

Ausschreibung

über die betriebswirtschaftliche credo.vision-Beratung betreffend die

Verpachtung des Gasthof zur Loisach

in 82439 Großweil / Landkreis Garmisch-Partenkirchen

(Regierungsbezirk Oberbayern)

erstellt durch die



credo.vision GmbH,
Auweg 1, 82439 Großweil

im Auftrag der

Gemeinde Großweil, vertreten durch Herr BM Frank Bauer

Kocheler Str. 2, 82439 Großweil

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeiner Hinweis zum Auswahlverfahren.....	3
B.	Gegenstand des Auswahlverfahrens.....	4
1)	Ausgangssituation.....	4
C.	Markt- Standortanalyse.....	7
1)	Lage und Standort.....	7
2)	Fremdenverkehrsstatistische Angaben.....	18
3)	Nachfragesegmente und Mitbewerber.....	28
D.	Ausschlusskriterien.....	32
E.	Entscheidungsmatrix.....	36
1)	Wirtschaftlichkeit (25).....	36
2)	Organisationsstruktur (20).....	36
3)	Referenzen (15).....	36
4)	Darstellung der Konzeptidee (40).....	36
F.	Angebotsunterlagen.....	37
1)	Eckdaten des Pachtobjekts.....	37
2)	Pachtvertrag.....	38
3)	Anlagen zum Pachtvertrag Gasthof zur Loisach.....	49
4)	Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen	50
5)	Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer- Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes.....	51
6)	Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.....	52
7)	Geheimhaltungsverpflichtung.....	53
8)	Vorlage eines Konzepts.....	54
G.	Hinweise zum Verfahren.....	55
H.	Schlussbemerkung.....	56

A. Allgemeiner Hinweis zum Auswahlverfahren

- Tz 1 Es handelt sich hier nicht um ein förmliches Vergabeverfahren nach §§ 97, 99 GWB, UVgO.

Gegenstand ist die Verpachtung von Flächen inkl. Einrichtungen im Gasthof zur Loisch zum eigenständigen und eigenverantwortlichen Betrieb eines Hotelbetriebs, nicht die unmittelbare Beschaffung von Lieferungen und/oder Leistungen.

Die Gemeinde Großweil führt aus Gründen der Wettbewerbsgleichheit und der Wirtschaftlichkeit gleichwohl ein einem Vergabeverfahren grundsätzlich angelegtes Auswahlverfahren durch.

Eine Berufung auf einzelne Vorschriften des förmlichen Vergabeverfahrens während und nach Abschluss des Auswahlverfahrens ist, jedoch nicht möglich.

- Tz 2 Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz:

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des vorliegenden Berichtes ist nach dem § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb des Berichtes z. B. Berufsbezeichnungen etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und diverse Form gemeint und somit als gleichgestellt zu betrachten.

B. Gegenstand des Auswahlverfahrens

1) Ausgangssituation

Tz 3 Allgemeines

Hiermit präsentieren wir Ihnen die Ausschreibungsunterlage für die **Verpachtung des Gasthof zur Loisach**.

Der traditionsreiche Gasthof ist ein ortsbildprägendes Gebäude mit langer Geschichte und verfügt über einen großen Veranstaltungssaal, der von Vereinen und der Gemeinde genutzt wird. Damit vereint das Haus kulturelle, gesellschaftliche und touristische Funktionen und bietet eine inspirierende Umgebung für Gäste und Einheimische.

Der Gasthof wurde in der Vergangenheit erfolgreich für verschiedene Zwecke genutzt, darunter kulturelle Veranstaltungen, Vereinsaktivitäten, Feierlichkeiten und Gastronomie. Mit dieser Ausschreibung suchen wir nach einem erfahrenen und qualifizierten Betreiber, der das Potenzial des Gasthofs erkennt und ein harmonisches Zusammenwirken zwischen Gastronomie, Hotellerie, Vereinen, Gemeinde und Tourismus ermöglicht.

Die Zimmer im Obergeschoss sowie die geplante Erweiterung des Übernachtungsangebots bieten die Gelegenheit, sowohl bei Feierlichkeiten und Seminaren als auch für Touristinnen und Touristen eine komfortable Unterkunft bereitzustellen. Dies schafft eine besondere Atmosphäre der Begegnung, des Austauschs und der kulturellen Vielfalt.

Mit Ihrer Bewerbung bitten wir Sie, Ihre Konzepte für den Betrieb des Gasthofs Zur Loisach darzulegen. Wir sind besonders interessiert an Ideen, wie Sie den Veranstaltungssaal in Ihr Konzept integrieren und wie Sie durch gastronomische und kulturelle Angebote eine enge Verbindung zum lokalen Umfeld, zu Vereinen und zum regionalen Tourismus schaffen.

Wir legen großen Wert darauf, dass der Betreiber des Gasthofs Zur Loisach sowohl den Erhalt des historischen Erbes als auch die Bedürfnisse der Gemeinde und Vereine respektiert. Die Balance zwischen einem attraktiven Hotelerlebnis, der Gastronomie und der gemeinschaftlichen Nutzung ist ein Schlüsselfaktor für den Erfolg dieses Projekts. Wünschenswert wäre, dass das gastronomische Angebot an mindestens 5 Tagen, möglichst an 6 Tagen pro Woche, der Bevölkerung offensteht.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Gemeinde die Errichtung von Ladepunkten für Elektromobilität prüft. Der Saal sowie die weiteren Gebäudebereiche sind mit moderner Heiztechnik (Gas-Brennwertgeräte, Blockheizkraftwerk) ausgestattet.

Insgesamt stehen im Objekt ca. 30 Zimmer (66 Betten) zur Verfügung. Das gesamte Objekt muss innen kernsaniert werden.

Tz 4 Logisbereich

Zimmer	Anzahl	Betten
Einzelzimmer	3	3
Doppelzimmer	18	36
Dreibettzimmer	5	15
FeWo	4	12
Gesamtzahl	30	66

Angaben aus dem Exposé der Gemeinde Großweil.

Tz 5 Gastronomie

Die Innengastronomie verfügt über rd. 50 Sitzplätze verfügen. Plus ca. 50 in den Nebenzimmern.

Tz 6 Zustand des Objekts

Der Gasthof *Zur Loisach* ist ein traditionsreiches und ortsbildprägendes Gebäude, dessen Substanz im Wesentlichen erhalten ist. Allerdings besteht in allen Unternehmensbereichen ein erheblicher **Sanierungs- und Investitionsbedarf**.

Seitens des zukünftigen Betreibers wird eine **Kernsanierung sämtlicher Funktionsbereiche** (Gastronomie, Küche, Gästezimmer, Haustechnik, Veranstaltungsräume) vorausgesetzt. Ziel ist es, das Gebäude sowohl technisch als auch gestalterisch auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen, der den Anforderungen eines nachhaltigen und professionellen Hotel- und Gastronomiebetriebs entspricht.

Die Gemeinde Großweil unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten und im Einklang mit den geltenden Förderprogrammen die Erneuerung und Modernisierung des Gasthofs, erwartet jedoch vom Betreiber die Entwicklung eines tragfähigen Investitions- und Betriebskonzepts.

Tz 7 **Konzept**

Die Gemeinde Großweil steht grundsätzlich **allen Betreiber- und Nutzungskonzepten offen gegenüber**, die geeignet sind, den Gasthof *Zur Loisach* nachhaltig zu beleben und im Sinne des Gemeinwohls weiterzuentwickeln.

Neben klassischen Pachtmodellen sind auch **innovative oder hybride Konzepte** willkommen – etwa Bürgerbeteiligungsmodelle, genossenschaftliche Trägerschaften, gemeinnützige Organisationsformen oder Kooperationslösungen mit touristischen, kulturellen oder sozialen Partnern.

Entscheidend ist, dass das eingereichte Konzept die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** sicherstellt, den **Bedarf der Gemeinde und ihrer Vereine** berücksichtigt und den Gasthof als **offenen, lebendigen Ort für die Bevölkerung** erhält.

C. Markt- Standortanalyse

1) Lage und Standort

Tz 8 Großweil – Gemeinde und Umfeld des Gasthofs zur Loisach

Großweil ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen mit ca. 1.600 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2024). Sie liegt malerisch im Loisachtal, eingebettet zwischen dem moorreichen Murnauer Becken und den Ausläufern der Ammer- und Estergebirge. Der bekannte Ferienort Murnau am Staffelsee befindet sich nur wenige Kilometer nordwestlich, was Großweil sowohl eine ruhige dörfliche Prägung als auch sehr gute touristische Anbindung ermöglicht. Im Ortskern, direkt an der Loisach und in Nähe zum Freilichtmuseum Glentleiten, liegt der Gasthof zur Loisach. Die Umgebung ist geprägt von walddreicher Landschaft, landwirtschaftlich geprägten Flächen und intensiver Freizeit- und Kulturtouristik. In Großweil selbst sind Grundschule, Kindergarten sowie lokale Gastronomiebetriebe vorhanden, weitere Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in Murnau.

Tz 9 Bevölkerungsstruktur

Die Altersstruktur in Großweil weist, wie in vielen ländlich-demografisch geprägten Gemeinden, einen hohen Anteil älterer Einwohner auf, während junge Bevölkerungsgruppen leicht rückläufig sind. Die attraktive Lebensqualität in landschaftlich reizvoller Umgebung macht den Ort jedoch auch weiterhin attraktiv für junge Familien, Pendler und Rückkehrer. Die Haushaltsgrößen bewegen sich überwiegend im Zwei- bis Drei-Personen-Format, was sowohl familien- als auch seniorenfreundliche Angebote – insbesondere im Gast- und Beherbergungsbereich – begünstigt.

Tz 10 Touristische Attraktivität

Großweil liegt in einer landschaftlich beeindruckenden Region: Die unmittelbare Nähe zum Freilichtmuseum Glentleiten, dessen historische Bauten und Freizeitevents jährlich Zehntausende anlocken, macht den Ort zu einem kulturellen Magneten. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Radwanderwege entlang der Loisach und durch das Murnauer Moos, Rundwege um den Staffelsee

sowie alpine Tagesziele in den nahen Ammergauer Alpen. Das sommerliche Freizeitsegment profitiert besonders von der direkten Anbindung zum weitläufigen Rad- und Wanderwegenetz.

In den Wintermonaten zeigt sich die Region ebenfalls attraktiv: Skigebiete und Loipen in Oberammergau und Garmisch-Partenkirchen sind binnen 30–45 Minuten erreichbar – ein Angebot, das auch Wintertouristen und Best-Ager anspricht. Kulturinteressierte Besucher finden in Murnau ein reichhaltiges Angebot an Museen, regionalen Festen und Veranstaltungen.

Tz 11 Geschäfts- und Seminarfrequenz

Im Vergleich zum Freizeittourismus ist der Geschäftstourismus in Großweil eher schwach ausgeprägt. Dennoch halten sich gewisse Potenziale: Seminarteilnehmer, Projektgruppen, Dozenten und Teilnehmer aus Bildungseinrichtungen oder Regionalveranstaltungen (z. B. in den nahegelegenen Kulturhäusern) übernachten oder speisen regelmäßig in der Region. Diese Zielgruppe bildet insbesondere außerhalb der Hauptsaison eine stabile Ergänzung zur touristischen Nachfrage.

Tz 12 Demografische Entwicklung

Auch Großweil steht vor dem demografischen Wandel. Die hohe Lebensqualität, Nähe zu regionalen Zentren wie Murnau und Miesbach sowie bezahlbarer Wohnraum schaffen Anreize für Familien und Fachkräfte, sich vor Ort niederzulassen. Zugleich ist ein leichter Rückgang junger Erwachsener feststellbar, bevor diese zum Studieren oder Arbeiten in größere Städte ziehen. Dieser Trend erfordert gemeindliche Konzepte zur Stärkung der lokalen Infrastruktur, Förderung familienfreundlicher Angebote und Schaffung attraktiver Arbeitsbedingungen.

Tz 13 Wachstumspotenziale und strategische Handlungsfelder

– **Touristische Entwicklung:** Großweil kann seine Position als Ausgangspunkt für Natur-, Kultur- und Aktivtourismus weiter schärfen. Der Rad- und Wanderer-Ausgang im Gasthof, thematische Pauschalen (z. B. „Kultur & Natur“) sowie Kooperationen mit dem Freilichtmuseum Glentleiten bieten vielversprechende Optionen.

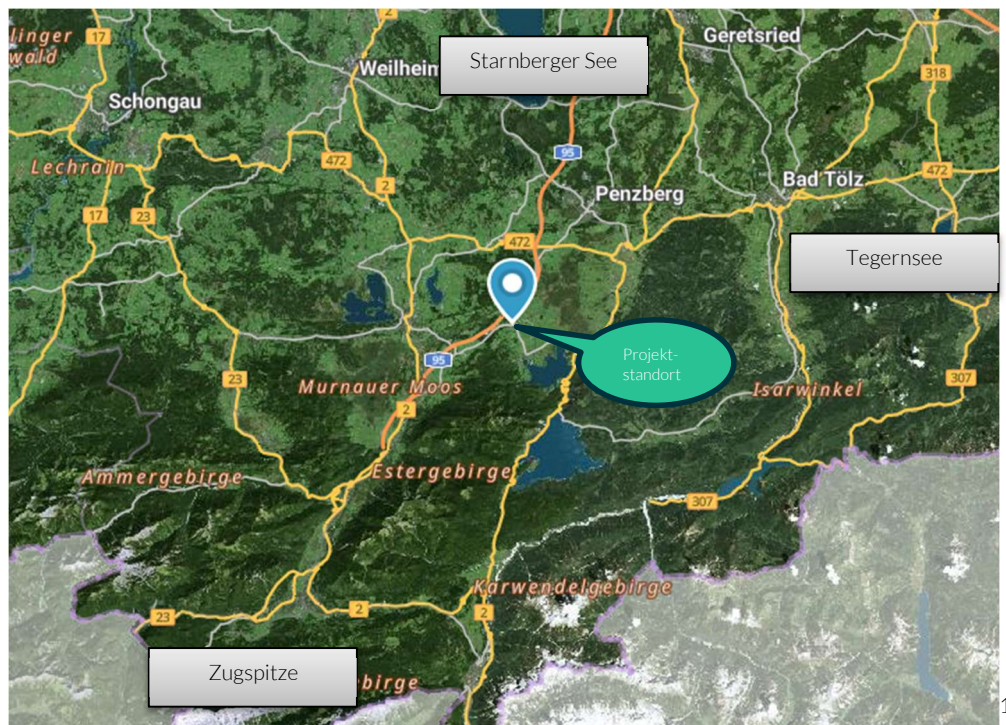
- **Ganzjahresbetrieb und Wintersportangebote:** Ergänzende Formate wie Wellness-Angebote im Winter oder Ski- und Schneeschuh-Pakete können den saisonalen Umschwung abmildern.
 - **Demografiefeste Dienstleistungen:** Barrierefreie Zimmergestaltung, Senioren-vouchers und gesundheitsorientierte Angebote sprechen lokale und externe Best-Ager an.
 - **Wirtschaftliche Stärkung:** Der Gasthof zur Loisach kann zugleich Nahversorger und Wertschöpfungstreiber für den Ort sein – durch Einbindung regionaler Produzenten, Feierlichkeiten, Vereinsnutzung und ortsnahe Dienstleistungsangebote.
-

Tz 14 **Fazit**

Großweil und damit der Gasthof zur Loisach verfügen über sehr gute Standortfaktoren: eine naturnahe Lage mit hohem Freizeit- und Kulturwert, verkehrsgünstige Anbindung und ein solides sozioökonomisches Umfeld. Durch gezielte Angebotsdifferenzierung – wie saisonale Formate, Barrierefreiheit, Aktivangebote und Kooperationen mit regionalen Partnern – lassen sich nachhaltige Wachstumsoptionen realisieren. Der Gasthof kann dadurch nicht nur als gastronomisches und touristisches Angebot, sondern auch als verbindendes Element der Gemeinde weiterentwickelt werden.

Tz 15 Makrostandort: Großräumige Lage und Erreichbarkeit

Die großräumige Lage des Projektstandortes stellt sich wie folgt dar:



Tz 16 Verkehrstechnische Anbindung

Großweil liegt im oberbayerischen Loisachtal, eingebettet zwischen Murnau und Kochel am See, in einer landschaftlich reizvollen, touristisch geprägten Region mit hoher Freizeit- und Erholungsqualität. Durch die Lage an der Verbindungsachse zwischen München und Garmisch-Partenkirchen ist Großweil sowohl für Individualreisende als auch für Ausflugs- und Urlaubsgäste gut erreichbar.

- **Straßenverkehr:**

Großweil ist über die Bundesstraße B11 sowie die nahegelegene B2 in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die Autobahn A95 (München–Garmisch) ist über die Anschlussstellen Murnau/Kochel oder Eschenlohe in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar. Die Entfernung nach München beträgt ca. 75 km, nach Garmisch-Partenkirchen rund 30 km.

¹ Quelle: credo-Darstellung in Anlehnung an das Kartenmaterial von Quelle: Kartenmaterial von <https://geoportal.bayern.de/> Stand: Juni 2025

Diese gute Anbindung ermöglicht eine unkomplizierte Anreise mit dem Pkw – sowohl für Touristen als auch für Tagesgäste aus dem Ballungsraum. In der Ferienzeit ist mit saisonal erhöhtem Verkehrsaufkommen, insbesondere entlang der Loisach-Route, zu rechnen.

- **Öffentlicher Verkehr:**

Großweil ist in das regionale ÖPNV-System eingebunden. Mehrere Buslinien verbinden den Ort mit Murnau, Kochel, Schlehdorf und Benediktbeuern. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Murnau (ca. 6 km) und Kochel (ca. 8 km) mit regelmäßigen Zugverbindungen nach München, Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck. Diese Anbindung macht Großweil auch für Bahnreisende attraktiv – insbesondere in Kombination mit Rad- oder Wandertourismus.

- **Schienenverkehr:**

Großweil verfügt über keinen eigenen Bahnhof, profitiert aber von der Nähe zu den Bahnstationen Murnau und Kochel. Murnau ist Haltepunkt für Regionalbahnen, Regionalexpress- und IC-Züge entlang der Strecke München–Garmisch–Innsbruck sowie auf der Nebenlinie Murnau–Oberammergau. Die Verkehrsanbindung per Schiene ermöglicht auch ohne eigenen Bahnhof eine bequeme Anreise aus dem Großraum München und Süddeutschland.

Tz 17 **Wirtschaft**

Die wirtschaftliche Struktur Großweils ist durch seine ländliche Prägung, die Nähe zu touristischen Hotspots und die Vernetzung mit regionalen Zentren wie Murnau, Kochel und Garmisch-Partenkirchen gekennzeichnet. Tourismus, Landwirtschaft sowie kleingewerbliche und dienstleistungsorientierte Betriebe prägen das wirtschaftliche Gefüge.

- **Tourismus als prägendes Standbein:**

Der Tourismus stellt einen der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in Großweil dar. Das Freilichtmuseum Glentleiten – als größtes seiner Art in Südbayern – zieht jährlich eine hohe Zahl an Kultur- und Tagesgästen an. Wanderwege, Radstrecken wie der Bodensee-Königssee-Radweg und die Nähe

zu Kochelsee, Staffelsee, Murnauer Moos und das Loisach Kochelsee Moor machen die Region attraktiv für Aktiv- und Natururlauber. Beherbergungsbetriebe, Gastronomie und der Einzelhandel profitieren vom stetigen Gästeaufkommen, insbesondere in den Sommermonaten.

- **Landwirtschaft mit regionaler Wertschöpfung:**

In Großweil spielt die Landwirtschaft eine weiterhin tragende Rolle. Zahlreiche familiengeführte Betriebe bewirtschaften Weide- und Grünlandflächen, vorrangig im Bereich Milchviehhaltung. Direktvermarktung – etwa über Hofläden oder Kooperationen mit der regionalen Gastronomie – gewinnt zunehmend an Bedeutung und stärkt die touristische Profilbildung. Das Zusammenspiel von Landwirtschaft und Gastgewerbe bietet Chancen für gemeinsame Vermarktung regionaler Produkte.

- **Dienstleistungssektor:**

Der Dienstleistungsbereich orientiert sich stark am lokalen Bedarf sowie an tourismusnahen Angeboten. Dazu zählen kleinere Handwerksbetriebe, medizinische und pflegerische Dienste sowie freiberufliche Dienstleistungen. Die Nähe zu Murnau als wirtschaftlichem Zentrum erlaubt Pendelbeschäftigung in Handel, Gesundheitswesen und Verwaltung. Industrieansiedlungen sind in Großweil nicht vorhanden, was die Positionierung als ruhiger, naturnaher Erholungsort zusätzlich unterstreicht.

Tz 18 Makrostandort-Bewertung – Großweil

- **Verkehrsanbindung:**

Die Anbindung Großweils ist für einen Ort seiner Größenordnung als gut zu bewerten. Die Nähe zur B2, zur A95 sowie zu zwei Bahnstationen (Murnau und Kochel) erlaubt eine funktionale Erreichbarkeit für Gäste, Berufspendler und Zulieferer. Die ÖPNV-Anbindung ist ausreichend, wenngleich die Taktung für touristische Verkehre in Stoßzeiten punktuell verbesserungsfähig ist.

- **Wirtschaftliche Struktur:**

Die lokale Wirtschaft basiert auf einer stabilen Kombination aus Tourismus,

Landwirtschaft und kleinteiligem Gewerbe. Saisonale Unterschiede im Tourismus sind typisch, können jedoch durch strategische Ganzjahresangebote, Gesundheits- und Kulturprogramme ausgeglichen werden. Die gezielte Einbindung regionaler Produkte und Wertschöpfungsketten in das touristische Angebot bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Tz 19 **Fazit**

Großweil ist ein naturnah gelegener Ort mit hoher Lebensqualität, guter verkehrlicher Anbindung und touristischem Profil. Die wirtschaftliche Orientierung auf Tourismus, Landwirtschaft und Nahversorgung bietet stabile Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung. Der Gasthof zur Loisach profitiert in besonderem Maße von der Kombination aus regionalem Kulturerbe, landschaftlicher Attraktivität und strukturellem Anschluss an zentrale Achsen des oberbayerischen Tourismus. Als gastronomisch-touristisches Leitobjekt kann er eine wichtige Rolle in der weiteren Profilierung der Gemeinde übernehmen.

Tz 20 Mikrostandort: Projektstandort



Tz 21 Lage und unmittelbare Umgebung

Der Projektstandort „Gasthof zur Loisach“ befindet sich in zentraler Lage im historischen Ortskern der Gemeinde Großweil, nur wenige Gehminuten von der Loisach entfernt und eingebettet in das landschaftlich reizvolle Umfeld des Blauen Lands. Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Dorfstruktur und die Nähe zu bedeutenden Natur- und Kulturräumen wie dem Murnauer Moos und dem Freilichtmuseum Glentleiten aus. Das Grundstück profitiert gleichermaßen von naturnaher Ruhe und guter Erreichbarkeit über das regionale Verkehrsnetz.

- **Wohn- und Mischgebiet:**

Die unmittelbare Umgebung des Gasthofs ist geprägt von dörflicher Wohnbebauung, vereinzelt gastronomischen Betrieben, landwirtschaftlich ge-

¹ Quelle: credo-Darstellung in Anlehnung an das Kartenmaterial von Quelle: Kartenmaterial von <https://geoportal.bayern.de/> Stand: Juni 2025

nutzten Flächen sowie mehreren touristischen Unterkünften wie Ferienwohnungen und kleinen Pensionen. Die Lage am historischen Dorfplatz sowie die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kirche und Gemeindeverwaltung machen den Standort attraktiv für gastronomische und kulturelle Nutzungen mit lokaler Verankerung.

- **Naherholung und Freizeitwert:**

In direkter Umgebung verlaufen zahlreiche Rad- und Wanderwege, unter anderem der Bodensee-Königssee-Radweg, die Loisach-Runde sowie Wege durch das nahegelegene Murnauer Moos und in Richtung Kochelsee. Das Freilichtmuseum Glentleiten, eines der bedeutendsten volkskundlichen Museen Süddeutschlands, befindet sich in direkter Nachbarschaft oberhalb des Ortes. Aussichtspunkte wie die Höhenrücken um den Riegsee und Benediktenwand sowie Zugänge zu Berg- und Wassererlebnissen machen Großweil zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten.

