

# Mustervereinbarung über die entgeltliche Überlassung von Verkaufsflächen zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse

---

Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Geschäftsführung

(die **Vereinbarung**) abgeschlossen zwischen

NAME

STRASSE / HAUSNUMMER

PLZ / ORT

DEUTSCHLAND

USt-IdNr.:

FN:

(die „**Überlasser**“)

und

NAME

STRASSE/HAUSNUMMER

PLZ / ORT

DEUTSCHLAND

USt-IdNr.:

FN:

(die „**Vertragspartner**“)

im Folgenden gemeinsam als „**Parteien**“ oder einzeln als „**Partei**“ bezeichnet.

## **Präambel**

Der wirtschaftliche Wille der Parteien ist, zum Zwecke der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse einen entgeltlichen Überlassungsvertrag abzuschließen.

Im Bewusstsein der beiderseitigen Absicht, eine vertrauensvolle und langfristige Geschäftsbeziehung einzugehen sowie im Interesse der Förderung des Wirtschaftsaustauschs und der wirtschaftlichen Entwicklung, treten nachstehende Parteien zur Unterzeichnung dieses entgeltlichen Überlassungsvertrages zusammen.

Im Folgenden wird dieser Vertrag als „Entgeltlicher Überlassungsvertrag“ bezeichnet, der zwischen Überlasser und Vertragspartner, unter Berücksichtigung der folgenden Bedingungen und Bestimmungen geschlossen wird:

Dieser Vertrag hat zum Ziel, dem Vertragspartner die Entgeltliche Überlassung von bestimmten Flächen innerhalb eines Objekts des Überlassers zu gewähren, nämlich namentlich beispielsweise in Regalen, Kühlschränken und Verkaufsautomaten oder anderweitig definierten Flächen, damit der Vertragspartner dort seine landwirtschaftlichen Erzeugnisse verkaufen kann.

Durch die Unterzeichnung dieses Vertrags erklären die Parteien ihre Absicht, in gutem Glauben und im Einklang mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften zusammenzuarbeiten, um die Ziele dieses entgeltlichen Überlassungsvertrages zu erreichen.

Die Parteien erkennen an, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieses entgeltlichen Überlassungsvertrages auf gegenseitigem Respekt, Transparenz und Zusammenarbeit basiert.

## 1 VERTRAGSGEGENSTAND

### Überlassungsobjekt

- 1.1 Das Überlassungsobjekt definiert sich als alle zusammengefassten verpachteten Flächen („Überlassungsfläche“), die zum Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt werden.
- 1.2 Das Objekt, in dem sich die Überlassungsfläche befindet, befindet sich in der Straße ..... Nr. ....
- 1.3 Der Überlasser verpachtet dem Vertragspartner eine insgesamt ..... m<sup>2</sup> (in Worten: „..... Quadratmeter“) große Fläche zur Direktvermarktung seiner landwirtschaftlichen Erzeugnisse, nachfolgend als „Überlassungsobjekt“ bezeichnet.
- 1.4 Das Überlassungsobjekt besteht aus folgenden Flächen inkl. Zuordnung der Kategorie:
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
- 1.5 Gegenstand der Verpachtung ist auch das in „Anhang 1“ zu diesem entgeltlichen Überlassungsvertrag aufgeführte Inventar.

## 2 WESENTLICHE RECHTE UND PFLICHTEN DER PARTEIEN

- 2.1 Das Überlassungsobjekt bleibt im Eigentum des Überlassers. Der Vertragspartner ist verpflichtet das Überlassungsobjekt weder zu verkaufen, verpfänden, vermieten, verleihen, übertragen oder anderweitig weiterzugeben oder einem Dritten das Recht zur Benutzung des Überlassungsobjekts zu gewähren.
- 2.2 Der Vertragspartner hat sicherzustellen, dass das Überlassungsobjekt, während der Überlassungsdauer in einem ordentlichen Zustand gehalten wird. Hierzu zählen insbesondere:
  - (a) Die regelmäßige Säuberung der Überlassungsfläche.
  - (b) Das Aussortieren von verdorbenen Waren.
  - (c) Maßnahmen zu treffen, die nach der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt, der präventiven Schädlingsbekämpfung dienen.

