

VERTRAGSBEDINGUNGEN

PACHT- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRAG

Restaurant im Haus am Dom

4.1 Vertragsparteien

Zwischen

dem **Bistum Limburg**

Bischöfliches Ordinariat

Körperschaft des öffentlichen Rechts

vertreten durch den

Roßmarkt 4, 65549 Limburg/Lahn

– nachfolgend „**Verpächter**“ genannt –

und

[Konzessionsnehmer]

[Name, Vorname bzw. Firmenbezeichnung]

[Straße, Hausnummer]

[PLZ, Ort]

– nachfolgend „**Pächter**“ genannt –

wird unter Bezugnahme auf die erfolgreiche Teilnahme am Konzessionsvergabeverfahren vom
[Datum] folgender Pacht- und Dienst:

4.2 PRÄAMBEL

Das an den Pächter zu verpachtende Restaurant dient vorrangig der gastronomischen Versorgung des **Haus am Dom – Katholische Akademie Rabanus Maurus** und soll darüber hinaus für Besucher, Mitarbeiter und Gäste des Hauses sowie die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich sein.

Aus diesem besonderen Auftrag ergibt sich eine besondere Verpflichtung des Pächters, sowohl den Konferenzbetrieb optimal zu unterstützen als auch ein hochwertiges gastronomisches Angebot für die Öffentlichkeit bereitzustellen. Dies beinhaltet den ordnungsgemäßen Betrieb des Restaurants sowie die enge Abstimmung mit der Hausleitung bei der Konzeptgestaltung, der Ausstattung der Räumlichkeiten und bei besonderen Veranstaltungen.

Der Pächter wird spezifische gastronomische Angebote unterbreiten, die sich aus der Hauskonzeption und dem besonderen kirchlichen Gepräge des Hauses ergeben. Eine besondere Flexibilität bei den Öffnungszeiten sowie die Bereitschaft zur Integration in den Tagungs-, Veranstaltungs- und Konferenzbetrieb des Hauses sind unerlässlich.

Unter Berücksichtigung und Akzeptanz dieser besonderen Anforderungen schließen die Vertragsparteien den nachfolgenden Pacht- und Dienstleistungsvertrag:

4.3 VERTRAGLICHE HAUPTBESTIMMUNGEN

§ 1 – Pachtobjekt und Pachtgegenstand

(1) Umfang der Verpachtung

Der Verpächter verpachtet an den Pächter das im **Haus am Dom, Domplatz 3, 60311 Frankfurt am Main** im Erdgeschoss gelegene Restaurant gemäß dem in **Anlage 1** beigefügten Grundriss zur eigenverantwortlichen Führung des Restaurants im Haus am Dom.

(2) Räumlichkeiten im Einzelnen

Das Pachtobjekt umfasst die nachfolgend detailliert aufgeführten Räumlichkeiten:

a) Gastronomiebereich:

- Restaurant im Erdgeschoss mit ca. 60 Innenplätzen (111,32 m²)
- Sommerterrasse mit ca. 65 Außenplätzen
- Küche im Erdgeschoss (32,82 m²)
- Schleuse zur Küche (2,55 m²)

b) Lager- und Nebenräume im Untergeschoss:

- Sozialraum für Personal (12,46 m²)
- Tageslager (14,51 m²)
- Kühlzellen-Lager (7,90 m²)

- Trockenlager (8,00 m²)
- Leergut-Bereich (1,82 m²)
- Müllbereich (13,34 m²)
- WC-Anlagen für Gäste und Personal getrennt
- Verbindungsflur (5,97 m²)

(3) Exklusive Bewirtschaftungsrechte

Der Pächter erhält das **exklusive Recht** zur gastronomischen Bewirtschaftung sämtlicher Tagungs- und Veranstaltungsräume im Haus am Dom für bis zu **325 Gäste**, einschließlich des **Bistro-Bereichs im 5. Obergeschoss** und der **Dachterrasse** für Stehempfänge und Exklusiv-Caterings.

(4) Zufahrts- und Anlieferungsrechte

Der Verpächter gestattet die **unentgeltliche Nutzung** des Zufahrtsbereichs für Warenanlieferungen zu den üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Abstimmung mit der Hausleitung.

