

Beilage A

**ANBOTSAUSSCHREIBUNG**

.....  
schreibt die Verpachtung des Buffetbetriebes in ..... ab ..... aus.

Die Ausschreibungsunterlagen (besondere Vertragsbedingungen, Kundenstockgröße, Pläne und Beschreibung) können Montag - Freitag in der Zeit vom ..... bis ..... ab ..... in ..... behoben werden, wobei zu diesem Zeitpunkt eine Besichtigung der für den Buffetbetrieb zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten ermöglicht wird.

Die Angebote sind, versehen mit der Firmenbezeichnung des Anbotstellers und deutlichem Vermerk "Anbot zur Pacht des Buffetbetriebes .....", bis spätestens ..... in ..... einzureichen.

Die Angebote werden in einer Sitzung am ..... um ..... im ..... eröffnet, wobei jeder Bieter berechtigt ist, mit einem Vertreter daran teilzunehmen.

Beilage B

**EINLADUNG ZUR ANGEBOTSABGABE**

Ausschreibende Stelle:

Ausschreibungsgegenstand:

Verpachtung des Buffets .....

Beilagen:

Allgemeine Ausschreibungsbedingungen  
Besondere Vertragsbedingungen (Pachtvertragsentwurf)  
Produkt- und Preisliste  
Pläne  
Inventarliste

Die für den Betrieb des Buffets zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und das diesbezügliche Inventar können in der Zeit vom ..... bis ..... nach Vorsprache in ..... gesehen werden.

Auskünfte erteilt:

Als Zuschlagsfrist ist der ..... angegeben; bis zum Ablauf dieser Frist sind Sie an Ihr Angebot gebunden.

Für den Fall, daß Sie innerhalb der Zuschlagsfrist begehren, von Ihrem Anbot entbunden zu werden, und dem stattgegeben wird, müssen Sie damit rechnen, daß Sie auf die Dauer von zwei Jahren von der Vergabe von Leistungen ausgeschlossen werden.

Sie werden eingeladen, das Anbot und die Beilagen unterfertigt samt Befähigungsnachweis, Lebenslauf und Referenzliste Ihrer bisherigen einschlägigen Tätigkeiten, und verschlossen in der ..... einzureichen.

Das Anbot muß spätestens bis zum Ende der Anbotsfrist, das ist der ....., eingelangt sein.

Der Umschlag hat außen Ihre Firmenbezeichnung und -anschrift sowie den Vermerk "Anbot zur Pacht des Buffetbetriebes ..... " und das Ende der Anbotsfrist aufzuweisen.

Die Eröffnung der Angebote findet am ..... um ..... bei ..... statt. Jeder Bieter ist berechtigt, mit einem Vertreter daran teilzunehmen.

Für den Bund:

Beilage C

Vom Bieter sind nur die stark umrandeten Teile auszufüllen:

|                             |
|-----------------------------|
| Firmennamen und Anschriften |
|-----------------------------|

Ende der Angebotsfrist:

Ende der Zuschlagsfrist:

An die

Angebotsschreiben

Ausschreibende Stelle:

Angebotsgegenstand:

Bezug: Einladung zur Angebotsabgabe vom .....  
Zl. ....

1. Aufgrund der Einladung zur Angebotsabgabe biete(n) ich (wir) die Ausführung der im beiliegenden Leistungskatalog genannten Leistung zu den beiliegenden Vertragsbedingungen und der von mir (uns) angeschlossenen Preisliste an:
2. Ich (Wir) erkläre(n), daß ich (wir) die Voraussetzungen für die Übernahme der Vertragspflichten gemäß den geltenden gewerberechlichen Bedingungen erfülle(n), .....
3. Ich (Wir) erkläre(n), die Vertragsbestimmungen und das Vertragsobjekt zu kennen, habe(n) das Angebot nach ihnen erstellt und bin (sind) bereit, den Pachtgegenstand zu diesen Bedingungen zu führen.

4. Ich (Wir) versichere(n), daß ich (wir) alle für die Betriebsführung notwendigen Berechtigungen besitze(n) und schließe(n) sie meinem (unserem) Angebot in Kopie an.
5. An mein (unser) Angebot bin ich (sind wird) bis zum Ablauf der in diesem Angebotschreiben genannten Zuschlagsfrist gebunden.
6. Ich (Wir) erkläre(n), daß gegen mich (uns) derzeit kein Konkurs- und Ausgleichsverfahren anhängig ist.
7. Diesem Angebotsschreiben sind angeschlossen:
  - Besondere Vertragsbedingungen
  - Übersicht über Leistungszahlen
  - Begleitschreiben
  - Befähigungsnachweis, Nachsichtsurkunde
  - Preisliste
  - Lebenslauf
  - Referenzliste

.....  
Datum

.....  
Firmenmäßige Fertigung; bei Arbeitsgemeinschaft von sämtlichen Mitgliedern

Beilage D

ALLGEMEINE HINWEISE

1. Verfahren der Vergabe der Buffetbetriebe:

Als Bestbieter ist jener anzusehen, der die niedrigsten Preise offeriert und die besten einschlägigen Referenzen aufweist.

2. Genauere Umschreibung des Unternehmensumfanges:

Im Gebäude sind ..... Personen untergebracht. Nach bisherigen Erfahrungen werden ..... durchschnittlich ..... umgesetzt.

3. Betriebskosten:

Die Betriebskosten sind mit Ausnahme der Reinigung und der direkt zuordenbaren Kosten im Pachtentgelt üblicherweise enthalten. Für die Reinigung hat der Pächter zu sorgen.

4. Referenzen:

Aus den Referenzen sollen die einschlägigen Tätigkeiten des Pächters in diesem Gewerbe erkennbar sein. Allfällige Referenzschreiben (Zeugnisse u.ä.) über seine bisherigen Tätigkeiten können dem Anbot angeschlossen werden.

Muster  
**PACHTVERTRAG**

abgeschlossen zwischen:

Republik Österreich, diese vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht und kulturelle  
Angelegenheiten, dieses vertreten durch \_\_\_\_\_  
in der Folge kurz "Verpächter" genannt, einerseits, und

\_\_\_\_\_  
in der Folge kurz "Pächter" genannt, andererseits.

**I**  
**Vertragsgegenstand**

1.) Der Verpächter verpachtet und der Pächter pachtet den Buffetbetrieb im Gebäude  
..... mit den dazugehörigen, im angeschlossenen, einen integrierenden  
Bestandteil dieses Vertrages bildenden Pläne (Beilagen \_\_\_\_\_), rot schraffierten  
Räumlichkeiten im Gesamtausmaß von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und den in ebenfalls angeschlossenen,  
einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Inventarverzeichnissen  
(Beilagen .....) angeführten Einrichtungsgegenständen.

x) Daneben ist der Pächter berechtigt, im Bereich des Buffets die in der Beilage  
grün umrandete Fläche für Bewirtungszwecke bzw. für Lagerzwecke zu nutzen.

x) Mitverpachtet wird die auf die Republik Österreich lautende Gast- und Schankge-  
werbekonzession gemäß Bescheid Zahl \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ mit den Berechti-  
gungen

- zur Verabreichung von Speisen jeder Art und dem Verkauf von warmen und an-  
gerichteten kalten Speisen:
- zum Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und dem Verkauf dieser  
Getränke in unverschlossenen Gefäßen.

2.) Der Pächter steht dafür ein, daß er die persönlichen Voraussetzungen für die Erteilung der  
gewerberechtlichen Bewilligungen aufweist.

x) Unzutreffendes bitte streichen!

- 3.) Die Verpächterin steht dafür ein, daß die zum Pachtgegenstand gehörige Betriebsanlage alle gesetzlichen Auflagen und Bedingungen erfüllt, sowie die gesetzliche vorgeschriebenen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten laufend veranlaßt wurden.

## **II**

### **Beginn und Dauer des Pachtverhältnisses**

- 1.) Das Pachtverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit eingegangen. Es kann von jedem der Vertragsteile unter Einhaltung einer 6 monatigen Kündigungsfrist vom Verpächter jederzeit, vom Pächter nur zum Ende eines Schuljahres aufgekündigt werden. Eine Kündigung hat mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Kündigung die zeitgerechte Postaufgabe maßgeblich ist.

## **III**

### **Vorzeitige Kündigung**

- 1.) Der Verpächter kann bei vorliegen eines wichtigen Grundes den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vorzeitig aufkündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor,
  - a) wenn die Voraussetzungen des § 1118 ABGB gegeben sind,
  - b) wenn der Pächter mit dem Pachtzins oder mit Teilen desselben in Verzug gerät und der Verpächter den rückständigen Pachtzins erfolglos mittels eingeschriebenen Briefes eingemahnt hat;
  - c) wenn der Pächter den Geschäftsbetrieb ganz, oder in einem Ausmaß vernachlässigt, daß zu befürchten ist, daß das Unternehmen beträchtlich an Wert verliert;
  - d) wenn der Pächter vor der Neufestsetzung der Verkaufspreise nicht das Einvernehmen mit dem Verpächter über die Verkaufspreise erzielt,
  - e) wenn über das Vermögen des Pächters das Konkurs oder das Ausgleichsverfahren

eingeleitet wird, bzw. ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses mangels Vorliegen eines kostendeckendes Vermögens abgewiesen wurde bzw. gegen das Vermögen des Pächters erfolglos Exekutionen geführt wurden;

- f) wenn der Pächter vom Vertragsgegenstand einen vertragswidrigen oder sonst erheblich nachteiligen Gebrauch macht;
- g) wenn der Pächter sich nicht an die in Punkt V (Betriebspflicht) und Punkt VI (Preisgestaltung) festgelegten Vereinbarungen hält;
- h) wenn die Auflassung oder Verlegung des Betriebes wegen anderweitigen Bedarfes an den betriebszugehörigen Räumen vom Verpächter verfügt wird.

#### **IV Pachtzins**

- 1.) Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtzins im Ausmaß von 3% (drei Prozent) und bei einem jährlichen Bruttoumsatz von über S 300.000,-- (Schilling: dreihunderttausend) 4% (vier Prozent) vom steuerpflichtigen Jahresumsatz gemäß Umsatzsteuerbescheid, abzüglich
  - die im Umsatz enthaltenen vom Pächter nachgewiesenen indirekten und direkten Steuern, sofern sie durch den vertragsgegenständlichen Betrieb entstanden sind. Persönliche Steuern können nicht abgezogen werden.
- x) - mindestens jedoch ..... an den Verpächter zu entrichten.
- 2.) Der Pächter hat die auf den Pachtzins allenfalls entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.
- 3.) Der Pächter hat den jeweiligen Umsatzsteuerbescheid unaufgefordert, unverzüglich nach dessen Rechtskraft dem Verpächter zu übermitteln.
- 4.) Die für den Vertragsgegenstand anfallenden Betriebskosten sind mit Ausnahme der mittels Zählern erfaßten, bzw. vom Pächter direkt bezahlten Kosten und mit Ausnahme der



Kosten der Reinigung (inklusive Müllbeseitigung), für die der Pächter im Bereich gemäß Punkt I selbst ordnungsgemäß zu sorgen hat, mit dem Pachtzins abgegolten.

- 5.) Auf den Pachtzins hat der Pächter jeweils zum ..... (z.B. 5. eines jeden Monats) eine Akontozahlung in der Höhe von ..... spesen- und abzugssteuerfrei auf das Konto Nr. .... lautend auf ..... zu leisten.

Eine allfällige Differenz zu den Akontozahlungen zu Gunsten des Pächters ist bei der nächsten fälligen Pachtzinszahlung des Pächters gutzuschreiben.

Nachzahlungen des Pächters sind durch Erhöhung der folgenden Vorschriften des Verpächters auszugleichen.

- 6.) Bei Abschluß des Pachtvertrages erlegt der Pächter eine Kautions in der Höhe von S ..... (in Worten: .....). Diese Kautions ist nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Pächter unverzinst zurückzubezahlen. Dem Verpächter ist es jedoch gestattet, zu diesem Zeitpunkt fällige, vom Pächter nicht bezahlte Pachtzinse oder Schadenersatzforderungen wegen nach Beendigung des Pachtverhältnisses notwendiger Instandhaltungsarbeiten an den Beständenräumen oder wegen beschädigter Betriebs- oder Einrichtungsgegenstände, Werkzeuge und Maschinen mit der Kautions zu verrechnen.

## V

### **Betriebspflicht und Betrieb**

- 1.) Der Pächter verpflichtet sich, den Buffetbetrieb im Einvernehmen mit dem Verpächter ordnungsgemäß und laufend zu führen. Der Verkauf von Waren durch den Pächter darf nur in den zum Pachtgegenstand gehörigen Räumen erfolgen. Den Pächter trifft die Betriebspflicht. Demnach ist er zur Weiterführung des Betriebes auf Pachtdauer verpflichtet, wobei die Betriebszeiten im Einvernehmen zwischen Verpächter und Pächter unter Bedachtnahme auf die Betriebserfordernisse festgelegt werden. Es ist dem Pächter nicht gestattet; das Unternehmen, wenn auch nur vorübergehend stillzulegen.

