

Hotelimmobilien: Übersicht und Unterschiede der Vertragsarten

Vertragsart	Vertrags-Unterart	Gegenleistungs-Situation	Marktauftritt	Risikotragung
Mietvertrag (Räume)	Gesetzliche Miete	Fixer Mietzins (ev. Indexierung oder Staffelmiete)	Mieter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Mieter
Gebäude-Pachtvertrag (Räume und Ausstattung)	Gesetzliche Pacht	Fixer Pachtzins	Pächter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Pächter
	Staffelpacht	Gestaffelt sich erhöhender Pachtzins, zur Berücksichtigung der Anlaufphase	Pächter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Pächter
	Gesetzliche Pacht mit Umsatzkomponente	Pachtzins + Umsatzbeteiligung	Pächter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Pächter
	Reine Umsatzpacht	Pachtzins bestimmt sich alleine in Prozentsatz des Umsatzes	Pächter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Pächter
	Umsatzpacht mit Mindestergebnisgarantie	Pachtzins bestimmt sich in Umsatzprozenten verbunden mit garantierter Mindestverzinsung	Pächter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Pächter
	Pacht mit Risk and Profitsharing	Pachtzins, der sich aus einer fixen Komponente und einem Erfolgsanteil bestimmt	Pächter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Pächter mit Hotelinvestor zusammen
Unternehmenspacht (Hotelbetrieb [Gebäudepacht, ferner Finanzstock, Kundendatei und alle sonstigen Betriebsmittel])	–	Pachtzins	Pächter in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Unternehmens-Pächter

Vertragsart	Vertrags-Unterart	Gegenleistungs-Situation	Marktauftritt	Risikotragung
Managementvertrag	Reiner MgtV	<ul style="list-style-type: none"> • Basicfee • Incentivfee • Marketingfee 	Betreiber in eigenem Namen, auf fremde Rechnung und fremdes Risiko	Hotelinvestor
	MgtV mit Mindestergebnisgarantie	<ul style="list-style-type: none"> • Basicfee • Incentivfee • Marketingfee gegen <ul style="list-style-type: none"> • Ergebnisgarantie 	Betreiber in eigenem Namen, auf fremde Rechnung und fremdes Risiko	Hotelinvestor (beschränkt, indem Umsatzeinbussen nicht voll durchschlagen)
	MgtV mit Überschussbeteiligung	<ul style="list-style-type: none"> • Basicfee • Incentivfee • Marketingfee • Überschuss-beteiligung 	Betreiber in eigenem Namen, auf fremde Rechnung und fremdes Risiko	Hotelinvestor
	–	Fees für Verwendung von Geschäftskonzept und einheitlicher Ausstattung sowie Marketing	Franchisenehmer (trotz Franchise-Marke/-Logo) in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	
Hybridvertrag	–	<ul style="list-style-type: none"> • Basicfee • Incentivfee • Marketingfee • Überschuss-beteiligung gegen <ul style="list-style-type: none"> • Ergebnisgarantie, eventuell • weitere Anreizfaktoren an den Betreiber 	gemäss Vertrag	Hotelinvestor und Betreiber
Franchisevertrag (in Kombination mit Managementvertrag)	–	Fees für Verwendung von Geschäftskonzept und einheitlicher Ausstattung sowie Marketing	Franchisenehmer (trotz Franchise-Marke/-Logo) in eigenem Namen und auf eigene Rechnung	Franchisenehm