschlossen. Die Vertragsparteien sind sich über die Angemessenheit der vereinbarten Vertragsstrafe einig.
3. Soweit der Ehegatte des Pächters oder dessen Abkömmling Apotheker ist oder den Apothekerberuf ergreift, verpflichtet sich der Pächter, darauf hinzuwirken, dass auch diese Personen den Wettbewerbsverzicht beachten. Für den Fall der Zuwiderhandlung trifft den Pächter die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe sowie des darüber hinausgehenden Schadens nach Absatz 2.

§ 15 – Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Im Übrigen sind sie ungültig. Weitere schriftliche Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie als Anlagen zu diesem Vertrag niedergelegt und von den Vertragsparteien unterzeichnet werden. Dasselbe gilt für etwaige Änderungen dieses Vertrages.

§ 16 – Ergänzende Bestimmungen

1. Soweit dieser Vertrag keine ausdrückliche Bestimmung enthält, gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Apothekenrechts und des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht.
2. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sind oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt, soweit nicht § 12 ApoG etwas anderes bestimmt. Eine rechtsunwirksame Vereinbarung ist durch eine rechtswirksame Fassung zu ersetzen, die der bisherigen Fassung wirtschaftlich möglichst nahe kommt.
3. Sollte durch eine Änderung des Apothekenrechts die Möglichkeit ausgeschlossen werden, die Apotheke zu verpachten, so werden die Vertragsparteien in Verhandlungen zusammentreten und sich bemühen, eine geeignete Regelung zu treffen.

§ 17 – Schiedsklausel

Sollten sich aus diesem Pachtvertrag einschließlich seiner Anlagen und Ergänzungen zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheiten ergeben, die sich im Verhandlungswege nicht austräumen lassen, so soll ein Schiedsgericht entscheiden. Hierüber schließen die Vertragsparteien einen Schiedsvertrag nach Anlage 4.

§ 18 – Kosten

Die Kosten und Gebühren dieses Vertrages einschließlich der Kosten für die Eintragung ins Handelsregister tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Von diesem Vertrag werden fünf Ausfertigungen hergestellt, von denen der Verpächter zwei und der Pächter drei Exemplare erhalten.

_____, den _____, den _____

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Verpflichtungserklärung des Ehegatten des Pächters

Den in § 14 dieses Vertrages erklärten Wettbewerbsverzicht sowie die in § 17 enthaltene Schiedsklausel erkenne ich für mich als rechtsverbindlich an.

_____, den _____

Unterschrift

ANLAGE 1

zu dem Apotheken-Pachtvertrag _____ / _____
(Verpächter) (Pächter)

VERZEICHNIS der APOTHEKENBETRIEBSRÄUME

Dem Betrieb der _____-Apotheke dienen folgende Räume:
(Name der Apotheke)

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____

Die Lage der Räume ist aus dem anliegenden Plan ersichtlich.

_____, den _____

(Verpächter)

(Pächter)

ANLAGE 2

zu dem Apotheken-Pachtvertrag _____ / _____
(Verpächter) (Pächter)

AUFSTELLUNG der EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

1. In der Offizin:

2. Im Laboratorium:

3. Im Lagerraum:

4. Im Nachtdienstzimmer:

_____, den _____

(Verpächter)

(Pächter)

ANLAGE 3

zu dem Apotheken-Pachtvertrag _____ / _____
(Verpächter) (Pächter)

NEBENLEISTUNGEN

I.

1. Der Pächter ist zur Mitbenutzung folgender Einrichtungen des Hauses berechtigt:

Wasserleitung
Sammelheizung
Stromleitung
Gasversorgung
Fahrstuhl
Gemeinschaftsantenne
Waschküche zum Waschen der Berufskleidung
Trockenboden
Treppenbeleuchtung.

2. Die Kosten werden im Umlegeverfahren aufgeteilt und sind in der Weise zu bezahlen, dass monatlich zugleich mit dem Pachtzins eine angemessene Vorschusszahlung geleistet und nach Ablauf eines Kalenderjahres innerhalb von drei Monaten endgültig abgerechnet wird. Die monatliche Vorschusszahlung beträgt € _____.

3. Soweit für die Apotheke eigene Zähler eingerichtet sind, wird in Abweichung von der in Absatz 2 vorgesehenen Regelung über die Zähler abgerechnet.

II.

Der Pächter übernimmt es, im rechtlich vorgeschriebenen Umfang anstelle des Verpächters den Gehweg vor der Apotheke zu reinigen, bei Glätte zu streuen und bei Schnee zu räumen.

III.

Die für Mieter geltende Hausordnung ist auch für den Pächter verbindlich. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dass auch das Apothekenpersonal die Hausordnung beachtet.

_____, den _____

(Verpächter)

(Pächter)

ANLAGE 4

SCHIEDSVERTRAG

zwischen

_____ als Verpächter

und

Apotheker(in) _____ als Pächter

Die Vertragsparteien haben heute einen Vertrag über die Pacht der _____-Apotheke in _____ geschlossen. Entstehen aus diesem Pachtvertrag zwischen den Vertragsparteien Meinungsverschiedenheiten, die sich im Verhandlungswege nicht ausräumen lassen, so soll unter Ausschluss des Gerichtswegs ein Schiedsgericht entscheiden.

Für die Benennung der Schiedsrichter und für das Schiedsverfahren gilt die Schieds-(Schlichtungs-)Ordnung der _____ (Landes-)Apothekerkammer _____

Soweit eine Schieds-(Schlichtungs-)Ordnung nicht besteht, benennt jede Vertragspartei innerhalb von 30 Tagen der anderen Vertragspartei einen Schiedsrichter, die sodann gemeinsam einen im Apothekenrecht erfahrenen Juristen zum Vorsitzenden wählen.

Für die Anordnung eines Arrests oder einer einstweiligen Verfügung verbleibt es bei der Zuständigkeit der staatlichen Gerichte.

Der vorliegende Schiedsvertrag bindet auch die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien.

Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

_____, den _____

(Verpächter)

(Pächter)