
Muster: Pachtvertrag mit Zusatzleistung des Verpächters

PACHTVERTRAG **(inkl. Zusatzleistungen des Verpächters)**

zwischen

als Verpächter/in resp. Erbringer/in von Zusatzleistungen (nachfolgend: Verpächter)

und

als Pächter/in resp. Nehmer/in von Zusatzleistungen (nachfolgend: Pächter)

über

den Domain-Namen _____

geschlossen.

1. Pachtgegenstand

- 1.1 Der Verpächter ist Inhaber des Domain-Namens _____ (registriert bei: _____), im folgenden "Domain" genannt.
- 1.2 Der Verpächter verpflichtet sich, dem Pächter das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der Domain und den Genuss der Erträge während der Pachtzeit zu gewähren.
- 1.3 Unterverpachtung ist nur mit Zustimmung des Verpächters zulässig.
- 1.4 Der Verkehr mit dem Registerführer ist Sache des Verpächters. Der Pächter hat seine Konnektionswünsche dem Verpächter rechtzeitig mitzuteilen.

2. Pachtzins

- 2.1 Der Pachtzins für die Domain beträgt CHF _____ pro Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer (z.Zt. 7,6 %). Für angebrochene Jahre ist der Pachtzins pro rata temporis zu entrichten.
- 2.2 Der Pächter hat den Pachtzins zum Voraus auf den ersten Tag des jeweiligen Jahres zu bezahlen.
- 2.3 Der Pächter hat dem Verpächter die allfällig beim Registerführer anfallenden Gebühren und Kosten zusätzlich zum Pachtzins zu ersetzen.
- 2.4 Der Pachtzins ist auf folgendes Konto zu überweisen: _____

3. Anpassung des Pachtzinses

- 3.1 Der Verpächter ist berechtigt, den Pachtzins vollumfänglich der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.
- 3.2 Formel zur Berechnung der Erhöhung in %

$$\frac{(\text{Differenz der beiden massgeblichen Indexstände} * 100)}{\text{Basisindex}}$$

* Formel zur Berechnung der Differenz

$$\text{aktueller Landesindex der Konsumentenpreise} - \text{Landesindex bei letzter Pachtzinsfestlegung}$$

- 3.3 Massgeblicher Landesindex bei Vertragsabschluss: _____; (Basis:_____).
- 3.4 Der Verpächter kann den Pachtzins jährlich per 1. Januar des nächsten Pachtjahres anpassen, wobei er dem Pächter die Erhöhung mindestens 20 Tage zum Voraus mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen hat.

4. Pachtdauer

- 4.1 Die Pacht der Domain beginnt mit Unterzeichnung dieses Pachtvertrages.
- 4.2 Der Pachtvertrag kann ab 1. Januar des ersten vollen Pachtjahres für drei Jahre nicht ordentlich gekündigt werden. Nach Ablauf der ersten drei vollen Pachtjahre, verlängert er sich jeweils stillschweigend um ein weiteres volles Pachtjahr, sofern er nicht von einer Partei unter Beachtung einer 6-monatigen Frist per Ende Jahr gekündigt wird.
- 4.3 Die Kündigung hat durch schriftliche Erklärung mittels eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Wird die Kündigungsform nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig.
- 4.4 Wird die Kündigungsfrist nicht eingehalten, verschiebt sich die Kündigung auf den nächstmöglichen Termin.

5. Außerordentliche Kündigung

- 5.1 Ist der Pächter nach Beginn des Pachtvertrages mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Verzug, kann der Verpächter ihm schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 60 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.
- 5.2 Bezahlt der Pächter innert Frist gemäss Ziffer 5.1 nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos (ohne Kündigungsfrist, per sofort) kündigen. Für die Form der Kündigung gilt Ziffer 4.4.
- 5.3 Beide Parteien können den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist per sofort aus einem wichtigen Grund kündigen. Für Form der Kündigung gilt Ziffer 4.4.
- 5.4 Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Pächter gegen Ziffer 7 dieses Vertrages verstösst.

6. Vorzeitige Rückgabe des Pachtgegenstandes

Gibt der Pächter die Domain vorzeitig zurück (d.h. ohne Einhaltung der Kündigungsfristen und -termine), ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter nur befreit, wenn er einen für den Verpächter zumutbaren neuen Pächter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls haftet der Pächter für die Pachtzinse bis zum Zeitpunkt, in dem das Pachtverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

7. Zulässige Inhalte

- 7.1 Der Pächter sichert dem Verpächter zu, dass er unter der Domain keine Inhalte darbietet, welche gegen geltendes Recht oder Vereinbarungen des Verpächters mit Dritten verstossen.
- 7.2 Insbesondere sichert der Pächter dem Verpächter zu, dass die unter der Domain dargebotenen Inhalte keinen diskriminierenden, rassistischen, pornographischen, gewaltverherrlichenden Bezug haben.
- 7.3 Er sichert dem Verpächter weiter zu, auf der Domain keine Links zu anderen Domains mit Inhalten gemäss Ziffer 7.1 und 7.2 zu veröffentlichen.
- 7.4 Der Pächter verpflichtet sich, den Verpächter von allen Ansprüchen, welche aus der vom Pächter zu vertretenden Verletzung von geltendem Recht bzw. Rechten Dritter resultieren, sofort und vollumfänglich freizustellen. Die Freistellungsverpflichtung umfasst insbesondere auch die Freistellung von nationalen und internationalen Rechtsverteidigungskosten (z.B. Gerichts- und Anwaltskosten, Streitbeilegungsverfahrenskosten, etc.).

8. Eintragung beim Registerführer

Der Verpächter der Domain bleibt als Domain-Inhaber in der entsprechenden Whois-Datenbank eingetragen.

9. Wechsel des Providers

- 9.1 Der Pächter ist berechtigt mit der Domain zu einem anderen Provider zu wechseln. Der Verpächter verpflichtet sich, allen erforderlichen Mitwirkungshandlungen unverzüglich nachzukommen. Ein Wechsel des Domain-Inhabers findet auch in diesem Fall nicht statt. Die Kosten für den Providerwechsel trägt der Pächter.
- 9.2 Nach Beendigung des Pachtvertrages ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters wieder zum ursprünglichen Provider zurückzuwechseln, wobei der Pächter die dazu notwendigen Kosten zu übernehmen hat.

10. Ersatzansprüche für Wertsteigerungen

Ersatzansprüche des Pächters für wertsteigernde Aufwendungen für den Pachtgegenstand oder aufgrund sonstiger wertsteigernder Effekte gleich aus welchem Rechtsgrund - insbesondere auch solche aus Bereicherungsrecht - bleiben vollumfänglich ausgeschlossen.

11. Zusatzleistungen des Verpächters

- 11.1 Der Verpächter erbringt für den Pächter folgende Zusatzleistungen:

- 11.2 Die Honorierung für obgenannte Zusatzleistungen des Verpächters erfolgt zusätzlich zum Pachtzins (Zutreffendes ankreuzen):

- nach Zeitaufwand, wobei folgender Stundenansatz (zzgl. aktueller Mehrwertsteuer [zur Zeit 7,6 %]) vereinbart wird: CHF _____
- pauschal (zzgl. aktueller Mehrwertsteuer [zur Zeit 7,6 %]) CHF _____
- nach Zeitaufwand, wobei folgender Stundenansatz (zzgl. aktueller Mehrwertsteuer [zur Zeit 7,6 %]) vereinbart wird: CHF _____ + Kostendach von CHF _____

12. Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

13. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

14. Anwendbares Recht

Es gilt schweizerisches Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Ansprüche ist der jeweilige Sitz der Verpächterin.

15. Sonstige Vereinbarungen

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Pächter/in

Unterschrift Verpächter/in