

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Abkürzungsverzeichnis	5

A. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen auf einen Blick	12
I. Einleitung	14
II. Begriff und rechtliche Definition	15
1. Abgrenzung zur Miete	16
2. Abgrenzung zur Leihe	16
3. Abgrenzung zum Dienstvertrag	16
4. Abgrenzung zum Gesellschaftsvertrag	17
III. Historische Entwicklung	18
IV. Allgemeine gesetzliche Regelung §§ 581 ff BGB als lex generalis ..	19
1. Verpächterpflichten	19
2. Pächterpflichten	20
3. Kündigung	22
V. Die gesetzliche Regelung für die Verpachtung von Apotheken – lex specialis	25
1. Apothekengesetz	25
2. Abgrenzung der Pacht von der Miete einer Apotheke	25
3. Wer darf verpachten?	27
4. Wer darf pachten?	34

VI. Verwaltung von Apotheken	36
1. Rechtliche Situation des Inhabers	36
2. Rechtliche Situation des Verwalters	37

B. Die wirtschaftlichen und steuerlichen Grundlagen eines Pachtverhältnisses

I. Die wirtschaftlichen Grundlagen	39
1. Die wirtschaftliche Verpachtungsfähigkeit der Apotheke	39
a) Einkommenserwartung	39
b) Ertragsanalyse	40
c) Die Funktion des Pachtzinses	50
2. Die Partnersuche	51
a) Die Suche des geeigneten Pächters	51
aa) Die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Pächters	52
ab) Die wirtschaftliche Motivierung	53
b) Die Suche des geeigneten Pachtobjektes	53
ba) Die objektiven und die subjektiven Voraussetzungen	55
c) Die Mindestvoraussetzungen	56
3. Die wirtschaftliche Orientierung des Pächters vor Vertragsabschluß	56
a) Die Finanzierung des Pachtobjektes	56
b) Betriebsplanung	57
4. Die begleitende Fürsorge und Kontrolle des Verpächters	63
5. Investitionen des Pächters	63
6. Der Kauf der Apotheke durch den Pächter	65
7. Die wirtschaftliche Grundlage der Verwaltung	68
II. Die steuerlichen Grundlagen der Pacht	71
1. Steuerliche Folgen der Verpachtung	71
2. Die Problematik der Gewerbesteuer bei der Verpachtung	75
3. Die Besteuerung des Verpächters	81
a) Buchführungspflicht	81
b) Aufbewahrungspflichten	81
c) Umsatzsteuer	82
d) Gewerbesteuer	82
e) Einkommensteuer	82
f) Sonstige Steuern	82
4. Die Besteuerung des Pächters	83
a) Buchführungspflicht	83
b) Aufbewahrungspflichten	84
c) Umsatzsteuer	85
d) Gewerbesteuer	86
e) Einkommensteuer	86
f) Sonstige Steuern und Abgaben	87

5. Die Besteuerung der Apothekenverwaltung	87
a) Buchführungspflicht und Aufbewahrungsfristen	87
b) Steuerliche Pflichten des Apotheken-Eigentümers	87
c) Steuerliche Behandlung des Verwalters	87

C. Der Pachtvertrag

I. Form des Pachtvertrags	88
II. Gesundheitsstrukturgesetz und Pachtvertrag	89
1. Die rechtliche Grundlage der Einkommensverteilung zwischen Verpächter und Pächter	89
2. Die wirtschaftlichen Grenzen des Pachtzinses bei Apotheken	90
3. Einfluß der gesetzlichen Überwachungsbehörden und Apothekerkammern auf die Pachtzinshöhe	91
4. Vertragliche Konsequenzen	91
5. Darstellung der Auswirkungen von Umsatz- und Rohertragsminderung	93
6. Vertragliche Vereinbarungen zur Vorsorge	96
III. Der Inhalt des Pachtvertrages	96
1. Bezeichnung von Verpächter und Pächter	96
2. Gegenstand des Vertrages	96
3. Handelsfirma	97
4. Pachtzins	98
5. Abgaben – Versicherungen	99
6. Pachtdauer	99
7. Vorkaufsrecht	100
8. Warenlager	100
9. Apothekeeinrichtung	101
10. Apothekenräume	101
11. Bücher	101
12. Vertragseintritt	101
13. Nebenbetriebe	101
14. Feststellung des Apothekenzustandes	102
15. Wettbewerbsverzicht	102
16. Salvatorische Klausel	102
17. Schiedsklausel	103
18. Kosten	103
19. Vertragsausfertigungen	103
20. Verpflichtungserklärung	103
IV. Vertragsergänzungen	104

V. Änderungen des Pachtvertrages	104
--	-----

D. Behördliche Prüfung von Pachtverträgen

I. Pflicht zur Vorlage von Verträgen	105
II. Möglichkeiten behördlichen Eingreifens	106
III. Rechtsmittel gegen behördliche Entscheidungen	107

E. Welche Aufgaben haben Pächter und Verpächter bei der Verpachtung einer Apotheke?

I. Pächter	108
1. Vor Pachtbeginn	108
a) Antrag auf Erteilung der Betriebserlaubnis	108
b) Vorstellung bei den Mitarbeitern	111
c) Errichtung eines Bank- und Postscheckkontos	111
d) Finanzierung	111
e) Kontaktaufnahme mit Großhandel	111
f) Anmeldung zum Handelsregister	111
g) Abschlagszahlung auf Warenlager	111
h) Vertragseintritt	111
2. Bei Beginn der Pacht	112
a) Übernahme der Bücher	112
b) Gewerbeanmeldung	112
c) Anmeldung bei Berufsorganisationen	112
d) Anmeldung beim Finanzamt	112
e) Abschluß von Versicherungen	112
f) Dauerauftrag für monatliche Pachtzahlung	112
g) Bankeinzugsaufträge	112
h) Restzahlung des Warenlagers	112
i) Anmeldung bei Apothekerversorgung	112
II. Verpächter	112
1. Vor Pachtbeginn	112
a) Mitteilung der Verpachtung an Mitarbeiter	112
b) Antrag auf Besichtigung	112
c) Inventurauftrag	112
d) Einführung des Pächters bei Lieferanten	112
e) Anmeldung zum Handelsregister	112
f) Vertragsübergaben	112

2. Bei Beginn der Pacht	112
a) Übergabe der Bücher	112
b) Gewerbeabmeldung	112
c) Ummeldung bei Berufsorganisationen	112
d) Mitteilung an Finanzamt	112
e) Stornierung von Daueraufträgen und Einzugsaufträgen	112
f) Abmeldung bei Apothekerversorgung	112

F. Der Apotheken-Verwaltungsvertrag	113
--	------------

Vertragsmuster

Formularvertrag für Apothekenpacht	115
Formularvertrag für Apothekenverwaltung	129

Sachregister	133
---------------------	------------