

KAUFVERTRAG GESCHÄFT **UND MIETVERTRAG**

zwischen

ABC, (Strasse, Ort)

(nachstehend **„Verkäufer“** und
Vermieter“ genannt)

und

XYZ, (Strasse, Ort)

(nachstehend **Käufer und Mieter“**
genannt)

1. Kaufvertrag

- 1.1. Der Verkäufer verkauft dem Käufer die gesamte Geschäftseinrichtung des Optikergeschäftes „Optiker Z“ gemäss Inventarliste vom 10.3.2001 zum Preise von Fr. 750'000.-- pauschal.
- 1.2. Zusätzlich wird das gesamte Warenlager per 10.3.2001 verkauft. Als Uebernahmepreis vereinbaren die Parteien den „Einstandspreis der Waren“.

Der Wert des Warenlagers wird per 10.3.2001 (Stichtag) durch ein gemeinsam zu erstellendes Inventar bestimmt. Können sich die Parteien über eine Wertbestimmung nicht einigen, so entscheidet Herr C, als Schiedsrichter, für beide Seiten verbindlich.

1.3. Als Goodwill bezahlt die Käuferin dem Käufer den Betrag von Fr. 400'000.--.

2. Mietvertrag

2.1. Der Vermieter vermietet dem Mieter per 11.3.2001 für vorerst 10 Jahre sämtliche heute durch sein Optikergeschäft belegten Räumlichkeiten zum Mietzins von Fr. 6'000.--/p. Mt., exkl. Nebenkosten.

Dieses Mietverhältnis ist mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren im Grundbuch einzutragen. Der Vermieter ermächtigt den Mieter mit diesem Vertrag, beim zuständigen Grundbuchamt eine entsprechende Eintragung vormerken zu lassen.

2.2. Der Mietzins wird fix vereinbart für 2 Jahre und kann für das dritte Mietjahr, erstmals ab 11.3.2003 nach folgender Formel angepasst werden:

Bei Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise und/oder des Zinsfusses der ersten Hypotheken auf Wohnbauten während der festen Vertragsdauer sind die Parteien berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses gemäss nachfolgender Formel und Bestimmungen geltend zu machen:

Anfangsmietzins x neuer Index
 ----- x 1/2 = Fr.

Basisindex

Anfangsmietzins x neuer Hypothekar-Zinsfuss
 ----- x 1/2 = Fr.

Basiszinsfuss

Neuer Mietzins

Fr.

Als Basis für diese Mietzinsberechnung vereinbaren die Parteien:

- a) Index BIGA 1. März 2001
- b) Hypothekarzinsfuss für erste Hypotheken 1. März 2001

Eine Mietzinsanpassung kann jährlich jeweils mit Wirkung ab 1.3. und zwar gestützt auf den im Monat September vor der Anpassung geltenden Indexstand und/oder Hypothekarzinsfuss vorgenommen werden. Eine Erhöhung ist bis spätestens 31. Dezember schriftlich anzuzeigen und zu begründen.

- 2.3. Der Mieter übernimmt den auf den Vermieter bestehenden Vertrag betreffend „Alarmvorrichtungen“ (Fr. 840.--/p. Mt., kündbar per 30.6.2003).
- 2.4. Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, an den gemieteten Lokalitäten auf seine Kosten bauliche Veränderungen, soweit diese durch den Mietzweck gedeckt sind, vorzunehmen. Er verzichtet ausdrücklich auf eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

3. Zahlungen und Kosten

- 3.1. Der Käufer zahlt der Verkäuferin anlässlich der Unterzeichnung dieses Vertrages Fr. 250'000.-- auf das Kontokorrent bei der Zürcher Kantonalbank, Winterthur.
- 3.2. Der weitere Kaufpreis von Fr. 900'000.-- wird per 10.3.2001 fällig und ist ebenfalls auf obengenanntes Konto gutzuschreiben.
- 3.3. Der durch die Partei noch zu bestimmende Uebernahmepreis für das gesamte Warenlager ist ebenfalls per 10.3.2001 auf das vorerwähnte Konto zu überweisen.

- 3.4. Die an Herrn C zu bezahlende Vermittlerprovision von 2 % auf dem Kaufpreis und dem Inventarwert übernehmen die Parteien je zur Hälfte. (Fälligkeit per 10.3.2001)
- 3.5. Die Kosten für die Mitteilung (Inserate) der Geschäftsübernahme durch den Käufer per 10. März 2001 übernehmen die Parteien je zur Hälfte. Das Vorgehen ist zwischen den Parteien abzusprechen.
- 3.6. Die Kosten für die Erstellung dieses Vertrages sowie des Mietvertrages und anderer Vereinbarungen in diesem Zusammenhang übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

4. Arbeitsverträge Versicherungen. Weitere Verträge

- 4.1. Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Arbeits- und Versicherungsverträge per 10.3.2001 zu übernehmen. Er bestätigt, dass ihm der Inhalt dieser Vereinbarung bekannt ist.
- 4.2. Andere Vereinbarungen wie Patente, Verbandszugehörigkeit, Zusammenarbeits-Leasing- oder Abzahlungsverträge bestehen nicht.

5. Uebergangszeit, Goodwill, Name

- 5.1. Für die Zeitspanne ab Vertragsunterzeichnung bis 10.3.2001 verpflichtet sich der Verkäufer, das Optikergeschäft mit dem gleichen Aufwand (Personal, Werbung) und der gleichen Sorgfalt (Kundenbetreuung) weiterzuführen, wie bis anhin.
- 5.2. Die Parteien halten übereinstimmend fest, dass der „Goodwill des Optikergeschäftes“ im vereinbarten Kaufpreis enthalten ist.

- 5.3. Der Verkäufer räumt dem Käufer das unentgeltliche Recht ein, allenfalls die heutige Bezeichnung des Optikergeschäftes „Optiker Z“ zu übernehmen und weiterzuführen.

6. Gewährleistung

- 6.1. Nutzen und Gefahr am Kaufobjekt und am Warenlager wechseln per 10.3.2001.

- 6.2. Der Verkäufer übernimmt folgende Gewährleistung:

- a) dass er uneingeschränkter Eigentümer aller Vermögenswerte seines Optikergeschäftes ist, die für die Bestimmung des Uebernahmepreises von Fr. 1'150'000.-- sowie die Wertbestimmung des Warenlagers (gem. Ziff. 1.2.) massgebend waren. Alle Aktiven werden frei sein von Belastungen, die ihren Wert beeinflussen oder ihren Gebrauch durch den Käufer beeinträchtigen könnten;
- b) dass keine Klagen, Prozesse oder sonstigen Streitigkeiten, welche die Tätigkeiten des Käufers beeinträchtigen könnten, hängig sind;
- c) dass keinerlei Verträge bestehen, welche langfristig die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit und Handlungsfreiheit des Käufers einschränken könnten; insbesondere z.B. Abnahmeverpflichtungen, langfristige Lieferverpflichtungen zu bestimmten Preisen etc.

7. Uebergabe

- 7.1. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche betrieblichen Abläufe und mit Unterzeichnung dieses Vertrages zu ergreifenden Massnahmen so zu planen und zu erledigen, dass der Käufer den Betrieb per 11.3.2001 ohne jede Einschränkung übernehmen kann.

- 7.2. Nach der Erstellung des Inventars durch die Parteien sind sämtliche Schlüssel der Räumlichkeiten an den Käufer/Mieter zu übergeben.

8. Weitere Bestimmungen

- 8.2. Aenderungen und/oder Ergänzungen der vorliegenden Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung der vorliegenden Bestimmung.

- 8.3. Auf die vorliegende Vereinbarung kommt schweizerisches Recht zur Anwendung.

- 8.4. Als ausschliesslichen Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte am Sitze des Verkäufers.

Ort, Datum:

Für ABC:

Für XYZ:
