Pachtvertrag für ein Restaurant

vom [Datum]

zwischen

[Name, Adresse]

(nachstehend „**Verpächter**“)

und

[Name, Adresse]

(nachstehend „**Pächter**“)

betreffend die Pacht des Restaurantbetriebs [Bezeichnung Restaurant,betrieb]

Hinweis: Bei Restaurants ist es nicht unüblich, anstelle eines Mietvertrages, einen Pachtvertrag abzuschliessen, da dadurch u.a. das Inventar mitübergeben werden kann. Pachtverträge sind in Art. 275 ff. OR geregelt und sehen keine Formvorschriften vor. Es empfiehlt sich aus Beweisgründen, trotzdem einen schriftlichen Vertrag zu schliessen, wozu das vorliegende Muster verwendet werden kann.

###### **Präambel**

Der Verpächter ist Eigentümer des sich auf der Liegenschaft [Bezeichnung Liegenschaft] befindlichen Restaurantbetriebs [Bezeichnung Restaurant] und beabsichtigt das Restaurant dem Pächter zu verpachten.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

# Vertragsbestandteile

a) Die Folgenden Dokumente bilden in nachstehender Reihenfolge integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung:

* [Dokument]
* [Dokument]

b) Im Fall von Widersprüchen geht diese Vereinbarung vor.

c) Die Parteien bestätigen mit der Unterzeichnung dieser Vereinbarung, dass sie im Besitz aller genannten Vertragsbestandteile sind.

# Pachtobjekt

a) Pachtobjekt ist der sich auf der Liegenschaft [Bezeichnung Liegenschaft] befindlichen Restaurantbetrieb [Bezeichnung Restaurant] (nachfolgend „*Pachtobjekt*“).

b) Zum Pachtobjekt gehören folgende Räumlichkeiten und Flächen gemäss den Plänen im Anhang [Zahl] zu dieser Vereinbarung:

* [Räumlichkeit/Fläche]
* [Räumlichkeit/Fläche]
* [Räumlichkeit/Fläche]

c) Das mitverpachtete Inventar ist im von beiden Parteien unterzeichneten Anhang [Zahl] zu dieser Vereinbarung aufgelistet. Der Pächter hat das Inventar zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Das ersatzweise angeschaffte Inventar wird Eigentum des Verpächters. Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs des Inventars.

# Übernahme von laufenden Verträgen

Der Pächter tritt in die folgenden, für den Restaurantbetrieb laufenden Verträge ein:

* [Bezeichnung Vertrag]
* [Bezeichnung Vertrag]
* [Bezeichnung Vertrag]

# Pachtzweck

a) Pachtzweck ist die Führung eines Restaurantbetriebes. Eine Änderung des Pachtzwecks ist ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht gestattet.

b) Ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters darf der Pächter das Pachtobjekt auch nicht unterverpachten und den Pachtvertrag nicht abtreten.

# Pachtzins und Akontozahlung für Betriebs- und Nebenkosten

a) [**Option 1 (fester Pachtzins)**: Der Pachtzins beträgt monatlich netto CHF [Betrag] (nachfolgend *„Nettopachtzins“*).]

[**Option 2 (Pachtzins nach Umsatz)**: Der Pachtzins beträgt [Zahl] % des monatlichen Bruttoumsatzes (Summe sämtlicher Einnahmen), welchen der Pächter mit dem Pachtobjekt erzielt (nachfolgend *„Nettopachtzins“*). Der monatliche Mindestpachtzins beträgt CHF [Zahl]. Der Pächter ist zur Buchführung verpflichtet und stellt dem Verpächter den jährlichen Geschäftsabschluss inklusive die erforderlichen Belege unaufgefordert zu. Der Verpächter oder eine von ihm beauftragte Person ist berechtigt, jederzeit und unangemeldet Einsicht in die Geschäftsbücher und Belege des Pächters zu nehmen.]

[**Option 3 (Pachtzins gestaffelt)**: Die Höhe des Pachtzinses (nachfolgend *„Nettopachtzins“*) richtet sich nach folgender Staffelung:

* Für das erste Pachtjahr: monatlich CHF [Betrag]
* Für das zweite Pachtjahr: monatlich CHF [Betrag]
* Für das dritte Pachtjahr: monatlich CHF [Betrag]
* Für das vierte Pachtjahr: monatlich CHF [Betrag]
* Ab dem fünften Pachtjahr: monatlich CHF [Betrag]]

b) Zusätzlich zum Nettopachtzins trägt der Pächter die folgenden im Pachtobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

Darüber hinaus trägt der Pächter sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch seinen Geschäftsbetrieb oder durch von ihm vorgenommene bauliche Einrichtungen.

c) Für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten leistet der Pächter monatliche Akontozahlungen in Höhe von CHF [Betrag]. Der Verpächter erstellt jährlich eine Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten.

d) [**Option 1 (bei festem/gestaffelten Pachtzins)**: Der Bruttopachtzins (Nettopachtzins und Akontozahlungen für Betriebs- und Nebenkosten) in Höhe von insgesamt CHF [Betrag] ist jeweils im Voraus am letzten Tag des Vormonats fällig.]

[**Option 2 (bei Pachtzins nach Umsatz)**: Der Bruttopachtzins (Nettopachtzins und Akontozahlungen für Betriebs- und Nebenkosten) ist jeweils spätestens am 15. Tag des Folgemonats fällig. Spätestens am gleichen Tag ist dem Verpächter unaufgefordert der monatliche Bruttoumsatz zu melden.]

# Anpassung des Pachtzinses und der Aktontozahlungen

a) Der Nettopachtzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand [Jahr] mit [Anzahl] Punkten. Wenn der Landesindex der Konsumentenpreise seit Pachtbeginn bzw. seit der letzten Anpassung eine Veränderung erfährt, so kann der Pachtzins ungeachtet der festen Vertragsdauer alle Jahre per [Datum] angepasst werden. Der ursprünglich vereinbarte Pachtzins kann nicht unterschritten werden.

b) Die Anpassung des Nettopachtzinses erfolgt nach folgender Formel:

Nettopachtzins \* letzter Index vor Anpassungsstichtag / aktueller Index

c) Wird aufgrund der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung festgestellt, dass die Akontozahlungen zu tief oder zu hoch sind, können die Vertragsparteien eine Anpassung der Akontobeiträge verlangen.

d) Der geänderte Nettopachtzins und die geänderten Aktontozahlungen werden dem Pächter mit dem vom Kanton bewilligten Formular mitgeteilt.

# Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten

a) Die Betriebs- und Nebenkosten werden jährlich per [Datum] für die vorangehenden 12 Monate nach den folgenden Grundsätzen abgerechnet:

Nach effektivem Verbrauch:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

Nach Schlüssel:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

b) Die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich beanstandet wird.

c) Eine Nachbelastung aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung ist innert 10 Tagen nach Ablauf der Beanstandungsfrist zu entrichten. Eine allfällige Rückerstattung an den Pächter erfolgt innerhalb der gleichen Zeitdauer.

# Kaution

Der Pächter hinterlegt als Sicherheitsleistung eine Kaution von [Anzahl] Bruttopachtzinsen (CHF [Betrag]). Diese Kaution ist vor Pachtantritt zur Zahlung fällig und wird bei [Name des Bankinstituts] zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz hinterlegt. Der Verpächter verpflichtet sich bei Vertragsbeendigung Zug um Zug gegen ordentliche Rückgabe des Pachtobjekts zur Freigabe der Kaution.

# Zahlungen

a) Zahlungen an den Verpächter sind auf das folgende Konto zu tätigen: [Kontoangaben].

b) Der Verpächter leistet allfällige Zahlungen an den Pächter auf das folgende Konto: [Kontoangaben].

# Übergabe des Pachtobjekts

a) Der Verpächter übergibt dem Pächter das Pachtobjekt in sauberem, gebrauchsfähigem Zustand und nach Ortsüblichkeit. Die Parteien erstellen gemeinsam ein Antrittsprotokoll.

b) Allfällige Mängel am Pachtobjekt bei Pachtantritt sind anlässlich der Inventarübernahme schriftlich festzustellen oder durch den Pächter innert 30 Tagen seit Antritt dem Verpächter schriftlich zu melden; anderenfalls gilt das Pachtobjekt als mängelfrei angetreten.

c) Für Umtriebe bei Renovation oder Fertigstellungsarbeiten nach Pachtantritt hat der Pächter keinen Anspruch auf Schadenersatz.

d) Dem Pächter werden bei Bezug des Pachtobjektes die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters angefertigt werden. Der Pächter muss bei Beendigung des Pachtverhältnisses sämtliche Schlüssel dem Verpächter entschädigungslos aushändigen.

# Bewirtschaftungspflicht

a) Der Pächter ist verpflichtet, den verpachteten Restaurantbetrieb fachkundig und nachhaltig zu bewirtschaften. Er ist verantwortlich für die Einhaltung von behördlichen Vorschriften, insbesondere Umweltschutzvorschriften.

b) Der Pächter beschafft bis zum Antritt des Pachtverhältnisses auf eigene Kosten den für die Führung eines Restaurantbetriebes erforderlichen Fähigkeitsausweis (Wirtepatent). Er ist während der Vertragsdauer für die rechtzeitige und vorschriftsgemässe Neuanmeldung besorgt und trägt hierfür die Gebühren.

# Unterhaltspflicht des Pächters

a) Dem Pächter obliegen folgende Unterhaltsarbeiten:

* [Art der Unterhaltsarbeit]
* [Art der Unterhaltsarbeit]
* [Art der Unterhaltsarbeit]
* [etc.]

Dem Pächter obliegt die Verkehrssicherungspflicht des Pachtobjekts und des mitverpachteten Inventars, Zugangswege und öffentlicher Wege. Der Pächter stellt den Verpächter von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Pflichtverletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben können.

b) Der Verpächter sorgt auf Kosten des Pächters für den Unterhalt gemäss folgender Service- und Unterhaltsverträgen:

* [Service-/Unterhaltsvertrag]
* [Service-/Unterhaltsvertrag]
* [Service-/Unterhaltsvertrag]

c) Der Pächter muss durch Fachunternehmen auf eigene Kosten folgende Unterhaltsarbeiten durchführen lassen:

* [Art der Unterhaltsarbeit]
* [Art der Unterhaltsarbeit]
* [Art der Unterhaltsarbeit]
* [etc.]

Auf Verlangen muss der Pächter die Belege über die Ausführung der Arbeiten dem Verpächter vorlegen.

e) Sofern der Pächter seinen Reinigungs- und Unterhaltspflichten nicht nachkommt, ist der Verpächter berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Pächters ausführen zu lassen. Weitere Ansprüche bleiben vorbehalten.

f) Alle Reparaturarbeiten, die im Einzelfall den Betrag von CHF [Betrag] nicht übersteigen, gehen auf Kosten des Pächters. Unabhängig von der Kostenhöhe gehen auch folgende Reparaturarbeiten zulasten des Pächters:

* [Art der Reparaturarbeit]
* [Art der Reparaturarbeit]
* [Art der Reparaturarbeit]
* [etc.]

g) Fehlende Inventarstücke hat der Pächter jeweils sofort auf seine Kosten zu ersetzen, so dass das Inventar jederzeit im ursprünglich übernommenen Bestand komplett vorhanden ist.

# Duldungspflicht des Pächters

a) Der Pächter muss nötige Renovationsarbeiten, Reparaturen oder Änderungen am Haus oder in den Pachträumlichkeiten entschädigungslos dulden.

b) Der Verpächter oder von ihm beauftragte sind berechtigt, das Pachtobjekt und vom Verpächter selber angebrachte Einrichtungen und Ausstattungen während den Öffnungszeiten des Restaurantbetriebs zu betreten, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen, wie zwecks Wahrung der Eigentümerrechte sowie bei Verkaufs- oder Wiederverpachtungs-Verhandlungen mit den Interessenten.

c) Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Verpächter das Pachtobjekt auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

# Meldepflicht des Pächters

a) Auftretende Mängel oder Schäden, erforderliche grössere Reparaturen, gesundheitspolizeiliche Anordnungen sowie für das Pachtverhältnis relevante Gegebenheiten hat der Pächter, soweit er nicht selbst zu deren Behebung verpflichtet ist, unverzüglich dem Verpächter zu melden.

b) Unterlässt der Pächter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Verpächter daraus entsteht.

# [Option: Bezugspflicht des Pächters]

a) Der Pächter verpflichtet sich, seinen gesamten Bedarf an [Art der Ware] bei der [Name der Firma] zu marktüblichen Konditionen zu beziehen und zu bezahlen. Der Verkauf von [Produkt] ist besonders zu fördern.

b) Verletzt der Pächter die Bezugspflicht, ist er schadenersatzpflichtig.]

# Änderungen am Pachtobjekt

a) Änderungen und Erneuerungen am Pachtobjekt sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Verpächters gestattet. Der Pächter ist zu einer sorgfältigen und fachgemässen Ausführung verpflichtet.

b) Der Pächter muss Einrichtungen und Ausstattungen, die er selbst anbringt und von seinem Vorgänger übernommen hat, bei Beendigung dieser Vereinbarung auf Verlangen des Verpächters wieder entfernen und den ursprünglichen Zustand herstellen. Sofern die Einrichtungen und Ausstattungen im Pachtobjekt verbleiben, stehen dem Pächter keine Ersatzansprüche zu.

d) Der Pächter ist verpflichtet, allfällige behördliche Genehmigungen selbst einzuholen und für eine allfällige Mehrprämie der Gebäude- und Sachversicherung aufzukommen.

e) Der Verpächter ist berechtigt, vom Pächter eine Sicherstellung der vom Pächter eingegangenen, voraussichtlichen baulichen Kosten zu verlangen, um insbesondere allfällige Bauhandwerkerpfandrechte rechtzeitig abwehren zu können.

f) Der Pächter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Änderungen und Erneuerungen am Pachtobjekt entstehen. Sofern der Verpächter von Dritten in Anspruch genommen wird, stellt ihn der Pächter von jeglichen Verpflichtungen frei.

g) Der Pächter hat keinen Anspruch auf die Vergütung eines durch die baulichen Veränderungen entstandenen allfälligen Mehrwertes, ungeachtet des Zeitpunktes der Vertragsauflösung.

# Hinterlegungspflicht des Pächters

Wenn zwischen dem Pächter und dem Verpächter Uneinigkeit über die Kostentragungspflicht betr. auftretender Mängel oder sonstiger Aufwendungen besteht oder zu erwarten ist, ist der Pächter verpflichtet, den Pachtzins bei der Gerichtskasse/Schlichtungsstelle zu hinterlegen.

# Sorgfaltspflicht des Pächters

a) Der Pächter ist für den sauberen und geordneten bestimmungsgemässen Betrieb des Pachtobjekts verantwortlich und steht dafür ein, dass die Benützung des Pachtobjektes, sämtlicher Einrichtungen und des Inventars durch ihn, durch seine Hilfspersonen und durch Dritte mit aller Sorgfalt erfolgt.

b) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt in einem ordnungsgemässen, gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen.

# Haftung

a) Für Schäden, die in Verletzung der Pflichten des Pächters entstehen, ist der Pächter voll ersatzpflichtig.

b) Der Pächter haftet in gleicher Weise für Schäden, Gebühren und behördliche Bussen, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Besucher, Lieferanten oder Personen, die sich mit seinem Willen im Pachtobjekt aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht werden.

# Versicherung

a) Der Verpächter versichert das Pachtobjekt und das Inventar auf eigene Kosten gegen Feuer- und Elementarschaden.

b) Der Pächter verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt des Antritts der Pacht eine Haftpflichtversicherung mit einer Haftungssumme von mindestens CHF [Betrag] abzuschliessen.

c) Der Pächter haftet gegenüber dem Verpächter auch dann, wenn die Versicherungsgesellschaft die Bezahlung eines Schadens ablehnt.

# Pachtbeginn, Dauer und Kündigung

a) [**Option 1 (feste Pachtdauer)**: Das Pachtverhältnis beginnt am [Datum] und ist für die Dauer von [Anzahl Jahre] (bis zum [Datum]) fest abgeschlossen. An diesem Datum endet das Pachtverhältnis ohne weitere Kündigung.]

[**Option 2 (unbefristete Pacht mit Mindestdauer)**: Das Pachtverhältnis beginnt am [Datum] und ist für die Dauer von [Anzahl Jahre] (bis zum [Datum]) fest abgeschlossen. Auf diesen Termin kann der Vertrag erstmals unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von [Kündigungsfrist] beiderseits gekündigt werden. Wird das Pachtverhältnis nicht gekündigt, so verlängert es sich unbefristet und kann von beiden Parteien mit derselben Kündigungsfrist je auf Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger bzw. in dessen Machtbereich (z.B. Abholnotiz in Briefkasten oder Postfach) eingetroffen ist.]

b) Aus wichtigen Gründen, welche die Erfüllung dieser Vereinbarung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Wichtige Gründe für eine ausserordentliche Kündigung liegen insbesondere dann vor, wenn das Verhalten des Pächters oder dasjenige seiner im Betrieb arbeitenden Angehörigen oder Angestellten den Ruf des Restaurantbetriebes oder die Interessen des Verpächters gefährdet*.* Eine solche Gefährdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Pächter das Pachtobjekt nicht innerhalb regelmässiger und ortsüblicher Öffnungszeiten betreibt, bei Nichtbesitz oder Entzug des Fähigkeitsausweises (Wirtepatents), polizeilicher oder richterlicher Schliessung sowie bei Einschränkung des Restaurantbetriebs infolge Verschulden des Pächters. Schadenersatzansprüche bleiben ausdrücklich vorbehalten.

c) Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung der Verpächterin seine Pflicht zum Unterhalt gemäss Ziff. 12 dieser Vereinbarung so, dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Verpächter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende des Monats kündigen. Der Verpächter kann fristlos kündigen, wenn der Pächter dem Pachtobjekt vorsätzlich schweren Schaden zufügt. Der Pächter haftet für den Ausfall des Verpächters bis zum nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin.

c) Die Kündigung durch den Pächter hat schriftlich zu erfolgen. Die Kündigung des Verpächters erfolgt mit dem vom Kanton bewilligten Formular.

# Rückgabe des Pacht

a) Der Pächter hat das Pachtobjekt in vertragsgemäss unterhaltenem Zustand zurückzugeben.

b) Die Räumung des Pachtobjektes inkl. Wohnung und Personalräume muss, wenn keine besonderen Abmachungen hierüber getroffen werden, spätestens am Tage der Vertragsbeendigung bis 17.00 Uhr vollzogen sein.

c) Den Zeitpunkt der Inventarübergabe hat der Pächter rechtzeitig mit dem Verpächter zu vereinbaren. Das Inventar ist in gutem, gereinigtem Zustand vollständig zu übergeben. Allfällig fehlende oder beschädigte Inventargegenstände hat der Pächter dem Verpächter nach dessen Wahl zu ersetzen oder zu vergüten.

d) Bei vorzeitigem Auszug hat der Pächter das Pachtobjekt ganz zu räumen und zu reinigen und entschädigungslos, ohne Verzug, an die Verpächterin abzutreten.

# Inkrafttreten

Diese Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung beider Parteien in Kraft.

# Vertragsänderung

Diese Vereinbarung inklusive dieser Ziff. 24 kann nur durch vorgängige schriftliche Zustimmung beider Parteien abgeändert werden.

# Abtretung

Der Verpächter ist berechtigt, Forderungen aus dieser Vereinbarung Dritten abzutreten.

# Übertragung

Der Verpächter ist berechtigt, die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten einem Dritten zu übertragen, soweit der Dritte vollumfänglich die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung übernimmt.

# Anwendbares Recht

Diese Vereinbarung untersteht Schweizer Recht.

# Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die Gerichte am Ort des Pachtobjekts ausschliesslich zuständig.

# Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als ungültig erweisen, wird dadurch die übrigen Regelungen dieser Vereinbarung nicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern dies nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt.

# Vertragsausfertigung

Diese Vereinbarung wird in zwei Originalen ausgefertigt, von welchen jede Partei eines erhält.

\*\*\*

[Ort, Datum] [Ort, Datum]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[der Verpächter][der Pächter]