Tz 22 Touristische Attraktivität und potenzielle Zielgruppen

Attraktionen in der Nähe:

Der Gasthof zur Loisach liegt inmitten einer beliebten Kultur- und Naturlandschaft im oberbayerischen Voralpenraum. In unmittelbarer und erweiterter Umgebung befinden sich zahlreiche touristische Highlights:

- **Freilichtmuseum Glentleiten:** Wenige Minuten oberhalb des Ortskerns gelegen, mit jährlich mehreren zehntausend Besuchern.
- **Kochelsee, Walchensee und Staffelsee:** Mehrere beliebte Seen mit Freizeitwert sind innerhalb von 10–20 Fahrminuten erreichbar.
- **Murnauer Moos:** Eines der größten zusammenhängenden Mooregebiete Mitteleuropas mit Wegenetzen und Bildungsangeboten.

- **Alpenrand mit Benediktenwand und Herzogstand:** Beliebte Ausflugsziele für Wanderer und Bergsportfreunde.
 - **Regionale Veranstaltungen:** Brauchtumsfeste, Konzerte, Märkte und Kunsthandwerkmärkte im Raum Murnau-Kochel ergänzen das touristische Angebot.
-

Tz 23 Potenzielle Zielgruppen:

- **Natur- und Aktivurlauber:** Radfahrer, Wanderer und Bergsportinteressierte, die die Region aktiv erkunden und dabei naturnah übernachten oder einkehren möchten.
 - **Familien:** Der familienfreundliche Museumsbesuch, kindgerechte Wanderwege sowie Naturangebote rund um Loisach und Glentleiten machen Großweil auch für Familien attraktiv.
 - **Kulturinteressierte:** Gäste, die sich für die regionale Geschichte, Volkskultur oder Kunsträume wie das Münter-Haus in Murnau interessieren.
 - **Ruhesuchende & Senioren:** Großweil bietet eine ruhige, entspannte Atmosphäre, landschaftliche Qualität und eine gute Basisinfrastruktur – ideale Bedingungen für die Zielgruppe 60+.
 - **Seminar- und Individualgäste:** Kleinere Seminargruppen oder Geschäftsreisende aus dem Raum Oberbayern, die naturnahe Tagungsformate oder Unterkunft mit Mehrwert suchen.
-

Tz 24 Einschätzung der Standortqualität

Vorteile:

- **Attraktive Lage im Blauen Land:** Die Kombination aus Natur, Kultur und Nähe zu touristisch etablierten Orten wie Murnau und Kochel schafft ein starkes Standortprofil.
- **Zentrale Ortslage mit ortsbildprägender Funktion:** Der Gasthof liegt unmittelbar im Dorfkern am Platz, in fußläufiger Nähe zu Museum, Kirche und öffentlicher Infrastruktur.
- **Gute Erreichbarkeit durch Straße und Bahn:** Die Nähe zur B2, zur Autobahn A95 sowie zu den Bahnhöfen Murnau und Kochel stellt eine solide verkehrliche Anbindung sicher.
- **Hoher Erholungswert in direkter Umgebung:** Vielfältige Freizeitoptionen (Rad, Wandern, Museum, Wasser) sind ohne weite Anfahrt zugänglich.
- **Regionale Wertschöpfungsketten:** Die Nähe zu Landwirtschaft, Handwerk und Kulturinitiativen ermöglicht Kooperationen im Bereich Gastronomie, Veranstaltungen und Vermarktung.

Herausforderungen:

- **Keine direkte Bahnanbindung im Ort:** Die Bahnhöfe liegen in Nachbarorten; Gäste müssen per Fahrrad, Bus oder Pkw zugeführt werden.
- **Begrenzte touristische Infrastruktur im engeren Ortskern:** Größere kulturelle Einrichtungen, Kliniken oder Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vorwiegend in Murnau oder Kochel.
- **Saisonale Auslastungsschwankungen:** Die Nachfrage konzentriert sich auf das Sommerhalbjahr; in den Wintermonaten ist eine gezielte Angebotsdiversifikation erforderlich.

Tz 25 **Gesamtbewertung**

Der Standort Großweil bietet gute Grundlagen, aber keine Selbstläuferqualität für gastronomische und touristische Nutzung. Der Gasthof zur Loisach liegt zentral, ist historisch gewachsen, landschaftlich eingebettet und infrastrukturell gut erreichbar. Als regional verankerter Betrieb mit öffentlichem Charakter hat er das Potenzial, eine verbindende Rolle zwischen Tourismus, Kultur und Gemeindeleben einzunehmen.

Durch ganzjährig ausgerichtete Angebote, die Einbindung regionaler Erzeuger und die Nutzung vorhandener Synergien mit Kultur- und Freizeitangeboten lässt sich die Standortattraktivität weiter ausbauen. Der Gasthof kann damit nicht nur touristisch, sondern auch sozial und wirtschaftlich zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Großweil beitragen.

2) Fremdenverkehrsstatistische Angaben

Tz 26 **Fremdenverkehrsstatistische Daten der Gemeinde Schlehdorf und des Landkreises Garmisch-Partenkirchen**

Hinsichtlich der Bewertung des Standortes haben im Folgenden statistische Angaben der Gemeinde / des Landkreises ebenfalls eine hohe Relevanz.

Die nachfolgenden statistischen Zahlen sollen einen Überblick über die Nachfrage nach Beherbergungsleistungen des Standortes Großweil / im Landkreis Garmisch-Partenkirchen geben. Nachdem uns keine Daten für die Gemeinde Großweil vorliegen, haben wir als Referenz die Gemeinde Schlehdorf herangezogen.

Bei der Betrachtung der Daten muss berücksichtigt werden, dass die Jahre 2020 und 2021 bedingt durch die weltweite Covid-Pandemie nicht repräsentativ für eine marktübliche Nachfrage sind.

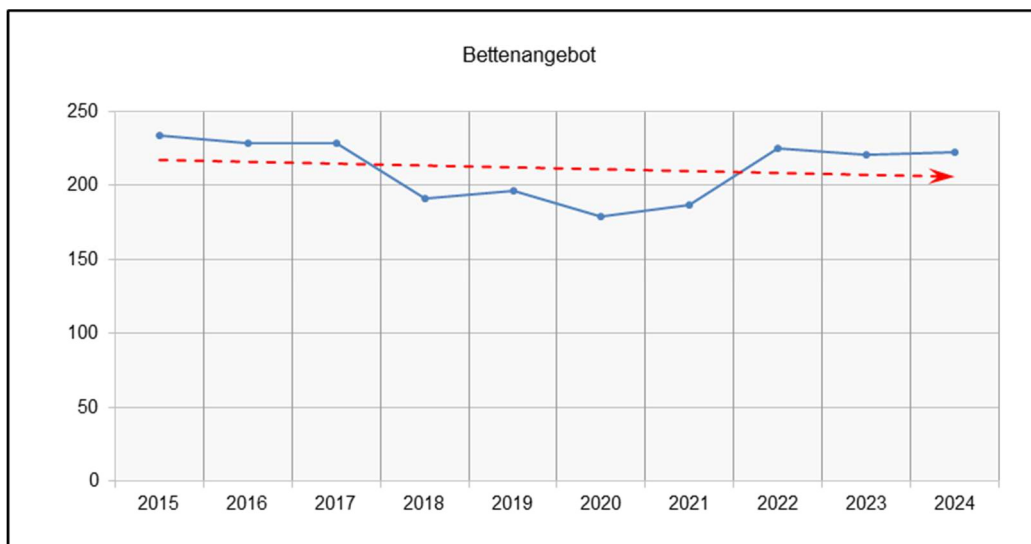
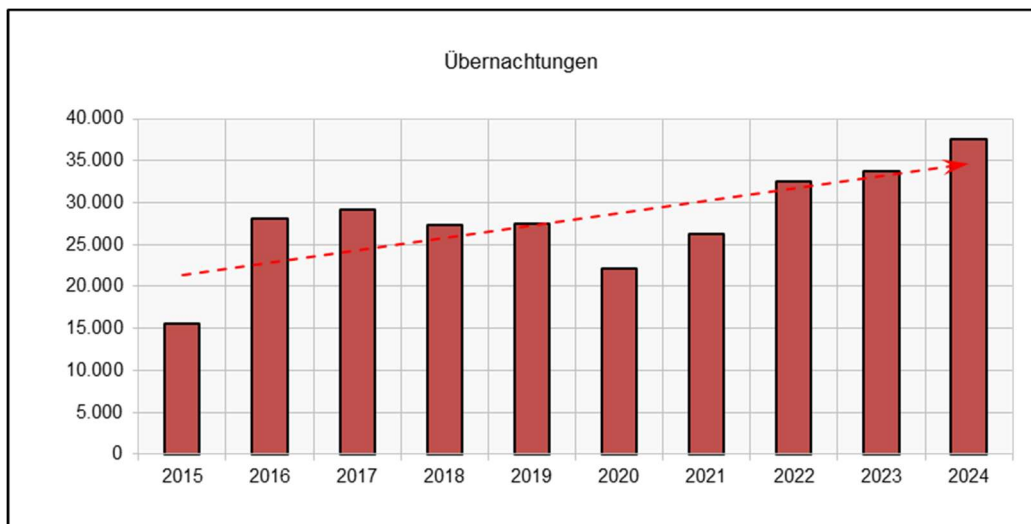
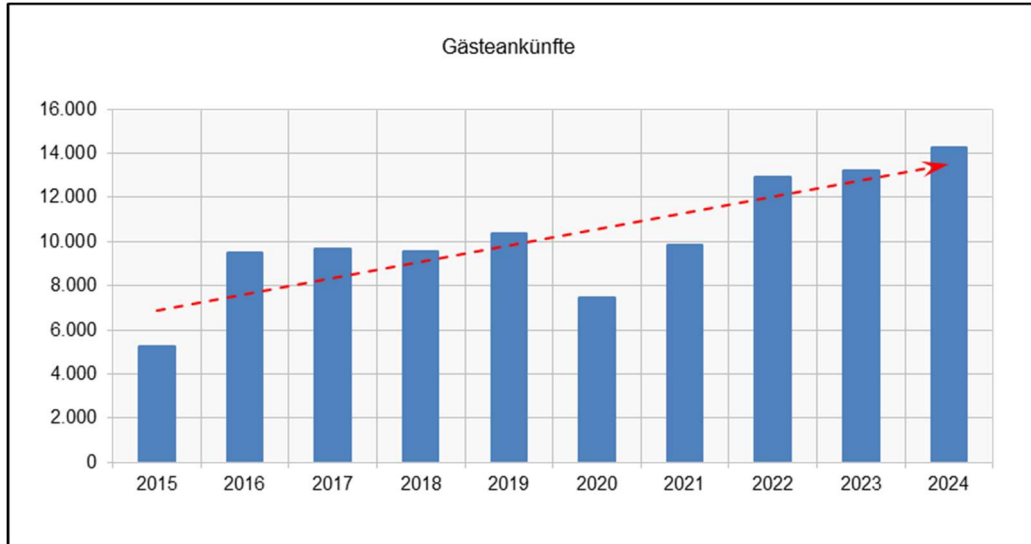
Als Referenz haben wir ebenfalls die Daten des Landkreises Garmisch-Partenkirchen in Relation gesetzt. Laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Statistik in Fürth entwickelten sich die betreffenden fremdenverkehrsstatistischen Zahlen in den letzten Kalenderjahren wie folgt:

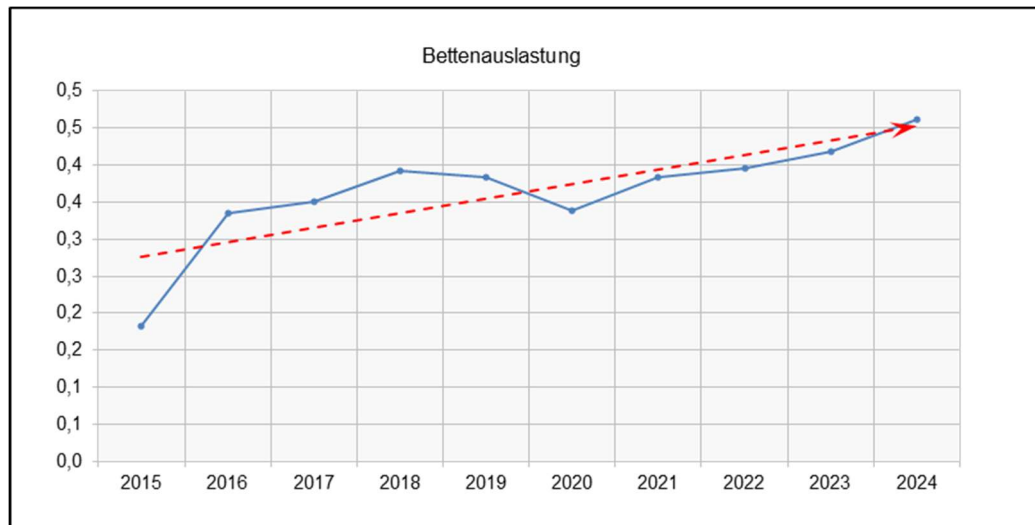
Schlehdorf:

Schlehdorf

Jahr	Ø Betten- angebot (ohne Camping)	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Ø Betten- auslastung in %	Ø Betten- auslastung in Tagen
2015	234	5.239	15.573	3,0	18,2%	67
2016	229	9.492	28.137	3,0	33,6%	123
2017	228	9.675	29.166	3,0	35,0%	128
2018	192	9.575	27.376	2,9	39,2%	143
2019	197	10.384	27.542	2,7	38,4%	140
2020	179	7.477	22.145	3,0	33,8%	124
2021	187	9.823	26.248	2,7	38,4%	140
2022	225	12.906	32.540	2,5	39,6%	145
2023	221	13.221	33.806	2,6	41,9%	153
2024	222	14.286	37.485	2,6	46,1%	169
Ø Wachstum p.a.	-0,51 %	10,55 %	9,18 %			
Veränderung	-12	9047	21912			
	-5,0 %	172,7 %	140,7 %		152,6 %	

Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025,
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Abruf 26.06.2025





Die dargestellten Zahlen zeigen im Betrachtungszeitraum eine leicht sinkende durchschnittliche Aufenthaltsdauer von mittlerweile (2024) 2,6 Tagen in der Gemeinde. Die Zahl der zur Verfügung stehenden Betten schwankte in der Gemeinde nur marginal. Die jahresdurchschnittliche Bettenauslastung stieg in den Vergleichsjahren 2015 und 2024 in Schlehdorf signifikant.

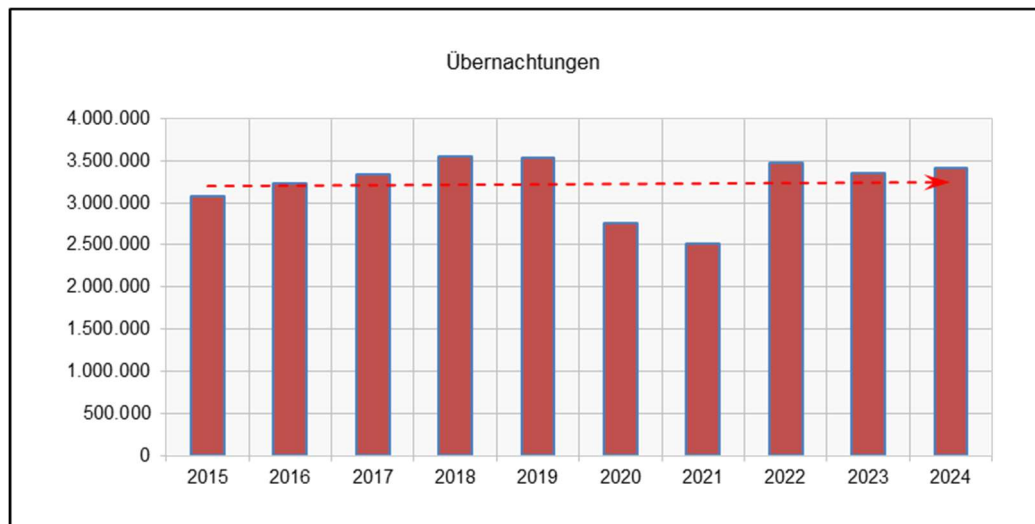
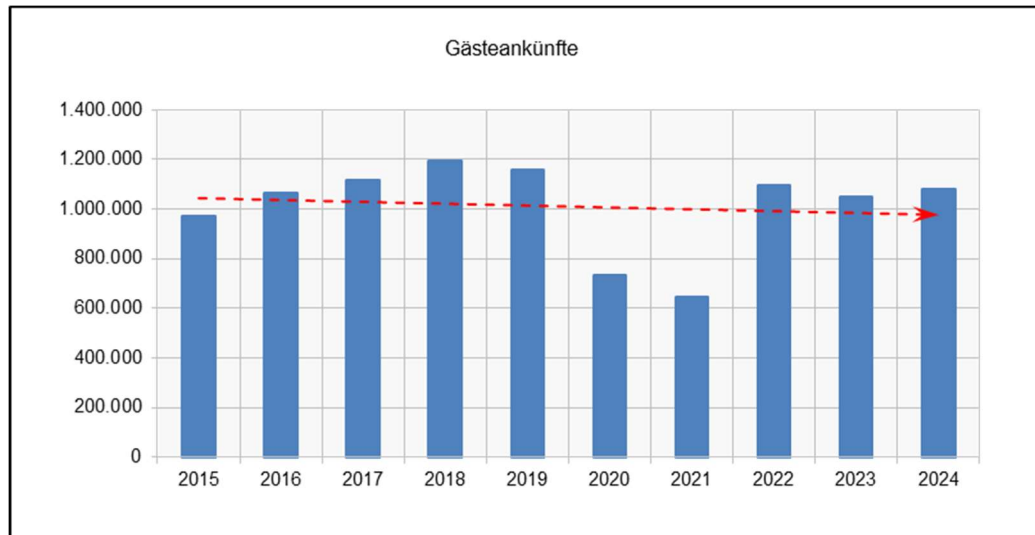
Kreis Garmisch-Partenkirchen:

Garmisch-Partenkirchen (Lkr)

Jahr	Ø Betten- angebot	Ankünfte	Über- nachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Ø Betten- auslastung in %	Ø Betten- auslastung in Tagen
2015	18.535	971.832	3.072.833	3,2	45,4%	166
2016	18.511	1.061.918	3.238.167	3,0	47,9%	175
2017	18.505	1.114.987	3.331.250	3,0	49,3%	180
2018	18.502	1.191.788	3.547.872	3,0	52,5%	192
2019	18.492	1.159.081	3.535.921	3,1	52,4%	191
2020	18.477	731.104	2.753.008	3,8	40,8%	149
2021	18.469	647.412	2.521.668	3,9	37,4%	137
2022	18.461	1.095.497	3.474.086	3,2	51,6%	188
2023	18.479	1.047.055	3.356.926	3,2	49,8%	182
2024	18.492	1.080.830	3.408.296	3,2	50,5%	185
Ø Wachstum p.a.	-0,02 %	1,07 %	1,04 %			
Veränderung	- 43	108.998	335.463			
	-0,2 %	11,2 %	10,9 %			

11,2 %

Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025,
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Abruf 26.06.2025





Die dargestellten Zahlen zeigen im Betrachtungszeitraum eine relativ konstante Gesamtleistung mit Ausnahme der beiden Covid-Jahre 2020 und 2021.

Aktuell ist das Vorkrisenniveau in der Region noch nicht ganz erreicht.

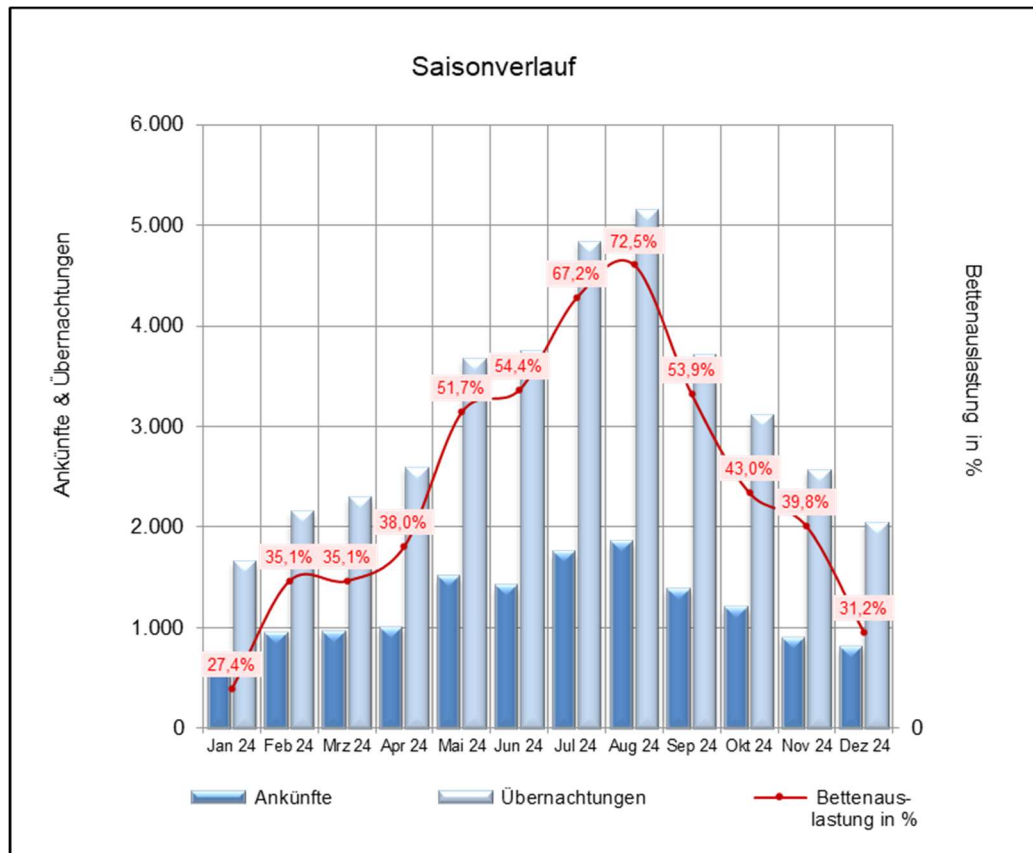
Tz 27 Saisonalität der Nachfrage

Schlehdorf:

Monat	Betten (ohne Camping)	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Bettenaus- lastung in %	Betten- auslastung in Tagen
Jan 24	211	644	1.650	2,6	27,4%	8,5
Feb 24	211	935	2.148	2,3	35,1%	9,8
Mrz 24	211	955	2.298	2,4	35,1%	10,9
Apr 24	227	989	2.590	2,6	38,0%	11,4
Mai 24	229	1.496	3.668	2,5	51,7%	16,0
Jun 24	229	1.418	3.740	2,6	54,4%	16,3
Jul 24	232	1.748	4.834	2,8	67,2%	20,8
Aug 24	229	1.840	5.145	2,8	72,5%	22,5
Sep 24	229	1.375	3.702	2,7	53,9%	16,2
Okt 24	233	1.196	3.106	2,6	43,0%	13,3
Nov 24	215	895	2.565	2,9	39,8%	11,9
Dez 24	211	795	2.039	2,6	31,2%	9,7
Jahr 2024	222	14.286	37.485	2,6	46,3%	168,9

Sommerhalbjahr	63,5%	64,5%
Winterhalbjahr	36,5%	35,5%

Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025,
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Abruf 26.06.2025



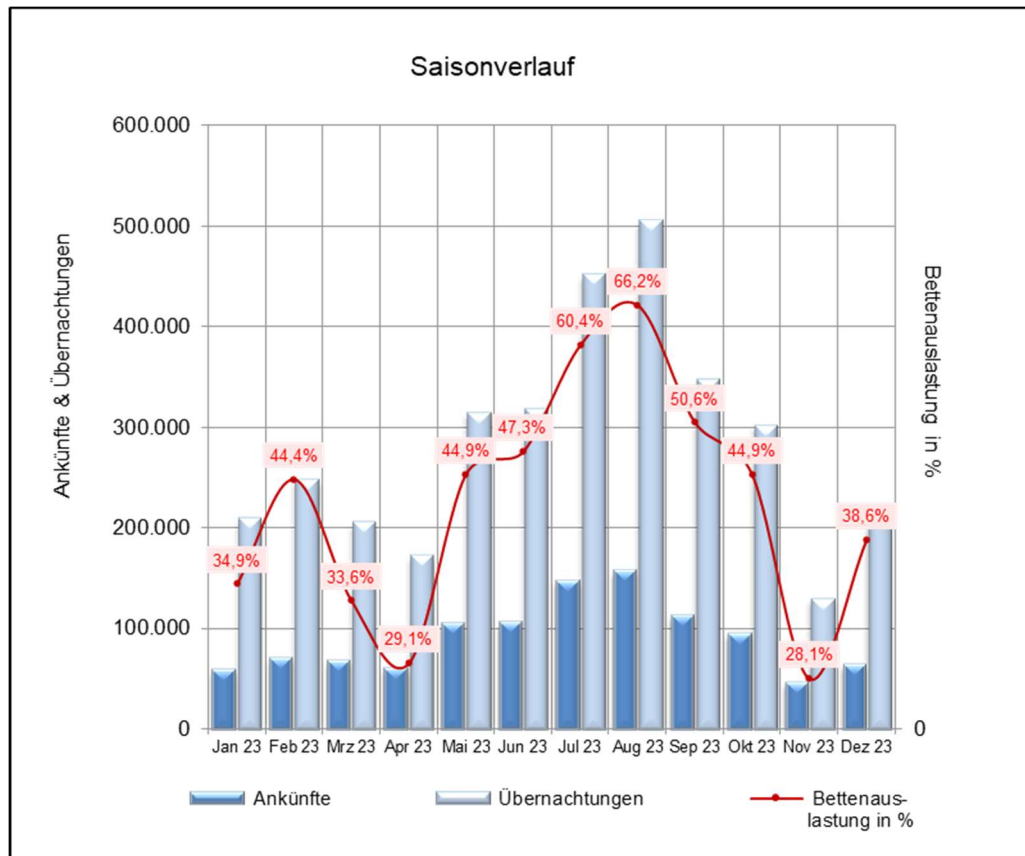
Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025,
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Abruf 26.06.2025

Kreis Garmisch-Partenkirchen:

Monat	Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufent- haltsdauer in Tagen	Bettenaus- lastung in %	Betten- auslastung in Tagen
Jan 23	18.461	57.942	208.097	3,6	34,9%	10,8
Feb 23	18.426	70.000	247.142	3,5	44,4%	12,4
Mrz 23	18.429	67.061	205.373	3,1	33,6%	10,4
Apr 23	18.636	59.566	172.287	2,9	29,1%	8,7
Mai 23	19.452	103.820	312.689	3,0	44,9%	13,9
Jun 23	19.722	105.740	317.544	3,0	47,3%	14,2
Jul 23	19.773	146.269	450.844	3,1	60,4%	18,7
Aug 23	19.844	155.782	504.313	3,2	66,2%	20,5
Sep 23	19.810	111.259	345.769	3,1	50,6%	15,2
Okt 23	19.563	94.498	300.205	3,2	44,9%	13,9
Nov 23	17.298	45.218	128.156	2,8	28,1%	8,4
Dez 23	19.007	63.675	215.877	3,4	38,6%	12,0
Jahr 2023	19.035	1.080.830	3.408.296	3,2	49,1%	179,0

Sommerhalbjahr	66,4%	65,5%
Winterhalbjahr	33,6%	34,5%

Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025,
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Abruf 26.06.2025



Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025,
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>, Abruf 26.06.2025

Die **Saisonalität der Nachfrage** stellt sich anhand des Untersuchungsjahres 2024 wie folgt dar: In Gemeinde und Kreis ist sowohl bei den Gästeankünften als auch den Übernachtungen ein deutliches Übergewicht in den Monaten Juni bis Oktober zu erkennen. Die zusätzlichen branchentypisch touristisch motivierten Übernachtungen von April bis Mai fallen eher moderat aus. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer je Gast betrug lokal rund 2,6 regional rund 3,2 Tage. Die Aufenthaltsdauer zeigt nur gewisse, minimale Unterschiede in den einzelnen Monaten. Mit Abstand ist der August der stärkste Monat. Im Landkreis ist bedingt durch den Skitourismus ebenfalls noch der Februar als etwas stärkerer Wintermonat erwähnenswert.

3) Nachfragesegmente und Mitbewerber

Tz 28 Nachfrage des Beherbergungsbereiches

Der Gasthof zur Loisach liegt eingebettet in die Tourismusregion Oberland, mit einem Schwerpunkt auf naturnaher Erholung, Kultur und Regionalität. Anders als in hochalpinen Destinationen wie der Zugspitzregion richtet sich das Angebot weniger an Bergsportler, sondern verstärkt an Gäste, die Ruhe, Genuss und Naturerlebnisse suchen. Die folgenden Zielgruppen sind für das Konzept realistisch und wirtschaftlich relevant – jedoch ist eine bedarfsgerechte Ansprache und differenzierte Produktgestaltung erforderlich:

Freizeit- und Aktivtouristen

- **Radfahrer und Genusswanderer:** Großweil liegt direkt am Bodensee-Königssee-Radweg sowie an regionalen Wanderwegen. Der Gasthof kann sich durch eine fahrradfreundliche Infrastruktur (Betriebene Fahrradgarage, Reparatur-Set, Karten- und Ladestationen) sowie Lunchpakete und Pauschalangebote mit Tourenanbietern profilieren.
- **Naturliebhaber:** Zielgruppe ist jene, die Erholung in naturnaher Umgebung suchen – etwa Spaziergänge entlang der Loisach, Moorbeobachtung oder ruhige Wanderungen. Angebote wie Vogelbeobachtungs- und Naturführungen können das Profil schärfen.

Familien mit Kindern

- Großweil bietet naturnahe Spiel- und Lernumgebung, kurze Wege zu Ausflugszielen wie dem Freilichtmuseum Glentleiten und familienfreundliche Infrastruktur. Wichtig sind Familienzimmer, kindgerechte Speisekarten, ein Spielbereich im Gastgarten oder Saal sowie Empfehlungen zu Tagesausflügen. Obwohl nicht auf große Unterhaltungseinrichtungen ausgelegt, punkten Naturdramaturgie und persönliche Betreuung.

Erholungssuchende & Best Ager

- Gäste ab 60 Jahre kommen gezielt außerhalb der Saison zur Ruhe und genießen regional geprägte Küche und persönliche Betreuung. Barrierearme Zimmer, Ruhezone im Garten, saisonale Gerichte und Hinweise auf sanfte Kultur- und Thermenanbindungen (z. B. Kochelsee, Murnau oder Benediktenwand) erfüllen ihre Anforderungen. Ein kleiner Zusatzbereich – wie eine Infrarotkabine oder Massagen – ergänzt das Angebot minimal, ohne Großinvestitionen zu erfordern.

Geschäftsreisende und Tagungsgruppen (Nischenpotenzial)

- Der Gasthof kann sich als Rückzugsort für kleinere Workshops, Kreativmeetings oder Teambuildings positionieren. Anforderungen sind ein oder zwei Tageslicht-Tagungsräume mit technischem Basis-Setup, stabiles WLAN und Rahmenprogramme wie Wanderungen oder Museumsbesuche. Größere Businessgruppen sind aufgrund fehlender Bahnanbindung und urbanem Umfeld jedoch vermutlich weniger relevant.

Kurzturlauber und Wochenendgäste

- Die gute Anreise aus München (ca. 1 h) oder dem Großraum Garmisch macht Wochenend-Pauschalen attraktiv. Erfolgsfaktoren sind flexible An- und Abreisezeiten, Last-Minute-Angebote und Erlebnis-Pakete (z. B. Radtour mit Lunch, Museumsticket und Abendessen). Diese Zielgruppe bietet ein hohes Umsatzpotenzial.

Tz 29 Mitbewerber

Der Wettbewerb in Großweil und Umgebung ist stark fragmentiert, aber nicht dominant durch Großbetriebe. Wichtig sind die Angebote von Murnau und Kochel, aber auch die örtlichen Gasthäuser, die den Markt prägen:

- **Hotels und Pensionen in Murnau und Kochel:** Sie verfügen oft über größere Kapazitäten, Wellnessbereiche und zentrale Lagen. typische Beispiele sind Boutique-Hotels mit gehobener Ausstattung. Sie bieten eine standardisierte Gästebehandlung, sprechen aber weniger Gäste an, die Ruhe suchen.
- **Kleinere Gästehäuser und Landgasthöfe in der Region:** Diese sind preislich eng positioniert und bieten ein authentisch-regionales Ambiente, häufig jedoch ohne eigenen Bereich für Workshops oder gehobene Tagungen.

Im gastronomischen Bereich:

- **Traditionelle Wirtshäuser** in Großweil und Umgebung bieten klassische bayerische Küche, sind aber oft saisonal begrenzt und ohne Unterkunft.
- **Speiselokale in Kochel oder Murnau** bedienen Tagesausflügler mit regionalen und internationalen Gerichten, profitieren aber stärker vom Standortvorteil und Besucherströmen.

Wettbewerbsvorteile für den Gasthof zur Loisach:

- **Kombination aus Hotel und Gastronomie** mit regionalem Anspruch und persönlicher Atmosphäre
- **Ganzjährigkeit** durch authentische Angebote – nicht nur saisonal
- **Positionierung als Treffpunkt** für Einheimische, Besucher und Vereinsgruppen
- **Synergie mit Kultur** wie Museumspartnern, Musikabenden, Ausflugspaketen

Tz 30 Positionierungsempfehlung

Der Gasthof zur Loisach kann sich eindeutig vom Wettbewerb abheben – durch **komfortable, aber authentische Unterkunft, gehoben-regional geprägte Küche** und eine **persönliche, inhabergeführte Atmosphäre**. Die Verbindung von Genuss, Natur und lokaler Kulturposition schafft eine Alleinstellung zwischen den großen sterilen Hotels und einfachen Gasthäusern.

Differenzierungsoptionen:

1. **Kulinarische Positionierung:** Saisonale bayerische Küche mit Fokus auf Wild, Fisch aus der Region, Bier- oder Wein-Specials
2. **Themen- und Genussabende:** z. B. „Wild und Wein“, bayerische Schmankerlwochen, Kooperationen mit Brauereien
3. **Kultur- und Veranstaltungsformate:** Lesungen, Musik- und Vereinsabende, Ausstellungskooperationen mit Glentleiten
4. **Regionalmarketing:** Zusammenarbeit mit Landwirtschaft, Schlachthöfen, Fischern, Brennereien etc.

Tz 31 **Fazit**

Der Gasthof zur Loisach kann sich durch eine strategisch gezielte Positionierung als **komfortabler Gastgeber mit echter Regionalität und Kulturverankerung** etablieren. Durch gastronomisch hochwertige, saisonal und regional ausgerichtete Angebote – ergänzt durch Veranstaltungen und Kooperationen – lässt sich eine stabile Marktposition aufbauen und gleichzeitig der lokale Zusammenhalt gestärkt.

