# PACHTVERTRAG

zwischen

dem Landkreis Gießen – vertreten durch den Kreisausschuss
Riversplatz 1 - 9, 35394 Gießen (im folgenden Verpächter genannt)

und

(im folgenden Pächter genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

## 1. Gegenstand des Vertrages

1.1 Der Verpächter verpachtet an den Pächter die in der Gesamtschule Busecker Tal, Grüner Weg 3, 35418 Buseck befindlichen Räume der Mensa und des Kioskes. Die verpachteten Räume sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan skizziert (rot umrandet).

1.2 Die Verpachtung erfolgt zum Betrieb einer Mensa und eines Kioskes zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler sowie des Lehrerkollegiums.

## 2. Pflichten des Pächters

2.1 Der Pächter verpflichtet sich, den Kiosk und die Mensa nach den folgenden Bedingungen zu betreiben.

2.2 Der Pächter hat die zum Betrieb des Kioskes und der Mensa erforderlichen Genehmigungen vor Aufnahme des Betriebes auf eigene Kosten einzuholen. Er verpflichtet sich, sämtliche für den Betrieb des Kioskes und der Mensa geltende Bestimmungen einzuhalten sowie behördlichen Anordnungen unverzüglich nachzukommen. Er stellt sicher, dass auch seine Mitarbeiter diese Verpflichtungen erfüllen.

2.3 Der Pächter verpflichtet sich zudem, den Verpächter unverzüglich und unaufgefordert über das Ergehen behördlicher Anordnungen, die den Betrieb der Mensa und des Kiosks betreffen, schriftlich zu unterrichten und ihm in gleicher Form auch eine evtl. Verweigerung oder einen Entzug von Genehmigungen mitzuteilen.

2.4 Das für den gesamten Betrieb notwendige Personal wird von dem Pächter gestellt.

2.5 Der Pächter ist zur Unterverpachtung nicht berechtigt.

2.6 2 x pro Schuljahr ist die Schule berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Ankündigung,

die Räumlichkeiten des Pachtbetriebes zu nutzen.

## 3. Öffnungszeiten

1.3 Der Kiosk ist an Schultagen in der Zeit von 7.30 Uhr bis 14.00 Uhr geöffnet zu halten. Änderungen der Öffnungszeiten an einzelnen Tagen oder auf Dauer sind mit der Schulleitung abzustimmen. In der Mensa ist an Schultagen mindestens ein warmes Mittagessen anzubieten.

3.2 Über Veranstaltungen der Schule oder der Verwaltung des Verpächters, die den Kiosk- oder Mensabetrieb tangieren, wird der Pächter rechtzeitig im Voraus informiert. Gleiches gilt bei Schließungen, die die gesamte Schule betreffen. Der Pächter hat in diesen Fällen keinen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Verpächter.

3.3 Es ist dem Pächter nicht gestattet, den gepachteten Betrieb für andere, außerschulische oder sonst nicht durch den Verpächter beauftragte Veranstaltungen zu nutzen.

## 4. Warensortiment

4.1 Das angebotene Speisensortiment richtet sich nach den Vergabeunterlagen und dem Angebot/Betriebskonzept des Pächters, die als ***Anlage 2*** diesem Vertrag beigefügt sind. Das Warensortiment ist mit der Schulleitung und dem Verpächter abzustimmen. Das Verkaufsangebot muss den ernährungsphysiologischen Ansprüchen einer gesunden, vollwertigen Ernährung entsprechen.

4.2 Getränke dürfen nur in Pfand- oder Mehrwegflaschen bzw. – soweit möglich – in Tassen und Gläsern ausgegeben werden.

4.3 Die Schulleitung ist berechtigt, in begründeten Fällen den Verkauf bestimmter Waren, Speisen und Getränke zu untersagen. Dies erfolgt schriftlich und unter Einräumung einer angemessenen Frist, um einen Ausverkauf der Restbestände zu ermöglichen.

4.4 Tabakwaren, alkoholische Getränke sowie Energy Drinks dürfen in keinem Fall verkauft Werden.

## 5. Sauberhaltung

Die Reinigung der verpachteten Räume einschließlich des Fußbodens und der gesamten Kücheneinrichtung obliegt dem Pächter, ebenso die Reinigung der Tische und Stühle. Der Pächter hat für das Abräumen und die Reinigung des Geschirrs, das Entfernen von Speise- und Getränkeresten und die ordnungsgemäße Entsorgung des Abfalls zu sorgen.

## 6. Einrichtung

6.1 Der Verpächter stellt dem Pächter zum Betrieb des Kiosk und der Mensa die in der **Anlage 3** aufgeführten Einrichtungsgegenstände zur Verfügung.

6.2 Bei Übergabe des Pachtgegenstandes wird über den Zustand der Einrichtung ein gesondertes Protokoll erstellt, das diesem Vertrag als Anlage 4 beigefügt ist.

## 7. Pachtzins und Betriebskosten

7.1 Der Verpächter verzichtet auf die Erhebung eines umsatzbezogenen Pachtzinses sowie die Erstattung der auf dem Pachtbetrieb anteilig entfallenden Betriebskosten.

7.2 Im Gegenzug verpflichtet sich der Pächter, die durch den Verzicht nach Absatz 1 erzielten Einsparungen kalkulatorisch auf die Preise der von ihm angebotenen Speisen und Waren anzurechnen und die Preise hierdurch dauerhaft zu reduzieren sowie beim Warensortiment weitgehend auf zuckerhaltige Speisen und Riegel zu verzichteten.

Zum Nachweis hat der Pächter auf Anforderung des Verpächters binnen fünf Werktagen seine Urkalkulation vorzulegen.

7.3 Wenn und soweit sich herausstellt, dass der Pächter seinen Verpflichtungen gem. Absatz 2 nicht nachkommt, ist der Verpächter berechtigt, die Erstattung der Betriebskosten sowie einen Pachtzins in Höhe von 5 % des Nettoumsatzes für den betroffenen Zeitraum zu verlangen. Die gilt auch für eine nachträgliche Inrechnungstellung, die allerdings begrenzt ist auf eine Rückwirkung von maximal zwei Jahren.

7.4. Eine Anhebung des zu Vertragsbeginn festgelegten Preisniveaus ist nur in Abstimmung mit der Schulleitung und dem Verpächter zulässig.

## 8. Instandhaltung; Kaution

8.1 Der Pächter hat bei Bedarf auf eigene Kosten die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich Schönheitsreparaturen im verpachteten Bereich ohne Verzug fachgerecht ausführen zu lassen. Dies gilt auch für Wartungen an der vom Verpächter bereitgestellten Kücheneinrichtung, soweit hier nicht Gewährleistungsansprüche zugunsten des Verpächters bestehen.

Kommt der Pächter diesen Verpflichtungen auch nach schriftlicher Mahnung nicht fristgerecht nach, darf der Verpächter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Pächters vornehmen lassen. Bei Gefahr im Verzug bedarf es einer schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

8.2 Der Pächter ist zum fachgerechten Gebrauch der vom Verpächter zur Verfügung gestellten Küchenmaschinen verpflichtet. Reparaturen an diesen Gegenständen trägt er bis zu einem Betrag von 150 Euro je Reparaturfall, insgesamt jedoch nur bis zu einem Maximalbetrag in Höhe von 500 Euro im Kalenderjahr. Die Zahlungspflicht des Pächters entfällt, soweit Gewährleistungsansprüche zugunsten des Verpächters bestehen.

8.3 Der Pächter verpflichtet sich, festgestellte Mängel und Schäden dem Verpächter unverzüglich zu melden und in Abstimmung mit diesem für eine Beseitigung bzw. Reparatur zu sorgen. Sofern der Pächter den Mangel oder Schaden nicht zu vertreten hat, trägt der Verpächter die Kosten für die notwendigen Maßnahmen. Dies gilt nicht, wenn der Pächter ohne Gefahr im Verzug seinen nach Satz 1 geltenden Melde- und Abstimmungspflichten nicht nachgekommen ist. In diesem Fall trägt die Kosten der Pächter.

8.4 Der Pächter ist zu baulichen Veränderungen des Pachtobjektes (Einbauten, Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, Installationen, Umbauten etc.) nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt. Wird vom Verpächter die Erlaubnis erteilt, ist der Pächter für die Beschaffung der Baugenehmigung und etwa notwendiger weiterer Genehmigungen verantwortlich und trägt in Bezug auf die Maßnahme jegliche Kosten zur Erhaltung, Gefahrenbeseitigung sowie das Risiko aus etwaigen Schäden.

8.5 Bauliche Maßnahmen, die nach Übergabe des Pachtobjektes an den Pächter durch behördliche Anordnung oder Auflagen oder sonst durch die Eigenart des Betriebes gefordert werden, werden durch den Verpächter auf dessen Kosten durchgeführt. Hierbei wird der Verpächter größtmögliche Rücksicht auf die Interessen des Pächters nehmen, insbesondere die Maßnahmen möglichst außerhalb der Öffnungszeiten des Kioskes und der Mensa durchführen. Im Übrigen sind Ansprüche auf Schadensersatz einschließlich entgangenen Gewinns ausgeschlossen, es sei denn, diese beruhen auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz des Verpächters.

8.6. Der Pächter entrichtet zu Beginn des Pachtvertrages eine Kaution in Höhe von 500,-- Euro, die mit einem jährlichen Zinssatz in Höhe von 0,01 % verzinst wird. Die Kaution ist bis zum 15.12.2025 unter Angabe des Produktsachkontos: 61.2.01.01-82940001 und dem Verwendungszweck „Kaution Kiosk und Mensa Gesamtschule Busecker Tal“ auf das Konto der Kreiskasse zu entrichten.

## 9. Verkehrssicherungspflicht

Für die verpachteten Flächen trägt der Pächter die allgemeine und besondere Verkehrssicherungspflicht.

## 10. Anzeigepflichten, Daten des Pächters

10.1 Änderungen der Anschrift, der gesetzlichen Vertretung, der Rechtsform und/oder des Betriebsinhabers des Pächters sind dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen.

10.2 Der Pächter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Objekt- und Vertragsverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Verpächter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten die Bestimmungen des Hessischen Datenschutzgesetzes einzuhalten.

## 11. Haftung

11.1 Der Verpächter haftet nicht für Schäden, die der Pächter in Ausnutzung des Pachtvertrages erleidet. Der Verkauf von Speisen und Getränken erfolgt allein im Namen und auf Gefahr des Pächters.

11.2 Der Pächter stellt den Verpächter im Innenverhältnis von der Haftung für solche Schäden frei, welche dem Verpächter durch Verschulden des Pächters, insbesondere durch Verletzung von Verkehrspflichten, entstehen. Hierzu hat der Pächter auf eigene Kosten eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen, aufrechtzuerhalten und nachzuweisen. Die Haftpflichtversicherung muss auch solche Schäden abdecken, die dem Verpächter durch Verschulden des Pächters an den verpachteten Räumlichkeiten einschließlich ihrer Einrichtung entstehen.

## 12. Vertragsdauer und Kündigung

12.1 Dieser Vertrag beginnt am 02.02.2026.

12.2 Der Vertrag wird zunächst bis zum Schuljahresende 2027/28 geschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Schuljahr (offizielles Schuljahresende Hessen: 31.07), falls er nicht 3 Monate vor seinem Ablauf von einem Vertragspartner gekündigt wird.

12.3 Das Recht zur fristlosen Kündigung aus einem wichtigen Grund bleibt unberührt.
Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Pächter die für den Betrieb der Mensa und des Kioskes erforderlichen behördlichen Genehmigungen nicht erhält oder gegen behördliche Anordnungen verstößt. Ebenso ist ein wichtiger Grund gegeben, wenn der Pächter trotz schriftlicher Zahlungsaufforderung des Verpächters für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Vergütung nach Nr. 7 Abs. 1, Abs. 2 oder eines nicht unerheblichen Teils der Vergütung in Verzug ist. Nicht unerheblicher Teil ist der Betrag, der mehr als der geschuldeten Vergütung für den Zeitraum von zwei Monaten entspricht. Das Gleiche gilt, wenn der Pächter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Vergütung in Höhe eines Betrags in Verzug gekommen ist, der die Vergütung für zwei Monate erreicht.

Ein wichtiger Grund ist außerdem gegeben, wenn der Pächter trotz Abmahnung wiederholt gegen seine Verpflichtungen zur Gestaltung des Warenangebots und der Preise verstößt.

12.4 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## 13. Beendigung des Pachtverhältnisses

13.1 Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter die verpachteten Räume samt Küche wie folgt zurückgeben:

a) sämtliche vom Pächter eingebrachten Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen, sofern diese nicht vom Verpächter gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden
b) renoviert, soweit Renovierungsarbeiten erforderlich sind
c) in gereinigtem und gebrauchsfertigem Zustand
d) sämtliche im Besitz des Pächters befindlichen Schlüssel, auch solche, die von ihm nachgefertigt wurden, sind an den Verpächter zu übergeben.

13.2 Hat der Pächter bauliche Veränderungen gemäß Nr. 9.2 dieses Vertrages vorgenommen, so verbleiben diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses, ohne dass hierfür eine Entschädigung oder ein Wertersatz zu leisten wäre.

13.3 Wird der Pachtgegenstand nicht vertragsgemäß zurückgegeben, darf der Verpächter die vom Pächter geschuldeten Arbeiten nach Fristsetzung und Ablehnungsandrohung auf Kosten des Pächters durchführen lassen. Der Pächter hat bis zum Abschluss dieser Arbeiten eine Entschädigung in Höhe des Pachtzinses zu zahlen; der auf die Verzugszeit entfallende Pachtzins wird auf Basis der für das vergangene Kalenderquartal zu entrichtenden Umsatzpacht ermittelt. Weitergehende Ansprüche des Verpächters bleiben unberührt.

13.4 Die Vertragsparteien sollen rechtzeitig vor Beendigung des Vertrages ein gemeinsames Zustandsprotokoll anfertigen, in dem die vom Pächter durchzuführenden Reparaturen sowie etwaige vom Pächter zu beseitigende Schäden beschrieben sein sollen. Weitere Ansprüche des Verpächters werden durch dieses Zustandsprotokoll nicht ausgeschlossen.

13.5 Ist der Pächter mit der Räumungspflicht, insbesondere mit der Entfernung von ihm eingebrachter Gegenstände, in Verzug geraten, darf der Verpächter zurückgelassene Sachen auf Kosten des Pächters entfernen und einlagern oder nach fruchtlosem Ablauf einer dem Pächter angekündigten, angemessenen Abholungsfrist auf Kosten des Pächters vernichten lassen.

## 14. Schriftform; Salvatorische Klausel; Gerichtsstand

14.1 Dieser Vertrag enthält sämtliche Absprachen zwischen den Parteien. Mündliche Nebenabsprachen und Zusicherungen bestehen nicht. Sämtliche Vereinbarungen, die eine Änderung, Ergänzung oder Konkretisierung dieser Vertragsbedingungen beinhalten, sowie besondere Zusicherungen und Abmachungen bedürfen der Schriftform gemäß § 126 b BGB. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Machen Parteien von Rechten aus diesem Vertrag keinen Gebrauch, bedeutet dies keinen Verzicht für die Zukunft.

14.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder die Wirksamkeit durch einen später eintretenden Umstand verlieren, bleibt die Wirksamkeit im Übrigen unberührt. Anstelle der unwirksamen Vertragsbestimmungen tritt eine Regelung, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt hätten, sofern sie den betreffenden Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für Lücken dieses Vertrages.

14.3 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben, ist – sofern das Gesetz keinen anderen Gerichtsstand zwingend vorschreibt – Gießen.

.

Gießen, den .2025

**Verpächter** **Pächter**

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss

| | | |
|---|---|---|
| Anita Schneider<br>Landrätin | Christopher Lipp<br>Erster Kreisbeigeordneter | (Geschäftsführung)<br>I see 4.0 gGmbH |

Anlagen:
Leistungskonzept des Pächters einschließlich
Preisübersicht und Warenangebot
Liste der Einrichtungsgegenstände
Übergabeprotokoll