(5) Übergabe und Zustand

Das Pachtobjekt wird vom Pächter **wie besichtigt** übernommen und in dem Zustand verpachtet, in dem es sich bei Vertragsabschluss darstellt. Der Pächter verzichtet auf die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen für anfängliche Sachmängel im Sinne des § 536a BGB.

(6) Schlüsselübergabe

Bei Vertragsabschluss werden dem Pächter die erforderlichen Schlüssel gemäß **Anlage 2** übergeben. Schlüsselerluste sind unverzüglich der Hausleitung mitzuteilen und vom Pächter auf eigene Kosten zu ersetzen. Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses vollständig an den Verpächter zurückzugeben.

§ 2 – Inventar und Ausstattung

(1) Inventarübernahme

Mitverpachtet wird das **gesamte Inventar**, welches sich bei Vertragsabschluss im Pachtobjekt befindet und in dem als **Anlage 3** beigefügten, von beiden Parteien unterzeichneten **Inventarverzeichnis** detailliert aufgeführt ist. Das Inventar verbleibt **vollständiges Eigentum des Verpächters**.

(2) Kostenlose Überlassung

Die Überlassung des Inventars erfolgt **kostenfrei** und ohne Ablösezahlung für die gesamte Vertragslaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen.

(3) Eigentum des Pächters

Alle vom Pächter zusätzlich eingebrachten Gegenstände und Einrichtungen verbleiben dessen **alleiniges Eigentum** und sind bei Vertragsbeendigung vollständig zu entfernen, sofern nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wurde.

(4) Zustandsdokumentation

Der Zustand des übernommenen Inventars wird in einem **Übergabeprotokoll** dokumentiert, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und Bestandteil dieses Vertrages wird.

§ 3 – Pachtzeit und Vertragslaufzeit

(1) Vertragsbeginn

Das Pachtverhältnis beginnt am **1. Januar 2026** mit der förmlichen Übergabe des Pachtobjekts und der Schlüssel.

(2) Grundlaufzeit

Der Vertrag wird für eine **Grundlaufzeit von 3 Jahren** bis zum **31. Dezember 2028** abgeschlossen.

(3) Verlängerungsoptionen

Nach Ablauf der Grundlaufzeit kann das Pachtverhältnis **mehrfach um jeweils weitere 3 Jahre** verlängert werden, sofern keine der Vertragsparteien das Vertragsverhältnis beendet.

(4) Konditionsverhandlungen

Die Konditionen für jede Verlängerungsperiode werden **spätestens ein Jahr vor Ablauf** der aktuellen Vertragsperiode zwischen den Parteien neu verhandelt. Kommt bis zum Ablauf der Verhandlungsfrist keine Einigung über neue Konditionen zustande, kann jede Partei das Vertragsverhältnis zum Ablauf der laufenden Periode beenden.

(5) Nahtloser Übergang

Zur Gewährleistung eines nahtlosen Übergangs bei Nichtverlängerung wird der Verpächter **rechtzeitig**, spätestens jedoch **6 Monate vor Vertragsablauf**, ein neues Vergabeverfahren einleiten.

§ 4 – Pachtzins und Zahlungsbedingungen

(1) Grundpacht

Der Pächter zahlt eine monatliche **Grundpacht in Höhe von [BETRAG] Euro netto** zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese Grundpacht ist **unabhängig vom erzielten Umsatz** zu entrichten.

(2) Zahlungsweise

Die Grundpacht ist **kostenfrei und ohne jeden Abzug** jeweils bis zum **3. Werktag** eines Monats im Voraus auf das in **Anlage 4** bezeichnete Konto des Verpächters zu überweisen.

(3) Pachtanpassung

Für Verlängerungsperioden wird die Grundpacht im Rahmen der Konditionsverhandlungen gemäß § 3 Abs. 4 den aktuellen Marktgegebenheiten angepasst. Bei der Anpassung werden insbesondere die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten, die örtlichen Marktpreise und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebs berücksichtigt.

(4) Zahlungsverzug

Bei Zahlungsverzug werden **Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten** über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank gemäß § 288 Abs. 1 BGB berechnet. Weitere Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

§ 5 – Betriebskosten und Nebenkosten

(1) Kostentragung durch den Pächter

Alle Betriebskosten gehen vollständig zu Lasten des Pächters und sind **zusätzlich zur Grundpacht** zu entrichten. Dies umfasst insbesondere die in der Anlage zur Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten Kostenarten.

(2) Gewerbliche Sonderlasten

Der Pächter trägt **alle gewerbespezifischen Kosten**, insbesondere:

- Gewerbesteuer und Vergnügungsteuer
- Getränkesteuer und Konzessionsabgaben
- GEMA-Gebühren und Verwertungsgesellschaftsabgaben
- Überwachungsgebühren für elektrische Anlagen

(3) Nebenkostenvorauszahlung

Für die Betriebskosten zahlt der Pächter eine **monatliche Vorauszahlung in Höhe von [BETRAG] Euro** zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese ist zusammen mit der Grundpacht fällig.

(4) Nebenkostenabrechnung

Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt **jährlich nach Vorliegen** der erforderlichen Abrechnungsunterlagen. **Nachzahlungen sind binnen 30 Tagen nach Zugang** der Abrechnung zu

begleichen. **Guthaben werden mit der nächsten Grundpacht verrechnet** oder auf Verlangen des Pächters erstattet.

(5) Widerspruchsfrist

Die Nebenkostenabrechnung gilt als genehmigt, wenn der Pächter nicht **innen 4 Wochen nach Zugang** schriftlich begründeten Widerspruch erhebt. Spätere Beanstandungen sind ausgeschlossen.

§ 6 – Betriebsführung und Öffnungszeiten

(1) Persönliche Betriebsführung

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt **persönlich und eigenverantwortlich** entsprechend dem besonderen Charakter und Ansehen des Haus am Dom zu führen. Die gesamte unternehmerische Tätigkeit und das volle berufliche Können sind der ordnungsgemäßen Führung des Restaurants zu widmen.

(2) Regelöffnungszeiten

Das Restaurant ist **grundsätzlich an folgenden Zeiten** für den Publikumsverkehr geöffnet zu halten:

Montag bis Samstag: mindestens 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr

(3) Flexible Öffnungszeiten

Die Öffnung an **Sonntagen und Feiertagen** orientiert sich an den Veranstaltungen des Hauses und wird in **enger Abstimmung mit der Hausleitung** festgelegt. Der Pächter ist verpflichtet, das Restaurant für **interne Veranstaltungen des Hauses** nach Absprache zur Verfügung zu stellen.

(4) Betriebsferien

Betriebsferien sind rechtzeitig in Abstimmung mit der Hausleitung festzulegen, um sicherzustellen, dass die Versorgung der Gäste und Mitarbeiter des Hauses während dieser Zeit anderweitig gewährleistet ist.

(5) Vertragsstrafe bei Betriebseinstellung

Bei **vertragswidriger Einstellung des Betriebs** zahlt der Pächter für jeden Tag der ungerechtfertigten Schließung eine **Vertragsstrafe von 300 Euro**, soweit nicht ein höherer oder geringerer Schaden nachgewiesen wird.

(6) Geschäftsführung und Unterverpachtung

Der Pächter darf **ohne vorherige schriftliche Zustimmung** des Verpächters weder einen Geschäftsführer einsetzen noch das Pachtobjekt ganz oder teilweise untervermieten oder unterverpachten.

§ 7 – Instandhaltung und Erhaltungspflichten

(1) Allgemeine Erhaltungspflicht

Der Pächter hat **stets für ausreichende Lüftung, Heizung und Reinigung** aller überlassenen Räume zu sorgen und das Pachtobjekt in einem ordnungsgemäßen, betriebsfähigen Zustand zu erhalten.

(2) Instandhaltung der Pächterausstattung

Der Pächter trägt die **vollständige Instandhaltungsverpflichtung** für alle dem unmittelbaren Pachtgebrauch unterliegenden Gegenstände und Einrichtungen, insbesondere:

- Fenster- und Türverschlüsse, Rollläden
- Licht-, Klingel- und Alarmanlagen
- Schlösser, Wasserhähne, Sanitäranlagen
- Gas- und Elektrogeräte, Warmwasseranlagen
- Küchenausstattung und gastronomische Geräte

(3) Kostenbegrenzung

Die **jährliche Kostenbegrenzung** für Instandsetzungsmaßnahmen beträgt **15% der Jahresbruttokaltpacht**. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Verpächter, es sei denn, die Schäden sind **vom Pächter verschuldet**.

(4) Schönheitsreparaturen

Der Pächter führt **eigenverantwortlich und auf eigene Kosten** Schönheitsreparaturen durch:

- **Küche und Toiletten:** mindestens jährlich
- **Übrige Räumlichkeiten:** mindestens alle zwei Jahre
- **Bei außergewöhnlicher Abnutzung:** nach Bedarf

(5) Wartungsverträge

Der Pächter schließt **auf eigene Kosten Wartungsverträge** mit anerkannten Fachunternehmen für folgende Anlagen ab:

- Fettabscheider (vierteljährliche Wartung)
- Heizungsanlagen (jährliche Wartung)
- Küchengeräte und Kühlzellen (halbjährliche Wartung)
- Lüftungs- und Klimaanlage (nach Herstellerangaben)

(6) Sachkundigen und Sachverständigenprüfungen

Alle **gesetzlich vorgeschriebenen Sachverständigenprüfungen** werden durch den Verpächter organisiert und beauftragt. Die **Kosten trägt der Pächter** vollständig. Hierdurch wird sichergestellt, dass alle gesetzlichen Betreiberpflichten erfüllt und das Inventar stets in einwandfreiem Zustand gehalten wird.

(7) Sofortige Schadensmeldung

Alle Schäden und Mängel sind dem Verpächter **unverzüglich schriftlich** anzuzeigen. Bei schuldhaft unterlassener oder verspäteter Meldung haftet der Pächter für **alle hieraus entstehenden Folgeschäden**.

§ 8 – Versicherungen und Haftung

(1) Pflichtversicherungen des Pächters

Der Pächter ist verpflichtet, **auf eigene Kosten** folgende Versicherungen abzuschließen und während der gesamten Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten:

a) Betriebshaftpflichtversicherung

- Mindestdeckungssumme: **2 Millionen Euro**
- Einschluss von Produkt-, Personen- und Sachschäden
- Mitversicherung von Cateringdienstleistungen

b) Sachschadenversicherung (Vollkaskoschutz)

- **Neuwertversicherung** des überlassenen Inventars
- Versicherung gegen Brand, Einbruch, Diebstahl, Vandalismus
- Leitungswasser- und Elementarschäden
- Gebäudeschäden durch den Gewerbebetrieb

c) Betriebsunterbrechungsversicherung

- Deckung für mindestens **12 Monate**
- Ersatz der fortlaufenden Kosten
- Betriebsausfallschäden durch versicherte Ereignisse

(2) Abtretung der Versicherungsansprüche

Der Pächter **tritt bereits jetzt unwiderruflich** alle Ansprüche aus den Sachschadenversicherungen an den Verpächter ab. Diese Abtretung ist dem jeweiligen Versicherer spätestens im Schadensfall anzuzeigen.

(3) Nachweis der Versicherungen

Die ordnungsgemäße Versicherung ist durch **Vorlage aktueller Versicherungspolice**n und Prämienzahlungsbelege jährlich bis zum 31. Januar nachzuweisen.

(4) Freistellung des Verpächters

Der Pächter stellt den Verpächter **vollständig frei** von allen Ansprüchen Dritter, die aus dem Betrieb des Restaurants oder der Nutzung des Pachtobjekts entstehen.

§ 9 – Gaststättenkonzession und behördliche Genehmigungen

(1) Konzessionsübergabe

Das Restaurant wird in **konzessionsfähigem Zustand** übergeben. Die Beschaffung der **auf den Pächter lautenden Gaststättenkonzession** obliegt diesem und ist auf eigene Kosten unverzüglich zu beantragen.

(2) Erfüllung behördlicher Auflagen

Alle behördlichen Auflagen hat der Pächter auf eigene Kosten **unverzüglich zu erfüllen**, auch wenn sie nach Vertragsbeginn erteilt werden. Ausgenommen sind ausschließlich bauliche Änderungen an Dach und Fach, die in die Verantwortung des Verpächters fallen.