- 2.) Der Pächter hat eine ordnungsgemäße und den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Betriebsführung zu gewährleisten. Er hat für die Beseitigung des in Betrieb anfallenden Mülls einschließlich Küchenabfälle nach den einschlägigen Vorschriften selbst und auf eigene Kosten zu sorgen.
- 3.) Eine über die Ausübung des Gewerbes hinausgehende Benützung dieser Räume, sowie die Abgabe von Waren bzw. die Erbringung von Dienstleistungen an nicht im Hause beschäftigten bzw. mit diesem im dienstlichen Kontakt stehenden Personen bedarf der schriftliche Zustimmung des Verpächters. Der Verpächter ist zur Kontrolle der Einhaltung dieser Bestimmungen berechtigt.
- 4.) Der Pächter hat in einem solchen Ausmaß für Ruhe und Ordnung in seinem Betrieb zu sorgen, daß das Ansehen und die Würde des Hauses gewährleistet bleibt.
- 5.) Der Pächter ist verpflichtet für die gesamte Betriebszeit zumindest eine kalte und eine warme Speise, zwei Getränke, sowie Kaffee und Tee in ausreichender Menge zu verabreichen. Weiters hat der Warenkorb folgendes Mindestangebot zu enthalten:

Vollkornbrot, Knäckebrot, Weißbrotgebäck, Milchgetränke, Mineralwasser, Fruchtsaftgetränke, belegte Brote, Joghurt, Obst je nach Jahreszeit sowie gegebenenfalls warme Suppen und die verschiedensten Formen von Müsli. Produkte aus dem biologischen Anbau und möglichst ökologische Verpackungen werden empfohlen.

**Im Warenkorb sollen nicht enthalten sein:**

- \* **stark zuckerhaltige Speisen und Getränke,**
- \* **Rauchwaren und alkoholische Getränke,**
- \* **Rohmilchprodukte**

Ein über das Mindestangebot hinausgehendes Zusatzangebot ist mit dem Schulgemeinschaftsausschuß bzw. an Anstalten der Lehrer- und Erzieherbildung mit dem ständigen Ausschuß unter Beiziehung des Schularztes abzustimmen und bedarf der Genehmigung durch den Schulleiter.

- 6.) Vermeidung des Auftretens von Lebensmittelvergiftungen:

Auf die Kenntnisnahme und Einhaltung des Hygienemerkblasses des ehemaligen Bundesministeriums für Gesundheit, Sport und Konsumentenschutz (siehe Beilage) wird ausdrücklich hingewiesen.

7.) Unterbrechung des Betriebes:

Aus vorübergehenden wegen Reparaturen, schulischer Veranstaltungen oder ähnlichem erforderlichen Unterbrechungen des Buffetbetriebes kann der Pächter keine wie immer Namen habenden Forderungen an den Verpächter ableiten. Soweit die Unterbrechung vorhersehbar ist, trifft den Verpächter die Informationspflicht.

## **VI**

### **Preisgestaltung**

- 1.) Der Pächter ist verpflichtet, eine sämtliche in seinem Betrieb zur Verabreichung gelangende Speisen, Getränke und Waren sowie Dienstleistungen beinhaltende, für jeden Kunden leicht lesbare Preistafel mit dem Genehmigungsvermerk des Verpächters an gut sichtbarer Stelle im Buffet anzubringen.
- 2.) Eine Erhöhung dieser Preise ist nur aufgrund gestiegener Gestehungskosten, bzw. Ergänzung des Warenangebotes (frühestens jedoch nach Ablauf des ersten Pachtjahres möglich) möglich. Bei jeder Neufestsetzung der Verkaufspreise hat der Pächter das Einvernehmen mit dem Verpächter herzustellen. Der Pächter hat jedenfalls über Verlangen seine Kalkulationsgrundlage und Steuernachweise dem Verpächter vorzulegen.

