

## Mietvertrag für Gastbetrieb

Gamma GmbH  
Wiesenstrasse 8  
8008 Zürich  
055 500 00 00  
gamma@gmbh.ch

(nachfolgend „Vermieter“ genannt)

und

Max Müller  
Hirschengraben 33  
6003 Luzern  
079 200 00 00  
max.mueller@bluewin.ch

(nachfolgend „Mieter“ genannt)

### 1. Mietgegenstand

1.1. Gegenstand des vorliegenden Mietvertrages bilden folgende Räumlichkeiten der Liegenschaft Lagerhausstrasse 18, 8400 Winterthur:

- Untergeschoss: Kellerabteil, Getränke- und Gemüsekeller, Waschküche, Kühl- und Tiefkühlzelle, Heizungsanlage;
- Erdgeschoss: Restaurant mit [...] Sitzplätzen, Buffetanlage, Warenlift, Toiletten;
- 1. Obergeschoss: Saal mit 50 Sitzplätzen, Büro;
- 2. Obergeschoss: [...] Zimmer-Wohnung;
- Terrasse: Gartenwirtschaft mit [...] Sitzplätzen;
- Parkplätze: [...] Parkplätze vor der Liegenschaft.

1.2. Dem Mieter wird das Mietobjekt zum Gebrauch als Gastronomiebetrieb vermietet.

1.3. Dem Mieter wird zudem das sogenannte Mietinventar gemäss separater Aufstellung mietrechtlich überlassen.

### 2. Mietbeginn und -dauer

2.1. Dieser Mietvertrag beginnt am [Datum] und endet am [Datum], sofern ihn eine der beiden Vertragsparteien mindestens 6 Monate vor Ablauf mit eingeschriebenem Brief

kündigt. Andernfalls verlängert sich der Vertrag stillschweigend um [...] Monate, wobei wiederum eine sechsmonatige Kündigungsfrist gilt.

- 2.2. Die Kündigung gilt als fristgerecht, wenn sie spätestens am letzten Tage vor Beginn der 6 Monaten bei der Gegenpartei eintrifft.
- 2.3. Erfolgt die Kündigung nicht rechtzeitig, so gilt sie auf den nächstfolgenden vertraglichen Kündigungstermin.
- 2.4. Die zusammen mit dem Gastbetrieb vermietete Wirtwohnung dient als Familienwohnung. Mieter und Ehepartner erhalten je ein gesondertes Exemplar des Kündigungsschreibens.

Der Mieter hat Zivilstandsänderungen sowie Änderung des Wohnsitzes eines der Ehegatten dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- 2.5. Die Übergabe des gesamten gereinigten Mietobjekts an den Mieter geschieht am Tag der Übergabe bis spätestens [Uhrzeit] Uhr.  
Fällt der Übergabetag auf ein Wochenende oder einen am Ort der gelegenen Mietsache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe am nächsten Werktag. Der Vermieter haftet dem Mieter für die Einhaltung des Übergabetermins.

### **3. Mietzins und Nebenkosten**

- 3.1. Der jährliche Mietzins beträgt CHF [...], aufgeteilt in CHF [...] für den Gastbetrieb und CHF [...] für die Wirtwohnung. Der Mietzins pro Monat beträgt somit CHF [...].
- 3.2. Die Nebenkostenabrechnung aufgrund des effektiven Verbrauchs wird jeweils Ende [Monat] eines Jahres oder nach Abschluss der Heizperiode aufgestellt.  
Der Mieter hat dafür pro Monat folgende Akontozahlungen zu leisten:
  - Heizung CHF [...]
  - Warmwasser CHF [...]
  - [...] CHF [...]
  - Das Total der Nebenkosten pro Monat beträgt demnach CHF [...]
- 3.3. Insgesamt hat der Mieter für Mietzins und Nebenkosten CHF [...] jeweils auf den 1. jedes Monats an den Vermieter zu leisten.

### **4. Mietinventar**

- 4.1. Über das in der Miete inbegriffene Inventar wird auf den Antrittstag ein detailliertes Verzeichnis im Doppel mit Bewertung durch die [Bewertende Gesellschaft] aufgenommen und von den Parteien unterzeichnet.  
Erfolgt innert [...] Tagen nach Erhalt keine Einsprache, gelten diese Verzeichnisse als von den Parteien anerkannt.
- 4.2. Über Anschaffungen während der Mietzeit, werden Nachträge zum Verzeichnis erstellt und jeweils von beiden Parteien unterzeichnet.
- 4.3. Die Vertragsparteien tragen die Kosten der Inventaraufnahme je zur Hälfte.
- 4.4. Für die im Mietinventar aufgeführten Gegenstände gelten grundsätzlich folgende Regelungen:
  - Die ordentliche, sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebende Abnutzung fällt zu Lasten des Vermieters. Der Vermieter ist verpflichtet, Mietgegenstände, die infolge ordentlicher Abnutzung untergehen, durch gleichartige, gebrauchsfähige Gegenstände sofort zu ersetzen.

- Die Kosten für den Unterhalt gehen zu Lasten des Mieters, ebenso nicht auf ordentliche Abnutzung zurückzuführender Schäden.
  - Maschinen und Apparaturen (wie Kühlanlagen, Wasch- und Putzmaschinen, Lüftung, Lift, Feuerlöschgeräte und Alarmanlagen, etc.) sind periodisch von den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Fachleuten auf Kosten des Mieters überprüfen und unterhalten zu lassen. Die Kostenaufteilung für die Reparatur von Schäden richtet sich nach den Regelungen in Ziff. [...] dieser Vereinbarung.
- 4.5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter ein unterzeichnetes und seinem Inhalt nach wirtschaftlich gleichwertiges Inventarverzeichnis zurückzuerstatten. Natürlich Minderwerte durch normale Abnutzungen werden berücksichtigt. Fehlende oder beschädigte Gegenstände kann der Mieter nach Wahl entweder zum damaligen Betriebswert vergüten oder in natura ersetzen. Falls die Ersatzleistung zu einem höheren Wert als dem damaligen Betriebswert erfolgt, hat der Vermieter dem Mieter die Differenz zurückzuerstatten.

## **5. Kaufinventar**

- 5.1. Als Kaufinventar gelten Gegenstände, welche durch Kauf ins Eigentum des Mieters übergegangen sind.
- 5.2. Der Betriebswert bestimmt sich nach Wiederbeschaffungspreis abzüglich Zustand, Alter und der Verwendbarkeit entsprechendem Minderwert.
- 5.3. Der Betriebswert wird durch die [bewertende Gesellschaft] geschätzt. Die Vertragsparteien tragen die Kosten der Inventaraufnahme je zur Hälfte.
- 5.4. Der Mieter verpflichtet sich, das im Mietobjekt vorhandene Kaufinventar bis zum Betrag von maximal CHF [...] zum Betriebswert käuflich zu übernehmen, sofern es sich um für den Betrieb notwendiges Inventar handelt.
- 5.5. Es wird ein mit entsprechendes Verzeichnis erstellt, in welchem für jede Inventarposition der Betriebswert einzeln angegeben wird.
- 5.6. Der Käufer hat am Tag der Übergabe eine Anzahlung von [Teil] des mutmasslichen Kaufpreises zu entrichten. Der Restbetrag ist innert 30 Tagen nach Erhalt der Inventarverzeichnisse fällig.
- 5.7. Bis zur vollständigen Bezahlung verbleibt das Inventar im Eigentum des Verkäufers. Dieser ist berechtigt diesen Eigentumsvorbehalt im Register am jeweiligen Wohnort des Käufers eintragen zu lassen.
- 5.8. Die Übernahmepflicht des Vermieters bei Rückgabe des Mietobjekts erstreckt sich nur auf das betriebsnotwendige Inventar. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter bei Vertragsbeginn kein oder ein ungenügendes Inventar übergab und der Mieter den Betrieb ganz oder teilweise neu einrichten musste.
- 5.9. Die Betriebsnotwendigkeit richtet sich nach dem bestehenden Konzept. Im Streitfall entscheidet der Rechtsdienst des Schweizer Wirtverbandes endgültig darüber
- 5.10. Der Mieter verpflichtet sich, alle betriebsnotwendigen Gegenstände sowie eventuelle Neuanschaffungen ebenfalls zu den vorliegenden Bedingungen an den Nachfolger oder Vermieter zu übergeben. Verletzt der Mieter diese Vorschrift, indem er einzelne

Gegenstände zurückbehält, entfällt die Rücknahmepflicht des Vermieters für das übrige Inventar.

## **6. Übernahme der Vorräte**

- 6.1. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter oder Mietvorgänger die vorhandenen Warenvorräte bis zum Betrage von maximal CHF [...] zum Tagespreis abzukaufen, sofern es sich um einwandfreie und gangbare Ware handelt.
- 6.2. Der Käufer hat am Tag der Übergabe eine Anzahlung von [Teil] des geschätzten Kaufpreises zu entrichten. Der Restbetrag ist innert 30 Tagen nach Erhalt der Inventarverzeichnisse fällig.
- 6.3. Der Vermieter verpflichtet sich seinerseits, dem Mieter bei Vertragsauflösung die vorhandenen Warenvorräte zu den gleichen Bedingungen abzukaufen. Dem Vermieter bleibt vorbehalten, die Kaufverpflichtung unter Solidarhaftung dem Nachmieter zu übertragen.

## **7. Mängel der Mietsache**

- 7.1. Allfällige Mängel an Mietobjekt oder Inventar sind bei Mietantritt von den Parteien in einem gemeinsam unterzeichneten Protokoll festzuhalten. Weitere Mängel hat der Mieter innert [...] Tagen seit Mietantritt dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Falls die Betriebseröffnung nicht sofort nach Mietantritt erfolgt, gilt als Fristende für die Mängelanzeige der [Datum].
- 7.2. Erfolgt innert obengenannter Frist keine Mängelanzeige, wird vermutet, dass sich Mietobjekt und Inventar in einwandfreiem Zustand befinden.
- 7.3. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt während der gesamten Mietzeit in betriebsbereitem Zustand zu halten. Der Gebäudeunterhalt geht zu seinen Lasten. Grössere Instandstellungen und Reparaturen, die während der Mietzeit notwendig werden, sind sofort nach Kenntnisnahme durchzuführen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, hat der Mieter nach verstrichener Nachfrist das Recht, die Reparatur selbständig auf Kosten des Vermieters vornehmen zu lassen. Dringend notwendig werdende Reparaturen, die ihrer Natur nach keinen Aufschub dulden, kann der Mieter ausnahmsweise von sich aus auf Kosten des Vermieters veranlassen.
- 7.4. Der Mieter hat sämtliche Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu übernehmen, die mit dem eigentlichen Gebrauch zusammenhängen oder durch denselben verursacht sind. Dazu zählen insbesondere aber nicht ausschliesslich:
  - Reinigung und Sauberhaltung aller Räume sowie der Umgebung des Gastbetriebs, inkl. aller Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen;
  - Reparatur und Instandhaltung der Öfen, Gasbrenner und elektrischen Kochplatten sowie aller Bestandteile, die regelmässig innert kürzester Zeit ausgewechselt werden müssen;
  - Instandhaltung der Wasserhähnen, Türschlösser, elektrischen Schalter und Steckdosen;
  - Ersatz von Gurten o.ä. an den Zugalousien und Rollläden;
  - Ersatz von zerbrochenen Scheiben und Transparenten, von beschädigten Leuchtreklamen und Beleuchtungsvorrichtungen, auch wenn Beschädigung durch Dritte oder Zufall vorliegt;
  - Pflege der Bäume und Gartenanlagen;

- Schneeräumung (z.B. Gehsteige vor dem Mietobjekt, Parkplätze);
  - Unterhalt der sich im Gastbetrieb befindlichen Feuerlöschgeräte und Alarmanlagen.
- 7.5. Zudem gehen alle Reparatur- und Unterhaltsarbeiten infolge mangelnder Sorgfalt zu Lasten des Mieters. Alle übrigen Reparatur- und Unterhaltskosten trägt der Vermieter.
- 7.6. Erforderliche Reparaturen oder Erneuerungen an den Gebäuden oder in den Mieträumen aufgrund behördlicher Anordnung hat der Mieter in der Regel ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.  
Sollten die Renovations- oder Reparaturarbeiten den Mieter unzumutbar im Betrieb beeinträchtigen, steht ihm ein Schadenersatzanspruch zu.  
Ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen allfällige Renovationen nur mit Zustimmung des Mieters ausgeführt werden.  
Der Vermieter hat den Mieter über alle beabsichtigten Reparaturen und Renovationen frühzeitig zu informieren.
- 7.7. Dem Vermieter oder einem von ihm bezeichneten Vertreter bleibt unter vorheriger Anmeldung das Recht zur Besichtigung des Zustandes des Mietobjekts.  
Besichtigungen für Verkauf oder Wiedervermietung sollen den normalen Betriebsablauf nicht stören. Sie sind möglichst zusammenzufassen und auf 1 bis 2 Tage pro Woche zu beschränken.  
Die Anmeldung zur Besichtigung muss [...] Tage im Voraus erfolgen.

## **8. Rechte und Pflichten**

- 8.1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter das Mietobjekt und das Mietinventar in funktionstüchtigem und zum vertragsgemässen Gebrauch geeignetem Zustand zu übergeben und diesen zu erhalten. Insbesondere muss er dafür besorgt sein, alle behördlichen Auflagen rechtzeitig und vollumfänglich auf seine Kosten zu erfüllen.
- 8.2. Der Vermieter erstellt bei Mietantritt ein Schlüsselverzeichnis, welches von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Bei der Rückgabe fehlende Schlüssel sind nach Wahl des Vermieters sofort in gleicher Ausführung zu ersetzen oder bar zu bezahlen.
- 8.3. Der Mieter verpflichtet sich:
- das Mietobjekt ausschliesslich zu vertraglichen Zwecken und mit grösster Sorgfalt zu gebrauchen sowie dieses nach Beendigung der Miete zurückzugeben;
  - Änderungen im Gebrauch, sowie bauliche Veränderungen irgendwelcher Art und Abänderungen Installationen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorzunehmen;
  - Vorrichtungen am Mietobjekt, die der Mieter auf eigene Kosten anbringt, auf Verlangen des Vermieters beim Auszug zu beseitigen oder entschädigungslos im Mietobjekt zu belassen. Allfällige aus der Beseitigung entstehende Reparaturen an Decken, Wänden, Böden usw. gehen zu Lasten des Mieters;
  - auftretende Mängel dem Vermieter sofort durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen;
  - dem Vermieter für Verschlechterungen am Mietobjekt, die bei gehörigem Gebrauch hätten vermieden werden können, Ersatz zu leisten;
  - bei Patentablauf für die rechtzeitige Neuanschaffung zu sorgen. Für die dem Vermieter aus der Missachtung dieser Bestimmung erwachsenden Nachteile haftet der Mieter in vollumfänglich;

- zur persönlichen und fachgemässen Führung des Gastgewerbebetriebs unter Beachtung aller polizeilichen Vorschriften sowie der im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsbetrieb von den zuständigen Behörden getroffenen Anordnungen;
- die dem Betrieb zugeteilte Telefonnummer bei Mietende auf dem Mietobjekt zu belassen und nur mit ausdrücklichem Einverständnis des Vermieters zu löschen;
- den Gastbetrieb während der üblichen Geschäftszeit nur mit schriftlichem Einverständnis des Vermieters zu schliessen oder einzustellen. Davon ausgenommen sind maximal 2 Ruhetage in der Woche und der 28 Tage Betriebsferien im Jahr, sowie die Schliessung wegen besonderer, nicht vorhersehbarer Vorkommnisse.

## **9. Rückgabe der Mietsache**

- 9.1. Die für bei Beendigung für die Rückgabe des Mietobjekts notwendigen Reinigungsarbeiten hat der Mieter so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Nachmieter ungehindert einziehen kann. Erfolgt keine Mängelanzeige zum Zeitpunkt des Mietantritts wird angenommen, dass das Mietobjekt in gut gereinigtem und betriebsbereitem Zustand übergeben wurde.
- 9.2. Die Parteien erstellen gemeinsam ein Verzeichnis über die bei Mietende vorhandenen Mängel, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

## **10. Vorkaufsrecht**

- 10.1. Im Falle einer Veräusserung des Mietobjektes während der Vertragsdauer steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu. Macht er davon nicht innert 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung des Vorkaufsfalles Gebrauch, fällt dieses für das jeweilige Geschäft dahin.
- 10.2. Das Vorkaufsrecht ist auf Verlangen und Kosten einer Vertragspartei im Grundbuch vorzumerken. Diese wird hiermit zur alleinigen Anmeldung der Vormerkung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.
- 10.3. Vorliegender Mietvertrag sowie allfällige Zusatzverträge können auf Verlangen und Kosten einer Vertragspartei gemäss Art. 260 OR im Grundbuch vorgemerkt werden. Diese wird hiermit zur alleinigen Anmeldung der Vormerkung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

## **11. Ausserordentliche Kündigung**

- 11.1. Vor Ablauf der Mietzeit kann der Vertrag von beiden Partei nur aus wichtigen Gründen, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen, aufgelöst werden. In diesem Fall ist eine dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten.
- 11.2. Die auflösende Partei ist verpflichtet, dem Vertragspartner für den entstandenen Schaden vollumfänglich Ersatz zu leisten.

## **12. Verbot von Verrechnung und Ausweisung**

- 12.1. Andere als aus diesem Mietvertrag entstandene Forderungen können mit den Ansprüchen des Vermieters aus vorliegendem Mietverhältnis nicht verrechnet werden. Der Vermieter verzichtet auf die Geltendmachung eines Ausweisungsbegehrens, sofern der verrechnete Betrag gerichtlich hinterlegt wird.

## **13. Schlussbestimmungen**

- 13.1. Nichterteilung des Wirtschaftspatents, ein allfälliger Patententzug oder die Einschränkung des Wirtschaftsbetriebs durch polizeiliche oder richterliche Verfügung

berechtigen den Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung und, sofern ein Verschulden des Mieters nachgewiesen werden kann, zur Geltendmachung von Schadenersatz.

13.2. Die Verrechnung öffentlich-rechtlicher Abgaben sowie vorausbezahlter Versicherungsprämien, Abonnementsgebühren usw. erfolgt auf den Antrittstag. Sie wird unter den Parteien direkt vorgenommen.

13.3. Folgende Anhänge bilden integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages:

- [...]

13.4. Der vorliegende Vertrag und dessen Anhänge können nur schriftlich und mit Unterzeichnung beider Vertragsparteien geändert werden.

13.5. Dieser Vertrag untersteht Schweizer Recht, insbesondere den einschlägigen Regelungen des OR sowie den entsprechenden Reglementen.

13.6. Die Parteien unterbreiten alle Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, dem Rechtsdienst des Schweizer Wirtverbandes. Dieser setzt zur Bereinigung der Differenzen eine Vergleichsverhandlung an. Kann keine Einigung erzielt werden, werden die Parteien auf den ordentlichen Prozessweg verwiesen.

13.7. Die Kosten der Vergleichsverhandlung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

13.8. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache in Winterthur.

[Ort], [Datum]

.....

Max Müller

.....

Eva Meier, Gamma GmbH