

Zl. 39.661/1-Präs.11/97

**RUNDSCHREIBEN Nr. 53/1997**

Sachbearbeiter:  
**MR Dr. Nagler**  
Tel. +43-1/53120-4430  
Fax: +43-1/53120-4482

Sachgebiet: Schulerhaltung; sonstige Rechtsangelegenheiten  
Inhalt: Richtlinie für Buffetbetriebe, Lehrmittelverkaufsstellen, Automaten und Kopiergeräte  
Geltung: unbefristet

- 1.) An alle Landesschulräte (Stadtschulrat für Wien)
- 2.) An alle Zentrallehranstalten
- 3.) An alle Pädagogischen und Berufspädagogischen Akademien des Bundes

**A.**

**B U F F E T B E T R I E B E**

Wie den Landesschulräten (Stadtschulrat für Wien), den Zentrallehranstalten sowie den Pädagogischen und Berufspädagogischen Akademien des Bundes bekannt, waren das Bundesministerium für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten und die Landesschulräte als für die Schulerhaltung der Schulen des Bundes zuständige Behörden (ausgenommen land- und forstwirtschaftliche Schulen) bemüht, die Gestehungskosten des jeweiligen Verpflegungsbetriebsunternehmers durch Verzicht auf einen wirtschaftlich relevanten Pachtschilling zu verringern, um den Verkaufspreis möglichst gering halten zu können.

Wie der Rechnungshof nach Einschau bei mehreren Landesschulräten feststellte, kam dieser

./.

Kostenminderungseffekt nicht zum Tragen; teilweise wegen der Geringfügigkeit des aliquoten Pachtschillinganteiles auf das Verkaufsgut, zum anderen Teil wegen der sicher nicht leichten Überprüfung und Überwachung der vom Pächter offen zu legenden Kostenkalkulation.

Das Bundesministerium für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten gibt daher nachstehend in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Finanzen und dem Rechnungshof folgende Hinweise für den Abschluß einschlägiger Pachtverträge und ermächtigt zugleich die Landesschulräte (Stadtschulrat für Wien), die Zentrallehranstalten sowie die Pädagogischen und Berufspädagogischen Akademien des Bundes, im Rahmen dieser Hinweise unter Handhabung ihres pflichtgemäßen Ermessens jeweils sach- und umständeadäquate Lösungen zu treffen. Die Landesschulräte (Stadtschulrat für Wien) können sämtliche mit diesem Rundschreiben erfaßten Angelegenheiten den einzelnen Schulen übertragen.

Ein als Muster anzusehender Regel-Vertragsentwurf sowie weitere Ausschreibungsunterlagen sind ebenfalls angeschlossen.

1. Verfahren der Vergabe der Buffetbetriebe:

Buffetbetriebe an Bundesschulen sind öffentlich gemäß ÖNORM A2050 auszuschreiben, wobei als Vergabekriterien die Referenzen des Anbotlegers sowie die angebotenen Preise nach dem von den Landesschulräten (Stadtschulrat für Wien), den Zentrallehranstalten sowie den Pädagogischen und Berufspädagogischen Akademien des Bundes vorgegebenen Warenkorb zu gelten haben. Als Bestbieter ist jene(r) anzusehen, der (die) die besten fach-einschlägigen Referenzen vorweisen kann und die niedrigsten Preise offeriert.

Bei gegenwärtig bestehenden Pachtverhältnissen wäre dem (der) derzeitigen Pächter(in) ein neuer Pachtvertrag analog diesem Rundschreiben zu übermitteln. Wenn diese(r) sich mit dem neuen Pachtvertrag nicht einverstanden erklärt, wäre das bestehende Pachtverhältnis vertragskonform aufzulösen.

Die bisher vorgesehene Bevorzugung an der Schule Beschäftigter soll als Einschränkung des Prinzips des freien Wettbewerbes und der Chancengleichheit aller Interessenten keinen Verzicht auf eine Ausschreibung bewirken. Es soll aber bei der Bestbieterermittlung den Interessen der Schüler/innen bestmöglich Rechnung getragen werden.

2. Gewerberechtliche Bestimmung:

Alle Gesetzeszitate dieses Abschnittes beziehen sich auf die Gewerbeordnung in der Fassung BGBl Nr. 63/1997.

Nach der Abschaffung des Typus der konzessionierten Gewerbe und der Liberalisierung der Bewilligungspflicht im Zuge der Gewerberechtsnovelle 1992 fällt die Verabreichung von Speisen jeder Art und der Verkauf von warmen und angerichteten kalten Speisen sowie der Ausschank von alkoholischen und nicht alkoholischen Getränken und der Verkauf dieser Getränke in unverschlossenen Gefäßen nunmehr gemäß § 124 Ziffer 8 in Verbindung mit § 142 Absatz 1 in die Gruppe der nicht bewilligungspflichtigen gebundenen Gewerbe im Sinne des § 5 Absatz 2 Ziffer 2. Gemäß §§ 16 und 17 ist der Befähigungsnachweis nach den im § 22 festgelegten Vorschriften zu erbringen. Der Pächter hat daher vor Abschluß des Pachtvertrages ein Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung oder ein Zeugnis über den erfolgreichen Besuch einer einschlägigen Schule samt fachlicher Praxis nachzuweisen (Gastgewerbe-Befähigungsnachweisverordnung, BGBl II Nr. 19 vom 17. Jänner 1997).

Darüber hinaus muß gemäß § 74 nach wie vor eine Betriebsanlagengenehmigung vorliegen bzw. ist bei Vornahme von Änderungen, die die in § 74 Absatz 2 umschriebenen Interessen berühren, eine Betriebsanlagengenehmigung neuerlich einzuholen.

a) Pächterwechsel:

nur im Einvernehmen mit Verpächter möglich;

Wurde das Gewerbe aufgrund einer seinerzeit dem Verpächter ausgestellten Konzession geführt und der alte Pachtvertrag aufgelöst (Anzeigepflicht), so ist die Neuverpachtung gemäß § 40 Absatz 2 in Verbindung mit § 39 Absatz 4 unter Berufung auf den Befähigungsnachweis des Pächters der Bezirksverwaltungsbehörde des Standortes anzuzeigen (§ 43 Absatz 2).

b) Vergabe eines neugeschaffenen Buffets:

Neben der Erwirkung der Betriebsanlagengenehmigung hat der Verpächter nach Prüfung der Befähigung und Abschluß des Pachtvertrages die Ausübung des Gewerbes gemäß § 339 GewO bei der Bezirksverwaltungsbehörde des Standortes anzumelden. Dabei sind die in § 339 Absatz 3 GewO aufgezählten Belege vorzulegen. Sofern die Voraussetzungen für die Ausübung des angemeldeten Gewerbes vorliegen, kann der Betrieb aufgenommen werden, sobald die Anmeldung der Gewerbebehörde zugegangen ist (= Termin des Inkrafttretens der Gewerbeberechtigung); Der bestätigende Bescheid der Gewerbebehörde (§ 340 GewO) hat keine rechtsgestaltende, sondern nur deklarative Bedeutung.

**Anmerkung:**

Die Gewerbeberechtigung ist kein wesentliches Merkmal des Pachtvertrages, wohl aber Voraussetzung für den Gewerbebetrieb; wesentliche Elemente des Pachtverhältnisses sind Betriebspflicht und Kundenstock; dies auch als Abgrenzung zur Raummiete.

c) Ruhen und Wiederaufnahme der Gewerbeausübung:

Gemäß § 93 GewO ist das Ruhen sowie die Wiederaufnahme der Gewerbeausübung binnen drei Wochen der Landeskammer der gewerblichen Wirtschaft anzuzeigen.

d) Fortbetriebsrecht:

Gemäß § 9 Absatz 2 GewO darf das Gewerbe nach Beendigung des Pachtvertrages längstens sechs Monate weiter ausgeübt werden.

3. Genaue Umschreibung des Pachtgegenstandes:

Dies sollte am besten durch Anhang einer Kopie des entsprechenden Planes, in dem der Umfang der genutzten Räume sowie der anschließenden Verkehrs- und Verzehrflächen gekennzeichnet ist, sowie Anschluß einer aktuellen Inventarliste, betreffend das allenfalls bereits vorhandene bundeseigene Inventar (hauptsächlich wenn es mit dem Gebäude fest verbunden ist, siehe Punkt A9) erfolgen.

4. Pachtdauer und Kündigungsbestimmungen:

Unbestimmte Zeit! Zu vereinbarende besondere Kündigungsgründe: Auflassung oder Verlegung des Betriebes wegen anderweitigen Bedarfes an den betriebszugehörigen Räumen, Verletzung der Betriebspflicht durch den Pächter; Verletzung der Verpflichtung zur Einvernehmensherstellung bei der Preisgestaltung; sonst sollten die gesetzlichen Kündigungsgründe gelten. Als Kündigungstermin wäre jeweils das Ende des Unterrichtsjahres zu wählen, wobei aber eine vorzeitige Auflösung durch den Verpächter vorbehalten sein soll.

5. Bestimmung des Pachtzinses:

Bei der endgültigen **Bestimmung des Pachtzinses** ist als Bemessungsgrundlage der gemäß Umsatzsteuerbescheid rechtskräftig festgestellte steuerpflichtige Umsatz ohne Umsatzsteuer heranzuziehen. Vom im Umsatzsteuerbescheid ausgewiesenen Nettoumsatz sind auch die mit dem Umsatz in Zusammenhang stehenden indirekten Steuern abzuziehen, sofern der Pächter den entsprechenden Zahlungsnachweis erbringt. Bei Filialbetrieben ist nach der Registrierkasse bzw. den Tageseinnahmen abzurechnen. Als Pachtzins sind bei einem Bruttoumsatz unter der Wertgrenze gemäß § 6 Abs.1 Zi 27 UstG (derzeit S 300.000,--) 3 % und bei einem Bruttoumsatz darüber 4 % vom Nettoumsatz zu vereinbaren.

Bei bestehenden Pachtverträgen mit Schulwarten bzw. deren Partnern sind auf Dauer des Bestandes dieser alten Verträge lediglich 2 % des Nettoumsatzes als Pachtzins in Rechnung zu stellen.

Diese Regelung wird ab 1. September 1997 wirksam, bei bestehenden Pachtverträgen ab 1. März 1998.

Der Pachtzins über der Wertgrenze wäre in monatlichen Teilbeträgen (mindestens z.B. S 1.000,--) zunächst nach Erfahrungswerten zu akontieren und nach Vorliegen des Umsatzsteuerbescheides endgültig abzurechnen. Bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Nachzahlung können bis zu zehn Ratenzahlungen dem Pächter konzidiert werden, sofern die Einbringlichkeit der Forderung hiedurch nicht gefährdet erscheint.

#### Betriebskosten:

Im Punkt IV Abs.4 des Pachtvertragsentwurfes wurde festgelegt, daß die Betriebskosten mit Ausnahme der Reinigung (inklusive Müll) und der mittels Zähler direkt zuordenbaren Kosten im Pachtentgelt enthalten sind. Für die Reinigung und diese Kosten hat der Pächter zu sorgen.

#### Kautio:

Erfahrungsgemäß sollte zur Reduktion des Pächterauswahlrisikos eine branchenübliche Kautio (je nach Höhe im Ausmaß zwischen einer Jahrespacht oder drei Monatspachtzinsen) verlangt werden. Diese Kautio ist im Sinne der Haushaltsvorschriften voranschlagsunwirksam zu verrechnen.

#### 6. Betriebspflicht und Befähigungsnachweis des Betriebsführers:

Die Betriebspflicht ist im Punkt V des Vertragsentwurfes näher beschrieben. Weiters wären die Dienststellenleiter anzuweisen, den Schulgemeinschaftsausschuß in Fragen der Betriebspflicht (Öffnungszeiten), der Preisgestaltung sowie des Warenangebotes anzuhören.

#### 7. Genaue Umschreibung des Unternehmenszweckes:

einschließlich Waren- und Preistabelle.

Der Warenkorb hat folgendes Mindestangebot zu enthalten und es wird um konsequentere Beachtung als bisher ersucht:

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**

8. 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.

9. Erhaltungs- und Nachbeschaffungspflicht:

Die mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung des Buffetbetriebes bei Beginn des Pachtverhältnisses wird durch den Verpächter zur Verfügung gestellt. Für die Erhaltung und Wartung hat der Pächter zu sorgen. Notwendige Ersatzbeschaffungen sind vom Pächter beim Verpächter zu beantragen.

Das im Punkt I/1.) des Pachtvertragsmusters vorgesehene Inventarverzeichnis soll ständig am Laufenden gehalten werden.

Erfolgte die **Ersteinrichtung** bei bereits bestehenden Buffetbetrieben durch den Pächter, ist diese zur Vermeidung von Ablöseproblemen durch den Verpächter in angemessener Frist (je nach Bedeckbarkeit bei den dortigen Ausgabenbeträgen) aufgrund der vom Pächter vorgelegten tatsächlichen Ausgaben zum Buchwert übernehmen.

Dieses Inventar ist in das Bundeseigentum zu übertragen, sofern es sich nicht um bei Ende des Pachtverhältnisses für den Schulbuffetbetrieb nicht erforderliche und ohne Nachteil des Bundes demontable Gegenstände handelt.

Fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungsgegenstände der Buffetbetriebe werden vom Bund angeschafft und verbleiben im Eigentum des Bundes. Bei der oft schwierigen Entscheidung zwischen Reparatur (Pächterpflicht) und Erneuerung (Verpächterpflicht) soll nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgegangen werden.

10. Wenn keine eigenen Räumlichkeiten zum Betrieb des Buffets vorhanden sind, wäre durch die Landesschulräte (Stadtschulrat für Wien), die Zentrallehranstalten sowie die Pädagogischen und Berufspädagogischen Akademien des Bundes für
  - a) den Warenverkauf im Umherziehen,
  - b) das Aufstellen von Automaten (siehe III)

die **Gestattung** auszusprechen, sofern dafür ein ausreichender Bedarf besteht.

In allen Fällen haben sich die Landesschulräte (Stadtschulrat für Wien), die Zentrallehranstalten sowie die Pädagogischen und Berufspädagogischen Akademien des Bundes davon zu überzeugen, daß die gewerberechtlichen und sonstigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft aber nicht die persönlichen Steuerpflichten und Haftungen des Pächters.



11. Versteuerung der Pachteinnahmen:

Aufgrund von Gesprächen mit Vertretern des Bundesministeriums für Finanzen wird die Beibehaltung der bisherigen Vorgangsweise empfohlen. Es ist folglich vorerst weder vom Pächter die Umsatzsteuer einzufordern, noch sind die eingehenden Pachtzinse vom Verpächter zu versteuern.

Zur Vergabe der Buffetbetriebe an Bundesbedienstete wird festgestellt, daß dies eine Nebenbeschäftigung darstellt und gemäß § 56 Absatz 3 Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979 und § 8 Vertragsbedienstetengesetz 1948 meldepflichtig ist. Die Dienststellenleiter wären weiters darauf hinzuweisen, daß die Nebenbeschäftigung der Bundesbediensteten nicht zu einer reduzierten Dienstzeit führen darf.

**B.**

**LEHRMITTELVERKAUFSTELLEN**

Der Pachtvertrag für Verpflegungseinrichtungen ist sinngemäß für andere Verkaufsstellen anzuwenden, eine höhere Pachtzinsverrechnung entsprechend den Gegebenheiten des Marktes ist aber anzustreben.

**C.**

**AUTOMATEN**

Die Aufstellung von Automaten kann in Form einer Gestattung gegen pauschalierte Betriebskosten (laut Verbrauchsdaten an den Geräten und Betriebszeiten), Übernahme der Betriebswartungs-, Nachfüll- und Reinigungspflicht durch den Aufsteller nach Anhörung des Schulgemeinschaftsausschusses und des Schularztes dem Buffetpächter gewährt werden,

./.

soferne vorher geklärt ist, ob ein anderer Automatenaufsteller nicht geringere Abgabepreise erhebt.

Der Aufsteller hat allerdings auch noch zum Aufstellungsort die erforderlichen bau- und feuerpolizeilichen Genehmigungen einzuholen die mit der Aufstellung anfallenden Kosten zu tragen und für alle Schäden, die durch Bestand und Betrieb der Anlage allenfalls entstehen, die volle Haftung zu übernehmen.

#### **D.**

#### **K O P I E R G E R Ä T E**

Bei der Aufstellung von Kopiergeräten ist mit Ausnahme der Mitwirkungsrechte des Schularztes und des Buffetpächters analog Punkt C. vorzugehen. Die entgeltliche Mitbenützung vom Bund genutzter Kopiergeräte durch Privatpersonen ist vor allem dann vorzusehen, wenn der Bund sich vertraglich zu einer Mindestkopieanzahl verpflichtet hat, die durch den Bedarf der Dienststelle alleine nicht abgedeckt werden kann. Das Entgelt hat zumindest die Kosten abzudecken. Bevorzugt wird der Verkauf von Kopierwertkarten.

#### **E.**

#### **S C H U L M I L C H A K T I O N**

Sollte die Organisation der Schulmilchaktion im Rahmen der Schule nicht möglich sein, wäre der Buffet-Pächter zu deren Abwicklung in der Schule zu verpflichten. Die im Rahmen der Schulmilchaktion erzielten Umsätze sind über Verlangen und entsprechenden Nachweis des Pächters aus der Bemessungsgrundlage der Pacht herauszunehmen.

**F.**  
**VERRECHNUNG**

Die Verrechnung hat gemäß § 128 b SCHOG, in der Fassung Novelle 1996 zu erfolgen. Die abschätzbaren anteiligen Betriebskosten, die durch die zweckgebundenen Einnahmen abgedeckt werden, sind von der zweckgebundenen Gebarung nachvollziehbar in die reelle Gebarung umzubuchen, sobald die Einnahmen feststehen.

Wien, 13. Oktober 1997  
Für die Bundesministerin:  
Dr. Gschier

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:

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: