

Ausschreibung

über die
Verpachtung der Gastronomie
im Rahmen des Neubaus „Heiner’s“ am Heiner-Metzger-Platz
in 89231 Neu-Ulm/ Landkreis Neu-Ulm
(Regierungsbezirk Schwaben)

erstellt von

HOGA®

Hotel- und Gaststätten-Beratungsgesellschaft mbH,
Türkenstraße 7, 80333 München

im Auftrag der

Entwicklungsgesellschaft Neu-Ulm GmbH
Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm

A. Allgemeiner Hinweis zum Auswahlverfahren

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

Gegenstand ist vorliegend die Verpachtung von Flächen im Heiner's, Heiner-Metzger-Platz 1, 89231 Neu-Ulm zum eigenständigen und eigenverantwortlichen Betrieb einer Gastronomie, nicht die unmittelbare Beschaffung von Lieferungen und/oder Leistungen.

Die Entwicklungsgesellschaft Neu-Ulm GmbH führt aus Gründen der Wettbewerbsgleichheit und der Wirtschaftlichkeit gleichwohl in einem Vergabeverfahren grundsätzlich angelehntes Auswahlverfahren durch.

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

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz:

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung 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

Ausgangssituation

Ein wesentliches Ziel ist es, mit dem Neubau des Gebäudekomplexes der sehr guten Lage gerecht zu werden, mit den Nutzungen den Platz zu beleben und ihn zu einem beliebten, gepflegten innerstädtischen Treffpunkt zu machen.

Den größten Teil der Nutzfläche des vorgesehenen Gebäudekomplexes nimmt Wohnen ein. Für die Wirkung des Platzes sind jedoch besonders die neu zu gestaltende Stadtbibliothek und die Gastronomie wichtig. Beide Nutzungen sollen zum Heiner-Metzger-Platz hin orientiert und für diesen prägend sein.

Der ebenfalls als Nutzung gesetzte Generationentreff ergänzt den Gebäudekomplex um eine weitere Zielgruppe. Bibliothek und Generationentreff wollen intensiv kooperieren. Die Grenzen zwischen den Flächen sollen fließend sein, sodass nicht nur Flächen gemeinsam genutzt werden, sondern ein übergreifender Betrieb und eine gemeinsame Kultur entstehen.

Es wird eine Belebung des Heiner-Metzger-Platzes durch die Gastronomie gewünscht. Der Heiner-Metzger-Platz ist ein öffentlich gewidmeter Platz. Beantragung einer Sondernutzung muss durch den Pächter erfolgen (Ansprechpartner Stadt Neu-Ulm).

Hierzu wurde seitens der Entwicklungsgesellschaft Neu-Ulm ein umfangreiches Raumnutzungskonzept erstellt.

Konzeptansicht:



Lageplan:



¹ Auszug aus Plänen, die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden

Grundriss EG:



¹ Auszug aus Plänen, die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden

Lage und Standort

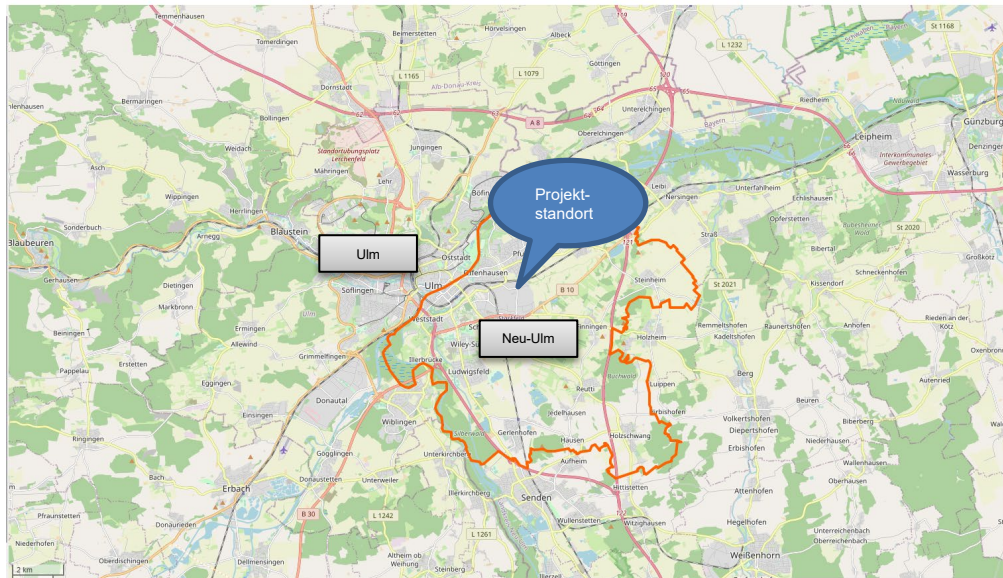
Projektstandort – Makrolage

Der Landkreis Neu-Ulm liegt im Westen des bayerischen Regierungsbezirkes Schwaben. Die Große Kreisstadt Neu-Ulm liegt am rechten Donauufer. Der Landkreis Neu-Ulm hat seinen Verwaltungssitz im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben.

Neu-Ulm (471 m. ü.NN) zählt insgesamt rd. 59.000 Einwohner, Tendenz steigend. Die Stadt entstand im Jahr 1810, als Ulm württembergisch wurde und die Siedlungen rechts der Donau bei Bayern verblieben.

Ulm (479 m ü.NN) hingegen ist eine Universitätsstadt in Baden-Württemberg und zudem Sitz des Landratsamtes des angrenzenden Alb-Donau-Kreises. Die Stadt Ulm liegt im Regierungsbezirk Tübingen und der Region Donau-Iller zu der auch Gebiete des bayerischen Regierungsbezirkes Schwaben gehören. Beide Städte bilden ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit insgesamt ca. 190.000 Einwohnern (Stand 2021) Tendenz steigend.

Alle Versorgungseinrichtungen und Institutionen des täglichen Lebens wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, Banken und Sparkassen, Rechtsanwälte, Versicherungsagenturen, Apotheken und Supermärkte sind sowohl in Neu-Ulm als auch in Ulm vorhanden.



Neu-Ulm wird erreicht über die Bundesautobahnen A7 Kempten Würzburg, Ausfahrt 122 Neu-Ulm / Senden in Verbindung mit der Bundesstraße B28. Über die A 8 München Stuttgart bis Ausfahrt 65 auf die A7 in Richtung Lindau. Im Anschluss Ausfahrt 121 in Richtung Burlafingen / Neu-Ulm in Verbindung mit der Bundesstraße B 10. Des Weiteren verläuft die Bundesstraße 19 von Eisenach über Neu-Ulm nach Oberstdorf, die B 30 von Ulm / Neu-Ulm nach Friedrichshafen, sowie die B311 Von Ulm Nach Geisingen.

Die Entfernungen zu den wichtigsten Städten im Einzugsgebiet betragen:

- Ulm ca. 0,5 km
- Günzburg ca. 33 km
- Heidenheim ca. 52 km
- Ansbach ca. 137 km
- Esslingen ca. 87 km
- Stuttgart ca. 94 km
- Augsburg ca. 82 km
- Memmingen ca. 50 km

Zudem verfügt Neu-Ulm über das Prestige Projekt der Deutschen Bahn Neu-Ulm 21. Hierbei geht es vor allem um den Ausbau des Bahnhofes an der ICE Strecke Stuttgart - Augsburg und Neu - Ulm – Kempten.

¹ Quelle: HOGA-Darstellung auf Basis von <https://www.openstreetmap.de>

Projektstandort - Mikrolage

Nachfolgende Kartenausschnitte stellen die Lage und Erreichbarkeit der Stadtbibliothek Neu-Ulm dar:



Entfernung Stadtbibliothek – ZUP Neu-Ulm: 240m

Das Vorhaben liegt im Stadtbezirk Stadtmitte, am Heiner-Metzger-Platz zwischen der Ludwigstraße, der Maximiliansstraße und der Bahnhofstraße vis à vis der Glacis - Galerie. Die Nachbarschaft besteht in Richtung Donau größtenteils aus Wohn- und Geschäftsnutzung. Zur Bahnhofstraße hin gelegen besteht die Nachbarschaft hauptsächlich aus Mietern der Glacis – Galerie und deren Besuchern, die aus Neu-Ulm und des näheren Einzugsgebiets des Doppelzentrums kommen. Insbesondere ist die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr als Stärke des Standortes hervorzuheben. Die Zufahrt und Parkmöglichkeiten mit dem PKW wird in Verbindung mit der geplanten Tiefgarage im Untergeschoss des Objektes gewährleistet. Zudem gibt es genügend alternative Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

¹ Quelle: HOGA-Darstellung auf Basis von <https://www.openstreetmap.de>

Eckdaten des Pachtobjekts

Verpachtet wird die Gastronomie des Heiner's.

Die gastronomische Einheit umfasst ca. 800 qm und alle zur Nutzung bzw. Führung einer Gastronomie relevanten Räumlichkeiten. Innen stehen ca. 200 bis 230 Sitzplätze zur Verfügung, im Außenbereich sind bis zu 80 Sitzplätze möglich.

Seitens des Verpächters wird das Objekt in folgendem Zustand zur Verfügung gestellt werden:

- Keine Möbel, Geschirr, usw.
- Keine technischen Küchengeräte (u.a. Kühlzellen, Geschirrmachine usw.)
- Keine Theke vorhanden (Jedoch Zuleitungen für Wasser/ Strom vorgerüstet)
- Kabel für Beleuchtungsmöglichkeit in der Decke im Gastbereich vorhanden. In den Nebenräumen ist eine Grundbeleuchtung vorhanden
- Sicherheitsbeleuchtung und Rauchmelder werden an der Decke installiert.
- Bodenaufbau bis Estrich in der kompletten Fläche vorhanden. Bodenbelag aktuell im Gastbereichs nicht enthalten. In den Nebenräumen sind Boden- und Wandfliesen berücksichtigt.
- Im Gastbereich gibt es keine Abhangdecke (Leuchten werden direkt an der Rohdecke montiert). Die Decke ist somit sichtbar. In den Nebenräumen ist eine Abhangdecke berücksichtigt.
- Beheizung und Lüftung der Räumlichkeiten erfolgt über die Decke.

- Die Nebenräume werden vollständig ausgebaut (u.a. Sanitärgegenstände, Anschlüsse technische Gerätschaften). Technische Küchengeräte sind nicht vorhanden.
- Wände werden in allen Bereichen fertig hergestellt (Putz, Maler Farbe weiß)

Kriterien:

- Die Verpächterin wünscht sich umfängliche Öffnungs- und Servicezeiten des Betriebs. Diese sind im Betriebskonzept zu beschreiben.
- Beantragung einer Sondernutzung Zur Nutzung des Platzes muss mit der Stadt eine Nutzungsvereinbarung geschlossen werden.
- Eine Pachtdauer von 10 Jahren plus Option ist angedacht.
- Der Einsatz von regionalen Produkten und das Angebot von vegetarischen und veganen Speisen ist, je nach Möglichkeit des geplanten Küchenstils, wünschenswert.
- Pachtbeginn voraussichtlich Anfang 2026
- Die Pacht setzt sich aus einer umsatzabhängigen Pacht und einer Mindestpacht zusammen, welche angerechnet wird. Abhängig vom eingereichten Konzept, besteht Verhandlungsbereitschaft zur Deckelung der umsatzabhängigen Pacht

C. Anforderungen an den Pächter

- Der Betrieb soll durch einen qualifizierten und hoch engagierten Pächter auf dessen Risiko geführt werden.
- Die zum Betrieb einer solchen Einheit notwendigen Konzessionen und etwaige öffentlich-rechtliche Erlaubnisse hat der Pächter selbst zu besorgen. Für die Einhaltung lebensmittelrechtlicher Vorschriften ist der Pächter verantwortlich.
- Eine Unterverpachtung oder Splittungen der Nutzung ist ausdrücklich nicht erlaubt.
- Angestrebt wird eine attraktive Möblierung der Freisitzfläche und der innen liegenden gastronomischen Flächen, die der Pächter zu stellen hat.
- Gesucht wird ein Pächter, der über die entsprechende Qualifikation und Erfahrung im Bereich Gastronomie sowie im Umgang mit Kunden verfügt.
- Vom künftigen Pächter wird ein gastronomisches Nutzungs- und Betreiberkonzept erwartet, also die Darstellung des geplanten Vorhabens.

D. Entscheidungsmatrix

Wirtschaftlichkeit (30)

- 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.

Organisationsstruktur (15)

- Erwartet wird ein Organigramm mit Funktionsbeschreibungen des Kern-Teams in der Gastronomie sowie
- Eine Personaleinsatzplanung anhand einer üblichen Geschäftswoche

Referenzen (15)

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

Darstellung der Konzeptidee (40)

- Erwartet wird eine kurze Beschreibung der geplanten Geschäftsidee für das Restaurant und angrenzende Gastronomie-Außenfläche,
- 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 1.350.

E. Ausschlusskriterien

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 Strafgesetzbuches (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.

F. Entwurf Pachtvertrag

Entwurf Pachtvertrag

Verpachtung der Gastronomie

im Rahmen des Neubaus „Heiner’s“ am Heiner-Metzger-Platz

in 89231 Neu-Ulm/ Landkreis Neu-Ulm

(Regierungsbezirk Schwaben)

im Auftrag der
Entwicklungsgesellschaft Neu-Ulm GmbH

Augsburger Straße 15, 89231 Neu-Ulm

Inhaltsverzeichnis

Entwurf eines Gastronomiepachtvertrags	19
Anlagen zum Gastronomievertrag Heiner's	49
Anlage 1 – Pläne des Objekts	50
Anlage 2 – Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen.....	51
Anlage 3 – Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer- Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes	52
Anlage 4 – Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.....	53
Anlage 5 – Geheimhaltungsverpflichtung	54

Entwurf eines Gastronomiepachtvertrags

Hinweis vorab: Änderungen bleiben vorbehalten.

„Zwischen

-nachstehend als Verpächter bezeichnet-

und dem/der



-nachstehend als Pächter bzw. Gastronom bezeichnet-

wird nachfolgender

Gastronomiepachtvertrag

abgeschlossen.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Gastronom pachtet von der Entwicklungsgesellschaft Neu-Ulm GmbH (im Folgenden Verpächter genannt) im Objekt „Heiner's“ am Heiner-Metzger-Platz, 89231 Neu-Ulm (postalische Anschrift: Heiner-Metzger-Platz 1), folgende in den als **Anlagenkonvolut 1** beigefügten Grundriss-/Lageplänen *[durch grüne Hinterlegung]* gekennzeichneten Gastronomieflächen mit den dazugehörigen Funktions- und Sozialräumen:

- Gesamtflächen ca.

Die beigefügten Pläne sind Bestandteil dieses Vertrags. Eventuell in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände und andere Details sind unverbindlich und dienen nicht der Beschreibung der Ausstattung des Pachtgegenstands. Die Angaben in den Anlagen zu diesem Vertrag stellen keine Zusicherung oder Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Der Pächter ist berechtigt, die Gemeinschaftsflächen (Verkehrsflächen/Allgemeinflächen) gemeinsam mit den anderen Mietern und sonstigen Nutzern des Objekts mitzubenutzen. Es wird klargestellt, dass dem Pächter an den Gemeinschaftsflächen kein exklusives Nutzungsrecht zusteht

Dem Pächter sind die Lage und die Größe der vorgenannten Flächen bekannt. Der Pächter hatte Gelegenheit, den Pachtgegenstand vor Vertragsabschluss eingehend zu besichtigen. Der Pächter erkennt den Pachtgegenstand als vertragsgemäß an.

2. Sondernutzung des Heiner-Metzger-Platzes

Der Heiner-Metzger-Platz ist ein öffentlich gewidmeter Platz. Der Pächter ist verpflichtet, jegliche gewünschte Sondernutzung des Platzes (insbesondere für Außengastronomie) eigenständig bei der zuständigen Behörde der Stadt Neu-Ulm zu beantragen und die entsprechenden Genehmigungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko einzuholen. Eine Sondernutzung des Heiner-Metzger-Platzes oder anderer Außenflächen (insbesondere für Außengastronomie) ist nicht Bestandteil dieses Pachtvertrages. Alle Kosten und Auflagen im Zusammenhang mit einer etwaigen Sondernutzung trägt der Pächter.

3. Der Gastronom pachtet keine Einrichtungen oder Gegenstände. Es wird kein Inventar zur Verfügung gestellt oder mitverpachtet. Es ist dem Gastronomen freigestellt, eigene Einrichtungen oder Gegenstände in den gepachteten Räumlichkeiten zu nutzen, sofern diese keine Vereinbarung mit dem Verpächter oder dessen Zustimmung erfordern. Auf § 7 Nr. 3 u. 4 wird verwiesen.

Die verpachteten Flächen werden nachfolgend gemeinsam auch "**Pachtgegenstand**" genannt.

4. Der Pächter unterliegt der Betriebspflicht nach Maßgabe dieses Vertrages. Auf § 2 wird verwiesen. Eine Vertragsübernahme durch eine natürliche oder juristische Person oder eine andere Gesellschaft (GbR, OHG, KG etc.) während der Laufzeit ist ausgeschlossen.

5. Der Gastronom wird auf Verlangen des Verpächters, auch außerhalb seiner Pachträume, während Sonderveranstaltungen und ggf. weitergehend in Abstimmung mit dem Verpächter gastronomische Leistungen erbringen. Auf rechtzeitige Anfrage stellt der Gastronom dem Verpächter seine vollumfänglichen, gastronomischen Leistungen im Pachtgegenstand für Sonderveranstaltungen zur Verfügung. Die genauen Termine werden rechtzeitig vorher abgestimmt.

Es besteht ferner die Möglichkeit selbst Sonderveranstaltungen im Veranstaltungsraum des Areals durchzuführen. Diese wären gesondert mit dem Vermieter des Saals zu vereinbaren.

§ 2

Pachtzweck, Betriebsführung, Konkurrenzschutz

1. Der Pachtgegenstand wird zum Betrieb eines [tbd] verpachtet. Der Pächter verpflichtet sich, den Pachtgegenstand während der Laufzeit des Pachtvertrags im Rahmen des Pachtzwecks zu nutzen. Jede Änderung der Nutzung durch den Pächter bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

Der Betrieb eines Clubs / Diskothek oder die Nutzung für erotische Darbietungen oder für Versammlungen oder Veranstaltungen, die geeignet sind, dem Ansehen und Ruf des Verpächters zu schaden, ist ausgeschlossen.

Der Pächter verpflichtet sich, mindestens ein alkoholfreies Getränk unter dem Preis des günstigsten alkoholischen Getränks bei gleicher Menge anzubieten. Er verpflichtet sich, diese in Satz 1 genannten alkoholfreien Getränke auch in kleinerer Menge anzubieten (z.B. 0,2 Liter oder 0,3 Liter).

Alle behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Konzessionen, die den Pachtzweck und den Betrieb des Pächters betreffen (auch soweit diese erst nach Pachtbeginn erforderlich werden) hat der Pächter selbst, auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen und während der Pachtdauer aufrecht zu erhalten; hiervon ausgenommen sind behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse, die den Pachtgegenstand selbst oder dessen Lage betreffen.

2. Der Gastronom ist für die Beschaffung sowie das Fortbestehen der gewerblichen Konzession bzw. Genehmigungen und die Erfüllung aller den Gastronomen betreffenden gesetzlichen sowie behördlichen Vorschriften und Auflagen allein verantwortlich. Er hat dafür zu sorgen, dass Anstand und gute Sitten gewahrt und alle ordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.
3. Der Gastronom hat seinen in den Gastronomiebereichen anfallenden Müll über zugelassene Entsorgungsunternehmer auf eigene Kosten zu entsorgen. Etwaige behördliche Vorschriften und Auflagen (Mülltrennung, Behandlung von Nass-Müll und Speiseresten) hat der Gastronom selbst und auf eigene Kosten einzuhalten.

Der Pächter ist verpflichtet, auf Einweg-Coffee-to-go-Becher oder sonstiges Einweg-Geschirr zu verzichten, sofern Getränke zum Mitnehmen „to go“ angeboten werden. Der Verpächter kann vom Pächter die Benutzung

eines bestimmten Mehrwegbechers bzw. Mehrweggeschirrs für den Außer-Haus-Verkauf, sofern dies nach dem Konzept des Pächters in Betracht kommt, verlangen. Der Einsatz von Einwegbechern ist zur Abfall-vermeidung und Ressourcenschonung ausdrücklich untersagt.

4. Verkaufsveranstaltungen von Gewerbetreibenden, Musikdarbietungen oder sonstige Veranstaltungen sowie das Aufstellen von Zigarettenautomaten, Musik- oder ähnlichen Apparaten sowie Verkaufsständen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Diese Zustimmung darf der Verpächter nicht verweigern, soweit bei dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt nicht wesentliche, schützenswerte Interessen des Verpächters nachteilig berührt sind. Der Verpächter kann die Zustimmung aber von der Erhebung einer zusätzlichen Nutzungsentschädigung abhängig machen. Der Gastronom ist bei Veranstaltungen nach Maßgabe des Satzes 1 bzw. bei Aufstellen von Apparaten und/oder dem Betrieb von Verkaufsständen für die Einhaltung der gesetzlichen sowie behördlichen Vorschriften und Auflagen auf eigene Kosten verantwortlich.

Die Aufstellung von Spielgeräten oder Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten sowie die Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit ist dem Pächter nicht gestattet.

5. Der Gastronom verpflichtet sich, nur zuverlässiges Personal einzusetzen und die Zuverlässigkeit durch angemessene, arbeitsrechtliche Maßnahmen in zumutbaren Umfang dauerhaft zu gewährleisten.

Für jede eingesetzte Person ist ein polizeiliches Führungszeugnis vorzulegen; davon kann in Abstimmung mit dem Verpächter für Personen, die ausschließlich im Bereich Restaurant und/oder Terrasse eingesetzt werden, abgesehen werden. Der Verpächter behält sich vor, für das von dem Gastromen eingesetzte Personal Arbeitsausweise einzuführen. Derartige Arbeitsausweise sind von dem Personal ständig mitzuführen und auf Verlangen den Mitarbeitern des Verpächters vorzuzeigen.

Der Gastronom sichert zu, dass mit allen von ihm angestellten Arbeitskräften ordnungsgemäße, den jeweils geltenden gesetzlichen, v.a. arbeits- und sozial- sowie steuerrechtlichen Vorschriften entsprechende Arbeitsverträge abgeschlossen sind bzw. werden und die Arbeitnehmer/innen zur ordentlichen Erfüllung ihrer arbeitsvertraglichen Pflichten angehalten werden.

Der Gastronom ist verpflichtet, die Einhaltung der steuerlichen, sozialversicherungsrechtlichen, arbeitsrechtlichen, arbeitsschutzrechtlichen sowie jugendarbeitsschutzrechtlichen Vorgaben in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten vollumfänglich zu gewährleisten. Personaldienstleister, die

seitens des Gastronomen in Anspruch genommen werden, sind entsprechend zu verpflichten.

6. Der Gastronom hat seine Mitarbeiter/innen während und nach Beendigung des Vertrags zur Verschwiegenheit über dienstliche Vorgänge und Einrichtungen, die ihnen bei ihrer Tätigkeit in den Räumen bzw. Gebäuden der Pächterin bzw. Verpächters bekannt werden, arbeitsvertraglich zu verpflichten. Entsprechend zu verpflichten sind auch eingesetzte Zeitarbeitskräfte.
7. Der Gastronom verpflichtet das von ihm eingesetzte Personal dazu, es zu unterlassen, dritte Personen zur Arbeitsstelle mitzunehmen. Das Mitbringen von Tieren in nicht öffentlich zugängliche Bereiche des Pachtgegenstandes ist gleichfalls verboten.
8. Dem Gastronomen obliegen die Reinigung des Pachtgegenstandes sowie eine etwa erforderliche Ungezieferbekämpfung im Pachtgegenstand.

Der Verpächter erwartet eine zeitgemäße europäische Gastronomiekultur, die sich dem weltoffenen Charakter von Neu-Ulm und den Zielen eines nachhaltigen Wirtschaftens verpflichtet. Der Pächter ist verpflichtet, sämtliche einschlägigen, branchenüblichen Sicherheits- und Hygienevorschriften für seinen Betrieb einzuhalten, insbesondere ein Hygienemanagement nach branchenüblich anerkannten Standards einzurichten und zu dokumentieren. Der Pächter ist insbesondere verpflichtet, die dem Publikumsverkehr zugänglichen und für Kunden sichtbaren Flächen des Pachtgegenstands (z.B. Restaurant, Sanitäreinrichtungen) stets in einem sauberen und professionell gepflegten Zustand zu halten.

Neben der regelmäßigen Reinigung sind folgende Reinigungsleistungen bei Bedarf, mindestens jedoch 2 x jährlich vorzunehmen: Bestuhlung, Dekorationen, Wand- und Bodenfliesen (Grundreinigung), Beleuchtungskörper, Fenster innen, hygienische Grundreinigung - Küchen, Sozialräume, sanitäre Anlagen -, Müllräume, Mülltonnen, Küchenabluftdecken/Ablufthauben/Wrasenabzug einschließlich Abluftkanal, Gullys, Fettabscheider, , Fettfänge, Abluftfilter und andere Filter sind wöchentlich mindestens 2 x zu reinigen. Auf § 6 wird ergänzend verwiesen.

Der Pächter ist ferner zur Erstellung und Einhaltung eines HACCP-Konzepts nachfolgender Maßgabe verpflichtet:

9.1. Erstellung des HACCP-Konzepts:

Der Pächter verpflichtet sich, vor Betriebseröffnung, spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten nach Vertragsbeginn ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes HACCP-Konzept

(Hazard Analysis and Critical Control Points) zu erstellen und dieses dem Verpächter vorzulegen. Das HACCP-Konzept muss sämtliche Aspekte der Lebensmittelsicherheit abdecken und den Anforderungen der geltenden Vorschriften und Richtlinien, insbesondere der Verordnung (EG) Nr. 853/2004 über Lebensmittelhygiene, entsprechen.

9.2. **Einholung externer Beratung:**

Der Pächter kann, sofern erforderlich, eine fachkundige externe Beratung zur Erstellung und Implementierung des HACCP-Konzepts in Anspruch nehmen. Die Kosten hierfür trägt der Pächter.

9.3. **Einhaltung und Umsetzung:**

Der Pächter ist verpflichtet, das erstellte HACCP-Konzept während der gesamten Pachtzeit vollständig und gewissenhaft umzusetzen. Er verpflichtet sich ferner, alle im HACCP-Konzept vorgesehenen Maßnahmen, Überwachungen und Dokumentationen regelmäßig durchzuführen und deren Ergebnisse ordnungsgemäß zu protokollieren.

9.4. **Überprüfung durch den Verpächter:**

Der Verpächter ist berechtigt, nach vorheriger Ankündigung und in angemessenen Abständen die Einhaltung des HACCP-Konzepts durch den Pächter zu überprüfen. Hierzu kann der Verpächter Einsicht in die entsprechenden Dokumentationen verlangen und die Betriebsräume in Augenschein nehmen.

9.5. **Maßnahmen bei Verstößen:**

Bei Verstößen gegen die Verpflichtungen zur Erstellung, Einhaltung oder Umsetzung des HACCP-Konzepts ist der Verpächter berechtigt, den Pächter zur Beseitigung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist aufzufordern. Sollte der Pächter dieser Aufforderung nicht nachkommen, behält sich der Verpächter das Recht vor, weitere rechtliche Schritte einzuleiten, einschließlich der fristlosen Kündigung des Pachtvertrags.

9.6. **Haftung:**

Der Pächter haftet für alle Schäden, die durch eine Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus diesem § 2.9 entstehen. Dies umfasst auch etwaige Bußgelder oder andere behördliche Sanktionen, die aufgrund eines mangelhaften HACCP-Konzepts oder dessen unzureichender Umsetzung verhängt werden.

Das HACCP-Konzept werden die Vertragsparteien diesem Pachtvertrag im Wege eines förmlichen Nachtrags als Anlage beifügen.

9. Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht nach, z.B. bei gesetzlichen und lebensmittelhygienischen Auflagen, bei Reinigungspflichten u.a., so ist Der Verpächter berechtigt, die Verpflichtung durch eigenes Personal oder durch Dritte unter Nutzung des Pachtgegenstandes zu erfüllen. Die dadurch entstandenen notwendigen und erforderlichen Kosten, z.B. für das Personal, werden dem Pächter in Rechnung gestellt. In Fällen, in denen unverzügliches Handeln zur Abwendung von Nachteilen für den Verpächter geboten ist, bedarf es keiner vorherigen Ankündigung der Ersatzvornahme.
10. Die abgegebenen Erklärungen zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen (Anlage 2), der Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes (Anlage 3), der Erklärung zur Person und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Anlage 4) sowie die Geheimhaltungsverpflichtung (Anlage 5) werden Bestandteil des Vertrags.
11. Konkurrenzschutz wird dem Pächter nicht gewährt.
12. Der Pächter darf schwere Gegenstände, soweit eine Deckenlast von 500 kg/qm überschritten wird, in dem Pachtgegenstand nur aufstellen oder solche Gegenstände im Gesamtobjekt / Pachtgegenstand transportieren, wenn der Verpächter zuvor schriftlich zustimmt. Der Verpächter wird nur dann zustimmen, wenn feststeht, dass das Aufstellen oder der Transport keine Gefahren für den Pachtgegenstand und das Gesamtobjekt begründet. Der Pächter haftet für alle durch das Aufstellen oder den Transport verursachten Schäden, auch wenn der Verpächter zuvor seine Zustimmung erteilt hat.

Der Verpächter ist befugt, seine Zustimmung jederzeit zu widerrufen, wenn erkennbar wird, dass das Aufstellen oder der Transport nachteilige Auswirkungen auf den Pachtgegenstand oder das Gesamtobjekt hat.
13. Auf den dem Pächter zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsflächen dürfen keine Gegenstände abgestellt oder gelagert werden. Der Pächter haftet für alle hierdurch entstehenden Schäden.
14. Der Pächter ist verpflichtet, eine Belästigung der anderen Mieter/Pächter und sonstigen Nutzer des Gesamtobjekts durch Geräusche, Erschütterungen, Geruch und ähnliche Emissionen durch eine vertragsgemäße Nutzung des Pachtgegenstands nach bestem Bemühen zu vermeiden und alle zu-

mutbaren Vorkehrungen hierfür zu treffen. Der Pächter ist bei einem Verstoß zum Ersatz des von ihm verursachten Schadens verpflichtet, es sei denn, er hat den Verstoß nicht zu vertreten. Bei Beschwerden der anderen Mieter/Pächter und sonstigen Nutzer hat der Pächter die Belästigung unverzüglich abzustellen.

Der Pächter hat insbesondere dafür zu sorgen, dass Dritte durch den Betrieb der Gaststätte nicht in unzumutbarer Weise gestört werden. Insbesondere sind Vorkehrungen zu treffen, dass sich keine lästigen Gerüche in benachbarte Gebäudeteile des Gesamtobjekts, in benachbarte Gebäude oder in die Umgebung verbreiten. Der Pächter hat die Lärmschutzbestimmungen einzuhalten und beim Betrieb der Gaststätte insoweit Rücksicht zu nehmen. Falls sich durch Besucher, Gäste oder durch im Pachtgegenstand befindliche Geräte, Waren und dergleichen nachteilige Einwirkungen auf den Pachtgegenstand, benachbarte Flächen oder Nachbargebäude ergeben oder andere Dritte hierdurch beeinträchtigt werden, hat der Pächter unverzüglich alle Maßnahmen zur wirksamen Abwendung der nachteiligen Einwirkungen auf seine Kosten zu treffen und den Verpächter von allen diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen.

§ 3

Unterverpachtung, Nutzungsüberlassung

1. Der Pächter darf den Pachtgegenstand im Ganzen oder zum Teil nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters unterverpachten bzw. Dritten zur Nutzung überlassen.

Das Sonderkündigungsrecht des Pächters gemäß § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB ist für den Fall, dass der Verpächter die Zustimmung verweigert, ausgeschlossen.

2. Die Zustimmung des Verpächters, darf nicht ohne wichtigen Grund verweigert werden. Eine Unterverpachtung muss sich stets im Rahmen des Pachtzwecks halten. Der Pächter ist verpflichtet, den Unterpächter entspre-

chend nachstehend § 4 Nr. 4 zu verpflichten, und zwar so, dass der Verpächter unmittelbar Ansprüche gegen den Unterpächter geltend machen kann (echter Vertrag zugunsten Dritter).

3. In jedem Fall der Unterverpachtung tritt der Pächter schon jetzt die ihm gegenüber dem Unterpächter zustehenden Forderungen aus dem Unterpachtverhältnis sicherungshalber an den Verpächter ab. Der Verpächter nimmt die Abtretung hiermit an.
4. Im Falle einer unbefugten Unterverpachtung kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats ab schriftlicher Aufforderung das Unterpachtverhältnis beendet. Geschieht dies nicht, kann der Verpächter das Hauptpachtverhältnis fristlos kündigen.
5. Im Fall einer Unterverpachtung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte haftet der Pächter für alle Handlungen und Unterlassungen des Unterpächters oder desjenigen, dem er den Gebrauch des Pachtgegenstands überlassen hat.
6. In jedem Fall der Unterverpachtung ist der Pächter verpflichtet, einen Unterpachtzuschlag in Höhe von 5 % der monatlichen Netto-Mindestpacht gemäß § 4 Nr. 1 zuzüglich Umsatzsteuer, als zusätzliche Pacht an den Verpächter zu bezahlen.

§ 4

Pachtzins, Umsatzpacht, Wertsicherung, Umsatzsteueroption

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 12.000
Nebenkostenvorauszahlung gemäß § 5 monatlich	EUR 2.500
zuzüglich Umsatzsteuer	EUR 2.755

Gesamtbruttowarmpacht monatlich	EUR 17.255
---------------------------------	------------

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,

8,00 % 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 § 4 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 Ver-pächters 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.

§ 5

Nebenkosten

1. Der Pächter ist verpflichtet, die im Zusammenhang mit dem Pachtgegenstand anfallenden Nebenkosten anteilig zu tragen.
2. Nebenkosten im Sinne dieses Vertrags sind alle Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsflächen und die für Schönheitsreparaturen an Gemeinschaftsflächen anfallenden Kosten.

Darüber hinaus zählen zu den Nebenkosten im Sinne von vorstehendem Absatz 1 die folgenden Kosten, sofern und soweit sie für den Pachtgegenstand oder für das Objekt, im dem sich der Pachtgegenstand befindet, anfallen:

- a) Reinigung von Glas- und Metallfassaden, Fenstern und Fensterrahmen, Türen, Außenjalousien und sonstigen Sonnenschutzeinrichtungen, des Daches und der Dachrinnen, der Entwässerungseinrichtungen, der Hoffläche und der Parkplätze;
- b) Winterdienst, einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung und Abstreuen;
- c) Haustechnik-Anlagen, Klima-, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Stark- und Schwachstromanlagen, Kälteerzeugung und Verteilungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Notstromanlagen, Sicherheitstechnik wie Brand- und Rauchmelder, Brandschutztüren, RWA (Rauch- / Wärmeabzugsanlagen), BMA (Brandmeldeanlagen), Feuerwehranschlüsse, Löschanlage, Videoüberwachung, Gefahrenmeldetechnik und Alarmanlagen;

- d) Rollläden, Rolltore, sonstige kraftbetätigte Tore und Türen;
- e) Niederschlagswassergebühr;
- f) Feuerlöscher/Erste Hilfe-Einrichtungen;
- g) Sonnenschutzanlagen (Jalousien);
- h) Gegensprech- und Türöffnungsanlagen sowie Zutrittskontrollen, Schließanlagen/Schlösser sowie Schließtechnik;
- i) Aufzug- und Fördertechnik;
- j) Antennenanlage / Medientechnik;
- k) Dachrinnenheizung;
- l) Wasser- und Abwasseraufbereitungs- und/oder -hebeanlagen und -druckerhöhungsanlagen
- m) Kosten der Grundwasserhaltung, einschließlich öffentlich-rechtlicher Abgaben
- n) Fettabscheider.

Zu den unter vorstehenden lit. [a) bis n)] aufgeführten Kosten zählen jeweils auch die Kosten für verbrauchte Betriebsmittel und deren Lieferung, für den Betriebsstrom, für die Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlagen, für die regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, für die Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen, für vorgeschriebenen Prüfungen und Messungen und für den Einsatz von Geräten zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten der Eichung, sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung des so erfassten Verbrauchs. Nicht umfasst sind jedoch die Kosten für die erstmalige Anschaffung solcher Anlagen.

Es wird klargestellt, dass der Pächter keinen Anspruch darauf hat, dass ihm die vorstehend unter lit. [a) bis n)] genannten Einrichtungen tatsächlich zur Verfügung gestellt werden.

Die nicht bereits in § 2 BetrKV genannten Nebenkosten, die auf Gemeinschaftsflächen entfallen, trägt der Pächter nur bis zu einem jährlichen Betrag, der 8 % der jährlichen Netto-Kaltpacht für die zur exklusiven Nutzung überlassenen Pachtflächen entspricht.

3. Der Pächter ist verpflichtet, die Anschluss-, Lieferungs- und Versorgungsverträge für die allein bei ihm anfallenden Nebenkosten, insbesondere Strom-, Wasser- und Brennstofflieferverträge – soweit möglich – unmittelbar selbst mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuschließen und mit diesem direkt abzurechnen. Der Verpächter verpflichtet sich, den für einen Versorgungsvertrag zwischen dem Pächter und einem Versorgungsträger erforderlichen Anschluss bereitzustellen. Die Wartung und Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit des Anschlusses ist Sache des Pächters. Eine Haftung des Verpächters für eventuelle Störungen bzw. Ausfälle, die der Verpächter nicht zu vertreten hat, ist ausgeschlossen.

Nebenkosten, die der Pächter nach diesem Absatz direkt bezieht, hat er direkt zu bezahlen; sie sind nicht Gegenstand von Nebenkostenvorauszahlungen.

Soweit Nebenkosten nachweislich nur für den Pachtgegenstand des Pächters anfallen, sind sie allein von diesem zu tragen.

4. Über die Nebenkostenvorauszahlungen wird der Verpächter jährlich abrechnen. Hierbei handelt es sich um keine Ausschlussfrist. Bei Verzögerung der Abrechnung ist der Pächter nicht berechtigt, die in der vorangehenden Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen zurückzufordern oder die laufenden Vorauszahlungen zurückzubehalten. Ergibt sich aus der Abrechnung mit den vom Pächter geleisteten Vorauszahlungen ein Nachzahlungsbetrag/ein Guthaben, so ist der Nachzahlungsbetrag/das Guthaben innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
5. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Pächter dieser nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht. Der Verpächter wird den Pächter in der jeweiligen Nebenkostenabrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben auf die Ausschlussfrist besonders hinweisen.
6. Soweit die Heizkostenverordnung (HeizKV) anwendbar ist, werden in den Anwendungsbereich der HeizKV fallende Nebenkosten, insbesondere Kosten der zentralen Warmwasser- und Heizenergieversorgung, nach den Vorgaben der HeizKV umgelegt und abgerechnet. Der Verpächter ist berechtigt, innerhalb der Vorgaben der HeizKV, die Anteile der verbrauchsabhängigen (mindestens 50 % und höchstens 70 %) und der verbrauchsunabhängigen Kosten nach billigem Ermessen fest-zulegen und zu ändern.

Im Übrigen bestimmt der Verpächter einen Umlageschlüssel für die Betriebs- und Nebenkosten nach billigem Ermessen. Für verbrauchsabhängige Betriebs- und Nebenkosten, deren Verbrauch tatsächlich erfasst wird, gilt im Zweifel die verbrauchsabhängige Verteilung als angemessen

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Wartung

1. Der Verpächter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtgegenstandes an Dach und Fach. "Dach" in diesem Sinne ist die Dachkonstruktion nebst Eindeckung und Zubehör (z.B. Dachrinnen). "Fach" in diesem Sinne sind die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken und tragende Wände), die Fassade nebst Fassadenverkleidung und der/die Schornstein/e. Nicht hiervon erfasst ist die Verglasung der Fenster nebst Beschlagteilen und sonstigen mechanisch beweglichen Teilen. Ebenfalls nicht umfasst sind sämtliche Außentüren und -tore sowie Eingangsportale, jeweils soweit sie ausschließlich vom Pächter genutzte Flächen abschließen.

Im Übrigen obliegt dem Pächter die Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtgegenstandes (mit Ausnahme von Reparaturen an Dach und Fach).

Der Pächter übernimmt insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung aller ihm zur exklusiven Nutzung überlassenen Teile des Pachtgegenstands, die der direkten Abnutzung durch den Gebrauch des Pächters ausgesetzt sind, z.B. der Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, WC-Spülen, Wasch- und Spülbecken, Klein-lüfter, Gas- und Elektrogeräte, Warmwasserbereiter, Heizungs- und sonstigen Einrichtungen, Fettabscheider, Fettluftanlagen, Wartung von Türen mit Antrieb Fritteusen, Induktionsherde und -felder, Spülmaschinen, etc., jeweils soweit sie sich im ihm zur exklusiven Nutzung überlassenen Teil des Pachtgegenstands befinden. Leitungsverstopfungen hat der Pächter auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er die Verstopfung verursacht hat.

Die Pflicht zur Instandsetzung trifft den Pächter nicht, wenn er nachweisen kann, dass die Beschädigungen nicht auf seinem Pachtgebrauch beruhen oder nicht durch ihn, bei ihm beschäftigte Personen oder sonstige Dritte hervorgerufen wurden, die durch ihn in Berührung mit dem Pachtgegenstand gekommen sind (insbesondere Lieferanten, Kunden oder Besucher des Pächters).

Auftretende Mängel hat der Gastronom dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen. Für etwaige durch eine nicht rechtzeitige Mitteilung verursachte Schäden ist der Pächter ersatzpflichtig.

Unbeschadet der übrigen in dieser Nr. 1 getroffenen Regelungen sind kleinere Reparaturen und Ausbesserungen bis zu Euro 1.000 netto für den Einzelfall, maximal bis zu Euro 7.500 netto insgesamt im Kalenderjahr in jedem Fall von dem Pächter auf eigene Kosten und bei Bedarf in Abstimmung mit dem Verpächter fachgerecht vorzunehmen. Entsprechendes gilt zusätzlich für die Instandsetzung von Inventargegenständen bzw. von Einrichtungen bis zu Euro 1.000 netto für den Einzelfall, maximal bis zu Euro 7.500 insgesamt im Kalenderjahr.

Instandhaltung im Sinne dieses Pachtvertrags umfasst die Maßnahmen zur Erhaltung der Tauglichkeit zum bestimmungsgemäßen Gebrauch des Pachtgegenstands, um Schäden durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung zu vermeiden, einschließlich der laufenden Wartung. **Instandsetzung** umfasst die über die Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen zur Wiederherstellung der Tauglichkeit des Pachtgegenstands zum bestimmungsgemäßen Gebrauch, einschließlich der Reparatur und des im Rahmen von Reparaturen erforderlichen Austauschs einzelner Bauteile, nicht jedoch die vollständige Erneuerung einer Einrichtung oder Anlage (Neubeschaffung). Erneuerungen sind durchzuführen, sofern die Erneuerung oder Ersatzbeschaffung aus Sicht eines Fachunternehmens wirtschaftlicher ist als eine Instandsetzung. Erneuerungen sind stets vom Verpächter auf eigene Kosten durchzuführen, soweit es sich nicht um die Erneuerung des Inventars sowie um die Erneuerung technischer Anlagen oder Einrichtungen handelt, die durch den Pächter eingebracht wurden.

Für sämtliche vom Pächter vorgenommenen baulichen Änderungen, Einbauten und eingebrachten Gegenstände ist der Pächter selbst und auf eigene Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung und ggf. zur Erneuerung verpflichtet. Es wird insbesondere klargestellt, dass sämtliche Küchengeräte bzw. gastronomische Gebrauchsgegenstände, die der Pächter in das Objekt selbst eingebracht hat (beispielsweise Schankanlagen, Friteusen, Induktionsherde und -felder, Spülmaschinen, etc.) ausschließlich vom Pächter repariert oder ersetzt werden. Der Pächter ist insbesondere verpflichtet, das von ihm einzubringende Kleininventar (siehe § 8) dauerhaft in ausreichender Zahl und funktionsfähig im Pachtgegenstand vorzuhalten, instand zu halten und instand zu setzen und zu erneuern.

2. Bei Pachtbeginn wird von dem Gastronomen und einem vom Verpächter Beauftragten eine gemeinsame Begehung durchgeführt und über den Zustand des Pachtgegenstandes und etwaige Mängel eine Niederschrift gefertigt. Mit Unterzeichnung dieser Niederschrift verzichtet der Gastronom auf weitere Mängelrügen, soweit diese Mängel bei der Begehung des Pachtgegenstandes erkennbar waren.

3. Zur laufenden Feststellung des Zustandes des Pachtobjektes sollen einmal im Jahr gemeinsame Begehungen vorgenommen werden, an denen der Gastronom teilnimmt. Das Ergebnis wird jeweils schriftlich festgehalten und dem Gastronomen mitgeteilt. Festgestellte Mängel sind nach den Bestimmungen dieses Vertrages unverzüglich durch den Pächter auf eigene Kosten zu beseitigen.
4. Zur Erfüllung der jeweils geltenden Brandsicherheitsauflagen für die Ableitung des Kuchendunstes hat der Gastronom in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere Fettrückstände im Abzugsschacht unverzüglich beseitigt werden. Die Filter sind wöchentlich mindestens 2 x zu reinigen. Die Reinigung des Fettabscheiders darf nicht in der Zeit zwischen 12:00 Uhr bis 03:00 Uhr vorgenommen werden. Die jeweils einschlägigen Richtlinien, Normen (DIN, VDE), die Versammlungsstättenverordnung etc. sind zu beachten. Auch im Übrigen hat der Pächter bei der Reinigung des Fettabscheiders die Lärmschutzbestimmungen einzuhalten; insbesondere während der üblichen Ruhezeiten ist Lärm zu vermeiden und Rücksicht zu nehmen. Auf § 2.15 wird ergänzend Bezug genommen.
5. Soweit der Gastronom zur Durchführung ihm obliegender Wartungsarbeiten nicht in der Lage ist, sind Wartungsverträge mit Fachfirmen abzuschließen; Kopien dieser Wartungsverträge sind dem Verpächter auszuhändigen. Soweit der Verpächter für das gesamte Objekt einheitliche Wartungsverträge abschließt (z.B. für die Bereiche Lüftung, Heizung, Kälte, Sprinkler), werden die anteiligen Kosten dem Gastronomen im Rahmen der Nebenkostenabrechnung des Verpächters in Rechnung gestellt.
6. Die Protokolle von Behördenbegehungen des Pachtgegenstandes (z.B. Gewerbeaufsicht etc.) hat der Pächter dem Verpächter unaufgefordert in Kopie zu übergeben.
7. Der Pächter ist auf seine Kosten zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im Inneren des Pachtgegenstands verpflichtet. Zu den Schönheitsreparaturen zählen die Erneuerung des Innenanstrichs der Wände, Decken, Türen, Fenster, Heizkörper und eine fachgerechte Reinigung der Bodenbeläge. Schönheitsreparaturen sind, soweit dies nach dem Zustand des Mietgegenstands erforderlich ist, in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernimmt der Pächter jedoch nur, soweit die Abnutzungen auf seinem Pachtgebrauch beruhen oder sonst durch ihn, bei ihm beschäftigte Personen oder sonstige

Dritte hervorgerufen wurden, die durch ihn in Berührung mit dem Pachtgegenstand gekommen sind (insbesondere Lieferanten, Kunden oder Besucher des Pächters).

Der Verpächter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

8. Die vorstehenden Bestimmungen regeln die Verpflichtung zur Durchführung der genannten Maßnahmen. Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Vertragspartei, die zur Durchführung einer Maßnahme verpflichtet ist, auch die dafür entstehenden Kosten zu tragen. Die dem Verpächter durch die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung entstehenden Kosten können jedoch in dem in § 5 vereinbarten Umfang als Nebenkosten auf den Pächter umgelegt werden, soweit nicht Dach und Fach betroffen sind. Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von durch den Pächter eingebrachten Einrichtungen oder technischen Anlagen sowie von durch den Pächter veranlassten Erweiterungen der technischen Anlagen hat der Pächter auch insoweit zu tragen, als der Verpächter ggf. die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen hat.
9. Der Pächter ist zudem im Rahmen seiner Verpflichtungen zur Tragung von Nebenkosten auch zur Tragung der anteiligen Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen für die Gemeinschaftsflächen, soweit nicht Dach und Fach betroffen ist, verpflichtet. Auf § 5 Abs. Nr. 2 (Unterabsatz 1) wird verwiesen.

§ 7

Bauliche Änderungen

1. Baumaßnahmen und Umbauten bzw. Ein- und Umbauten, die der Verpächter zur Erhaltung oder Verbesserung des Pachtgegenstandes für notwendig hält, sind nach vorheriger Absprache und in Berücksichtigung der eventuell entstehenden Umsatzeinbußen mit dem Gastronomen abzusprechen und mit einer entsprechenden Entschädigungsregelung schriftlich zu regeln. Während solcher Baumaßnahmen wird auf die Wirtschaftlichkeit des

gastronomischen Betriebs im Benehmen mit dem Gastronomen weitgehend Rücksicht genommen.

2. Eine Verpflichtung zur Durchführung solcher in Satz 1 genannter Maßnahmen besteht für den Verpächter nur im Rahmen der Erhaltungspflicht.
3. Änderungen des Pachtgegenstandes u.a. in Form von Ein- und Umbauten einschließlich der Wegnahme/Anbringung/Veränderung von fest installierten Einrichtungen durch den Pächter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

Der Verpächter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn und soweit bei dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt wesentliche, schützenswerte Interessen des Verpächters nachteilig berührt sind. Der Verpächter ist in keinem Fall zur Kostenbeteiligung oder zum Wertersatz verpflichtet.

Der Verpächter kann verlangen, dass der Gastronom auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellt. Die Beschaffung und Aufrechterhaltung der für die Änderungen erforderlichen behördlichen Genehmigungen obliegt dem Gastronomen. Der Gastronom trägt sämtliche mit der Durchführung der Maßnahmen verbundenen Kosten und haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit den von ihr durchgeführten Baumaßnahmen bzw. Änderungen entstehen.

4. Die Zustimmung des Verpächters zu einer baulichen Veränderung durch den Pächter sowie Art und Umfang der jeweiligen Umbaumaßnahme werden die Vertragsparteien jeweils unverzüglich in einem förmlichen Nachtrag zu diesem Pachtvertrag schriftlich festhalten. Schilder, Plakate, Werbeanträge bzw. allgemein Werbe- bzw. Reklameeinrichtungen in den Außenanlagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verpächters an den von ihm bezeichneten Stellen angebracht bzw. verändert werden. Die allgemeine Beschilderung wird vom Verpächter vorgenommen.

§ 8

Inventar des Gastronomen (Kleininventar)

Es wird kein Inventar zur Verfügung gestellt. Der Gastronom ist insbesondere verpflichtet, auf eigene Kosten Gläser, bewegliche Küchenausstattung, wie Töpfe, Pfannen, Schüsseln, Platten, Messer, Werkzeuge sowie Tischdecken, Handtücher, Servietten, Ascher, Dekorationen zu beschaffen. Dies gilt ebenfalls für Kassensysteme, zusätzliche Arbeitstische, Warmhaltewagen, sonstige Küchengeräte und Maschinen etc.

§ 9

Haftung des Gastronomen

1. Der Gastronom haftet für sämtliche Schäden, die durch ihn, seine Betriebsangehörigen oder von ihm eingesetztes Personal, von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten, verursacht werden. Gleiches gilt für Gäste und Personen, die sich im Pachtobjekt aufhalten (§ 1 Nr. 1) oder bei besonderen Anlässen eingesetzt (§ 1 Nr. 4) werden. Der Gastronom hat Schäden, für die er eintreten muss, sofort zu beseitigen. Wird dieser Verpflichtung, auch auf schriftliche Mahnung hin, innerhalb einer angemessenen Frist nicht nachgekommen, so kann der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Gastronomen vornehmen lassen. Im Fall drohender Schäden und unbekannten Aufenthalts des Gastronomen bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

2. Der Gastronom übernimmt die Verkehrssicherungspflicht in alleiniger Verantwortung für den Pachtgegenstand. Der Gastronom stellt den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen Dritter, die aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht nach Satz 1 resultieren, auf erstes Anfordern frei.

Der Verpächter übernimmt im Rahmen dieses Vertrages keine zusätzlichen Schutzpflichten zugunsten des, von dem Gastronomen eingesetzten Personals.

3. Der Gastronom hat für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Auflagen, die den Pachtbetrieb betreffen, zu sorgen. Insbesondere sind Zu- und Ausgänge, Treppenhäuser sowie Verkehrswege, die bei einem Brand als Rettungswege für die Feuerwehr dienen können, freizuhalten.
4. Der Pächter haftet für die ihm überlassenen Schlüssel.
5. Im Übrigen richtet sich die Haftung des Pächters nach den gesetzlichen Bestimmungen

§ 10

Haftung des Verpächters, Zurückbehaltungsrecht, Aufrechnung, Minderung

1. Der Verpächter haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Im Übrigen haftet der Verpächter nur für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten.
2. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Verpächters wegen anfänglicher Sachmängel gemäß § 536a BGB wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt.
3. Schadensersatzansprüche des Pächters wegen vom Verpächter nicht zu vertretenden Immissionen, Störungen durch andere Pächter oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Pachtgegenstands sind ausgeschlossen. Der Verpächter wird sich jedoch bemühen, unter Berücksichtigung der Interessen aller Mieter/Pächter auf die Beseitigung ihm bekanntgegebener Störungen hinzuwirken.
4. Die Beschränkung sowie der Ausschluss der Haftung des Verpächters nach diesem Vertrag gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verpächters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verpächters beruhen. Gleiches gilt für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verpächters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verpächters beruhen; hier haftet der Verpächter unbegrenzt.
5. Der Pächter ist nicht berechtigt, die Pacht zu mindern, es sei denn, das Pachtminderungsrecht ist nach Grund und Höhe unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
6. Der Pächter kann gegenüber den Forderungen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Forderung oder sein Zurückbehaltungsrecht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.
7. Im Übrigen kann eine Aufrechnung nur erklärt, ein Zurückbehaltungsrecht oder eine Pachtminderung nur geltend gemacht werden, wenn der Pächter dem Verpächter diese Absicht einen Monat vorher schriftlich angekündigt hat.
8. Das Recht des Pächters zur Geltendmachung von Gegen- oder Rückforderungsansprüchen, insbesondere solchen aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß §§ 812 ff. BGB bleibt unberührt.

Rückgabe des Pachtgegenstands

1. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Gastronom den Pachtgegenstand (inkl. etwaigen Inventars des Verpächters, unberücksichtigt des erbrachten Inventars des Gastronomen, und der Einrichtungen sowie aller, auch von ihm selbst beschaffter Schlüssel) unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in einwandfreiem und gereinigtem Zustand zurückzugeben.
2. Es besteht ein Ankaufsrecht des Verpächters bzw. von dem Verpächter benannten Dritten für Kleininventar (§ 8) zum Verkehrswert. Der Verkehrswert wird im Streitfall durch einen vom Bayerischen Hotel- und Gaststättenverbandes zu benennenden Gutachter in Form eines Gutachtens festgestellt. Die Kosten des Gutachters werden vom Verpächter übernommen.
3. Bei Vertragsende wird eine Begehung des Pachtgegenstandes vorgenommen, in der etwaige Mängel/Schäden des Pachtgegenstandes sowie Beschädigungen technischer Einrichtungen aufgenommen werden.
4. Hat der Pächter bauliche Veränderungen vorgenommen, so hat er diese auf Verlangen des Verpächters auf seine Kosten zu beseitigen und den Zustand bei Beginn des Pachtverhältnisses wiederherzustellen. Dies gilt auch für Werbeeinrichtungen.

Einrichtungen, mit denen der Pächter den Pachtgegenstand versehen hat, sind vor Beendigung des Pachtverhältnisses wegzunehmen. Der Verpächter kann jedoch verlangen, dass diese Einrichtungen in dem Pachtgegenstand verbleiben, wenn er dem Pächter den Zeitwert der Einrichtungen erstattet. Dieses Verlangen des Verpächters muss spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses erklärt werden. Das Verbleiben von Einrichtungen kann nicht gefordert werden, wenn der Pächter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

5. Lässt der Pächter Einrichtungsgegenstände im Pachtgegenstand zurück, ist der Verpächter berechtigt, diese drei Wochen nach einer schriftlichen Aufforderung zur Beseitigung an die letzte ihm bekannte Adresse des Pächters selbst zu entsorgen oder durch öffentliche Versteigerung oder freihändigen Verkauf zu verwerten. Im Falle einer Verwertung steht der Erlös, abzüglich der dem Verpächter entstandenen Kosten, dem Pächter zu.

Steuern, Lasten, Versicherungen

1. Der Gastronom übernimmt alle mit dem Gewerbebetrieb verbundenen öffentlichen und privaten Lasten, wie z.B. Gewerbesteuer, Konzessionsabgabe, Überwachungsgebühren für technische Anlagen und die Müllabfuhr (die Mülltonnen hat der Pächter selbst zu stellen) zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. § 5 bleibt unberührt.
2. Der Gastronom hat eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten. Den Abschluss der Versicherung und die Bezahlung der laufenden Prämien zur Gewährleistung einer ausreichenden Deckung hat er dem Verpächter auf jederzeit mögliche Anforderung nachzuweisen.

Der Gastronom schließt ferner eine Betriebsunterbrechungsversicherung ab. Zudem verpflichtet sich der Gastronom, die gesamte Einrichtung des Pachtgegenstandes in ausreichender Höhe gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturmschäden sowie Diebstahl-, Einbruchs- und Glasschäden zu versichern und sowohl den Versicherungsabschluss als auch die laufende Prämienzahlung zur Gewährleistung einer ausreichenden Deckung auf Verlangen jederzeit dem Verpächter nachzuweisen.

§ 13

Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller Ansprüche des Verpächters aus dem Vertragsverhältnis, die ab Vertragsbeginn entstehen, stellt der Pächter eine Kautions in Höhe von **Euro 36.000** durch eine selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bankbürgschaft einer Großbank mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland oder Sparkasse, bei der das Recht zur Hinterlegung und die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorklage ausgeschlossen sind. Diese Kautions ist spätestens 3 Monate vor Vertragsbeginn zu stellen.

Der Verpächter ist berechtigt, die Übergabe des Pachtgegenstands zu verweigern, wenn der Pächter die Sicherheitsleistung nicht gestellt hat. Unbeschadet der verweigerten Übergabe des Pachtgegenstands ist der Pächter zur Zahlung der Mindestpacht ab dem Zeitpunkt verpflichtet, in dem die Übergabe bei rechtzeitiger Stellung der Sicherheitsleistung hätte stattfinden können. Das außerordentliche Kündigungsrecht des Verpächters bleibt unberührt.

2. Der Verpächter ist berechtigt, sich aus der Kautio n zu befriedigen, wenn der Gastronom seine Verpflichtung nicht vertragsgemäß erfüllt. Insoweit ist die Kautio n binnen acht Wochen wieder aufzufüllen.
3. Dem Gastronomen wird nach Beendigung des Pachtverhältnisses die Kau-
tio n nach Nr. 1 erst zurückgegeben, wenn er alle Forderungen des Ver-
pächters, die von der Kautio n gesichert sind, beglichen hat und dem Ver-
pächter durch eine Bestätigung der zuständigen Steuerbehörde nachweist,
dass alle Gebühren und Abgaben, für die eine Haftung des Verpächters
gegeben sein könnte, bezahlt sind und den Pachtgegenstand in einem ein-
wandfreien, gebrauchten und entsprechend genutzten Zustand zurückge-
geben hat.

Der Pächter kann seinen Anspruch auf Abrechnung oder Rückgewähr der
Sicherheitsleistung nicht abtreten.

4. Soweit der Gastronom in dem Pachtgegenstand eigene Sachen einge-
bracht hat, ist der Verpächter von Zugriffen Dritter auf diese Gegenstände
unverzüglich schriftlich zu informieren.
5. Hat der Verpächter den Pachtgegenstand, nachdem der Pächter die Si-
cherheit geleistet hat, veräußert und dem Erwerber die Sicherheit überge-
ben, so ist der Verpächter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe
der Sicherheit an den Pächter verpflichtet. Der Pächter stimmt einer sol-
chen Übergabe der Sicherheit bereits heute zu. Alternativ ist der Pächter
auf Verlangen des Verpächters verpflichtet, Zug-um-Zug gegen Rückgabe
der von ihm dem Verpächter gewährten Sicherheit dem Erwerber des Ob-
jekts eine gleichartige Sicherheit zu übergeben.

§ 14

Vertragslaufzeit, Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis beginnt mit Übergabe des Pachtgegenstands, die
voraussichtlich Anfang 2026 stattfinden wird, und wird für eine Dauer von
[tbd] Jahren fest abgeschlossen („Festlaufzeit“).

Soweit die Übergabe des Pachtgegenstandes nicht an einem Monatsers-
ten erfolgt, wird für die Berechnung der Pachtzeit auf den ersten Tag des
auf die Übergabe folgenden Monats abgestellt, so dass die Pachtzeit immer

am letzten Tag eines Monats endet. In diesem Fall ist die Mindestpacht gemäß § 4 Nr. 1 für den Monat der Übergabe anteilig geschuldet.

Der Verpächter wird dem Pächter die Kalenderwoche, in der die Übergabe erfolgen wird, mindestens sechs Wochen vorab bekanntgeben. Den genauen Tag der Übergabe wird der Verpächter dem Pächter mindestens zwei Wochen vorab bekanntgeben. Der Pächter ist dann verpflichtet, den Pachtgegenstand zu diesem Termin zu übernehmen. Noch ausstehende Restarbeiten – dies betrifft auch die Erstellung der Außenanlagen – sowie etwaige Mängelbeseitigungsarbeiten berechtigen den Pächter nicht, die Übergabe zu verweigern, es sei denn, die Nutzung des Pachtgegenstandes durch den Pächter zu dem vereinbarten Pachtzweck ist erheblich beeinträchtigt.

Den Zeitpunkt der Übergabe und damit des Pachtbeginns werden die Vertragsparteien unverzüglich nach der Übergabe in einem formgerechten Nachtrag zu diesem Pachtvertrag schriftlich festhalten.

2. Der Pächter erhält ein einmaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Festlaufzeit um weitere fünf Jahre („Verlängerungsoption“). Die Verlängerungsoption ist vom Pächter schriftlich auszuüben; die Mitteilung über die Ausübung der Verlängerungsoption muss spätestens zwölf Monate vor dem Ablauf der Festlaufzeit beim Verpächter eingegangen sein. Für die Rechtzeitigkeit maßgebend ist der Eingang der Erklärung beim Verpächter.
3. Das Vertragsverhältnis verlängert sich nach Ablauf der ggf. durch Optionsausübung verlängerten Festlaufzeit jeweils um weitere fünf Kalenderjahre, wenn es nicht von einer Vertragspartei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von neun Monaten zum Ablauf der ggf. verlängerten Festlaufzeit bzw. des jeweiligen Verlängerungszeitraums schriftlich gekündigt wird.
4. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich, fristlos oder befristet zu kündigen. Als wichtige Gründe gelten insbesondere, wenn
 - 4.1 der Gastronom in Höhe der Pachtzahlung für zwei Monate länger als einen Monat in Zahlungsverzug gerät;
 - 4.2 der Gastronom gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und nicht binnen einer von dem Verpächter bestimmten angemessenen Frist Abhilfe schafft. Wesentliche Vertragsbestimmungen sind insbesondere § 1 Nr. 3 u. 4, § 2, § 3, § 6, § 7, § 9 Nrn. 2 und 3, § 12 Nr. 2.

- 4.3 über das Vermögen des Gastronomen das Insolvenzverfahren beantragt wird oder die Zwangsvollstreckung in das Vermögen des Gastronomen betrieben wird;
 - 4.4 dem Gastronomen die behördliche Erlaubnis zur Führung eines gastronomischen Betriebes entzogen wird. In diesem Fall ist es dem Verpächter nicht zuzumuten, die Bestandskraft des entsprechenden Verwaltungsaktes der Behörde abzuwarten;
 - 4.5 der Gastronom trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung durch den Verpächter nicht Rechnung legt oder zum Nachteil des Verpächters unwahre Angaben macht oder wichtige Angaben unterlässt.
5. Die Kündigung hat in allen Fällen schriftlich zu erfolgen.
6. Beruht eine außerordentliche Kündigung auf einem Umstand, den der Gastronom schuldhaft zu vertreten hat, so haftet er gegenüber dem Verpächter für den Schaden, der dem Verpächter durch die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses entsteht, maximal jedoch in der Höhe der Pacht für die letzten 12 Monate vor Vertragsbeendigung.
7. Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses für den Fall, dass der Pächter den Gebrauch des Pachtgegenstands nach Ablauf der Pachtzeit oder einer sonstigen Beendigung des Pachtverhältnisses fortsetzt (§ 545 BGB) wird ausgeschlossen.

§ 15

Betreten

Der Verpächter sowie von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, den Pachtgegenstand während der üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Anmeldung und in Abstimmung mit dem Pächter zum Zwecke der Überprüfung des Zustands des Pachtgegenstands und zur Besichtigung mit Pachtinteressenten oder zur Durchführung der vom Verpächter vorzunehmenden Reparaturen, baulichen Veränderungen oder Verbesserungen zu betreten und zu besichti-

gen. Bei Gefahr im Verzug ist der Verpächter jederzeit – auch ohne Vorankündigung – bei Abwesenheit des Pächters zum Betreten des Pachtgegenstands berechtigt.

§ 16

Datenschutz

Der Pächter nimmt davon Kenntnis und stimmt zu, dass im Rahmen der Grundstücksverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten auf Datenträgern gespeichert und nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und der DSGVO verarbeitet werden. Die von Seiten des Pächters abgegebenen Daten und Informationen dürfen vom Verpächter ausschließlich im Rahmen der Verwaltung des Pachtverhältnisses verwendet werden. Eine Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

....

§ 17

Sonstige Vereinbarungen

1. Folgende Anlagen zu diesem Vertrag sind Vertragsbestandteile:

Anlage 1	Grundriss-/Lagepläne Pachtgegenstand
Anlage 2	Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialbeiträgen
Anlage 3	Erklärung zur Einhaltung der Vorgaben des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, des Mindestlohngesetzes
Anlage 4	Erklärung zur Person und zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
Anlage 5	Geheimhaltungsverpflichtung

2. Jede Ergänzung oder Abänderung des Vertrages bedarf der Schriftform. Mündliche Abreden bestehen nicht. Dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses.

3. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder sich als undurchführbar erweisen, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Solche Bestimmungen sind durch solche rechtlich zulässigen Vereinbarungen zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck der Parteien am nächsten kommen oder das gemeinsame wirtschaftliche Ziel erreichen.
4. Der Gerichtsstand bestimmt sich für Streitigkeiten über Ansprüche aus dem Pachtverhältnis nach § 29 a ZPO. Für darüberhinausgehende Ansprüche mit Bezug auf diese Vereinbarung wird als Gericht erster Instanz das Amtsgericht Neu-Ulm vereinbart (§ 38 ZPO).
5. Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und des Kollisionsrechtes.
6. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Pächters werden nicht Vertragsinhalt, auch wenn ihrer Geltung nicht ausdrücklich widersprochen wird.

Neu-Ulm,

Für den Verpächter

Für den Pächter

Anlagen“ _____

Anlagen zum Gastronomievertrag Heiner's

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

Als Anlagen werden übersandt

- 240816 Grundriss Erdgeschoss

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.

Anlage 2 – 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

Anlage 3 – 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 § 123 oder § 124 GWB 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

Anlage 4 – 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 (AllMBI. 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

Anlage 5 – Geheimhaltungsverpflichtung

Ich/Wir verpflichte/n mich/uns, dass das Unternehmen sowie Mitarbeiter des Unternehmens und/oder von uns – mit Zustimmung des Verpächters – 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

G. Hinweise zum Verfahren

Stellen, an die die Angebotsunterlagen zu übersenden sind

Entwicklungsgesellschaft Neu-Ulm GmbH, Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm

Vorab auch an

a.horn@hoga-muenchen.de (Annke Horn)

Frist zur Abgabe eines Angebots

Donnerstag, den 31.07.2025, 24:00 Uhr

Angebotsbindungsfrist

Mindestens bis Donnerstag, den 31.09.2025.

Auswahlkriterien

Ausschlusskriterien:

Die Nichtabgabe einer der unter Ziffern F.2 bis F.4 angeforderten Erklärungen/ Darstellungen führt zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Entsprechendes gilt für das Unterlassen einer Besichtigung.

Entscheidungskriterien:

Die Entscheidungskriterien bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.