### **Überlassungszins**

2.3 Der Überlassungszins beträgt monatlich EUR.....(in Worten: „.....EURO“) zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

2.4 Im Falle einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse findet eine Neufestsetzung des Überlassungszinses statt.

Eine wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse liegt vor, wenn sich der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes um..... Pkt. (in Worten: „..... Punkte“) nach oben oder unten seit dem Tage des Vertragsschlusses verändert hat.

Hat sich der vorstehende Verbraucherindex verändert, so erhöht oder ermäßigt sich der Überlassungszins um .....% (in Worten: „..... Prozent“)

### **Überlassungszahlungen**

2.5 Die Überlassungszahlung ist bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Überlasser auf dessen nachfolgendes Konto zu zahlen:

Name: .....

IBAN: .....

BIC: .....

2.6 Bei Zahlungsverzug des Vertragspartners ist der Überlasser berechtigt für jede schriftliche Mahnung pauschalisierte Mehrkosten in Höhe von EUR 10,00 (in Worten: „Zehn Euro“) sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % (in Worten: „Fünf Prozent“) zu verlangen.

### **Kaution/Sicherheitsleistung**

2.7 Der Vertragspartner verpflichtet sich an den Überlasser zu Beginn des Überlassungsverhältnisses eine Kaution in Höhe von EUR..... (in Worten: „..... Euro“) zu leisten.

2.8 Der Vertragspartner kann diese Kaution durch Überweisung des Betrages auf das in Ziff. 2.5 betitelte Konto des Überlassers einzahlen.

2.9 Der Überlasser verpflichtet sich die Kaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut innerhalb der Bundesrepublik Deutschland zu dem für Spareinlagen, mit dreimonatiger Kündigungsfrist, üblichen Zinssatz anzulegen.

2.10 Über das Guthaben darf nur im beidseitigen Einvernehmen der Parteien verfügt werden.

2.11 Die Zinsen stehen dem Vertragspartner zu.

2.12 Die Kaution kann auch durch Vorlage einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe von EUR.....(in Worten: „..... Euro“) eines deutschen Bankinstitutes vom Vertragspartner geleistet werden.

2.13 Die Sicherheitsleistung wird nach Beendigung des Überlassungsverhältnisses zurückgezahlt bzw. zurückgegeben, wenn das Überlassungsobjekt in vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben ist und aus dem entgeltlichen Überlassungsvertrag keine weiteren Forderungen bestehen.

### **Lasten und Betriebskostenverteilung**

- 2.14 Der Überlasser trägt alle auf Grundstück und Gebäude ruhenden öffentlichen und privaten Lasten. Dazu gehören insbesondere Grundsteuer, Hypothekenzinsen, Gebäude- und Gebäudepflichtversicherung.
- 2.15 Der Überlasser trägt alle auf dem Gewerbebetrieb ruhenden öffentlichen und privaten Lasten. Dies sind insbesondere Gewerbesteuer, Überwachungsgebühren für elektrische Anlagen, Kosten für Heizung, Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Gebühren für Müllabfuhr, Straßen- und Kaminreinigung.
- 2.16 Der Überlasser verpflichtet sich folgende Versicherungen für das Gebäude, in dem das Überlassungsobjekt liegt, zu übernehmen:
- (a) Haftpflichtversicherung
  - (b) Feuerversicherung
  - (c) Einbruch-Diebstahl-Versicherung
- 2.17 Der Vertragspartner verpflichtet sich, sich an den in Ziff. 2.13 bis 2.15 genannten Kosten prozentual anteilig der genutzten Fläche im Verhältnis zur gesamt zur Verfügung stehenden Überlassungsfläche, vorliegend an .....% (in Worten: „.....Prozent“) der Kosten zu beteiligen.

### **Instandhaltung**

- 2.18 Die Instandhaltung des Überlassungsobjekts wird während der Dauer des entgeltlichen Überlassungsvertrages wie folgt geregelt:
- (a) Notwendige Ausbesserungen und Erneuerungen am Gebäude trägt der Überlasser
  - (b) Instandhaltung von Türen, Fenstern, Glasscheiben, Schlössern, Rollläden, Wasser-, Gas- und elektrischen Installationen trägt der .....
  - (c) Die Instandhaltung von Heizungsanlagen, Entlüftungsanlagen, sowie der vorhandenen Maschinen und maschinellen Anlagen trägt der .....
  - (d) Die Kosten für einen angemessenen Außenanstrich tragen .....
  - (e) Schönheitsreparaturen an den Überlassungsflächen und den damit einhergehenden Geräten oder Gegenständen trägt der Vertragspartner.
  - (f) Die Pflicht zum Schneeräumen auf dem Bürgersteig in der gesamten Frontbreite des Grundstücks obliegt dem .....
- 2.19 Sobald der Vertragspartner von notwendigen Reparaturen Kenntnis erlangt, hat er dies dem Überlasser unverzüglich anzuzeigen.
- 2.20 Die Beseitigung von Schäden, für die der Vertragspartner selbst wegen eigenen Verschuldens oder wegen Verschuldens eines Angestellten aufzukommen hat, hat er selbst unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.
- 2.21 Die Beseitigung von Schäden, für die der Überlasser selbst wegen eigenen Verschuldens oder wegen Verschuldens eines Angestellten aufzukommen hat, hat er selbst unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen.
- 2.22 Reparaturen, für die der Überlasser die Kosten zu tragen hat, dürfen nicht ohne sein Einverständnis in Auftrag gegeben werden.
- 2.23 Der Überlasser verpflichtet sich, keinerlei bauliche Veränderungen ohne Genehmigung des Vertragspartners an den Überlassungsobjekten vorzunehmen.
- 2.24 Der Vertragspartner verpflichtet sich, keinerlei bauliche Veränderungen ohne Genehmigung des Überlassers an den Überlassungsobjekten vorzunehmen.

### **Laufzeit und Beendigung**

- 2.25 Das Überlassungsverhältnis beginnt am .....
- 2.26 Es wird fest abgeschlossen bis zum .....
- 2.27 Das Überlassungsverhältnis kann schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals zum Ende des Überlassungsverhältnisses.
- 2.28 Erfolgt keine Kündigung, so verlängert sich das Überlassungsverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr.

### **3 HAFTUNG**

- 3.1 Die Haftung der Vertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 3.2 Der Überlasser haftet nicht für Schäden, die der Vertragspartner oder Dritte erlitten haben, es sei denn, diese Schäden wurden vom Überlasser vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht, wobei die Haftung für diese Schäden auf die Höhe und den Betrag, der vom Vertragspartner bereits bezahlten Entgeltlichen Überlassung begrenzt ist.
- 3.3 Der Vertragspartner haftet nicht für Schäden, die der Vertragspartner oder Dritte erlitten haben, es sei denn, diese Schäden wurden vom Vertragspartner vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht, wobei die Haftung für diese Schäden auf die Höhe und den Betrag, der vom Vertragspartner bereits bezahlten Entgeltlichen Überlassung begrenzt ist.
- 3.4 Der Überlasser wird von jeglicher Haftung für die Genießbarkeit sowie für die gesundheitliche Unbedenklichkeit entbunden.

### **4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 4.1 Keine der Parteien ist befugt, im Namen oder im Auftrag der jeweils anderen Partei zu handeln oder auf sonstige Weise für die andere Partei Verpflichtungen einzugehen.
- 4.2 Diese Vereinbarung stellt die gesamte Übereinkunft zwischen den Parteien dar und ersetzt alle anderen Abreden in Bezug auf den Gegenstand dieser Vereinbarung. Soweit in dieser Vereinbarung nichts anderes bestimmt ist, bedürfen diese Vereinbarung, sämtliche Änderungen, Ergänzungen und Verzichtserklärungen sowie alle Erklärungen, Mitteilungen, Zustimmungen und Genehmigungen der Schriftform. Ein Verzicht auf das Erfordernis der Schriftlichkeit kann nur schriftlich vereinbart werden.
- 4.3 Falls sich eine Bestimmung dieser Vereinbarung in irgendeiner Hinsicht als ungültig, rechtswidrig oder undurchsetzbar erweist, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung davon unberührt. Eine auf diese Weise ungültig gewordene Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Parteien am nächsten kommt.
- 4.4 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, unter Ausschluss der dort geltenden Kollisionsnormen.
- 4.5 Sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung werden an das jeweils sachlich und örtlich zuständige Gericht in der Bundesrepublik Deutschland verwiesen.
- 4.6 Diese Vereinbarung ist nur wirksam und gilt als von der Geschäftsführung genehmigt, mit Unterzeichnung durch zwei zeichnungsberechtigte Personen der Vertragsparteien.
- 4.7 Überschriften, Markierungen und Unterstreichungen dienen der Übersichtlichkeit und haben selbst für den Fall von Auslegungsfragen unbeachtet zu bleiben.

Datum: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Überlasser

\_\_\_\_\_  
Vertragspartner

## ANHANG 1

---

### LISTE DES IN DER ENTGELTLICHEN ÜBERLASSUNG BEINHALTETEN INVENTARS

# Erläuterungen zum Entgeltlichen Überlassungsvertrag

## 1 ALLGEMEINES

Diese Erläuterungen dienen dem besseren Verständnis der „Mustervereinbarung über die entgeltliche Überlassung von Verkaufsflächen zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse“ und sind so formuliert, dass sie dem rechtlichen Laien leicht zugänglich gemacht werden können.

Es wird zunächst allgemein erläutert, warum hier der entgeltliche Überlassungsvertrag die einschlägige Vertragsart ist, sowie zu eventuell unklar formulierten Ziffern des Vertrages eine leicht verständliche Stellungnahme abgegeben, welche Rechtswirkungen die jeweiligen Vertragsbestandteile haben.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERTRAGSTYP

Der entgeltliche Überlassungsvertrag stellt ebenso wie der Miet- oder der Pachtvertrag einen gegenseitigen Vertrag über vorübergehende Nutzungsüberlassung gegen Entgelt dar.

Zunächst erfolgt eine Abgrenzung zwischen Miet- und Pachtvertrag.

Der Pachtvertrag unterscheidet sich in zweifacher Hinsicht vom Mietvertrag. Zum einen kommen als Gegenstand des Pachtvertrages nicht nur Sachen, sondern auch Rechte oder sonstige Gegenstände in Betracht.

Zum anderen ist der Verpächter verpflichtet gem. § 581 I S.1 BGB nicht nur den Gebrauch des Pachtobjektes, sondern auch die Ziehung von Früchten iSd. § 99 BGB zu gewährleisten.

Früchte einer Sache sind gem. § 99 BGB die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß genommen wird.

Damit ist gemeint, dass bspw. der Umsatz, der durch das Pachtobjekt erworben wird, dem Pächter zusteht und nicht dem Verpächter.

Die Abgrenzung zum Mietvertrag stellt sich insbesondere bei der o.g. Fruchtziehung, jedoch überzeugt die Fruchtziehung allein nicht.

Werden Grundstücke oder Räume für einen gewerblichen oder freiberuflichen Betrieb überlassen, liegt ein Pachtvertrag dann vor, wenn Räume oder Grundstücke für einen bestimmten Betrieb baulich geeignet, also auch so eingerichtet und ausgestattet sind, dass sie alsbald für den Betrieb mit Gewinn benutzt werden können, auch wenn das Inventar noch ergänzt werden muss.<sup>1</sup>

Das bedeutet konkret, dass bereits Inventar vorhanden sein muss, damit von einer Pacht ausgegangen werden kann. Damit ist gemeint, dass sich die Überlassungsfläche nicht aus Raumfläche, sondern aus Inventarfläche zusammensetzt.

Da das vorliegende Konzept sowohl Pacht- als auch Mietvertragsrechtlich ausgestaltet werden kann, wurde vorliegend auf eine allgemeinere Formulierung zurückgegriffen, um Ihnen den Umgang im Alltag zu erleichtern. In der jetzigen Konstellation kann der Vertrag aus den Umständen heraus sowohl als Miet-, als auch als Pachtvertrag gedeutet werden.

## 3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VERTRAGLICHEN BESTANDTEILEN

### 3.1 Zur Adresszeile

Abkürzungserklärung (diese sind nur einzufügen, sofern sie vorhanden sind)

- FN: Firmennummer
- USt-IdNr.: Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

---

<sup>1</sup> Grüneberg (§ 535 Rn. 16, 80. Auflage)



### 3.2 **Zur Präambel**

Die Präambel stellt eine Zusammenfassung dessen dar, welches Ziel Sie mit dem Vertragsschluss verfolgen. Die hier vorgeschriebene Präambel stellt ein Beispiel dar, kann aber je nachdem durch Sie ergänzt werden.

Bei der Ergänzung ist insbesondere darauf zu achten, dass sich der wirtschaftliche Wille der Parteien widerspiegelt. Dies kann einem Gericht dazu dienlich sein, bei der Auslegung des Vertrages auf den ursprünglichen Willen ihrer Vereinbarung abzustellen.

### 3.3 **Zu Ziffer 1.4**

Hier soll eingefügt werden um welche Art des Überlassungsobjekts mit wieviel Fläche es sich handelt.

z. B. Kühlschrank – Ein Quadratmeter/ Regal – Zwei Quadratmeter

Die Flächenangaben können auch beliebig in andere Maße geändert werden. Dies beruht lediglich darauf, wie die Parteien dies handhaben wollen. (Raummeter, Quadratzentimeter, etc.)

### 3.4 **Zu Ziffer 3.2 und 3.3**

Die Klauseln stellen einen gegenseitigen Haftungsausschluss für Schaden dar, die aufgrund von leichter Fahrlässigkeit verursacht wurden, sowie einer Begrenzung der möglichen Haftungssumme.

Dies ist insbesondere wichtig, um das Risiko beider Parteien zu begrenzen, falls Fehler oder Schäden auftreten, die durch unbeabsichtigte oder geringfügige (leichte) Fahrlässigkeit verursacht wurden.

### 3.5 **Zu Ziffer 3.4**

Diese Klausel schützt den Überlasser davor haftbar für den Zustand der Lebensmittel gemacht zu werden. Diese obliegt gem. § 1 ProdHaftG bei dem Hersteller (hier: dem Erzeuger) des Produkts (hier: landwirtschaftliches Erzeugnis).

### 3.6 **Zu Ziffer 4.1**

Diese dient nur der gegenseitigen Absicherung, dass keine Partei berechtigt ist die andere Partei zu vertreten, in ihrem Namen zu handeln oder auf sonstige Weise Verpflichtungen einzugehen.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass, trotz des gemeinsamen Vertrages, beide Parteien stets selbständig handeln.

Der Kaufvertrag über die Waren kommt stets zwischen dem Vertragspartner und dem Kunden zustande. Dies kann sich anhand der vorhandenen Abwicklungs- und Zahlungsmodalitäten auf unterschiedliche Art und Weise gestalten.

### 3.7 **Zu Ziffer 4.2**

Ziffer 4.2 stellt sicher, dass ein Formerfordernis vereinbart wird. Wenn der Vertrag schriftlich geschlossen wird, ist hier nur sinnvoll auch jedwede Änderung, Ergänzung oder Erweiterung des Vertrages ebenfalls schriftlich abzubilden.

### 3.8 **Zu Ziffer 4.3**

Hier handelt es sich um die sog. „Salvatorische Klausel“.

Diese besagt, dass falls eine Ziffer (Bestimmung) dieses Vertrages rechtswidrig sein sollte unter Miteinbeziehung des wirtschaftlichen Willens der Parteien („Präambel“) eine neue Klausel verhandelt wird, die die rechtswidrige Klausel ersetzt.

Die „Salvatorische Klausel“ bietet daher eine wichtige Sicherheitsvorkehrung, um sicherzustellen, dass die Vereinbarung auch dann noch Bestand hat, wenn Teile davon rechtlich angefochten werden können.

### 3.9 **Zu Ziffer 4.6**

Dies dient lediglich als Zusatzklausel falls die Vertragsparteien Betriebe in Form eines Handelsgewerbes sind. Es wird gewährleistet, dass die Vereinbarung durch zeichnungsberechtigte Personen des jeweiligen Betriebes unterzeichnet wird, ansonsten ist die Vereinbarung im Gesamten unwirksam.