D. Ausschlusskriterien

Tz 32 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

§ 123 Zwingende Ausschlussgründe

(1) Die Auftraggeber schließen ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn sie Kenntnis davon haben, dass eine Person, deren Verhalten nach Absatz 3 dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des GWB über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach:

1. § 129 des Strafgesetzbuchs (Bildung krimineller Vereinigungen), § 129a des Strafgesetzbuchs (Bildung terroristischer Vereinigungen) oder § 129b des Strafgesetzbuchs (Kriminelle und terroristische Vereinigungen im Ausland),
2. § 89c des Strafgesetzbuchs (Terrorismusfinanzierung) oder wegen der Teilnahme an einer solchen Tat oder wegen der Bereitstellung oder Sammlung finanzieller Mittel in Kenntnis dessen, dass diese finanziellen Mittel ganz oder teilweise dazu verwendet werden oder verwendet werden sollen, eine Tat nach § 89a Absatz 2 Nummer 2 des Strafgesetzbuchs zu begehen,
3. § 261 des Strafgesetzbuchs (Geldwäsche),
4. § 263 des Strafgesetzbuchs (Betrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in ihrem Auftrag verwaltet werden,
5. § 264 des Strafgesetzbuchs (Subventionsbetrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in ihrem Auftrag verwaltet werden,
6. § 299 des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr), §§ 299a und 299b des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung im Gesundheitswesen),

7. § 108e des Strafgesetzbuchs (Bestechlichkeit und Bestechung von Mandatsträgern),
 8. den §§ 333 und 334 des Strafgesetzbuchs (Vorteilsgewährung und Bestechung), jeweils auch in Verbindung mit § 335a des Strafgesetzbuchs (Ausländische und internationale Bedienstete),
 9. Artikel 2 § 2 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung (Bestechung ausländischer Abgeordneter im Zusammenhang mit internationalem Geschäftsverkehr) oder
 10. den §§ 232, 232a Absatz 1 bis 5, den §§ 232b bis 233a des Strafgesetzbuchs (Menschenhandel, Zwangsprostitution, Zwangsarbeit, Ausbeutung der Arbeitskraft, Ausbeutung unter Ausnutzung einer Freiheitsberaubung).
- (2) Einer Verurteilung oder der Festsetzung einer Geldbuße im Sinne des Absatzes 1 stehen eine Verurteilung oder die Festsetzung einer Geldbuße nach den vergleichbaren Vorschriften anderer Staaten gleich.
 - (3) Das Verhalten einer rechtskräftig verurteilten Person ist einem Unternehmen zuzurechnen, wenn diese Person als für die Leitung des Unternehmens Verantwortlicher gehandelt hat; dazu gehört auch die Überwachung der Geschäftsführung oder die sonstige Ausübung von Kontrollbefugnissen in leitender Stellung.
 - (4) Die Auftraggeber schließen ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren aus, wenn
 1. das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben oder Beiträgen zur Sozialversicherung nicht nachgekommen ist und dies durch eine rechtskräftige Gerichts- oder bestandskräftige Verwaltungsentscheidung festgestellt wurde oder
 2. die Auftraggeber auf sonstige geeignete Weise die Verletzung einer Verpflichtung nach Nummer 1 nachweisen können.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn das Unternehmen seinen Verpflichtungen dadurch nachgekommen ist, dass es die Zahlung vorgenommen oder sich zur Zahlung der Steuern, Abgaben und Beiträge zur Sozialversicherung einschließlich Zinsen, Säumnis- und Strafzuschlägen verpflichtet hat.

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

§ 124 Fakultative Ausschlussgründe

(1) Die Auftraggeber können unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn

1. das Unternehmen bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nachweislich gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat,
2. das Unternehmen zahlungsunfähig ist, über das Vermögen des Unternehmens ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren beantragt oder eröffnet worden ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist, sich das Unternehmen im Verfahren der Liquidation befindet oder seine Tätigkeit eingestellt hat,
3. das Unternehmen im Rahmen der beruflichen Tätigkeit nachweislich eine schwere Verfehlung begangen hat, durch die die Integrität des Unternehmens infrage gestellt wird; § 123 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden,
4. der Auftraggeber über hinreichende Anhaltspunkte dafür verfügt, dass das Unternehmen mit anderen Unternehmen Vereinbarungen getroffen oder Verhaltensweisen aufeinander abgestimmt hat, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken,
5. ein Interessenkonflikt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens besteht, der die Unparteilichkeit und Unabhängigkeit einer für den öffentlichen Auftraggeber tätigen Person bei der Durchführung des

Vergabeverfahrens beeinträchtigen könnte und der durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen nicht wirksam beseitigt werden kann,

6. eine Wettbewerbsverzerrung daraus resultiert, dass das Unternehmen bereits in die Vorbereitung des Vergabeverfahrens einbezogen war, und diese Wettbewerbsverzerrung nicht durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen beseitigt werden kann,
7. das Unternehmen eine wesentliche Anforderung bei der Ausführung eines früheren öffentlichen Auftrags oder Konzessionsvertrags erheblich oder fortdauernd mangelhaft erfüllt hat und dies zu einer vorzeitigen Beendigung, zu Schadensersatz oder zu einer vergleichbaren Rechtsfolge geführt hat,
8. das Unternehmen in Bezug auf Ausschlussgründe oder Eignungskriterien eine schwerwiegende Täuschung begangen oder Auskünfte zurückgehalten hat oder nicht in der Lage ist, die erforderlichen Nachweise zu übermitteln, oder
9. das Unternehmen
 - a) versucht hat, die Entscheidungsfindung des Auftraggebers in unzulässiger Weise zu beeinflussen,
 - b) versucht hat, vertrauliche Informationen zu erhalten, durch die es unzulässige Vorteile beim Vergabeverfahren erlangen könnte, oder
 - c) fahrlässig oder vorsätzlich irreführende Informationen übermittelt hat, die die Vergabeentscheidung des Auftraggebers erheblich beeinflussen könnten, oder versucht hat, solche Informationen zu übermitteln.

(2) § 21 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, § 98c des Aufenthaltsgesetzes, § 19 des Mindestlohngesetzes und § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes bleiben unberührt.

E. Entscheidungsmatrix

1) Wirtschaftlichkeit (25)

- Erwartet wird eine Aufstellung, aus der die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens (monatsbezogen) klar ersichtlich wird inkl. der geplanten Auslastung und der Zusammensetzung der Umsätze,
- Cash-Flow-Planung und
- Finanzierungskonzept inkl. der geplanten Investitionen.

2) Organisationsstruktur (20)

- Erwartet wird ein Organigramm mit Funktionsbeschreibungen des Kern-Teams im Betrieb sowie
- Eine Personaleinsatzplanung anhand einer üblichen Geschäftswoche

3) Referenzen (15)

- Erwartet wird ein Lebenslauf des Betreibers, sowie
- Eine Auflistung der bisher geführten Betriebe/Projekte.

4) Darstellung der Konzeptidee (40)

- Erwartet wird eine kurze Beschreibung der geplanten Geschäftsidee für das Hotel, sowie
- eine kurze Beschreibung der geplanten Veranstaltungen für den Saal sowie
- die Darstellung des F&B Angebotes inkl. der geplanten Abgabepreise, Größen/Mengen und Qualitätsangaben und
- ein Konzept wie das Thema Nachhaltigkeit zukünftig im Betrieb umgesetzt werden soll

Jeder Unterpunkt wird auf einer Skala von 1-5 bewertet und anschließend mit der Gewichtung der Oberpunkte multipliziert. Somit ergibt sich eine maximale Bewertung von 1.425.

F. Angebotsunterlagen

1) Eckdaten des Pachtobjekts

Tz 33 **Pachtbeginn und –dauer, Pachtzins**

Das Objekt soll insgesamt zum 01.01.2026 verpachtet werden.

Mindestlaufzeit der Pacht sind 10 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre.

Es wird erwartet, dass zusätzlich zu den Nebenkosten ein umsatzabhängiger Pachtzins gezahlt wird. Nach einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist dieser mit 5 % auf Beherbergungsleistungen und mit 5 % auf die weiteren Umsätze errechnet. Mindestens jedoch €4.000,- zzgl. Mehrwertsteuer pro Monat.

Der Verpächter sichert zu, dass ein Teil der Pachtsumme jährlich für Re-Investitionen in das Objekt zur Verfügung steht. Die Höhe und die genaue Verwendung soll im Rahmen eines Jahresgesprächs mit dem Pächter festgelegt werden.

Tz 34 **Pachtflächen**

Insgesamt sollen zukünftig folgende Flächen verpachtet werden:

- Gebäudedaten
 - Bruttogeschossflächen

Tz 35 **Konzept**

Die Gemeinde Großweil steht grundsätzlich **allen Betreiber- und Nutzungskonzepten offen gegenüber**, die geeignet sind, den Gasthof *Zur Loisach* nachhaltig zu beleben und im Sinne des Gemeinwohls weiterzuentwickeln.

Neben klassischen Pachtmodellen sind auch **innovative oder hybride Konzepte** willkommen – etwa Bürgerbeteiligungsmodelle, genossenschaftliche Trägerschaften, gemeinnützige Organisationsformen oder Kooperationslösungen mit touristischen, kulturellen oder sozialen Partnern.

Entscheidend ist, dass das eingereichte Konzept die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** sicherstellt, den **Bedarf der Gemeinde und ihrer Vereine** berücksichtigt und den Gasthof als **offenen, lebendigen Ort für die Bevölkerung** erhält.

2) Pachtvertrag

Tz 36 Entwurf eines Pachtvertrags

Pachtvertrag

Zwischen

der Gemeinde Großweil, Kocheler Straße 2, 82439 Großweil (Verpächter)
vertreten durch 1. Bürgermeister Frank Bauer

und

XXX

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1

Pachtgegenstand

Die Gemeinde Großweil verpachtet an den Pächter

ab **xx.xx.xxxx**

den

Gasthof zur Loisach

zur Bewirtschaftung.

Das Pachtobjekt besteht aus:

s. Lageplan

- **XXXXXX**

xx m²

Das Verzeichnis über die Ein- und Vorrichtungen ist integrierender Bestandteil dieses Pachtvertrages, ebenso die Aufstellung über die von dem Pächter eingebrachten Gegenstände, die ausschließliches Eigentum des Pächters sind und bleiben.

§ 2

Betriebspflicht und Geschäftsverbindung

1. Der Pächter wird das Pachtobjekt ordnungsgemäß und nach den Weisungen der Verpächterin führen, sich um größte Sauberkeit und eine freundliche und einladende Atmosphäre bemühen.
2. Die Einhaltung und Erfüllung der für den Betrieb eines Ausschanks geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist für beide Vertragspartner eine wesentliche Bedingung dieses Pachtvertrages.
3. Wird die Konzession verweigert, eingeschränkt oder entzogen, so ist dies für die Verpächterin ein Grund zur außerordentlichen Kündigung und Beendigung des Pachtverhältnisses. Der Pächter wird alles vermeiden, was zu Erlass behördlicher Auflagen oder zu Verboten führen könnte. Er ist gegenüber der Verpächterin ersatzpflichtig für alle Schäden, die durch Einschränkung oder Schließung des Betriebes entstehen.
4. Der Pächter verpflichtet sich, die Wirtschaft in eigener Person, für eigene Rechnung und Gefahr ununterbrochen unter Förderung der Interessen der Verpächterin zu betreiben.

Die Bewirtung der Terrasse kann bei entsprechender Witterung erfolgen.

Betriebsferien und Ruhetag werden im Einvernehmen mit der Verpächterin festgelegt.

5. Die von der Verpächterin erlassene Hausordnung ist von dem Pächter einzuhalten, sie ist integrierender Bestandteil dieses Pachtvertrages. Ausnahmen von der Hausordnung müssen vorher von der Verpächterin genehmigt werden.
6. Ein alkoholfreies Getränk ist günstiger, als die alkoholischen Getränke, zum Verkauf anzubieten.
7. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin ist der Pächter nicht berechtigt, einen weiteren Betrieb im Pachtobjekt zu gründen.
8. Ohne schriftliche Erlaubnis der Verpächterin wird der Pächter keine Veränderung am Pachtobjekt vornehmen. Ferner wird der Pächter das Pachtobjekt

weder ganz noch teilweise Dritten überlassen (Unterverpachtung oder Untervermietung).

9. Die Aufstellung von Musik-, Spiel- und sonstigen Automaten ist untersagt, ebenso Tierhaltung.
Zigarettenautomaten dürfen aufgestellt werden.

§ 3

Inventar und Zubehör

Das Inventar lt. Verzeichnis und das sonstige Zubehör des Pachtobjektes werden während des Pachtverhältnisses dem Pächter leihweise überlassen und sind von diesem unter Übernahme aller laufenden Unterhaltungen in gutem Zustand zu erhalten.

Die Verpächterin ist zu Ersatzbeschaffungen von zur Verfügung gestelltem Inventar nicht verpflichtet.

§ 4

Lasten des Pachtobjekts

1. Alle Steuern, Auflagen, Abgaben und Umlagen für den im Pachtobjekt auszuübenden Wirtschaftsbetrieb hat der Pächter zu tragen und unmittelbar abzuführen.
2. Der Pächter trägt die laufenden Betriebskosten, d. s.
Strom (eigener Zähler)
Telefon
anteilige Wasser- und Abwasserkosten
Müllabfuhrgebühren lt. Satzung des Landratsamtes Ga.-Pa.
Heizkosten

Strom und Telefon werden direkt durch die Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen oder einem anderen Stromanbieter und Telekom abgerechnet.

Für Abwasser- und Wassergebühren erfolgt die Abrechnung halbjährlich.

3. Dem Pächter obliegt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Reinigung und Wartung des Pachtobjekts nebst Zubehör und Einrichtungen einschl. Toiletten im Kellergeschoss und des Zugangs zum Pachtobjekt.
4. Alle Schönheitsreparaturen sowie die bauliche Instandhaltung des Pachtobjekts tragen die Verpächterin.

5. Der Pächter ist verpflichtet, die Verpächterin von allen Schäden, insbesondere von allen das Pachtobjekt und die Zugangswege betreffenden gefahrendrohenden Zuständen unverzüglich zu verständigen.
6. Der Pächter übernimmt auf dem Zugangsweg zum Pachtobjekt die Schneeräumung und erfüllt die Streupflicht nach den örtlichen Vorschriften. Das Streugut stellt die Verpächterin.

§ 5 Kaution

Der Pächter stellt spätestens einen Monat nach Eröffnung des Pachtobjekts eine **Kaution von € 12.000**, die von der Verpächterin zum banküblichen Zinssatz verzinst wird.

§ 6 Nachschau

Die Verpächterin hat das Recht, die Pachträume zu angemessenen Zeiten zu betreten, zu besichtigen und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und des Pachtvertrages zu überprüfen.

§ 7 Pachtzins

1. Der Pächter ist zur Zahlung der nachstehenden monatlichen Pacht für den Pachtgegenstand gemäß § 1 verpflichtet. Der Pächter ist darüber hinaus verpflichtet, mit der Pacht angemessene Vorauszahlungen auf die von ihm gemäß § 5 zu tragenden Nebenkosten zu zahlen. Die monatliche Pacht und die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer, betragen:

Nettokaltpacht monatlich	EUR 4.000
Nebenkostenvorauszahlung monatlich	EUR xxx
zuzüglich Umsatzsteuer	EUR xxx

Gesamtbruttowarmpacht monatlich	EUR xxx

Die Pacht einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer, ist jeweils bis zum dritten Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat auf das nachstehende Konto des Verpächters oder ein anderes vom Verpächter benanntes Konto zu zahlen:

Bank: *tbd*

IBAN: *tbd*

BIC: *tbd*

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem genannten Konto an.

Der Verpächter ist jederzeit (auch während einer laufenden Abrechnungsperiode) berechtigt, den Betrag der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung unter Berücksichtigung der Höhe der tatsächlichen Kosten nach billigem Ermessen einseitig durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Pächter herauf- oder herabzusetzen. Die geänderte Vorauszahlung ist ab dem auf die Mitteilung folgenden Monat fällig.

2. Die monatliche Pacht gemäß vorstehend Nr. 1 versteht sich als Mindestpacht.
3. Darüber hinaus wird eine zusätzlich zur Mindestpacht geschuldete Umsatzpacht nach Maßgabe folgender Bestimmungen vereinbart:

a) Als Umsatzpacht sind, zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer,

5,00 % aller Umsätze

zu entrichten, die der Pächter im Pachtgegenstand erzielt.

- b) Bemessungsgrundlage für die Umsatzpacht ist das umsatzsteuerliche Nettoentgelt (§ 10 Abs. 1 UStG) aus den gesamten Umsätzen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG mit Ausnahme folgender pachtzinsfreier Umsätze:
 - aa) Die Umsätze aus der Verpflegung des eigenen Personals, sowie des Gastronomen selbst (Eigenverbrauch).
 - bb) Umsätze bei der Beendigung des Pachtverhältnisses (z.B. Ablösung von Kleinmaterial und Warenvorräten) zwischen dem Pächter und dem Verpächter bzw. einem etwaigen neuen Pächter.
- c) Die Umsatzpacht ist jährlich zu entrichten und jeweils bis zum 20. April eines jeden Jahres, für das vorausgegangene Kalenderjahr unaufgefordert und kostenfrei an den Verpächter zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem genannten Konto an.
Im Falle des Verzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem jeweiligen, bei Eintritt des Verzugs geltenden Basissatz der Europäischen Zentralbank berechnet.
- d) Gleichzeitig mit der Zahlung der Umsatzpacht sind von dem Gastronomen die pachtpflichtigen Umsätze des betreffenden Kalenderjahres durch Vorlage einer vom Steuerberater des Gastronomen

bestätigten und auf Basis des Jahresabschlusses erstellten Aufstellung über den Gesamtumsatz und die davon auszuscheidenden Beträge jährlich nachzuweisen und zu belegen.

- e) Der Verpächter hat das Recht, in die Geschäftsbücher und Rechnungsunterlagen des Pächters, soweit dies zur Überprüfung der Umsätze erforderlich ist, zum Zwecke der Überprüfung der pachtpflichtigen Umsätze in Absprache mit dem Steuerberater des Gastronomen auf jederzeit mögliches Verlangen des Verpächters Einsicht zu nehmen. Der Verpächter kann sich hierzu dritter Personen bedienen, die der beruflichen Schweigepflicht unterliegen. Für den Fall, dass bei einer solchen Überprüfung Abweichungen von den Angaben des Pächters festgestellt werden, ist der Verpächter in Absprache mit dem Steuerberater des Gastronomen ermächtigt, Auskünfte über die Umsätze aus dem Pachtbetrieb für den betreffenden Zeitraum einzuholen (z.B. bei den Finanzbehörden). Der Pächter ist zudem verpflichtet jeweils jährlich einen von einem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bestätigten Jahresabschluss sowie auf Verlangen des Verpächters eine jährliche BWA vorzulegen. Das Testat bzw. die Bestätigung des Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers muss jeweils auch für Zwecke des Vermieters erfolgen. Der Vermieter trägt keine Kosten der Testierung bzw. Bestätigung.

- f) Die für das jeweils abgelaufene Kalenderjahr bereits bezahlte Mindestpacht gemäß vorstehend § 7 Nr. 1 wird auf die geschuldete Umsatzpacht angerechnet.

4. Für die in Nr. 1 vereinbarte Mindest-Pacht gilt folgende Wertsicherungsklausel:

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100) gegenüber dem Stand zum Pachtbeginn oder gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Anpassung um mehr als 5 % nach oben oder nach unten, so verändert sich die Mindestpacht im gleichen prozentualen Verhältnis, ohne dass es einer Anpassungserklärung des Verpächters oder des Pächters bedarf. Die Änderung wird wirksam mit dem Beginn des Pachtjahres, das auf den Zeitpunkt folgt, zu dem der Verbraucherpreisindex den entsprechenden Stand erstmals erreicht hat. Unabhängig von der Indexveränderung gerät der Pächter erst einen Monat nach Zugang einer konkreten schriftlichen Berechnung des Verpächters in Zahlungsverzug.

Nach einer erfolgten Pachtanpassung wird die vorstehende Regelung erneut angewandt, wenn sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand bei der letzten Anpassung erneut um mehr als 5 % geändert hat und seit der letzten Anpassung mindestens ein Jahr vergangen ist.

Sollte der Verbraucherpreisindex für Deutschland künftig nicht mehr fortgeführt oder durch einen anderen Index ersetzt werden, so ist – unter Beibehaltung der Regelungen im Übrigen – für die vorstehende Wertsicherungsklausel derjenige Nachfolgeindex des Statistischen Bundesamtes oder eines europäischen statistischen Amtes maßgeblich, der dem Verbraucherpreisindex wirtschaftlich am ehesten entspricht. Wird der jeweils anwendbare Index auf ein neues Basisjahr umgestellt, so ist das neue Basisjahr – nach

der Umbasierung – Grundlage der Wertsicherung. Bis zur Umbasierung eingetretene Indexänderungen sind zu berücksichtigen. Bereits eingetretene Änderungen werden aufgrund durchgeführter Umbasierungen nicht korrigiert. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, im Zweifel eine Wertsicherungsregelung neu zu vereinbaren, die der bisherigen Regelung wirtschaftlich am ehesten entspricht. Bis zur Umstellung eingetretene Indexänderungen sind zu berücksichtigen.

5. Der Verpächter hat für die Verpachtung des Pachtgegenstands gemäß § 9 Umsatzsteuer-gesetz (UStG) auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a) UStG verzichtet (Umsatzsteueroption). Vom Pächter ist daher zusätzlich zur Pacht und zur Nebenkostenvorauszahlung die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe zu zahlen. Dem Pächter ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption des Verpächters nur unter den in § 9 Absatz 2 UStG genannten Voraussetzungen zulässig ist. Im Hinblick auf die Umsatzsteueroption des Verpächters treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen:
- a) Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand während der Dauer des Pachtverhältnisses ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen oder beschränken;
 - b) Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter auf jederzeit mögliche Anfrage unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Verpächter ermöglichen, seiner Nachweispflicht gemäß § 9 Absatz 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen;
 - c) Sobald sich während der Pachtzeit herausstellen sollte, dass eine unternehmerische Tätigkeit des Pächters oder die Voraussetzungen nach vorstehender lit. a) nicht mehr vorliegen, ist der Pächter verpflichtet, den Verpächter davon unverzüglich zu informieren;
 - d) Soweit und solange die Finanzbehörden bezüglich des Begriffs der "ausschließlichen" Verwendung für Umsätze, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, eine - auch von den Finanzgerichten anerkannte - Bagatellgrenze anwenden, ist durch diese Bagatellgrenze zugleich der Ausschließlichkeitsbegriff gemäß lit. a) im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien begrenzt;
 - e) Sollte der Pächter gegen seine Verpflichtung gemäß vorstehend lit. a) bis lit. c) verstoßen, so hat er dem Verpächter alle hierdurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile zu ersetzen. Die Ersatzpflicht des Pächters bezieht sich insbesondere auch auf einen bei dem Verpächter entstehenden Vorsteuerschaden, alle steuerlichen Nebenleistungen sowie etwaige Kosten der Rechtsverfolgung. Nach Wahl des Verpächters kann dieser vom Pächter auch die Freistellung von diesbezüglichen Nachteilen verlangen.
 - f) Ansprüche des Verpächters gegen den Pächter nach diesem Absatz 4 verjähren mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des jeweils

anwendbaren Berichtigungszeitraums gemäß § 15a UStG. Sollte § 15a UStG durch eine andere gesetzliche Vorschrift ersetzt werden, verjähren Ansprüche des Verpächters gegen den Pächter nach diesem Absatz 4 mit Ablauf eines Jahres nach dem Zeitpunkt, zu dem Ansprüche der Finanzverwaltung gegen den Verpächter auf eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs spätestens geltend gemacht werden können.

- g) Im Falle einer Unterverpachtung ist der Pächter verpflichtet, die Verpflichtung gemäß diesem Absatz 4 an den Unterpächter vertraglich weiterzugeben, mit der Maßgabe, dass dem Verpächter insofern ein eigener Anspruch gegen den Unterpächter zusteht (echter Vertrag zugunsten Dritter). Der Pächter steht gegenüber dem Verpächter dafür ein, dass der Unterpächter diese Verpflichtung einhält.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden vorläufig auf mtl. XXX € festgesetzt.

Die Abwasser- und Wassergebühren werden gesondert in Rechnung gestellt. Auf Antrag sind die Heizungskosten dem tatsächlichen Verbrauch anzupassen und die mtl. Ratenzahlungen zu ändern.

§ 8 Laufzeit und Kündigung

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Mindestdauer dieses Pachtverhältnisses:

Pachtbeginn: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Während dieser Zeit hat der Pächter das Recht, den Pachtvertrag mit einer 6 monatlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

Während der Probezeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx hat jeder der Vertragsparteien das Recht, dieses Pachtverhältnis mit einer monatlichen Kündigungsfrist zu beenden.

Nach dem xx.xx.xxxx geht der Pachtvertrag in ein unbefristetes Pachtverhältnis über, und der Vertrag verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, wenn die Vertragsparteien nicht 3 Monate vor Ablauf des Pachtjahres zum 31. Dezember kündigen.

Die Übergabe der Pachtsache erfolgt am xx.xx.xxxx.

§ 9 Außerordentliche Kündigung

Kommt der Pächter seiner vertraglichen Verpflichtung nicht nach, oder wird eine eidesstattliche Versicherung über seine Vermögensverhältnisse, der Konkurs oder ein Vergleichsverfahren beantragt, dann kann die Verpächterin das Pachtverhältnis ohne Frist kündigen. Die Verpächterin hat insbesondere auch dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn ihr eine ordnungsgemäße Führung des Geschäftsbetriebes durch den Pächter nicht mehr gewährleistet erscheint.

§ 10 Räumung

Die Räumung des Pachtobjekts muss mit Ablauf des letzten Tages der Kündigungsfrist bzw. bei fristloser Kündigung innerhalb von drei Tagen beendet sein. Der Pächter ist nicht berechtigt, die Freigabe der verpachteten Räume sowie die Herausgabe des Inventars wegen irgendwelcher Gegenansprüche zu verweigern.

Die Rückgabe der Kautions durch die Verpächterin erfolgt erst dann, wenn alle Verbindlichkeiten aus dem Pachtverhältnis, insbesondere evtl. Ersatzansprüche, durch den Pächter erfüllt sind.

Ersatzansprüche für Verbesserungen, die vom Pächter an der Pachtsache vorgenommen werden, stehen nur dann zu, wenn die Verpächterin schriftlich Ersatz zugesichert hat. Andernfalls verbleiben die Verbesserungen ohne Entschädigung

der Verpächterin. Die Verpächterin hat außerdem das Recht, die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes für alle ohne die Einwilligung vorgenommenen Verbesserungen und Einbauten auf Kosten des Pächters zu verlangen.

Bei einer Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Pachtobjekt mit allen Einrichtungen in einwandfreiem, fachmännisch überprüften bzw. renoviertem Zustand zu übergeben.

§ 11 Versicherungen

Die Verpächterin versichert den Komplex mit allem Inventar, also einschließlich der Einrichtungsgegenstände des Pachtobjekts gegen Brand-, Leitungswasser-, und Sturmschäden, sowie gegen Einbruch/Diebstahl usw.; sie schließt außerdem eine Haftpflicht- und Glasversicherung ab.

Der Pächter ist verpflichtet, alle anderen zweckdienlichen Versicherungen, insbesondere eine Haftpflichtversicherung für den Wirtschaftsbetrieb abzuschließen, sowie die eigenen Vorräte und von ihm eingebrachten Gegenstände gegen alle Risiken zu versichern.

§ 12 Verzugszinsen

Für nicht rechtzeitig geleistete Zahlungen kann die Verpächterin Verzugszinsen berechnen.

§ 13 Umbauten, bauliche Veränderungen und Ablöse von Investitionen

1. Genehmigungserfordernis
Der Pächter ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters bauliche Veränderungen, Umbauten oder sonstige Investitionen am Pachtgegenstand vorzunehmen. Die Zustimmung kann von der Vorlage geeigneter Unterlagen (Baupläne, Kostenkalkulation, behördliche Genehmigungen) abhängig gemacht werden.

*Freifeld: Erforderliche Unterlagen / Nachweise:
z.B. Angebote, Maßnahmenplan*

2. Durchführung der Maßnahmen
 - a) Alle genehmigten Umbauten oder Investitionen sind vom Pächter auf dessen Kosten und Risiko fachgerecht, unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie der vom Verpächter ggf. erlassenen Gestaltungs- oder Nutzungsvorgaben durchzuführen.

b) Der Pächter ist verpflichtet, vor Beginn der Arbeiten sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und dem Verpächter nachzuweisen.

Freifeld: Besondere Vorgaben (z. B. Denkmalschutz, Energiestandards):

3. Eigentumsübergang

Alle mit Zustimmung des Verpächters vorgenommenen baulichen Veränderungen und Investitionen gehen mit ihrer Errichtung in das Eigentum des Verpächters über, ohne dass es einer gesonderten Übertragung bedarf. Ein Anspruch auf Rückbau besteht nur, wenn dies bei Zustimmung ausdrücklich vereinbart wurde.

4. Ablöse von Investitionen bei Vertragsende

a) Endet das Pachtverhältnis, kann der Pächter eine Ablöse für genehmigte und noch werthaltige Investitionen verlangen. Voraussetzung ist, dass diese Investitionen mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters erfolgt sind.

b) Die Ablöse bemisst sich nach dem Zeitwert der Investition zum Zeitpunkt der Rückgabe. Maßgeblich ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer, soweit nichts anderes vereinbart ist.

c) Der Pächter hat den Anspruch spätestens innerhalb von drei Monaten nach Vertragsende schriftlich geltend zu machen. Verspätete Geltendmachung führt zum Ausschluss des Anspruchs.

Freifelder:

- o Nutzungs-/Abschreibungsdauer (in Jahren): gemäß Afa
- o Berechnungsmethode (linear / degressiv / sonstiges):

o Maximal erstattungsfähiger Betrag: _____

5. Abweichende Vereinbarungen

Abweichungen von den vorstehenden Regelungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich getroffen und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet werden.

§ 14

Sonstige Vereinbarungen

Wird eine Bestimmung dieses Pachtvertrages unwirksam oder gegenstandslos, werden die übrigen vertraglichen Abmachungen und damit das Vertragsverhältnis in seiner Gesamtheit nicht berührt. Die ungültige Bestimmung wird einvernehmlich durch eine rechtswirksame ersetzt.

Ergänzungen, Aufhebungen und Änderungen dieses Pachtvertrages sind nur schriftlich möglich, mündliche Vereinbarungen sind nichtig, bzw. bedürfen der schriftlichen Bestätigung.

Ort, Datum:

Großweil, xx.xx.xxxx

Verpächter:

Pächter:

Gemeinde Großweil

Frank Bauer, 1. Bürgermeister

XXX

3) Anlagen zum Pachtvertrag Gasthof zur Loisach

Detaillierte Flächen- und Raumpläne können im Rahmen der Besichtigung eingesehen werden. Sie werden aus Sicherheitsgründen nicht herausgegeben.

Als Anlagen werden übersandt

- Grundrisse Betrieb

Wichtig: Die Listen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sind im Zeitpunkt eines Vertragsschlusses auf Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen. Ansprüche daraus können nicht abgeleitet werden.

4) Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen

Ich/wir erkläre(n), dass ich/wir den Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie von Sozialbeiträgen nachgekommen bin/sind.

Mein/Unser Betrieb ist Mitglied folgender Berufsgenossenschaften (*Angabe fakultativ*):

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

(Bewerber, die ihren Sitz nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben, geben den für sie zuständigen Versicherungsträger an.)

Ich bin mir/Wir sind uns bewusst, dass eine wissentlich falsche Abgabe der vorstehenden Erklärung meinen/unseren Ausschluss von diesem und weiteren Auswahlverfahren zur Folge haben kann.

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

5) Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes

Ich/Wir erkläre(n), dass

mein/unser Betrieb Mitglied folgender Berufsgenossenschaften ist (*Angabe fakultativ*):

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

Bezeichnung

Mitgliedsnummer

(Bewerber, die ihren Sitz nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben, geben den für sie zuständigen Versicherungsträger an.)

weder das Unternehmen noch Angehörige des Unternehmens im Zusammenhang mit der Tätigkeit für das Unternehmen nach § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes wegen illegaler Beschäftigung von Arbeitskräften mit einer Freiheitsstrafe von mehr als drei Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder einer Geldbuße von wenigstens 2.500 €

oder

nach § 21 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG) wegen eines Verstoßes nach § 23 AEntG mit einer Geldbuße von wenigstens 2.500 € belegt worden sind

oder

nach § 19 des Mindestlohngesetzes (MiLoG) wegen eines Verstoßes nach § 21 MiLoG mit einer Geldbuße von wenigstens 2.500 € belegt worden sind

oder

sonstige schwere Verfehlungen im Sinne von § 6 Abs. 5 Buchst. c) VOL/A begangen haben, welche die Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Straf- oder Bußgeldverfahren wegen Verstoßes gegen die genannten Gesetze sind gegen uns nicht anhängig.

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

6) Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

1. Ich/Wir erkläre(n), dass

- ich/wir die gewerberechtlichen und gaststättenrechtlichen Voraussetzungen erfülle(n).
- gegen mein/unser Unternehmen kein Insolvenzverfahren oder vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist.
- mein/unser Unternehmen sich nicht in Liquidation befindet.
- ich/wir bzw. von uns eingesetztes Personal entsprechend der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsregierung vom 29.10.1996 Nr. 476-2-151 (AllIMBl. S. 701, StAnz. Nr. 44) gegenwärtig sowie während der gesamten Vertragsdauer weder unmittelbar noch mittelbar Bezüge zu bzw. Berührungspunkte mit Scientology bzw. Scientology-Organisationen haben.

2. Angabe zur Gesellschaftsform und Sitz des Unternehmens:

.....

3. Angabe zu ggf. mitbeteiligten Gesellschafter:

.....

.....

4. Angabe zu Beteiligungen an anderen Gastronomieunternehmen:

.....

.....

5. Name, Funktion, Resorts des für die operative Geschäftsführung in Ihrem Unternehmen Verantwortliche/n:

.....

.....

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

7) Geheimhaltungsverpflichtung

Ich/Wir verpflichte/n mich/uns, dass das Unternehmen sowie Mitarbeiter des Unternehmens und/oder von uns beauftragte Dritte

- sämtliche Inhalte der Unterlagen,
- die bei dem Besichtigungstermin erlangten Kenntnisse
- sowie im Zusammenhang mit der Verpachtung die im Rahmen der Vertragslaufzeit bekanntwerdenden Informationen, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie sonstige Interna des Verpächters und der von dem Verpächter beauftragten Dritten (Vertragspartner des Verpächters)

geheim zu halten.

Diese Verpflichtung gilt auch nach Beendigung des Vertrags fort.

Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei Nichtabgabe der Erklärung beziehungsweise bei unvollständiger oder nicht rechtzeitiger Abgabe bei der betreffenden Auswahlentscheidung unberücksichtigt bleibe/n.

Ort, Datum

Stempel und

rechtsverbindliche Unterschrift

8) Vorlage eines Konzepts

Als Bestandteil der Angebotsunterlagen muss ein Hotelkonzept vorgelegt werden.

Mit Ihrer Bewerbung bitten wir Sie, Ihre Konzepte für den Hotelbetrieb im Gasthof zur Loisach darzulegen.

Die Gastronomie ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtangebots an unsere Gäste und soll – auch eigene – Beiträge leisten, um die Attraktivität zu steigern.

Das Gesamtkonzept soll ein Betriebs- und Personalkonzept umfassen. Darin sollen insbesondere die Idee und Zielsetzung des Gastronomiebetriebs zum Ausdruck kommen. Es soll ein Entwurf einer Speise- und Getränkekarte mit Preisen beigelegt werden.

Im Konzept sollen ferner angegeben werden,

- in welcher Rechtsform (natürliche Person, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Personenhandelsgesellschaft, GmbH etc.) der Gastronomiebetrieb geführt werden würde,
- wie langfristig ein Engagement beabsichtigt ist (Mindestpachtzeit).
- mit wie viel Personaleinsatz (Köpfe/Voll-, Teilzeit) kalkuliert wird.

Zudem sollen, soweit vorhanden, dem Konzept Referenzen beigelegt werden.

G. Hinweise zum Verfahren

Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind und die für etwaige Rückfragen zur Verfügung stehen

Gemeinde Großweil, Kocheler Str. 2, 82439 Großweil

Vorab auch an

buengermeister@grossweil.de (Frank Bauer)
und
dominik@credo.vision (Dominik Junold)

Frist zur Abgabe eines Angebots

Freitag, den 31.10.25 24:00 Uhr

Angebotsbindungsfrist

Mindestens bis Freitag, den 28.11.2025

Auswahlkriterien

Ausschlusskriterien:

Die Nichtabgabe einer der unter Ziffern F.4 bis F.7 angeforderten Erklärungen/Darstellungen führt zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Entsprechendes gilt für das Unterlassen einer Besichtigung.

Entscheidungskriterien:

Die Entscheidungskriterien bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.

H. Schlussbemerkung

Tz 37 Dieser Bericht umfasst **55** Seiten. Seine Erstellung erfolgte nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünften.

Bei Bekanntwerden neuer, die Ergebnisse beeinflussender Tatsachen behalten wir uns das Recht einer nochmaligen Prüfung vor.

Dieser Bericht darf nur im Ganzen vorgelegt und verwertet werden. Hinweise auf diesen Bericht bzw. unsere Gesellschaft für Werbezwecke – auch in elektronischen Medien – sind nicht gestattet.

Großweil, 01.09.2025

DJ



credo.vision GmbH, Großweil

Dominik Junold

Unternehmensberater