

PACHTVERTRAG RESTAURANT

zwischen

ABC, (Strasse, Ort)

(nachfolgend **„Verpächterin“** genannt)

und

XYZ, (Strasse, Ort)

(nachfolgend **„Pächter“** genannt)

VORBEMERKUNGEN

- A) Das Restaurant „Waage“ ist ein Restaurationsbetrieb, dessen Betreuung der Verpächterin als politische Gemeinde obliegt. Dem Gemeindeinteresse sind die Ziele wirtschaftlicher Natur untergeordnet.

- B) Der Restaurationsbetrieb soll in Harmonie mit den politischen und kulturellen Aufgaben der Gemeinde geführt werden. Nur eine fachgemässe und verantwortungsbewusste Führung des Restaurationsbetriebes steht mit dem Ruf der Gemeinde und dem Gemeindezentrum als Sitz des Restaurationsbetriebes in Einklang.

1. Pachtobjekt

1.1. Die Verpächterin verpachtet dem Pächter das Restaurant „Waage“ zur Bewirtschaftung auf eigene Rechnung.

1.2. Zum Pachtobjekt gehören folgende auf den Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plänen bezeichnete Räume, Installationen und Einrichtungsgegenstände:

- a) Die Räume im Untergeschoss, ausgenommen
 - aa) die Zentralheizungsanlage
 - bb) der Maschinenraum für Beleuchtung, Ventilation und Klimatisierung

b) Die Restaurationsräume im Erdgeschoss inkl. Terrasse gemäss nachfolgender Aufstellung:

- aa) Restaurant mit rund 120 Plätzen im Innern und rund 50 Plätzen im Freien
- bb) Gemeindesaal mit insgesamt rund 500 Plätzen

Die Verpächterin behält sich bauliche und einrichtungsmässige Veränderungen der genannten Räume vor, mit oder ohne Veränderung der Platzzahl.

c) Folgende unmöblierte Räumlichkeiten:

- aa) Büro im 2. Stock
- bb) Wohnung mit 5 1/2 Zimmern im 2. Stock
- cc) drei Angestellten-Zimmer im Dachgeschoss.

d) Die Küche im Erdgeschoss mit allen betriebsnotwendigen Installationen und Nebeneinrichtungen.

1.3. Falls bestimmte Anlässe dies erfordern, werden dem Pächter nach vorheriger, gegenseitiger und möglichst frühzeitiger Absprache folgende Räume inkl. Mobiliar zu vorübergehendem Gebrauch zur Verfügung gestellt:

- a) die Garderobenhalle im Parterre
- b) Konferenz-/Seminarraum im 1. Stock.

Die in diesen Räumen jeweils erzielten Umsätze fallen ebenfalls unter die Umsatzzahlen nach Ziff. 3.

2. Pachtbeginn und Pachtdauer

2.1. Der Pachtvertrag tritt am 1. Januar 2001 in Kraft.

2.2. Der Pachtvertrag dauert bis am 31. Dezember 2006 und kann von beiden Parteien erstmals, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, auf den 31. Dezember 2006 gekündigt werden.

2.3. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, wobei wiederum eine Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils auf Ende eines Pachtjahres gilt.

2.4. Die Kündigung hat schriftlich gemäss Art. 298 OR zu erfolgen.

3. Pachtzins

3.1. Der Pachtzins richtet sich nach dem Umsatz.

3.2. Auf Grund der Brutto-Umsatzzahlen im Pachtobjekt gemäss Ziff. 1.2. und in den vorübergehend benützten Räumen gemäss Ziff. 1.3. abzüglich 15 % Service wird der Pachtzins wie folgt berechnet:

1. Von den Einnahmen aus dem Restaurationsbetrieb zuzüglich allfällige Entschädigungen von der Gemeinde oder Veranstaltern bei Anlässen ohne Konsumation:

6 % bis zu einem Umsatz von Fr. 3'000'000.--

5 % auf dem den Betrag von Fr. 3'000'000.-- übersteigenden Umsatz.

Unter den Einnahmen aus dem Restaurationsbetrieb sind sämtliche Einnahmen aus den Restaurationsräumen im Erdgeschoss sowie aus den vorübergehend zur Verfügung gestellten Räumen zu verstehen.

2. 4 % aus Verkauf Take away.

3.3. Der Pachtzins ist monatlich innert 10 Tagen nach Monatsende zu entrichten, basierend auf den Umsatzzahlen des Vormonats, welche der Verpächterin unaufgefordert und rechtzeitig zu melden sind.

3.4. Die Verpächterin hat das Recht jederzeit selbst oder durch eine von ihr ernannte Treuhandstelle Einsicht in die Geschäftsbücher des Pächters zu nehmen.

4. Pachtinventar und Uebergabe des Pachtobjektes

4.1. Ueber die zum Pachtobjekt gehörenden Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände, soweit sie gemäss besonderer Vereinbarung zwischen Verpächterin und Pächter im Eigentum der Verpächterin verbleiben, wird ein Inventar unter der Bezeichnung „Pachtinventar“ erstellt, welches als integrierender Bestandteil dieses Vertrages gilt und durch beide Parteien jährlich zu überprüfen und nachzuführen ist.

Ein allfälliges Rückgabeprotokoll des Vorpächters wird diesem Vertrag als Anhang beigefügt.

- 4.2. Das Pachtobjekt mit allen im Pachtinventar aufgeführten Gegenständen wird dem Pächter bei Beginn des Pachtverhältnisses in gut gereinigtem und betriebsbereiten Zustand übergeben.
- 4.3. Eventuelle Mängel werden in einem Uebernahmeprotokoll festgehalten. Versteckte Mängel sind vom Pächter binnen 8 Tagen nach Entdeckung der Verpächterin anzuzeigen, andernfalls sie als genehmigt gelten.
- 4.4. Die Verpächterin ist zur Behebung der im Uebernahmeprotokoll vermerkten oder fristgerecht angezeigten Mängel verpflichtet.
- 4.5. Die Kosten für die Inventaraufnahme und Bewertung bei der Uebergabe des Betriebes werden von beiden Parteien je zur Hälfte, diejenigen bei der Rückgabe durch die Verpächterin bzw. durch den Pachtfolger getragen.

5. Kaufinventar und Warenvorräte

- 5.1. Die nicht zum Mietobjekt gehörenden Gegenstände des Grossinventars sowie alle zum Kleininventar gehörenden Gegenstände, wie Mobiliar, Wäsche, Küchenservice, Service-Utensilien, Bestecke, Glas- und Porzellanwaren, hat der Pächter als Kaufinventar auf eigene Rechnung zu beschaffen. Ebenfalls obliegt ihm die Beschaffung der betriebsnotwendigen Warenvorräte.
- 5.2. Der Pächter verpflichtet sich zur käuflichen Uebernahme des Kaufinventars und der Warenvorräte vom Vorpächter. Die Ziff. 16.4. und 16.5. gelten sinngemäss.

6. Betriebsführung

- 6.1. Der Pächter ist für die rechtzeitige Beschaffung des Wirtschaftspatentes und bei Patentablauf für dessen rechtzeitige Erneuerung verantwortlich. Für die der Verpächterin aus der Nichtbeachtung dieser Bestimmung erwachsenden Schäden haftet der Pächter in vollem Umfang.
- 6.2. Der Pächter ist zu persönlicher und korrekter Führung des Gastgewerbebetriebes verpflichtet unter Beachtung aller gesetzlichen und wirtschaftlichen Vorschriften. Er verpflichtet sich ebenfalls, das Pachtobjekt zu keinem anderen als dem vertraglich vorgesehenen Zweck und mit grösster Sorgfalt zu gebrauchen und dieses nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben.
- 6.3. Der Pächter hat den Ruf des Pachtobjektes als Gaststätte des Gemeindezentrums nach Kräften zu fördern und für eine ausreichende Rentabilität zu sorgen.
- 6.4. Apparate und Maschinen, die Gegenstand dieses Pachtvertrages sind, werden periodisch von den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Fachleuten auf Kosten des Pächters gewartet.
- 6.5. Allfällige sich zeigende Mängel, für deren Behebung die Verpächterin verantwortlich ist, sind dieser sofort schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Unterlässt der Pächter diese Anzeige, so wird er der Verpächterin gegenüber schadenersatzpflichtig.

In Fällen, in denen sich sofortige Massnahmen zur Abwendung drohenden Schadens aufdrängen, setzt sich der Pächter unverzüglich in Verbindung mit der Verpächterin und wo dies nicht möglich ist, ergreift er alle zur Abwendung drohenden und grösseren Schadens notwendigen Massnahmen. Der Pächter haftet ebenfalls für Verschlechterungen am Pachtobjekt, die beim ordnungsgemässen Gebrauch hätten vermieden werden können.

- 6.6. Der Pächter hat über seinen Geschäftsbetrieb eine Buchhaltung zu führen, die über die Betriebsergebnisse und insbesondere über die zur Ermittlung des Pachtzinses erforderlichen Umsatzzahlen zuverlässig und rasch Aufschluss gibt.

- 6.7. Mit Rücksicht auf die politischen und kulturellen Aufgaben der „Waage“ verpflichtet sich der Pächter, dass von den zum Pachtobjekt gehörenden Räumen aus die politischen und kulturellen Veranstaltungen der „Waage“ nicht gestört werden.
- 6.8. Die dekorative Ausstattung der fest und zweitweise verpachteten Räume ist Sache des Pächters, darf jedoch nur im Einverständnis mit der Verpächterin angebracht werden. Beschädigungen an Gebäude und Einrichtungen werden durch die Verpächterin auf Kosten des Pächters behoben.
- 6.9. Sollte sich unabhängig vom Willen der Verpächterin eine Schliessung des Betriebes als notwendig erweisen (z.B. im Brandfalle), so hat der Pächter keinen Anspruch auf Entschädigung wegen Verdienstauffalls. Es steht im frei, sich gegen dieses Risiko zu versichern.

7. Betriebs- und Nebenkosten

- 7.1. Der Pächter übernimmt alle mit dem Restaurationsbetrieb zusammenhängenden Kosten, wie insbesondere:
 - a) Sämtliche Betriebs- und Wirtschaftsabgaben, wie Patentkosten, Gebühren, Beiträge usw.
 - b) Die Kosten für den gesamten Strom- und Gasverbrauch in den nach Ziff. 1.2. fest verpachteten Räumen. Die Stromkosten für die vom Pächter in den nach Ziff. 1.3. zum vorübergehenden Gebrauch zur Verfügung gestellten Räumen durchgeführten Anlässe während denselben aufgrund einer pauschalen Abrechnung der Gemeindeverwaltung.
 - c) Die Miete der Messapparate für Gas und Elektrizität sowie die Telefongebühren für das Pachtobjekt.
 - d) Sämtliche Reinigungskosten. Es sind pro Jahr 1 bis 2 Hauptreinigungen durchzuführen. Abwaschbare Wände und Decken der Räume sind nach Bedarf zu reinigen.
 - e) Die Kosten für das Wasser und Abwasser des Restaurationsbetriebes.

- f) Der auf den Restaurationsbetrieben entfallenden Anteil an den Gemeinkosten wie Heizungskosten, Stromkosten für die gemeinsam benützten Räume und Gänge, Kaminfeiergebühren.
- 7.2. Gleichzeitig mit den Pachtzinsüberweisungen hat der Pächter eine Akontozahlung für Heizung und Warmwasser zu entrichten, welche bei Vertragsbeginn auf monatlich Fr. 2'000.-- festgesetzt ist.
- 7.3. Zu Lasten der Verpächterin gehen sämtliche mit dem Pachtobjekt verbundenen Lasten und Abgaben, wie Grundlasten aller Art, Grundsteuern und Perimetergebühren.

8. Unterhaltspflicht der Verpächterin/Hauptreparaturen

- 8.1. Der grosse Unterhalt der Gebäude, Räume und Terrassen sowie der zum Mietobjekt gehörenden Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände gehen zu Lasten der Verpächterin. Dazu gehören die Behebung von Schäden am Gebäude, die Renovation von Räumen, die Reparaturen an den Restaurations-einrichtungen und der Ersatz wesentlicher Teile davon, wenn diese Arbeiten oder Anschaffungen den Rahmen des kleinen Unterhaltes gemäss Ziff. 9 übersteigen.
- 8.2. Arbeiten des grossen Unterhaltes, die auf einen vernachlässigten oder unsachgemässen kleinen Unterhalt, eine unsorgfältige oder nicht bestimmungsmässige Benützung, eine unrichtige Bedienung oder auf eine Missachtung erhaltener schriftlicher Weisungen oder der Anzeigepflicht gemäss Ziff. 6.5 zurückzuführen sind, werden von der Verpächterin auf Kosten des Pächters veranlasst.
- 8.3. Ferner ist die Verpächterin für den Ersatz der durch ordentliche Abnutzung untergegangenen mitverpachteten Einrichtungsgegenstände, Maschinen und Apparate besorgt, sofern nicht unsachgemässe Behandlung durch den Pächter oder die unter seiner Verantwortung stehenden Personen festgestellt wird.

- 8.4. Schliessungen oder Einschränkungen des Betriebes, welche aufgrund der Pflicht der Verpächterin zum Unterhalt für Hauptreparaturen oder für Erneuerungen oder Aenderungen entstehen, hat der Pächter zu dulden. Für eine allfällige Herabsetzung des Pachtzinses und Schadenersatz gelten Art. 259d und 259e OR sinngemäss.

9. Unterhaltspflicht des Pächters

- 9.1. Der Pächter hat den ordentlichen Unterhalt der Räume, Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände zu besorgen, wie insbesondere deren laufende Instandhaltung, Reparatur und Ersatz von Bestandteilen.
- 9.2. Im Zweifel gelten Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die den Betrag von Fr. 500.-- pro Objekt und Einzelfall nicht übersteigen, als kleiner Unterhalt im Sinne von Art. 284 OR.
- 9.3. Der Pächter haftet für alle Schäden an Glas- und Spiegelglasscheiben des Pachtobjektes.

10. Bauliche Veränderungen

- 10.1. Bauliche Aenderungen an Gebäuden, Räumen und Terrassen werden, wenn nichts anderes vereinbart, durch die Verpächterin auf deren Kosten und nach vorgängiger Anhörung des Pächters ausgeführt.
- 10.2. Der Pächter ist nicht berechtigt, bauliche Aenderungen irgendwelcher Art von sich aus ausführen zu lassen. Handelt er gegen diese Bestimmung, so gehen die betreffenden Aenderungen ohne Entschädigung in das Eigentum der Verpächterin über, sofern diese nicht die Entfernung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt, zu welcher sie jederzeit, spätestens aber bei Beendigung der Pachtzeit, berechtigt ist.

11. Schadensdeckung

- 11.1. Die Verpächterin übernimmt als Eigentümerin der Liegenschaft die Werkeigentümerhaftung im Sinne von Art. 58 OR. Liegt jedoch die Ursache des Schadens in den Einrichtungen und Anlagen des Pächters, in betrieblichen Unzulänglichkeiten (z.B. mangelhafter Kleinunterhalt), oder hätte der Schaden bei rechtzeitiger Erfüllung der Meldepflicht des Mieters gemäss Ziff. 6.5. abgewendet werden können, ist der Verpächterin der Rückgriff auf den Pächter vorbehalten.
- 11.2. Der Pächter haftet im Rahmen der gesetzlichen bzw. gesamtarbeitsvertraglichen Bestimmungen für Personen- und Sachschäden des Personals.
- 11.3. Der Pächter haftet ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der vertraglich übernommenen Verpflichtungen für Personen- und Sachschäden der Verpächterin und Drittpersonen.
- 11.4. Berufet sich der Pächter für Schäden an den ihm überlassenen Räumen, Installationen und Einrichtungsgegenständen auf Verschulden Dritter, so hat er den Nachweis zu erbringen, dass er oder sein Personal alle zumutbaren Massnahmen zur Vermeidung des Schadens getroffen haben.

12. Versicherungen

- 12.1. Der Pächter hat folgende Risiken auf eigene Rechnung zu versichern bzw. in schon bestehende Versicherungsverträge einzutreten:
- a) Betriebsunfälle des Personals;
 - b) Schäden an Verpächterin, Personal oder Drittpersonen, soweit er im Rahmen seiner Haftpflicht hierfür verantwortlich ist;
 - c) Wasserschaden als Betriebsinhaber;
 - d) Feuerversicherung für das Kaufinventar, für Warenvorräte, Gäste- und Personaleffekten sowie für eigenes Mobiliar und eigene Wertgegenstände.

12.2. Empfohlen werden dem Pächter der Abschluss von Versicherungen für folgende Risiken:

- a) Glasbruch
- b) Verdienstausfall bei Betriebsschliessung

13. Zutrittsrecht

13.1. Die Verpächterin bzw. deren Beauftragte haben ohne Voranzeige, sofern der Restaurationsbetrieb dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird, jederzeit Zutritt zum Mietobjekt.

13.2. Notwendige Reparaturen am Gebäude oder in den gepachteten Räumen hat der Pächter ohne Anrecht auf Entschädigung zu dulden.

13.3. Die Verpächterin hat den Pächter über nötige Reparaturen rechtzeitig zu orientieren.

13.4. In gekündigtem Pachtverhältnis dürfen Umbauten, Renovationen und Reparaturen nur mit Zustimmung des Pächters ausgeführt werden.

14. Oeffnungszeiten

Es ist Sache des Pächters, die täglichen Oeffnungszeiten für die verschiedenen Restaurationsräumlichkeiten im Rahmen der polizeilichen Vorschriften und unter Berücksichtigung bestehender Usanzen festzusetzen.

Die Ansetzung eines Wirtesonntags sowie von Betriebsferien oder die Schliessung einzelner Räumlichkeiten während einer ruhigen Jahresperiode bedarf einer jährlich neu zu erteilenden Bewilligung durch die Verpächterin.

15. Unterpacht/Uebertragung auf Dritte

15.1. Der Pächter ist grundsätzlich zur persönlichen Leitung und Führung des ihm anvertrauten Betriebs verpflichtet. Die Einsetzung eines Betriebsdirektors oder Geranten bedarf der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

15.2. Unterpacht und Uebertragung des Pachtverhältnisses auf Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Diese kann ihre Zustimmung insbesondere aus wichtigen Gründen verweigern, wie z.B. wenn die Unterpacht oder Uebertragung zu Beeinträchtigungen des Kulturbetriebes oder des Rufs des Gemeindezentrums bzw. des Gastwirtschaftsbetriebs führen könnte.

16. Beendigung der Pacht

16.1. Auf den Tag der Auflösung des Pachtvertrages sind das Pachtobjekt und die mitverpachteten Einrichtungsgegenstände, Maschinen und Apparate sauber und in einwandfreiem Zustand in gleicher Menge und Qualität (normale Abnutzung vorbehalten) wie übernommen der Verpächterin bzw. dem Pachtnachfolger zu übergeben. Fehlende Inventargegenstände, aussergewöhnlich abgenützte oder beschädigte Stücke müssen der Verpächterin ihrem Betriebswert entsprechend vergütet werden, insofern die Differenzen nicht auf das Verschulden der Verpächterin oder auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.

Der Pächter kann für den Mehrwert, der sich aus seinen Aufwendungen und/oder seiner Arbeit ergeben hat, Ersatz fordern.

16.2. Die im Hinblick auf eine Beendigung des Pachtverhältnisses notwendigen Reinigungs- und Instandsetzungsarbeiten hat der Pächter so rechtzeitig vorzunehmen, dass der nachfolgende Pächter ungehindert einziehen kann.

16.3. Die Verpächterin wird dem Pachtnachfolger die Uebernahme von Warenvorräten und Kaufinventar zu den Betriebswerten vorschreiben nach Massgabe von Ziff.

16.4. und 16.5.

- 16.4. Durch den Pächter angeschaffte Kleininventargegenstände hat die Verpächterin bzw. der Pächtnachfolger zu den Betriebswerten zu übernehmen, falls diese betriebsnotwendig sind und sich in einwandfreiem Zustand befinden. Das gleiche gilt für die vom Pächter angeschafften Warenvorräte, soweit diese nach Qualität und Menge den Bedürfnissen des Restaurationsbetriebes entsprechen.
- 16.5. Können sich der scheidende und der neue Pächter nicht einigen, so sind die von der Treuhandstelle SHV AG, Inventarabteilung Zürich, festgestellten Betriebswerte bzw. eventuellen Minderwert für beide Parteien verbindlich.
- 16.6. Für das Rückgabeprotokoll gelten die Ziff. 4.1. bis 4.5. sinngemäss. Insbesondere hat die Verpächterin Mängel unmittelbar nach ihrer Entdeckung dem Pächter zu melden.

17. Vorzeitige oder ausserordentliche Beendigung der Pacht

- 17.1. Die vorzeitige ausserordentliche Beendigung der Pacht bestimmt sich nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen, wobei insbesondere verwiesen wird auf:
1. Art. 293 OR für die vorzeitige Rückgabe des Pachtobjektes durch den Pächter;
 2. Art. 297 OR für die Auflösung aus wichtigen Gründen, wie insbesondere, wenn der Pächter die ihm vorgeschriebene Buchführungspflichten nicht erfüllt, absichtlich unrichtige Angaben in seinen Geschäftsbüchern vornimmt bzw. vornehmen lässt oder auf Anfragen hin unrichtige und irreführende Auskünfte erteilt;
 3. Art. 297a OR, falls der Pächter in den Konkurs fällt;
 4. Art. 282 OR bei Zahlungsrückständen des Pächters;
 5. Art. 285 OR bei Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt durch den Pächter;

6. Art. 289a Abs. 3 OR bei eigenmächtigen, baulichen Aenderungen durch den Pächter.

17.2. Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

18. Weitere Bestimmungen

18.1. Abänderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

18.2. Auf diesen Vertrag ist schweizerisches Recht anwendbar.

18.3. Als Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag anerkennen die Parteien die ordentlichen Gerichte am Sitz der Verpächterin.

Ort/Datum:

Für ABC:

Für XYZ:
