

---

# Muster: Pachtvertrag Restaurant

---

## **PACHTVERTRAG**

### **- Restaurantpacht -**

zwischen

---

---

**als Verpächter/in (nachfolgend: der Verpächter)**

und

---

---

**als Pächter/in (nachfolgend: der Pächter)**

über

**das Restaurant** \_\_\_\_\_ (inkl. Kundenstamm und Mobiliar)

in \_\_\_\_\_ (Adresse)

### **1. Pachtgegenstand**

1.1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter das obgenannte **Restaurant** zur Bewirtschaftung auf eigene Rechnung.

1.2. Zum Pachtobjekt gehören folgende Flächen (gemäss beiliegenden Plänen) inkl. Mobiliar (gemäss beiliegendem Pachtinventar):

UG: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
EG: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
1. OG: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
2. OG: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
3. OG: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

1.3. Dem Pächter stehen zur Mitbenützung folgende Flächen / Einrichtungen zur Verfügung (z.B. Lift / Aussenparkplätze):

---

---

---

---

---

## 2. Pachtzweck

Der Pächter darf im Pachtobjekt nur ein Restaurant betreiben. Eine Änderung des Pachtzweckes ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig.

## 3. Pachtbeginn und -dauer

3.1. Der Pächter tritt die Pacht per \_\_\_\_\_ (Datum) an.

3.2. Der Pachtvertrag kann unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten auf Ende März oder Ende September gekündigt werden, frühestens jedoch per \_\_\_\_\_ (Datum).

3.3. Optionen  anwendbar  nicht anwendbar (Zutreffendes ankreuzen!)

Nach Ablauf der Mindestpachtzeit gemäss Ziffer 3.2 steht dem Pächter ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mindestvertragsdauer um jeweils \_\_\_ Jahre zu.

Der Pächter übt diese Optionen durch einseitige schriftliche Erklärung an den Verpächter aus, welche dem Verpächter mindestens \_\_\_ Monate vor Ablauf der Mindestdauer durch eingeschriebenen Brief zugegangen sein muss.

3.4. Die Kündigung des Pachtvertrages hat schriftlich zu erfolgen.

## 4. Pachtzins

4.1. Umsatzpacht  anwendbar  nicht anwendbar (Zutreffendes ankreuzen!)

4.1.1. Der Pachtzins richtet sich nach dem Umsatz.

4.1.2. Der Pächter hat aufgrund des monatlichen Bruttoumsatzes im Pachtobjekt (sämtliche Einnahmen) folgende Pachtzinse zu entrichten:  
\_\_\_% bis zum Umsatz von CHF \_\_\_\_\_ (Grundumsatz)  
\_\_\_% auf dem Betrag, welcher den Grundumsatz übersteigt.

4.1.3. Der Pächter ist verpflichtet eine Buchhaltung zu führen und den jährlichen Geschäftsabschluss dem Verpächter unaufgefordert und unter Beilage der notwendigen Belege zuzustellen.

4.1.4. Der Verpächter (resp. eine von ihm beauftragte Person) ist berechtigt, jederzeit und unangemeldet Einsicht in die Geschäftsbücher des Pächters zu nehmen. Der Pächter hat die notwendigen Belege aufzubewahren.

4.2. Staffelung  anwendbar  nicht anwendbar (alternativ zur Umsatzpacht!)

Für das 1. Pachtjahr: netto CHF \_\_\_\_\_ pro Monat;  
für das 2. Pachtjahr: netto CHF \_\_\_\_\_ pro Monat;  
für das 3. Pachtjahr: netto CHF \_\_\_\_\_ pro Monat;  
für das 4. Pachtjahr: netto CHF \_\_\_\_\_ pro Monat;  
für das 5. Pachtjahr: netto CHF \_\_\_\_\_ pro Monat;  
für das 6. Pachtjahr: netto CHF \_\_\_\_\_ pro Monat.

---

4.3. Gleichbleibender Pachtzins (anwendbar sofern, weder Umsatzpacht noch Staffelung vereinbart wurden)

Der Pachtzins beträgt pro Monat netto CHF \_\_\_\_\_.

4.4. Zusätzlich leistet der Pächter für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten monatliche Akontozahlungen von insgesamt CHF \_\_\_\_\_. Der Verpächter rechnet jährlich über die Betriebs- und Nebenkosten ab.

Der Pächter trägt die folgenden in der Liegenschaft anfallenden Betriebs- und Nebenkosten für:

- Heizung
- Warmwasseraufbereitung
- Allgemeinstrom
- Hauswartung (inkl. Treppenhaus-, Fenster- und Umgebungsreinigung)
- Lift (Strom und Abonnementskosten)
- Kühl- und Klimaanlage
- Serviceabonnemente der Be- und Entlüftungsanlagen
- Serviceabonnemente der Feuer- und Brandschutzanlagen sowie Bewachungsanlagen
- Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung (inkl. Wartung)
- Kosten und Gebühren für Kehrricht / Betriebskehrricht / Grünabfuhr / Containerreinigung
- Antennen-, Kabel- und TV-Gebühren
- Verwaltungshonorar von 3% des Abrechnungsbetrages (zzgl. MWST)

Darüber hinaus trägt der Pächter sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch ihren Geschäftsbetrieb oder durch von ihr vorgenommene bauliche Einrichtungen (z.B. Lift, Klima-/Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, etc.) verursacht werden; insbesondere die daraus entstehenden individuellen Strom- und Wasserkosten.

4.5. Die Bruttopacht (Nettopachtzins gemäss Ziffer 4.2 und 4.3 und Akontozahlungen für Betriebs-/Nebenkosten gemäss Ziffer 4.4) ist jeweils per 1. des jeweiligen Monats zum Voraus fällig und hat somit zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto des Verpächters gutgeschrieben zu sein. Wurde eine Umsatzpacht gemäss Ziffer 4.1 vereinbart, ist der Pachtzins monatlich innert 10 Tagen nach Monatsende zu entrichten (basierend auf den Umsatzzahlen des Vormonates, welche dem Verpächter mit Zahlung des Mietzinses zu melden sind).

4.6. Unterstellt der Verpächter die Einnahmen aus dem Pachtobjekt der Mehrwertsteuer (sog. Optierung) verpflichtet sich der Pächter, den um die aktuelle Mehrwertsteuer (zur Zeit 7,6 %) erhöhten Pachtzins zu bezahlen. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen den Verpächter zu einer entsprechenden Pachtzinsanpassung.

## **5. Übergabe des Pachtobjektes / Pachtinventar / Übernahme von Inventar und Warenvorräten**

5.1. Das Pachtobjekt wird am \_\_\_\_\_ (Datum) übergeben.

5.2. Über den Zustand des Pachtobjektes wird ein Antrittsprotokoll verfasst.

5.3. Über die zum Pachtobjekt gehörenden Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände, welche im Eigentum des Verpächters stehen, wird ein Pachtinventar erstellt. Dieses bildet integrierenden Bestandteil des Pachtvertrages.

- 
- 5.4. Die nicht zum Mietobjekt gehörenden Gegenstände des Gross- und Kleininventars hat der Pächter käuflich zum Betriebswert vom Vorpächter zu übernehmen, wenn diese betriebsnotwendig und in einwandfreiem Zustand sind sowie der Vorpächter diese verkaufen will. Das Gleiche gilt für die vom Vorpächter angeschafften Warenvorräte, soweit diese nach Qualität und Bedürfnis dem Restaurationsbetrieb entsprechen.
- 5.5. Können sich der Vorpächter und der Pächter über den Betriebswert resp. Betriebsnotwendigkeit oder Zustand der Sachen gemäss Ziffer 5.4 nicht einigen, stellt folgende unabhängige Instanz diese Werte verbindlich fest: \_\_\_\_\_.

Die Gutachterkosten werden zwischen dem Vorpächter und dem Pächter wettgeschlagen.

- 5.6. Der Verpächter verpflichtet sich, mit dem Nachpächter eine zu Ziffer 5.4 und 5.5 analoge Regelung zu treffen, ansonsten er gegenüber dem Pächter schadenersatzpflichtig wird.

## **6. Betriebsführung**

- 6.1. Der Pächter ist für die Beschaffung der notwendigen Bewilligungen zur Betreibung eines Restaurationsbetriebes bis zum Pachtbeginn verantwortlich. Bei Missachtung wird er gegenüber dem Verpächter schadenersatzpflichtig.
- 6.2. Der Pächter ist zur persönlichen und korrekten Führung des Betriebes unter dem Namen \_\_\_\_\_ verpflichtet.
- 6.3. Der Pächter ist verpflichtet, den ordentlichen Unterhalt der Räume, Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände zu besorgen. Darunter fallen insbesondere auch die Wartungskosten der zum Restaurationsbetrieb gehörenden Apparate und Installationen sowie der Ersatz von Verbrauchsteilen.
- 6.4. Grundsätzlich gelten Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, welche den Betrag von CHF 500.- nicht übersteigen als kleiner Unterhalt.
- 6.5. Allfällige sich zeigende Mängel, für deren Behebung der Verpächter zuständig ist, hat der Pächter diesem sofort und schriftlich anzuzeigen. Sind sofortige Massnahmen nötig, so setzt sich der Pächter unverzüglich mit dem Verpächter in Verbindung und ergreift, sofern dies nötig ist und der Verpächter nicht vorgängig kontaktiert werden kann, Massnahmen zur Abwendung des drohenden resp. grösseren Schadens.
- 6.6. Die Öffnungszeiten sind den polizeilichen Vorschriften anzupassen

## **7. Unterhaltungspflicht des Verpächters**

- 7.1. Der Verpächter hat denjenigen Unterhalt am Pachtobjekt (inkl. dazugehörigem Mobiliar) durchzuführen, welcher den kleinen Unterhalt im Sinne von Ziffer 6.3 und 6.4 übersteigt. Für Schäden am Pachtobjekt infolge Verschuldens des Pächters, haftet dieser.
- 7.2. Schliessungen oder Einschränkungen des Betriebes, welche aufgrund der Pflicht des Verpächters zum Unterhalt gemäss Ziffer 7.1 notwendig sind, hat der Pächter zu dulden. Für eine allfällige Herabsetzung des Pachtzinses sowie Schadenersatz finden Art. 259d und 259e OR sinngemäss Anwendung.

---

## **8. Bauliche Veränderungen**

- 8.1. Der Pächter darf nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Verpächters bauliche Änderungen irgendwelcher Art am Pachtobjekt ausführen zu lassen.
- 8.2. Hat der Verpächter den Änderungen nicht vorgängig schriftlich zugestimmt, kann er die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen oder die Veränderung ohne Entschädigung übernehmen.
- 8.3. Hat der Verpächter den Änderungen vorgängig schriftlich zugestimmt, hat der Pächter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Ein Wertersatz wird nur geschuldet, wenn dies von den Parteien schriftlich vereinbart wird.

## **9. Versicherungen**

- 9.1. Der Pächter hat folgende Risiken auf eigene Rechnung zu versichern bzw. in schon bestehende Versicherungsverträge einzutreten:
  - Betriebsunfallversicherung für das Personal;
  - Haftpflichtversicherung;
  - Versicherung für Wasserschaden;
  - Feuerversicherung.

## **10. Unterpacht / Übertragung des Pachtverhältnisses auf Dritte**

- 10.1. Die Einsetzung eines Geranten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verpächters.
- 10.2. Unterpacht und Übertragung des Pachtverhältnisses auf einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Dieser kann die Zustimmung aus wichtigen Gründen verweigern. Als solche geltend insbesondere \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

## **11. Beendigung der Pacht / Rückgabe des Pachtobjektes**

- 11.1. 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 dem Verpächter resp. Nachpächter zu übergeben. Fehlende resp. beschädigte Inventargegenstände sind zum Betriebswert zu vergüten.
- 11.2. Es wird eine Rückgabeprotokoll erstellt.

## **12. Weitere Bestimmungen**

- 12.1. Abänderungen und / oder Ergänzungen dieses Vertrages (inkl. Aufhebung dieser Klausel) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Es bestehen keine mündlichen Abreden.
- 12.2. Es ist schweizerisches Recht anwendbar.

---

12.3. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien den Ort, wo die Pachtsache gelegen ist.

12.4. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ort / Datum:

\_\_\_\_\_

Ort / Datum:

\_\_\_\_\_

Unterschrift Pächter:

\_\_\_\_\_

Unterschrift Verpächter:

\_\_\_\_\_