

---

# Muster: Pachtvertrag Unternehmenspacht

---

## PACHTVERTRAG

### - Unternehmenspacht -

zwischen

---

als Verpächter/in (nachfolgend: der Verpächter)

und

---

als Pächter/in (nachfolgend: der Pächter)

über

das Unternehmen \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_

(Adresse)

#### 1. Pachtgegenstand

1.1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter obgenanntes Unternehmen zur Bewirtschaftung auf eigene Rechnung inklusive:

- das unbewegliche Anlagevermögen gemäss Anhang 1;
- das bewegliche Anlagevermögen gemäss Anhang 2 mit einem Schätzwert von CHF \_\_\_\_\_ (geschätzt durch: \_\_\_\_\_).
- Marken, Patente, Muster und Modelle, Fabrikationsverfahren, Werbekonzepte sowie sämtliche Kunden und Lieferantenverzeichnisse (inkl. Preislisten) gemäss Anhang 3.

1.2. Zum Pachtobjekt gehören weiter folgende Flächen (gemäss beiliegenden Plänen) inkl. Mobiliar (gemäss beiliegendem Pachtinventar) im Gebäude \_\_\_\_\_:

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 (z.B. Lift / Aussenparkplätze) der Liegenschaft \_\_\_\_\_ zur Verfügung:

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

## 2. Pachtzweck

Zweck des verpachteten Unternehmens ist \_\_\_\_\_.  
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. Kauf des Umlaufvermögens

4.1. Der Pächter kauft vom Verpächter das Umlaufvermögen gemäss Anhang 4 zu einem Preis von CHF \_\_\_\_\_.

4.2. Die Bezahlung erfolgt mittels Verrechnung mit den gemäss Ziffer 5 übernommenen Schulden. Der restliche Kaufpreis von CHF \_\_\_\_\_ ist innert 10 Tagen nach Vertragsschluss zu bezahlen.

4.3. Der Verpächter garantiert, dass am Umlaufvermögen keine Rechte Dritter bestehen.

## 5. Übernahme der Schulden

5.1. Der Pächter übernimmt vom Verpächter die Schulden gemäss Anhang 5 im Gesamtbetrag von CHF \_\_\_\_\_.

---

5.2. Der Pächter verpflichtet sich, die Schuldübernahme innert 5 Tagen nach Vertragsschluss den entsprechenden Gläubigern mitzuteilen.

## 6. Eintritt in die laufenden Vertragsverhältnisse

6.1. Der Pächter tritt per Pachtantritt gemäss Ziffer 3.1 in die im Anhang 6 aufgeführten Vertragsverhältnisse ein, sofern die Vertragspartner der Vertragsübernahme zugestimmt haben resp. zustimmen.

6.2. Der Pächter übernimmt die im Anhang 6 aufgeführten Arbeitsverhältnisse gemäss Art. 333 OR.

6.3. Der Pächter haftet für sämtliche Verpflichtungen aus diesen Verträgen, welche während der Pachtdauer entstehen. Bestehende Schulden übernimmt sie nur, wenn diese im Anhang 5 verzeichnet sind.

## 7. Pachtzins

7.1. Umsatzpacht  anwendbar  nicht anwendbar (Zutreffendes ankreuzen!)

7.1.1. Der Pachtzins richtet sich nach dem Umsatz.

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

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

7.1.4. 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.

7.2. 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.

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

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

- 
- 7.4. Zusätzlich leistet der Pächter für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten in der Liegenschaft \_\_\_\_\_ 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 Abonnementkosten)
- 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.

- 7.5. Die Bruttopacht 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).
- 7.6. 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.

## **8. Übergabe des Pachtobjektes**

- 8.1. Das Pachtobjekt wird am \_\_\_\_\_ (Datum) übergeben.
- 8.2. Über den Zustand der Liegenschaft \_\_\_\_\_ des Pachtobjektes wird ein Antrittsprotokoll verfasst.

## **9. Betriebspflicht des Pächters**

- 9.1. Der Pächter ist für die Beschaffung der notwendigen Bewilligungen zur Betreibung des Unternehmens bis zum Pachtbeginn verantwortlich. Bei Missachtung wird er gegenüber dem Verpächter schadenersatzpflichtig.
- 9.2. Der Pächter ist zur persönlichen und korrekten Führung des Unternehmens unter der Firma \_\_\_\_\_ verpflichtet.

- 
- 9.3. Der Pächter ist verpflichtet, das Unternehmen im bisherigen Umfang weiterzuführen. Er ist insbesondere verpflichtet
- den Qualitätsstandart gemäss der Norm . beizubehalten;
  - die bisherige Marktstellung (kurze Umschreibung: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ )  
beizubehalten resp. auszubauen;
  - mindestens im bisherigen Umfange von CHF \_\_\_\_\_ Werbung zu betreiben.