## **VII**

### **Instandhaltung**

- 1.) Der Pächter bestätigt, die Räumlichkeiten und die Einrichtungsgegenstände des gepachteten Betriebes in gutem und betriebsfähigem Zustand übernommen zu haben. Der Pächter ist verpflichtet, sowohl die Räume als auch die Einrichtungsgegenstände und Maschinen, während der gesamten Pachtzeit sorgfältig und unter möglichst großer Schonung der Substanz zu benutzen, zu warten und auf seine Kosten in gutem Zustand zu halten.
- 2.) Die bauliche Instandhaltung der gepachteten Räume und die Erneuerung des vom Verpächter gemäß Punkt I zur Verfügung gestellten Inventars obliegt dem Verpächter. Notwendige Ersatzbeschaffungen sind vom Pächter beim Verpächter zu beantragen.

Soferne diese Maßnahmen jedoch durch ein schuldhaftes Verhalten des Pächters notwendig werden, hat dieser die Kosten selbst zu tragen.

- 3.) Bauliche Änderungen und die Vornahme von Gas-, Wasser-, Heizungs-, Abfluß-, Elektroinstallationen innerhalb oder außerhalb der gepachteten Räumlichkeiten sowie die Anbringung von Schildern und Firmentafeln und Antennen außerhalb dieser Räumlichkeiten bedürfen vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters.
- 4.) Der Pächter haftet für jedwede Schäden innerhalb und außerhalb des Buffetbetriebes, die durch ihn, seine Beschäftigten, Besucher, etc. verursacht werden und im Zusammenhang mit der Betriebsführung und dem Warenverkauf stehen. Zusätzliche mit dem Gebäude nicht fest verbundene Einrichtungen, z.B. für Kapazitätserhöhung, gehen auf Kosten des Pächters. Um- und Zubauten dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Verpächters vorgenommen werden. Im Falle der Beendigung des gegenständlichen Pachtvertrages stehen dem Pächter für solche Um- und Zubauten gegenüber dem Verpächter keine Ersatzansprüche zu.
- 5.) Der Pächter sorgt für seine Kosten für das zur Betriebsführung (Küche, Ausgabe, Reinigung, etc.) erforderliche Personal.
- 6.) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter die Räumlichkeiten, die Einrichtungsgegenstände und Maschinen des gepachteten Buffets in einem ordnungsgemäßen (unter Bedacht auf eine übliche, betriebsbedingte Abnutzung) gebrauchsfähigen Zustand gereinigt zurückzustellen. Hierbei sind mit Genehmigung des Verpächters vorgenommene Änderungen ohne Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen zu belassen, sofern nichts anderes vereinbart worden ist.

## VIII

### **Verbot der Untervermietung und der Weitergabe der Pachtrechte**

Dem Pächter ist es untersagt, das Unternehmen gänzlich oder teilweise unterzuverpachten oder die ihm gemäß diesem Vertrag zustehenden Rechte an dritte Personen abzutreten. Dem Pächter ist es auch untersagt, die Räume des Pachtgegenstandes an dritte Personen gänzlich oder teilweise entgeltlich oder unentgeltlich ohne Zustimmung des Verpächters zu überlassen.

Desgleichen ist es dem Pächter untersagt, ohne Zustimmung des Verpächters Rechte aus diesem Vertrag direkt oder indirekt in eine zu gründende oder bestehende Gesellschaft einzubringen.

## **IX Gewährleistung**

- 1.) Der Verpächter erklärt, daß, mit Ausnahme der zu diesem Vertrag vom Pächter übernommenen Verpflichtungen, das Unternehmen mit keinerlei öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Zahlungsverpflichtungen belastet ist und das nach den gesetzlichen Vorschriften den Pächter keinerlei Haftung treffen kann. Desgleichen hat der Pächter dem Verpächter den Pachtgegenstand schuldenfrei zurückzustellen.
- 2.) Ansonsten leistet der Verpächter keine Gewähr für eine bestimmte Benützbarkeit der zum Pachtgegenstand gehörenden Räumlichkeiten oder für einen bestimmten Ertrag oder einen bestimmten Zustand des vertragsgegenständlichen Unternehmens.

## **X Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes**

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

## **XI Vertragsänderungen**

Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

## **XII Kosten und Gebühren**

Die mit der Errichtung und der Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten und Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben, mit Ausnahme der Kosten für die eventuelle

rechtsfreundliche Vertretung die zu Lasten jedes Vertragspartners geht, trägt der Pächter zur Gänze. Der Pächter erklärt dem Verpächter hinsichtlich einer allfälligen Inanspruchnahme gänzlich schad- und klaglos zu halten.

### **XIII**

#### **Vertragsausfertigung**

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die beim Verpächter verbleibt, der Pächter erhält eine Kopie.

Der Verpächter:

Der Pächter: