



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

PACHTVERTRAG

Verpächterin: Einwohnergemeinde Bern
Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Pächterin: 21Stärne
Bern GmbH
Gantrischweg 15
3063 Ittigen

Liegenschaft: **Seftigenstrasse 11**
3007 Bern

Objekt/e: **Gastrobetrieb Villa Stucki**

1. PACHTSACHE UND VERWENDUNGSZWECK

1.1 Pachtsache

Die Verpächterin überlässt der Pächterin in der Liegenschaft Seftigenstrasse 11, 3007 Bern folgende Räumlichkeiten zum Führen eines Gastrobetriebes notwendigen Flächen und Räume zum Gebrauch während der Vertragsdauer:

Etage	Objekt-Nr.	Pachtobjekte	Pachtfläche ca.
UG	-001	Lagerraum	31 m2
UG	-003	Keller (nicht mietzinsrelevant)	7.8 m2
EG	001	Speiseraum	33 m2
EG	002	Speiseraum	37 m2
EG	003	Bibliothek	24 m2
EG	005	Lagerraum	7 m2
EG	006	Küche	35 m2
EG	010	Büro	12 m2
EG	014	gedeckte Terrasse	24 m2
EG	070	Garage (Lager-/Kühlraum)	42 m2
Total			ca. 245 m2

Die Flächenmasse beruhen auf Planunterlagen vom 08.03.2004. Die gepachtete Fläche ist auf den beiliegenden Plänen gelb eingefärbt.

Die Pächterin bestätigt, dass die Pachtsache zum vereinbarten Zeitpunkt in tauglichem Zustand ist und anerkennt, dass diese den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Soweit Mängel am Pachtobjekt anlässlich der Übernahme festgestellt werden, sind diese durch die Pächterin spätestens innert 30 Tagen nach Pachtbeginn der Verpächterin mit eingeschriebenem Brief zu melden. Erfolgt die Mängelrüge nicht oder nicht rechtzeitig, wird angenommen, dass die Pächterin keinerlei Beanstandungen anzubringen hatte. Die Verpächterin ist zur Behebung der im Übergabeprotokoll vermerkten oder fristgerecht angezeigten Mängel verpflichtet, sofern diese den Betrieb oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen.

1.2 Verwendungszweck

Die Pächterin verwendet die Pachtsache als Gastrobetrieb. Verlangt der Verwendungszweck behördliche Bewilligungen, ist dies Sache der Pächterin, welche auch für sämtliche Kosten aufzukommen hat. Für jegliche Änderungen im Gebrauch der Pachtsache ist die schriftliche Zustimmung der Verpächterin notwendig. Die Pächterin bewirtschaftet das Pachtobjekt nach ihrem eigenen Konzept, in dessen Gestaltung und allenfalls Abänderung sie grundsätzlich frei ist.

Die öffentliche Fläche rund um das Objekt unterliegt den Einschränkungen durch die Gewerbepolizei, die Gartendenkmalpflege sowie dem öffentlichen Recht.

Die Pächterin verpflichtet sich, das Pachtobjekt einzig und allein für den vertraglich festgelegten Zweck und seinem Standard entsprechend zu verwenden. Die Pächterin ist gehalten, die gepachteten Räumlichkeiten im Sinne von OR Art. 257f in gutem und sauberem Zustand zu halten. Die Pächterin ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benutzung oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig.

verschlechtert bzw. erschwert wird. Ändern sich die Rahmenbedingungen ohne Verschulden einer Partei, infolge Veränderung der gesetzlichen Verhältnissen, der Umgebungsgestaltung, der Erschliessung oder behördlicher Verfügung in erheblicher Weise (z.B. Zufahrtsverbot zu Restaurant, Aufhebung der Parkplätze, Umweltschutzaufgaben, etc.) und ergibt sich daraus nachweislich eine Verschlechterung der Ertragslage, so sind die Rahmenbedingungen des Pachtvertrags neu zu verhandeln. Sind sich die Parteien über die Erheblichkeit veränderter Verhältnisse nicht einig, so holen sie den Bericht eines gemeinsam bestimmten, aussenstehenden Fachexperten ein, der sich in einem Bericht schriftlich zu den streitigen Fragen zu äussern hat. Die Aussage dieses Fachexperten wird von den Parteien akzeptiert.

3. PACTZINS UND PACTZINSANPASSUNGEN

3.1 Nettopachtzins / Bruttopachtzins

Die Vertragsparteien vereinbaren folgenden Nettopachtzins ab 1. März 2024.

Pachtobjekt / Stockwerk	Fläche in m2	CHF / m2 p.A.	Basis-Pachtzins p.A. in CHF
-001 Lagerraum	31	80.00	2'480.00
001 Speiseraum	33	180.00	5'940.00
002 Speiseraum	37	180.00	6'660.00
003 Bibliothek	24	180.00	4'320.00
005 Lagerraum	7	80.00	560.00
006 Küche	35	180.00	6'300.00
010 Büro	12	180.00	2'160.00
014 gedeckte Trrasse	24	100.00	2'400.00
070 Garage (Lager-/Kühlraum)	42	80.00	3'360.00
Total	245		34'180.00

Berechnung Bruttopachtzins:

	CHF jährlich	CHF monatlich
Nettopachtzins	34'180.00	2'848.35
Akonto Heiz- und Nebenkosten	20'400.00	1'700.00
Bruttopachtzins	54'580.00	4'548.35

Der Bruttopachtzins ist monatlich im Voraus in monatlichen Raten, spätestens bis zum 1. eines jeden des Monates, zu bezahlen, **ansonsten tritt ein Zahlungsrückstand ein.**

Der Gastrobetrieb 21Sterne gilt als nicht gewinnorientiert, womit auf eine Umsatzbeteiligung verzichtet wird.

3.2 Pachtzinsbasis

Der Nettopachtzins basiert auf folgenden Kostenständen:

Referenzzinssatz: 1.5%

Landesindex der Konsumentenpreise Basis Dezember 2020: Stand August 2023: 106.4 Punkte

Teuerung ausgeglichen bis August 2023

Sind Arbeiten nötig die der Verpächterin obliegen, so ist die Pächterin zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet, der Verpächterin sofort Anzeige zu erstatten.

Der Verpächterin oder einem von ihr bezeichneten Vertreter bleibt, unter vorheriger Anmeldung, das Recht zur Besichtigung des Zustandes der verpachteten Immobilien vorbehalten. Insbesondere ist ihr oder deren Vertreter die, zur Wahrung der Eigentumsrechte und zur Führung von Verkaufs- bzw. Wiederverpachtungsverhandlungen, mit Interessenten notwendige Besichtigung der Liegenschaft zu gestatten. Besichtigungen für Verkauf oder Wiederverpachtung sollen den normalen Betriebsablauf nicht stören. Sie sind möglichst zusammenzufassen und auf 1 bis 2 Tage pro Woche zu beschränken.

Im Notfall kann das Zutrittsrecht jederzeit ausgeübt werden.

2. PACTBEGINN, PACTDAUER, KÜNDIGUNG

2.1 Pachtbeginn und -dauer

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. Januar 2024 mit einer Mindestdauer bis zum 31. Januar 2025.

Erfolgt keine Kündigung, so bleibt der Pachtvertrag stillschweigend so lange in Kraft, bis eine der Vertragsparteien, unter Einhaltung der in Art. 2.2. vereinbarten Kündigungsfrist, das Pachtverhältnis kündigt.

2.2 Kündigung

Dieser Pachtvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Monats, ausgenommen auf Ende Dezember, gekündigt werden. Erstmals kündbar per 31. Januar 2025.

Die Kündigung ist gültig, wenn sie mit eingeschriebenem Brief spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei ist. Die Verpächterin muss mit dem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular kündigen.

2.3 Vorzeitige Kündigung

Das Pachtverhältnis kann durch die Verpächterin in folgenden Fällen aufgelöst werden:

- bei Konkurs der Pächterin
- bei Zahlungsrückstand der Pächterin
- Das Pachtverhältnis kann jederzeit, ohne dass die Pächterin Anspruch auf Entschädigung hat, unter Beachtung der gesetzlichen Frist auf Ende eines Monats gekündigt werden, wenn die Pächterin die ihr obliegende Pflicht in Bezug auf Benützung, Unterhalt (gemäss Ziff. 6 – 7), Betriebsführung sowie Bewirtschaftung (gemäss Ziff. 11) des Pachtobjektes in erheblicher Weise verletzt und eine ergangene Aufforderung nicht innert angemessener Frist erfüllt.

Das Pachtverhältnis kann ferner durch die Parteien in folgenden Fällen aufgelöst werden:

- aus wichtigen Gründen

Das Pachtverhältnis kann durch die Pächterin in folgenden Fällen aufgelöst werden:

- Verletzt die Verpächterin ihre Verpflichtungen in Bezug auf den Unterhalt des Pachtobjektes oder auf die Erfüllung behördlicher Auflagen trotz schriftlicher Aufforderung in erheblicher Weise, kann die Pächterin unter Schadenersatzfolge vom Pachtvertrag zurücktreten. Voraussetzung hierfür ist aber, dass durch die Unterlassung der Verpächterin die Ertragslage und/oder die Betriebsführung erheblich

4. HEIZ-, BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

Die Heiz- und Nebenkosten gehen zu Lasten der Pächterin, diese leistet dafür zusammen mit dem Nettopachtzins Akontozahlungen gemäss Ziffer 3.1.

4.1 Heizkosten (Heizung / Warmwasser)

Im Nettopachtzins nicht inbegriffen und von der Pächterin zusätzlich zu bezahlen (soweit sie anfallen) sind sämtliche Kosten für Wartung, Betrieb und Unterhalt der Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung, Klimatisierung und Kühlung gemäss Art. 5 VMWG. Als Heizkosten gelten insbesondere:

- Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie
- Strom für Pumpen und Brenner
- alle Kosten für den Betrieb, die periodische Revision (ohne Reparaturen), die Bedienung der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung inkl. Boilerentkalkung und Tankrevision, Versicherungsprämien, welche ausschliesslich die Heizanlage betreffen
- Kosten für die Reinigung der Heizanlage und des Kamins; Service von Wärmezählern und von Sicherungsanlagen des Öltanks
- Verwaltungshonorar

4.2 Betriebs- und Nebenkosten (Abgaben und Unkosten)

Im Nettopachtzins nicht inbegriffen und von der Pächterin zusätzlich zu bezahlen sind sämtliche Abgaben und Nebenkosten, die ausschliesslich durch den Gebrauch der Pachtsache durch die Pächterin verursacht werden, auch wenn sie bei der Verpächterin erhoben werden.

Die Pächterin ist verpflichtet, die folgenden Betriebs- und Nebenkosten der Pachtsache zu bezahlen, soweit diese anfallen:

- Gebühren für Kehrrichtabfuhr und -entsorgung (Papier etc.); Sonderkehrrichtentsorgung (Öl, Batterien etc.), Kehrrechtgrundgebühren
- TV-Anschlussgebühren
- Allgemeine Stromkosten (Beleuchtung, IT etc.)
- Energiekosten für den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen der Verpächterin
- Wasser- und Abwasserentsorgungsgebühren (sofern nicht bereits geltend gemacht)
- Kosten für Hauswart, Facility-Management
- Schneeräumung
- Betrieb, Wartung und Service der Liftanlage/Warenliftaufzuges, andere Fördermittel
- Betrieb, Wartung und Service der Feuerwarn- und Löschsysteeme und andere lebenssichernde Anlagen und Ausrüstungen der Verpächterin
- Betrieb und Wartung der Heizung-, Installations-, Belüftungs-, Klimaanlage-, Wasseraufbereitungssysteme
- Reinigung allgemeine Fläche der Liegenschaft sowie die allgemeinen Flächen im Aussenbereich (z.B. Reinigung der Zufahrtswege, der Anlieferungsstelle etc.); Spezialreinigungsarbeiten
- Wartung allgemeine Schliessanlage
- Serviceabonnemente für Gastrogeräte wie z.B. Kühlmöglichkeiten, Steamer, Geschirrspüler etc.
- Schädlingsbekämpfung
- Verwaltungshonorar

Sämtliche anderen Abgaben und Unkosten, welche der Pächterin direkt von einem Werk oder Amt in Rechnung gestellt werden, sind durch diese direkt zu bezahlen.

Die Verpächterin erstellt jährlich über die Periode vom 01.07. – 30.06. eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

4.3 Weitere Kosten

Steuern, Gebühren und Abgaben, welche ausschliesslich den Geschäftsbetrieb der Pächterin betreffen, sind von dieser direkt zu begleichen.

4.4 Verteilschlüssel

Die Umlegung der Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten auf die Pächterin geschieht durch einen das Verursacherprinzip berücksichtigenden Verteilschlüssel, den die Verpächterin ohne Mitwirkung der Pächterin aufgrund der technischen Gegebenheiten und der Usanzen festlegt. Den Umlegungsschlüssel kann die Verpächterin nach begründeter Vorankündigung jederzeit ohne Mitwirkung der Pächterin den geänderten Verhältnissen anpassen.

5. VERTRAGSSICHERHEIT

5.1 Vertragssicherheit

Es wird auf eine Sicherheitsleistung verzichtet.

5.2 Verzugszins

Die Verpächterin ist berechtigt, für zu spät geleistete Zahlungen einen Verzugszins in der Höhe von 5% zu verrechnen. Die Pächterin ist verpflichtet, eine Verzugszinsrechnung innert 10 Tagen nach Erhalt zu begleichen.

6. PFLICHTEN DER VERPÄCHTERIN

6.1 Unterhalt zu Lasten der Verpächterin

Die Verpächterin hat grundsätzlich mit einem angemessenen Unterhalt des verpachteten Objektes (Dach, Fassade, etc.) die dauernde Betriebsbereitschaft zu gewährleisten. Insbesondere hat sie die Reparaturen an Fassaden, Mauerwerk, eingemauerten Leitungen und dergleichen auf ihre Kosten ausführen zu lassen, sofern die Schäden nicht durch Verschulden der Pächterin eingetreten sind (z.B. Verwendung von ungeeigneten Reinigungsmitteln, usw.). Die Pächterin verpflichtet sich, der Verpächterin allfällig auftretende Mängel sofort schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Sofern Schäden an Wänden und Böden nicht auf eine im Betrieb als normal zu bezeichnende Abnutzung zurückzuführen sind, sondern infolge unrichtiger Behandlung oder durch Unachtsamkeit der Mitarbeiter/innen entstanden sind, muss die Pächterin die Schäden auf eigene Rechnung beheben lassen.

7. PFLICHTEN DER PÄCHTERIN

7.1 Ausbauten durch die Pächterin

Änderungen an den tragenden Konstruktionen (inkl. Trennwänden), technischen Einrichtungen oder an allen Bauteilen, welche die äussere Gestaltung bestimmen, bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

Die Pächterin haftet für alle Sach- und Personenschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbauarbeiten entstehen.

Sämtliche Pachterausbauten gehen grundsätzlich 100% zu Lasten der Pächterin. Weiter gelten die Allgemeinen Vertragsbestimmungen gemäss Beilage.

Für bauliche Änderungen durch die Pächterin ist die schriftliche Zustimmung der Verpächterin notwendig.

- a) Die Verpächterin kann ihre Zustimmung vom Verzicht der Pächterin auf Ersatzansprüche abhängig machen.
- b) Stimmt die Verpächterin zu Anschaffungen und Änderungen schriftlich zu, so sind die Bedingungen für Rückbau bereits zu regeln und bei Beendigung des Pachtvertrags der Pächterin zum Betriebswert durch die Verpächterin zu vergüten. Für diese Gegenstände und Änderungen geht die ordentliche Abnutzung zu Lasten der Pächterin. Hierbei ist die Lebensdauer gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle des Mieterverbandes herbeizuziehen.
- c) Sind derartige Anschaffungen und Änderungen hingegen ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin erfolgt, so ist diese berechtigt, bei Beendigung des Pachtvertrags die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

7.2 Bauhandwerkerpfandrecht

Die Pächterin gewährleistet, dass seitens allfällig beteiligter Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat die Pächterin dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte innert kürzester Frist auf ihre Kosten im Grundbuch gelöscht werden.

Die Verpächterin behält sich vor, vor der Zustimmung zu den Aus- und Umbauten, von der Pächterin die Sicherstellung der Baukosten zu verlangen.

7.3 Unterhalt und Reparaturen zu Lasten der Pächterin

- a) Unterhalt und Reparaturen gehen zu Lasten der Pächterin, sofern sie im Einzelfall CHF 500.00 nicht übersteigen. Dies gilt insbesondere für:
 - Wasserhähnen, Türschlösser, elektrische Schalter, Steckdosen und Radiatorenventile
 - Gurten oder ähnliches an den Zugalousien und Rollläden
 - Zerbrochene Scheiben, alle Glas- und Spiegelschäden, Transparente, beschädigte Leuchtreklamen und Beleuchtungsvorrichtungen (auch wenn Beschädigung durch Dritte oder Zufall vorliegt)
 - Entkalkungs- und Unterhaltskosten

Der Pächterin obliegen im Weiteren und ohne Betragslimite folgende Unterhaltspflichten im Sinne einer periodischen, fachgerechten Wartung und Reinigung zur möglichst weitgehenden Gewährleistung einer einwandfreien Funktion:

- Reinigung und Sauberhaltung aller Räume, Ventilationskanäle, Jalousien, Storen, sämtlicher Siphons und Abwasserleitungen
 - Beheben von Verstopfungen bei allen Abläufen
 - Schädlingsbekämpfung
- b) Übrige Reparaturen sowie Reparaturen und Ersatzanschaffungen an Pachterausbauten
Reparaturen und Ersatzanschaffungen an Pachterausbauten gehen zu Lasten der Pächterin.
 - c) Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen
Die Pächterin verpflichtet sich, der Verpächterin allfällig auftretende Mängel sofort zur Kenntnis zu bringen. Die Verpächterin kann von der Pächterin die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Pachtsache oder andere Teile der Liegenschaft massgeblich zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann die Verpächterin die Ausführungen von sich aus anordnen und die Kosten der Pächterin belasten. Sämtliche Reparaturen, die in Folge Absicht oder Nachlässigkeit der Pächterin, deren Personal oder Unterpächter notwendig geworden sind, hat die Pächterin unverzüglich auf eigene Rechnung vornehmen zu lassen.

- d) Service-Verträge
Alle Service-Verträge für Maschinen und Apparate, welche zum Pachtobjekt und damit der Pächterin gehören, sind nur durch diese abzuschliessen oder aufzukündigen.
- e) Selbstverschuldete Reparaturen
Sämtliche Reparaturen, die in Folge Absicht oder Nachlässigkeit der Pächterin, ihrer Mitarbeiter/innen oder Drittpersonen notwendig geworden sind, hat diese sofort und auf eigene Rechnung vornehmen zu lassen.

7.4 Versicherungen / Überwachung

Die Verpächterin schliesst auf ihre Kosten die obligatorischen Versicherungen ab.

Alle übrigen, den Betrieb betreffenden, notwendigen Versicherungen wie z.B. Mobiliar-, Diebstahl-, Haftpflicht-, Betriebsunterbruch-, Personal-, Warenlagerversicherungen gehen zu Lasten der Pächterin. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist für die Pächterin obligatorisch.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl) und die Überwachung der gepachteten Räume ist die Pächterin allein verantwortlich.

Ebenfalls sind von der Pächterin alle von ihr direkt getätigten und bezahlten Investitionen und Installationen versichern zu lassen.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar sind jeweils die gültigen Normen der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt. Bei Unklarheiten ist das Schätzungsprotokoll der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt massgebend.

Die Verpächterin übernimmt keine Haftung für Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. Es ist Sache der Pächterin, sich für solche Risiken ausreichend zu versichern.

8. GEBRAUCH DER PACHTSACHE

8.1 Bodenbelastung

Die Bodenbelastung darf nicht überschritten werden. Entsteht durch geplante Änderungen der Pächterin im Objekt eine Mehrbelastung im Vergleich zur aktuellen Belastung, muss die Verpächterin schriftlich informiert werden. Für Schäden, die infolge einer allfälligen Überlastung entstehen sollten, ist die Pächterin haftbar.

8.2 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Werbeaktionen

Firmen- und Reklameschilder, Plakate usw., dürfen nur mit Genehmigung der Verpächterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Pächterin.

Allfällige behördliche Bewilligungen werden von der Pächterin eingeholt; entsprechende Gebühren gehen zu Lasten der Pächterin. Die Anschlusskosten und der Elektrizitätsverbrauch gehen ebenfalls zu Lasten der Pächterin.

8.3 Verfügungsrecht

Die Pächterin nimmt zur Kenntnis, dass das Verfügungsrecht über die äusseren Fassaden und Dachflächen, welche die Pachträume abgrenzen, ausschliesslich bei der Verpächterin liegt.

9. RÜCKGABE DES PACHTOBJEKTES

9.1 Allgemeine Bestimmungen

Die Pachtsache ist der Verpächterin spätestens am Tage der Beendigung der Pachtzeit in gereinigtem und gutem Zustand zu übergeben (Art. 267 und 267a OR). Die Verpächterin fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Pachtsache festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Die Verpächterin ist berechtigt, festgestellte Schäden zu Lasten der Pächterin beheben zu lassen. Zeigen sich innert 30 Tagen Mängel, die bei der Abnahme der Pachtsache nicht sofort erkennbar waren, so haftet die Pächterin auch für diese.

Die auf die Beendigung des Pachtverhältnisses notwendigen Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten (u.a. die Servicearbeiten etc.) hat die Pächterin so rechtzeitig vorzunehmen und zu Ende zu führen, dass die Verpächterin das Objekt bzw. die nachfolgende Pächterin ungehindert beziehen kann. Während oder nach der Übergabe festgestellte Mängel, deren Behebung laut Vertrag der Pächterin obliegen, sind dieser innerhalb von 15 Tagen schriftlich anzuzeigen. Wird die Behebung der Mängel von der Pächterin nicht während den nächsten 5 Arbeitstagen veranlasst, wird sie die Verpächterin auf Kosten der Pächterin beheben lassen.

Falls die Übernahme einzelner Gegenstände in quantitativer oder qualitativer Hinsicht oder deren Bewertung bestritten wird, darf nur der bestrittene Betrag zurückbehalten werden.

9.2 Pächterinnenseitige Investitionen

Bei wertvermehrenden Investitionen durch die Pächterin am Eigentum der Verpächterin, ist vorgängig das Einverständnis durch die Verpächterin sowie die Denkmalpflege erforderlich. In einem solchen Fall gilt es festzuhalten, ob der Pächterin der Restwert der Investition entschädigt wird oder ob Einbauten und Installationen, welche durch die Pächterin auf eigene Kosten eingebaut wurden, bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf Verlangen der Verpächterin entfernt werden müssen, sofern sie nicht von einer Nachfolge Pächterin oder durch die Verpächterin vorbehaltlos übernommen werden.

Bei vorzeitiger Auflösung des Pachtverhältnisses durch die Pächterin entfallen alle Entschädigungs- oder Ersatzansprüche gegenüber der Verpächterin.

9.3 Schlüssel

Bei Pachtende nicht abgelieferte Schlüssel sind nach Wahl der Verpächterin sofort in gleicher Ausführung zu ersetzen oder zu bezahlen. Ein Umrichten bzw. Ersetzen der Zylinder zu Lasten der Pächterin bleibt vorbehalten. Es wird an dieser Stelle auf das beiliegende Schlüsselverzeichnis verwiesen.

9.4 Marchzählige Abrechnung

Über vorausbezahlte Versicherungsprämien, Patentgebühren, Abonnementsgebühren usw. rechnen die Parteien auf einen allfälligen Übergabetag ab.

10. BESONDERE BESTIMMUNGEN

10.1 Unterpacht / Übertragung des Pachtvertrages

Unterpacht

Unterpacht und Abtretung des Pachtvertrages als Ganzes oder eines Teils sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin möglich. Die Pächterin kann die Pachtsache mit Zustimmung der Verpächterin ganz oder teilweise unterverpachten. Die Verpächterin kann diese Zustimmung nur verweigern:

- wenn sich die Pächterin weigert, der Verpächterin die Bedingungen des Unterpachtvertrags bekannt zu geben.

- wenn die Bedingungen des Unterpachtvertrags im Vergleich zu denjenigen des Hauptpachtvertrags missbräuchlich sind.
- wenn der Verpächterin aus dem Unterpachtvertrag wesentliche Nachteile entstehen. Die Pächterin haftet der Verpächterin dafür, dass der Unterpächter die Pachtsache nicht anders gebraucht, als es ihm/ihr selber gestattet ist. Die Verpächterin kann den Unterpächter unmittelbar zum vertragsgemässen Gebrauch anhalten.

Übertragung an Dritte

Die Pächterin kann das Pachtverhältnis mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin auf einen Dritten übertragen. Die Verpächterin kann diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die austretende Pächterin haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zu dem Zeitpunkt, in dem der Pachtzins gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

10.2 Schlichtungsverfahren

Für allfällige sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten wenden sich die Parteien zur Beurteilung der Streitigkeiten an die zuständige Schlichtungsstelle. Die unterliegende Vertragspartei hat die Kosten des Schlichtungsverfahrens zu tragen. Bei teilweisem Obsiegen sind die Kosten verhältnismässig zwischen den Vertragsparteien zu teilen. Gelingt es der Schlichtungsbehörde nicht, den Streit zu schlichten, so werden die Parteien von der Schlichtungsstelle auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen. Gerichtsstand ist Bern.

10.3 Salvatorische Klausel

Für den Fall, dass eine Bestimmung des vorliegenden Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam ist oder wird, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die so weit wie möglich dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung voll entspricht. Entsprechendes gilt, wenn dieser Gesellschaftsvertrag eine Angelegenheit regeln sollte, aber nicht regelt.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Vertragsänderung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages und dessen Anhänge bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

11.2 Vertragsteile

Die unter Beilage aufgeführten Dokumente bilden integrierende Bestandteile zu diesem Vertrag. Bei Widersprüchen gehen die Bestimmungen dieses Pachtvertrages den „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ vor.

11.3 Korrespondenzadresse

Alle Korrespondenz (allgemeine Mitteilungen, Pachtzinsanpassungen, usw.) gelten als rechtsgültig zugestellt, wenn sie an folgende Vertragspartei zugestellt werden:

Restaurant 21Sterne, Seftigenstrasse 11, 3007 Bern

11.4 Integrierende Bestandteile / Beilagen

Folgende Dokumente gelten als integrierender Bestandteil des vorliegenden Pachtvertrages und liegen diesem bei:

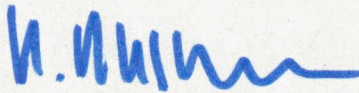
- Grundrissplan vom 8. März 2004
- Situationsplan

11.5 Ausfertigung

1 Exemplar für die Verpächterin, 1 Exemplar für die Pächterin.

Bern, ... 24. 11. 24 ...

Die Verpächterin:
Immobilien Stadt Bern



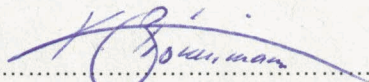
Kristina Bussmann
Abteilungsleiterin
Immobilien Stadt Bern



Renate Rolli Sommaruga
Bereichsleiterin
Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen

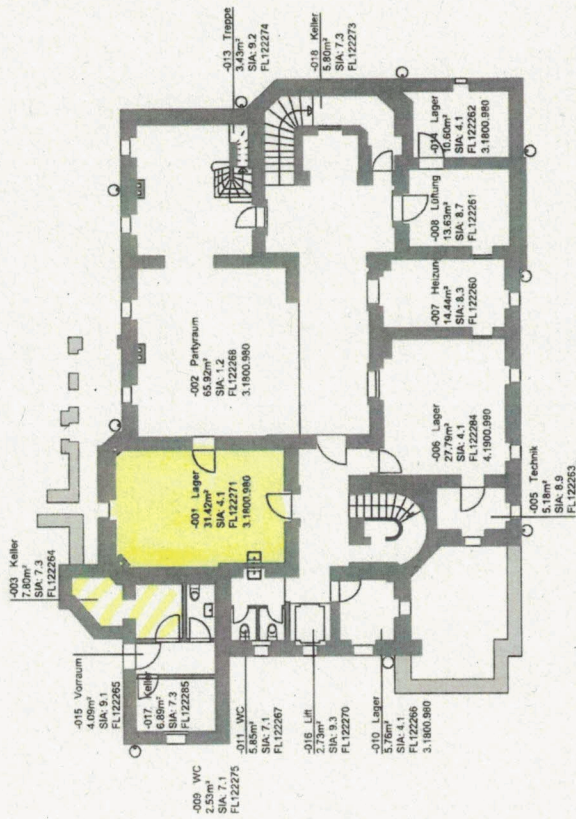
Bern, ... 11. 01. 2024 ...

Die Pächterin
21Stärne Bern GmbH

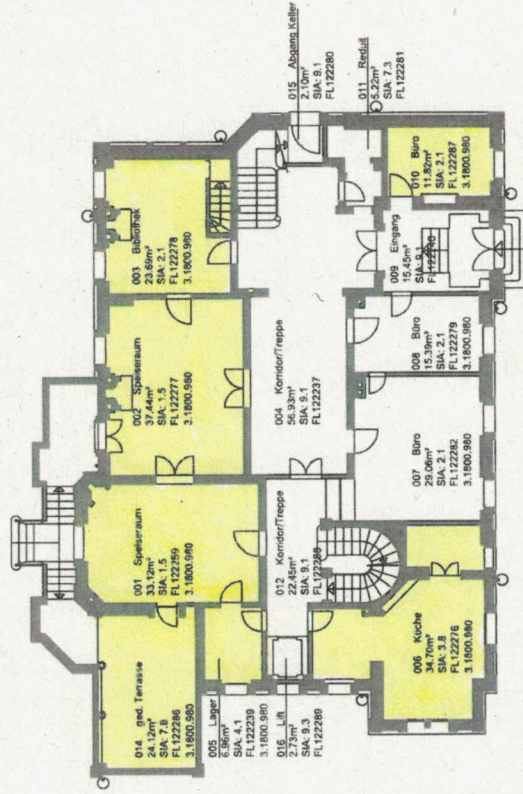


Kaspar Brönnimann
Geschäftsführer

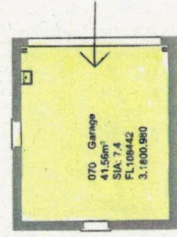
Bezeichnung, Adresse	Dat.	08.03.2004
Gemeinschaftszentrum "Villa Stucki", Seftigenstr. 11+11b, Bern	Mel.	1:200
Plangrundlagen	Gr.Orig.	A3
Ausführungspläne (Rev. Pläne Zürich Innenausbau, Bern)	Archiv.Nr.	1443257
erfasst durch:	Rev. Dat.	
	Gez.	R+G
erstellt durch: Ober Rohrer, dipl. Architekt HTL, Bern		
Immobilien Stadt Bern		
Immobilien Stadt Bern Bundesgasse 33 3011 Bern Telefon 031 321 60 60		



Untergeschoss



Erdgeschoss



Gastronomie Villa Stucki

Geräte/Grossinventar		
Chromstahltisch Küche		Übernahme ISB
Küchenkombination bei Abwaschm		Übernahme ISB
Küchenkombination bei Steamer		Übernahme ISB
Küchenkombination bei Fenster		Übernahme ISB
Kühlkorpus Office		Übernahme ISB
Tablare Office		Übernahme ISB
Küchenkombination Office		Übernahme ISB
Kaffeemaschine Franke T400		Übernahme ISB
Kühlschränke Gastropolis		Übernahme ISB
Kühlschrank Schaller/Uto		Übernahme ISB
Kühlschrank Schaller/Uto		Übernahme ISB
Kühlzelle Schaller/Uto Garage		Übernahme ISB
Gasherd		Übernahme ISB
Steamer Rational Master Plus		Übernahme ISB
Abwaschm Winterhalter Küche		Übernahme ISB
Waschmaschine		Übernahme ISB
Tumbler		Übernahme ISB