



## **Pachtkonditionen**

für neu zu verpachtenden Gastronomiebetrieb mit  
Veranstaltungssaal in Zwischenwasser,  
Ortsteil Muntlix Hauptstraße 12

### **1. Pachtobjekt**

Das Pachtobjekt beinhaltet einen Gastronomiebetrieb als Ganzjahresbetrieb sowie die Bewirtung des Mehrzwecksaales je nach Inanspruchnahme.

Das Pachtobjekt umfasst folgende Räumlichkeiten im Gebäude der Gemeinde Zwischenwasser:

- Gasthaus mit ca. 60 Sitzplätzen, Bartheke und Nebenzimmer mit ca. 25 Sitzplätzen
- Angeschlossener Gastgarten mit ca. 40 Sitzplätzen
- Küche mit Trockenlager und Vorkühlraum
- Küchen- und Getränkelager mit Kühlraum sowie Personalraum im Untergeschoß
- WC-Anlagen im Untergeschoß
- Bewirtung des Mehrzwecksaales mit ca. 350 Sitzplätzen

Die Bar im Kellergeschoß ist ausdrücklich ausgenommen, da diese bei Saalveranstaltungen von den jeweiligen Vereinen bewirtet wird.

### **2. Dauer des Pachtverhältnisses**

Das Pachtverhältnis und die Pachtdauer beginnt nach Absprache.  
Außerordentliche Kündigungsgründe werden im Pachtvertrag taxativ aufgezählt.

### **3. Investitionserfordernis und Kautio**

Die Gemeinde Zwischenwasser stellt schlüsselfertige Räume zur Verfügung, d.h. alle Bodenbeläge, Türen, Wände, Decken, Verfließungen, Möbel, Beleuchtung und Thekenaussschank sind nach dem Gesamteinrichtungsplan fertig ausgeführt.

Die Grundausstattung der Küche wird von der Verpächterin bereitgestellt.

Somit ist von dem/der Pächter/in folgende Investitionen erforderlich:

- Diverse bewegliche Küchengeräte, etc.
- Kleininventar wie Geschirr, Besteck, Kochgeschirr, Tischdecken, etc.

#### Kautio:

Zur Sicherstellung aller möglichen Forderungen des Verpächters übergibt der Pächter bei Pachtvertragsabschluss eine Kautio in Form einer abstrakten Bankgarantie eines inländischen Bankinstitutes in der Höhe von sechs Bruttomonatsmieten.

#### **4. Pachtzins und Betriebskosten**

Der Pachtzins ist monatlich im Vorhinein mittels Dauerauftrag zu überweisen. Die Höhe des Pachtzinses wird gemeinsam vereinbart.

Die mit dem Pachtobjekt zusammenhängenden Betriebskosten (ohne Veranstaltungssaal) trägt der/die Pächter/in. Ausgenommen sind lediglich die Grundsteuer und die Feuerversicherung, welche vom Verpächter übernommen werden.

Die erforderlichen Versicherungen wie Feuer-Inventar, Haftpflicht, Betriebsunterbrechung, etc. sind vom Pächter abzuschließen.

#### **5. Betriebszeiten und Betriebspflicht**

##### **5.1. Betriebszeiten des Gasthauses**

Der/Die Pächter/in verpflichtet sich, das Gasthaus als Ganzjahresbetrieb zu führen, wobei bis zu zwei wöchentliche Ruhetage und ein jährlicher Betriebsurlaub von max. 7 bis 8 Wochen vom Verpächter toleriert werden. Die täglichen Öffnungszeiten sind grundsätzlich von dem/der Pächter/in frei zu gestalten, wobei das Einvernehmen mit dem Verpächter hergestellt werden sollte.

##### **5.2. Betriebszeiten des Veranstaltungssaales**

Der Veranstaltungssaal wird nur sporadisch gastronomisch genutzt, wobei die Bewirtung des Saales ausschließlich dem/der Pächter/in zugesichert wird und diese/r für eine qualitativ einwandfreie und kundenfreundliche Abwicklung zu sorgen hat. Die Preisgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Gegebenheiten zu richten. Die Bewirtung des Barbetriebes im Kellergeschoß sowie teilweise im Foyer ist ausgenommen.

Eigenveranstaltungen durch den/die Verpächter/in sind nach Absprache mit der Verpächterin unter Rücksichtnahme auf den laufenden Schulbetrieb möglich.

#### **6. Bauliche Veränderungen und Instandhaltung**

Die Durchführung von Zu- und Umbauten aller Art bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

Der/Die Pächter/in ist verpflichtet, das Pachtobjekt samt Inventar stets auf seine Kosten einwandfrei instand zu halten und das Inventar pfleglich zu behandeln.

Dem Pächter obliegt es außerdem, das gesamte Pachtobjekt stets tadellos in Ordnung zu halten, für dessen Reinigung zu sorgen, die Brandverhütungsvorschriften zu beachten und die für die Führung solcher Wirtschaftsbetriebe bestehenden gesetzlichen Bestimmungen genauestens einzuhalten.

Für den Veranstaltungssaal wird eine Sonderregelung vereinbart:

- Das Aufstellen und Abbauen der Tische und Stühle bei Fremdveranstaltungen übernimmt der jeweilige Veranstalter (z.B. Verein) in Koordination mit dem Saalwart
- Die Reinigung erfolgt durch den Gebäudewart, wobei der Pächter bei bewirteten Veranstaltungen für die Saalreinigung einen Pauschalbetrag pro Veranstaltung zu entrichten hat.

## **7. Gewerberechtliche Voraussetzungen**

Bedingung für den Abschluss eines Pachtvertrages ist die Erfüllung der gewerberechtlichen Voraussetzungen zur Führung eines Gastronomiebetriebes durch den/die Pächter/in oder im Rahmen einer Gesellschaft durch den gewerberechtlichen Geschäftsführer. Bevorzugt werden jedoch Pächter mit Eigenberechtigung.

## **8. Abschluss von Lieferverträgen**

Es besteht ein Getränkeliiefervertrag mit der Brauerei Frastanzer. Dieser ist so aufgebaut, dass dem Pächter keinerlei finanzielle Nachteile in Bezug auf Rabatte entstehen.

Der Abschluss von anderen Lieferverträgen durch den/die Pächter/in wird nicht ausgeschlossen und liegt im wirtschaftlichen Ermessen des/der Pächters/in.

Bei Auflösung des Pachtverhältnisses werden jedoch keine wie immer gearteten Verpflichtungen aus solchen Verträgen übernommen.

## **9. Betriebskonzept**

Jeder Pachtinteressent ist angehalten, neben den üblichen Bewerbungsunterlagen eine kurze Beschreibung über sein geplantes zukünftiges Betriebskonzept der Bewerbung beizulegen.

Bei der Vergabe des Pachtobjektes wird dieses Betriebskonzept mit in die Entscheidung einbezogen.

## **10. Bewerbung**

Die Bewerbung mit den üblichen Unterlagen und dem Pachtanbot ist bei Herrn Bürgermeister Kilian Tschabrun, Gemeindeamt Zwischenwasser, abzugeben.