

Pachtvertrag

zwischen

der Einwohnergemeinde Emmen, Rüeggisingerstrasse 22, 6021 Emmenbrücke, handelnd durch den Gemeinderat Emmen, dieser vertreten durch die Frau Ramona Gut-Rogger, Gemeindepräsidentin, und Herr Patrick Vogel, Gemeindegeschreiber

Verpächterin

und

der Prélude Gastronomie AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Emmen, Rüeggisingerstrasse 20a, 6020 Emmenbrücke, CHE-109.446.845, handelnd durch Frau Sonja Greber, Mitglied des Verwaltungsrates, von Zell LU und Kriens LU, in Rothenburg, und Herr Andréas Härry, Präsident des Verwaltungsrates, von Zürich ZH, in Kriens

Pächterin

sowie

der Circomedia AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Emmen, Rüeggisingerstrasse 20a, 6020 Emmenbrücke, CHE-107.365.644, handelnd durch Frau Sonja Greber, Mitglied des Verwaltungsrates, von Zell LU und Kriens LU, in Rothenburg, und Herr Andréas Härry, Präsident des Verwaltungsrates, von Zürich ZH, in Kriens

Untermieterin

**für das Kultur- und Kongresszentrum Gersag (inkl. Restaurant)
als Betrieb für das «Le Théâtre» und das Restaurant Prélude**

1. Ausgangslage

Die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) betrieb bis 2016 in Kriens das Musicaltheater «Le Théâtre». Die Gemeinde Emmen verfügt an der Rüeggisingerstrasse 20a, Emmenbrücke, über ein im Jahre 1972 erbautes Seminar- und Kongresszentrum. In diesem Zentrum Gersag stehen für Veranstaltungen mehrere Säle und ein Restaurationsbetrieb zur Verfügung.

Die Gemeinde Emmen übertrug der Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) mit dem bisherigen Pachtvertrag (gültig ab 01.08.2017) die Führung und Bewirtschaftung sämtlicher Lokalitäten des Zentrums Gersag. Mit Beginn des Pachtverhältnisses übernahm die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) den bestehenden Restaurationsbetrieb des Zentrums Gersag und führte seitdem zudem in den Räumlichkeiten das «Le Théâtre» neu in Emmen.

Mit einer separaten, vom Einwohnerrat Emmen am 21. März 2017 genehmigten Vereinbarung, haben die Parteien damals

- die Investitionen der Gemeinde Emmen im Zusammenhang mit aufgeschobenem Unterhalt und Anpassungen aufgrund neuer Sicherheitsvorschriften,
- die Investitionen der Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) in das Zentrum Gersag für den Betrieb des «Le Théâtre» sowie
- die Grundlagen für die Gewährung eines Darlehens der Gemeinde Emmen an die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) für die betriebsnotwendigen baulichen Investitionen ins Zentrum Gersag,

geregelt. Mit dem bisherigen Pachtvertrag schufen die Parteien die Grundlagen für die Übergabe und Weiterführung des bisherigen Restaurants und Tagungszentrum Gersag an die Pächterin.

Seit der Übernahme des «Gersag» durch die Prélude Gastronomie AG zeigte sich, dass die Prognosen für den Theaterbetrieb und in geringerem Umfang auch den Restaurationsbetrieb bei Vertragsabschluss von sehr viel Optimismus geprägt waren. Die Musicalproduktionen von «Le Théâtre» erwiesen sich zwar als grosse Image- und stabile Umsatzbringer, das Wachstum bei der Anzahl eingemieteter Anlässe im kulturellen oder kommerziellen Bereich entsprach aber nicht den Erwartungen für die ersten Betriebsjahre. Dann folgte im Februar 2020 die Corona-Pandemie. Dies hat den Betrieb zusätzlich massiv eingeschränkt und zeitweise sogar verunmöglicht. Eine Weiterführung des Betriebs zu den ursprünglichen Konditionen erwies sich als unrealistisch und eine Anpassung des Pachtvertrags zwingend notwendig, sollte der Restaurations- und Theaterbetrieb betriebswirtschaftlich stabil weitergeführt werden sollen. Die neuen Vertragskonditionen tragen der bisherigen Entwicklung sowie dem aktuellen Marktumfeld entsprechend Rechnung.

Der vorliegende Pachtvertrag ersetzt den bisherigen Pachtvertrag (gültig ab 01.08.2017) zwischen der Einwohnergemeinde Emmen und der Prélude Gastronomie AG. Die Pächterin (Prélude Gastronomie AG) sowie die Untermieterin (Circomedia AG) kennen die Räumlichkeiten, die Nutzungsmöglichkeiten sowie den Zustand des gesamten Pachtobjekts bestens.

2. Vertragsgegenstand

Gegenstand des vorliegenden Pachtvertrages ist das Kultur- und Kongresszentrum Gersag, Gebäude Nr. 2598, Grundstück Nr. 1599, Grundbuch Emmen. Die Pächterin wird das gesamte Gebäude der Restaurationsbetriebe und des Tagungszentrums für den Betrieb des Musicaltheaters «Le Théâtre» und des Restaurants «Prélude» auf eigene Rechnung führen.

Zum Betrieb des Kultur- und Kongresszentrum Gersag gehören insbesondere folgende Lokalitäten und Anlagen, wobei sich die Bezeichnungen und Kapazitätsangaben auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses beziehen:

Lokalitäten	Primäre Nutzung durch
Erdgeschoss:	
Restaurant 140 m ²	Prélude Gastronomie AG
Gartenterrasse 200 m ²	Prélude Gastronomie AG
Saal Prélude I 72 m ²	Prélude Gastronomie AG
Saal Prélude II 47 m ²	Prélude Gastronomie AG
Saal Prélude II 68 m ²	Prélude Gastronomie AG
Foyer du Théâtre EG 290 m ²	Circomedia AG (Untermieterin)
1. Obergeschoss:	
Theatersaal 682 m ²	Circomedia AG (Untermieterin)
Foyer du Théâtre OG 90 m ²	Circomedia AG (Untermieterin)
2. Obergeschoss:	
Galerie 115 m ²	Circomedia AG (Untermieterin)
Untergeschoss:	
Le Petit Théâtre 195 m ²	Circomedia AG (Untermieterin)

Zum Gegenstand des Pachtvertrages gehören sämtliche fest installierten Einrichtungen und Gerätschaften sowie die im beiliegenden Pachtinventar aufgeführten mobilen Sachanlagen. Der Zustand ist der Pächterin aufgrund der bisherigen Nutzung bestens bekannt.

Die beigelegten Planunterlagen (Gebäudepläne; Liegenschaft) bilden integrierenden Bestandteil des Vertrages.

Die Pächterin wird ermächtigt, im Rahmen der jeweiligen Musical-Vorstellungen im Eingangsbereich Fahrzeuge des jeweiligen Car-Sponsors von «Le Théâtre» aufzustellen. Dafür darf in beschränktem Umfang auch das Vorgelände und damit das Grundstück Nr. 1599, Grundbuch Emmen, benutzt werden. Untersagt ist das Aufstellen von Fahrzeugen auf den für den Hubretter bezeichneten Flächen.

3. Parkplätze und Vorgelände

Zum Pachtobjekt gehören keine Parkplätze. Die Pächterin und ihre Gäste haben jedoch die Möglichkeit, die Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 1599, Grundbuch Emmen, gemäss den Bestimmungen und Kosten des jeweils geltenden Parkplatzreglements der Gemeinde Emmen zu nutzen.

Das Parkieren erfolgt gemäss dem Parkierungsplan und gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen. Die Pächterin nimmt insbesondere zur Kenntnis, dass auf dem Vorgelände des Zentrums «Dorfplatz» und dem Eingangsbereich zum Verwaltungsgebäude bestimmte Flächen für die Zufahrt der Feuerwehr und das Abstellen des Hubretters dauernd freigehalten werden müssen (Rettungsachse). Dies gilt auch für das Kunstwerk Feuerpferde, dessen Umfeld grundsätzlich nicht mit Fahrzeugen umstellt werden darf. Das Freihalten der Rettungsachse und das richtige Parkieren auf dem «Dorfplatz» sind durch die Pächterin mit eigenem Parkdienst sicherzustellen.

4. Pachtzweck

Die Pächterin verpflichtet sich, das Pachtobjekt ausschliesslich als Restaurationsbetrieb, zum Betrieb des «Le Théâtre» und zum Betrieb als Kultur- und Kongresszentrum zu nutzen. Eine Änderung des Pachtzweckes ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin zulässig.

5. Pachtbeginn und Pachtdauer

Die Übernahme und die Führung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag erfolgte bereits per 1. August 2017 gemäss den Bestimmungen des bisherigen Pachtvertrages. Der neue Pachtvertrag beginnt rückwirkend am 1. Januar 2023 und wird für eine feste Dauer von drei Jahren, d.h. bis am 31. Dezember 2025 abgeschlossen. Das bisherige Pachtverhältnis endet ohne Kündigung am 31. Dezember 2022.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, spätestens ab dem 1. Januar 2025 die Verhandlungen über die Weiterführung des Pachtverhältnisses aufzunehmen. Spätestens sechs Monate vor Ablauf des vereinbarten Pachtverhältnisses, das heisst bis am 30. Juni 2025 haben die Parteien die Verhandlungen über die weitere Zusammenarbeit abzuschliessen und die Ergebnisse schriftlich festzuhalten.

6. Pachtzins

Der Pachtzins für die primär von der Pächterin (Prélude Gastronomie AG) genutzten Räumlichkeiten gemäss Ziffer 2 richtet sich nach dem erzielten Jahresumsatz der Pächterin:

Pachtzins pro Jahr: 6% des massgebenden Umsatzes, jedoch mindestens CHF 90'000.00 p.a.

Zum massgebenden Umsatz gehören sämtliche Bruttoeinnahmen der Pächterin (Prélude Gastronomie AG) gemäss einem ordnungsgemäss erstellten Geschäftsabschluss. Nicht zum massgebenden Umsatz zählen die Verkaufsförderung/Unterstützung sowie Ertragsminderungen. Die Pächterin (Prélude Gastronomie AG) meldet der Verpächterin bis 31. Januar sämtliche Umsätze des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Auf dieser Basis wird der Pachtzins von 6% berechnet, wobei eine Mindestentschädigung von CHF 90'000.00 pro Jahr festgelegt wird. Die Verpächterin erstellt jeweils innert 30 Tagen eine jährliche Schlussabrechnung und stellt sie der Pächterin zu.

Der Pachtzins ist in zwölf monatlichen Akontozahlungen à CHF 7'500.00 zu bezahlen, was der jährlichen Mindestentschädigung entspricht. Der Pachtzins ist jeweils im Voraus per 1. des jeweiligen Monats zahlbar und hat zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto der Verpächterin gutgeschrieben zu sein.

7. Untermiete

Der Pachtzins für die primär von der Untermieterin (Circomedia AG) genutzten Räumlichkeiten gemäss Ziffer 2 richtet sich nach dem erzielten Jahresumsatz der Untermieterin.

Pachtzins pro Jahr: 10% des massgebenden Umsatzes

Zum massgebenden Umsatz gehören sämtliche Bruttoeinnahmen der Untermieterin (Circomedia AG) gemäss einem ordnungsgemäss erstellten Geschäftsabschluss. Nicht zum massgebenden Umsatz zählen die Einnahmen aus Sponsoring, Standbau, Gesangsunterricht sowie Presstexten. Die Untermieterin (Circomedia AG) meldet der Verpächterin bis 31. Januar sämtliche Umsätze des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Auf dieser Basis wird der Pachtzins von 10% berechnet. Der Pachtzins reduziert sich um die im jeweiligen Kalenderjahr ordentlich veranlagten Billettsteuern, wobei eine Mindestentschädigung von CHF 60'000.00 pro Jahr für Pachtzins und Billettsteuern festgelegt wird. Die Verpächterin erstellt jeweils innert 30 Tagen eine jährliche Schlussabrechnung und stellt sie der Untermieterin zu.

Der Pachtzins ist in zwölf monatlichen Akontozahlungen à CHF 5'000.00 zu bezahlen, was der jährlichen Mindestentschädigung entspricht. Die Akontozahlungen sind jeweils im Voraus per 1. des jeweiligen Monats zahlbar und hat zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto der Verpächterin gutgeschrieben zu sein. Die Akontozahlungen werden einem Kontokorrent lautend auf die Untermieterin gutschrieben. Die ordentlich veranlagten Billettsteuern können diesem Kontokorrent ebenfalls belastet werden. Die Schlussrechnung ist innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

Sollte der definitive Jahresabschluss beim massgebenden Umsatz wesentlich von den gemeldeten Umsätzen abweichen, kann die Verpächterin eine entsprechende Nachforderung in Rechnung stellen.

Alle Bestimmungen zur Untermiete gelten bei einem allfälligen Wegfall des Untermieters unverändert und sofort auch für die Pächterin.

8. Nebenkosten

Im Pachtzins (inkl. Untermiete) sind die nachfolgenden Nebenkosten grundsätzlich enthalten:

- Strom
- Entsorgung/ Abfall
- Wasser, Abwasser- und Kanalisationsgebühren
- Heizung

Ebenfalls in den Nebenkosten enthalten sind die Hauswartung und die Umgebungspflege. Diese umfasst insbesondere:

- a) Umgebungsarbeiten inklusive der Grünpflege und Reinigung des Vorplatzes, der Parkplätze und der Tiefgarage zu den üblichen Bürozeiten (Montag-Freitag 07.00 - 17.00 Uhr), kein Nacht- und Wochenenddienst
- b) Schneeräumung und Winterdienst zu den üblichen Bürozeiten (Montag-Freitag 07.00 - 17.00 Uhr), kein Nacht- und Wochenenddienst
- c) Sämtliche äusseren Reinigungsarbeiten (Fassade und Fenster) am Gebäude
- d) Betriebs- und Reinigungsmaterial für Hauswartarbeiten

Nicht in den Nebenkosten inbegriffen und von der Pächterin zusätzlich zu bezahlen sind:

- Die Service- und Wartungsarbeiten für die technischen Anlagen und Maschinen inklusive Personen- und Warenlifte, Sprinkler-, Brandmelde- und Sicherheitsanlagen sowie Feuerlöscher. Diese werden vollständig der Pächterin weiterverrechnet.

Die zusätzlichen Nebenkosten sind in zwölf monatlichen Pauschalzahlungen à CHF 1'500.00 jeweils im Voraus per 1. des jeweiligen Monats zu bezahlen.

Die konkreten Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sind in einem separaten Schnittstellenpapier «Unterhalt» aufgeführt, die einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bilden.

9. Solidarhaftung

Die Prélude Gastronomie AG (Pächterin) und die Circomedia AG (Untermieterin) haften für alle aus diesem Pachtvertrag entstehenden Kosten, Pachtzinsen sowie Nebenkosten jeweils solidarisch.

10. Übergabe des Pachtobjektes

Das Pachtobjekt wurde bereits am 30. Juli 2017 mit dem bisherigen Pachtvertrag (gültig ab 01.08.2017) übergeben. Über den Zustand des Pachtobjektes wurde ein Antrittsprotokoll verfasst und nach den vorgenommenen Investitionen ein neues Übergabeprotokoll erstellt.

Über die zum Pachtobjekt gehörenden mobilen Sachanlagen, welche im Eigentum der Verpächterin stehen und bleiben, wird ein zusätzliches Pachtinventar erstellt. Das Pachtinventar von 04.01.2018 bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Pachtvertrages.

11. Betriebsführung

Die Pächterin verpflichtet sich, die notwendigen Bewilligungen für den Betrieb des Restaurants «Prélude» und des «Le Théâtre» bis zum Pachtbeginn zu beschaffen und während der gesamten Vertragsdauer zu erhalten. Bei Missachtung wird die Pächterin gegenüber der Verpächterin schadenersatzpflichtig.

Die Pächterin ist verpflichtet, den Betrieb persönlich und korrekt gemäss den jeweils massgebenden gesetzlichen Grundlagen zu führen. Für die Öffnungszeiten sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

12. Unterhalt, Reparaturen, Sanierung

Die Pächterin ist verpflichtet, den ordentlichen Unterhalt der Räume, Installationen, Maschinen und Einrichtungsgegenstände zu besorgen. Darunter fallen insbesondere auch die Service- und Wartungskosten der zum Restaurations- und Theaterbetrieb gehörenden Apparate und Installationen sowie der Ersatz von Verbrauchsteilen. Weiter verpflichtet sich die Pächterin, die betriebsnotwendigen Liefer-, Wartungs- und Unterhaltsverträge mit den Anbietern abzuschliessen resp. weiterzuführen.

Die Verpächterin ist zuständig und verantwortlich für den Unterhalt der technischen Anlagen des Gebäudes. Die Pächterin für den Unterhalt der technischen Anlagen, Einrichtungen und Geräte für den Restaurations- und Theaterbetrieb inklusive den mobilen Sachanlagen und der Licht- und Bühnentechnik.

Grundsätzlich gelten Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, welche den Betrag von CHF 1'000.00 nicht übersteigen, als kleiner Unterhalt.

Die mobilen Sachanlagen gemäss Pachtinventar hat die Pächterin in einwandfreiem Zustand zu erhalten. Sie hat kaputte oder unbrauchbare Gegenstände auf eigene Kosten zu reparieren oder durch gleichartige, neue zu ersetzen.

Allfällig sich zeigende Mängel, für deren Behebung die Verpächterin zuständig ist, hat die Pächterin dieser sofort und schriftlich anzuzeigen. Sind sofortige Massnahmen nötig, so setzt sich die Pächterin unverzüglich mit dem Bereich Immobilien der Gemeinde Emmen in Verbindung und ergreift, sofern dies notwendig ist und die Verpächterin nicht vorgängig kontaktiert werden kann, Massnahmen zur Abwendung des drohenden bzw. des grösseren Schadens.

Die konkreten Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sind in einem separaten Schnittstellenpapier «Unterhalt» aufgeführt, die einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bilden.

13. Unterhaltungspflicht der Verpächterin

Die Verpächterin ist für den ordentlichen Unterhalt, welcher den kleinen Unterhalt gemäss Ziffer 12 vorstehend übersteigt, zuständig. Für Schäden, welche durch schuldhaftes Verhalten der Pächterin oder durch nicht ordnungsgemässen Gebrauch oder mangelnde Sorgfalt der Pächterin verursacht worden sind, haftet die Pächterin.

Schliessungen oder Einschränkungen des Betriebes, welche aufgrund der vereinbarten Investitionen oder aufgrund der Unterhaltungspflicht der Verpächterin entstehen, hat die Pächterin zu dulden. Diese sind aber in jedem Fall mit der Pächterin unter Berücksichtigung des Theaterbetriebes zu koordinieren. Es ist anzustreben, dass mit solchen Arbeiten der Musical-Betrieb möglichst gering tangiert wird.

Die konkreten Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sind in einem separaten Schnittstellenpapier «Unterhalt» aufgeführt, die einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bilden.

14. Bauliche Veränderungen

Die Pächterin darf bauliche Veränderungen am Pachtobjekt nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin vornehmen.

Hat die Verpächterin den Änderungen nicht vorgängig schriftlich zugestimmt, kann sie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen oder die Veränderung ohne Entschädigung übernehmen.

Ein Wertersatz ist auch bei erlaubten Änderungen nur geschuldet, wenn dies von den Parteien schriftlich vereinbart wird.

15. Versicherungen

Die Pächterin hat folgende Risiken auf eigene Rechnung zu versichern bzw. in schon bestehende Versicherungsverträge einzutreten:

- Betriebsunfallversicherung für das Personal;
- Ertragsausfall- und Mehrkostenversicherung;
- Haftpflichtversicherung;
- Versicherung für Wasserschaden;
- Feuerversicherung.

Die Pächterin haftet für jeglichen Schaden, der durch den Geschäftsbetrieb, ihre Hilfspersonen sowie durch ihre Gäste direkt oder indirekt verursacht wird.

Die Fluchtwege müssen jederzeit freigehalten werden. Dies gilt auch für die Rettungsachse auf dem «Dorfplatz». Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind strikte untersagt. Kosten im Zusammenhang mit Fehl- oder Täuschungsalarmen gehen zu Lasten der Pächterin.

Für eingebrachte Sachen der Pächterin übernimmt die Verpächterin keine Haftung.

16. Verträge mit Ortsvereinen

Die Pächterin nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Emmen einen massgeblichen Beitrag zu einem abwechslungsreichen, gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben leistet. Sie ist daher bereit, die traditionellen Veranstaltungen der Emmer Ortsvereine oder Institutionen (aktuell insbesondere Konzerte des Jodlerklubs Maiglöggli, Konzerte der Musikgesellschaft Emmen, Konzerte des Orchesters Emmen, der ökumenische Gottesdienst etc.) unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse des «Le Théâtre» (Musicalsaison) auch weiterhin im Zentrum Gersag durchzuführen.

Die Ortsvereine profitieren dabei von speziellen Konditionen. Für die Saalmiete und Technik werden nur 50% der jeweils gültigen Mietkonditionen den Vereinen in Rechnung gestellt. Die restlichen 50% werden mit offenen Forderungen der Gemeinde Emmen verrechnet. Diese Spezialkonditionen gelten bis die definierten offenen Forderungen gegenüber der Gemeinde Emmen beglichen sind.

17. Beendigung der Pacht

Auf den Tag des Ablaufs des Pachtvertrages sind das Pachtobjekt und die mitverpachteten Einrichtungsgegenstände, Maschinen und Apparate gemäss Pachtinventar sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übernahme gemäss Übernahmeprotokoll befunden haben - abgesehen von den Veränderungen und Abnutzungen, welche sich aus einem vertragsgemässen Gebrauch ergeben.

Der Wert der mobilen Sachanlagen gemäss Pachtinventar ist unmittelbar vor dessen Rückgabe erneut von einem gemeinsamen zu bestimmenden Gutachter zu schätzen. Entspricht der Wert demjenigen zu Beginn der Pacht (unter Berücksichtigung allfälliger Geldwertveränderungen), bestehen keine Ersatzansprüche. Andernfalls besteht ein gegenseitiger Ersatzanspruch im Umfang des Wertunterschiedes. Es wird ein Rückgabeprotokoll erstellt.

Werden der Verpächterin die Pachtgegenstände nicht am letzten Tag der Vertragsdauer vereinbarungsgemäss zurückgegeben, wird die Pächterin gegenüber der Verpächterin schadenersatzpflichtig und haftet auch für die Folgeschäden der verspäteten Rückgabe.

18. Schlussbestimmungen

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Pachtvertrages bedürfen der schriftlichen Form, es bestehen keine mündlichen Abreden. Alle Abmachungen und Zusicherungen, welche diesem Erfordernis nicht entsprechen, gelten als unverbindlich.

Dieser Vertrag ist 3-fach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Er hat erst Gültigkeit, wenn alle Vertragsparteien rechtsgültig unterzeichnet haben und ersetzt sämtliche bisher im Rahmen der Vorverhandlungen gegenseitig abgegebenen mündlichen und schriftlichen Zusicherungen, sofern diese dem Inhalt des vorliegenden Vertrages widersprechen.

Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung vereinbart wurde, gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts über den Pachtvertrag (Art. 275 - 293 OR).

Ausschliesslicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Emmen.

Emmenbrücke, 15. März 2023

Einwohnergemeinde Emmen

Verpächterin

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Prélude Gastronomie AG

Pächterin

Andréas Härry
Verwaltungsratspräsident

Sonja Greber
Verwaltungsrat

Circomedia AG

Untermieterin

Andréas Härry
Verwaltungsratspräsident

Sonja Greber
Verwaltungsrat

Beilagen:

- Situationsplan
- Gebäudeplan
- Pachtinventar vom 4. Januar 2018 (Kleininventar)
- Pachtinventar vom 4. Januar 2018 (Bühnentechnik)
- Pachtinventar vom 4. Januar 2018 (Gross- und Mietinventar)
- Schnittstellenpapier «Unterhalt» von 15. März 2023