## 10. **Unterhalt / Reparaturen**

- 10.1. Der Pächter ist verpflichtet, für den ordentlichen Unterhalt des Unternehmens zu sorgen. Darunter fallen insbesondere auch die Wartungskosten der zum Unternehmen gehörenden Apparate und Installationen sowie der Ersatz von Verbrauchsteilen. Weiter ist er verpflichtet, das übernommene bewegliche Anlagevermögen (vgl. Anhang 2) im einwandfreien Zustand zu erhalten und unbrauchbare, kaputte oder veraltete Gegenstände durch neue zu ersetzen.
- 10.2. Grundsätzlich gelten Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, welche den Betrag von CHF 500.- nicht übersteigen als klein. Für diese ist der Pächter zuständig.
- 10.3. Der Verpächter trägt den Aufwand für grosse und nicht periodisch anfallende Arbeiten.
- 10.4. 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.

## 11. **Bauliche Veränderungen**

- 11.1. Der Pächter darf nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Verpächters bauliche Änderungen irgendwelcher Art am Pachtobjekt ausführen zu lassen.
- 11.2. Hat der Verpächter den Änderungen nicht vorgängig schriftlich zugestimmt, kann er die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen oder die Veränderung ohne Entschädigung übernehmen.
- 11.3. 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.

## 12. **Konkurrenzverbot**

- 12.1. Während der Dauer des Pachtverhältnisses hat sich der Pächter jeder wirtschaftlichen Betätigung im Tätigkeitsbereich des Unternehmens ( \_\_\_\_\_ ) zu enthalten.

---

12.2. Der Pächter verpflichtet sich zudem, während \_\_\_\_\_  
Jahre sich in der Region \_\_\_\_\_  
nicht im Ziffer 12.1 erwähnten Bereich zu betätigen. Darunter fällt insbesondere \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

12.3. Im Falle der Verletzung des Konkurrenzverbotes ist eine Konventionalstrafe von CHF \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ geschuldet. Die Bezahlung der Strafe macht den Unterlassungsanspruch  
nicht hinfällig. Weiterer Schadenersatz bleibt vorbehalten.

### 13. Versicherungen

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.

### 14. Unterpacht / Übertragung des Pachtverhältnisses auf Dritte

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 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

### 15. Beendigung der Pacht / Rückgabe des Pachtobjektes

15.1. Auf den Tag der Auflösung des Pachtvertrages übergibt der Pächter das unbewegliche  
Anlagevermögen in ordnungsgemässen und betriebsfähigen Zustand.

15.2. Der Wert des beweglichen Anlagevermögens ist unmittelbar vor dessen Rückgabe von \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ als Gutachter zu schätzen. Entspricht der Wert  
demjenigen zu Beginn der Pacht unter Berücksichtigung der Veränderung des Geldwertes,  
bestehen keine Ersatzansprüche. Andernfalls besteht ein Ersatzanspruch im Umfange des  
Wertunterschiedes.

15.3. Der Verpächter hat das Umlaufvermögen, dessen Wert analog zu Ziffer 15.2 zu schätzen ist, bis  
zu einem Maximalbetrag von CHF \_\_\_\_\_ zurückzukaufen.

15.4. Der Pächter übergibt dem Verpächter entschädigungslos sämtliche per Auflösung des  
Pachtvertrages im Unternehmen verwendete Marken, Patente, Muster und Modelle,  
Fabrikationsverfahren sowie Werbekonzepte. Sie hat sämtliches im Unternehmen vorhandenes  
Know-How und sowie alle Kundendaten zurückzugeben.

15.5. Über den Zustand der Liegenschaft \_\_\_\_\_ des Pachtobjektes wird  
ein Rückgabeprotokoll verfasst.

---

## 16. Weitere Bestimmungen

16.1. Abänderungen und / oder Ergänzungen dieses Vertrages (inkl. Aufhebung dieser Klausel) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Es bestehen keine mündlichen Abreden.

16.2. Es ist schweizerisches Recht anwendbar.

16.3. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien \_\_\_\_\_.

## 17. Verzeichnis der Anhänge

- Anhang 1: Unbewegliches Anlagevermögen
- Anhang 2: Bewegliches Anlagevermögen inkl. Schätzwert
- Anhang 3: Verzeichnis der Marken, Patente, Muster und Modelle, Fabrikationsverfahren sowie Lieferanten- und Kundenverzeichnis
- Anhang 4: Kaufvertrag Umlaufvermögen
- Anhang 5: Übernommene Schulden
- Anhang 6: Übernommene Verträge (inkl. Arbeitsverträge)

Ort / Datum:

\_\_\_\_\_

Ort / Datum:

\_\_\_\_\_

Unterschrift Pächter:

\_\_\_\_\_

Unterschrift Verpächter:

\_\_\_\_\_