(3) Konzessionsentzug

Wird die **erforderliche Konzession** aus Gründen nicht erteilt oder später entzogen, die der Verpächter nicht zu vertreten hat, kann dieser das Pachtverhältnis **ohne Schadensersatzansprüche** des Pächters außerordentlich kündigen.

(4) Konzessionsverzicht

Der Pächter verpflichtet sich, **bei Vertragsbeendigung auf die Konzession zu verzichten**. Diese Verpflichtung gilt auch gegenüber der zuständigen Behörde.

§ 10 – Dienstleistungsvereinbarungen und Hauskonzeption

(1) Kirchliches Gepräge

Der Pächter berücksichtigt das **besondere kirchliche Gepräge** des Haus am Dom und macht **spezifische Angebote**, die sich aus der Hauskonzeption ergeben, wie etwa:

- Mittagstisch mit Tischlesung nach kirchlicher Tradition
- Fleischlose Menüs an kirchlichen Fasttagen
- Zeitgemäße Dekoration entsprechend dem Kirchenjahr
- Besondere Angebote zu kirchlichen Feiertagen

(2) Qualitätsanforderungen

Das Speisenangebot ist **vorwiegend aus Frischkomponenten** zu erstellen, mit Präferenz für saisonale und regionale Produkte. Das Angebot soll **verschiedene Preissegmente** bedienen und sowohl gehobene als auch preiswertere Optionen umfassen.

(3) Tagungsversorgung

Der Pächter hält **Kapazitäten für die Tagungsversorgung** vor und stellt nach Voranmeldung durch die Hausleitung folgende Dienstleistungen zur Verfügung:

- Zweimalig wöchentlich Abendessen für 30-50 Tagungsteilnehmer
- Regelmäßige Mittagsversorgung auch samstags
- Bistro-Angebot im 5. Obergeschoss
- Kaffee-/Tee-Service, Fingerfood und Buffets für Großveranstaltungen

(4) Personalausstattung

Der Pächter gewährleistet eine **ausreichende personelle Ausstattung**:

- 1 Küchenchef oder qualifizierten Koch
- 1 Beikoch oder qualifizierte Küchenhilfe
- Bei Bedarf bis zu 3 Servicekräfte
- Optional 2 zusätzliche Bedienungen für Großveranstaltungen

(5) Sonderkonditionen

In einer **separaten Preisliste** (Anlage 5) werden Sonderkonditionen festgelegt für:

- Tagungsteilnehmer (rabattierte Verpflegung)
- Mitarbeiter des Haus am Dom (Personalrabatt)
- Pauschalsätze für Standardleistungen (Kaffee, Tee, Kaltgetränke)

§ 11 – Loyalitätsklausel und kirchliche Bindung

(1) Bindung an kirchliche Grundsätze

Die Pächträume dürfen **nicht zu Handlungen und Zwecken** verwendet werden, die gegen die römisch-katholische Kirche, ihre Glaubensstätigkeit und ihr gesellschaftliches Wirken gerichtet sind oder geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie ihrer Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

(2) Verbot kultischer Handlungen

In den Pächträumen sind **kultische oder religiöse Handlungen untersagt**, die mit den Lehren der römisch-katholischen Kirche nicht vereinbar oder nach kirchlichem Recht unerlaubt sind.

(3) Entscheidungshoheit

Über die **Einhaltung und Auslegung** dieser Bestimmungen entscheidet der **Bischof zu Limburg** als oberste kirchliche Autorität. Seine Entscheidungen sind für beide Vertragsparteien bindend.

(4) Besonderes Gepräge

Das **besondere Gepräge des Haus am Dom** als kirchliche Bildungseinrichtung ist in allen Aspekten der Betriebsführung zu beachten und zu respektieren.

§ 12 – Kündigung und Vertragsbeendigung

(1) Ordentliche Kündigung

Nach Ablauf der Grundlaufzeit kann jede Vertragspartei das Pachtverhältnis mit einer **Frist von 12 Monaten zum Jahresende** ordentlich kündigen, sofern keine Verlängerungsverhandlungen nach § 3 Abs. 4 geführt werden.

(2) Außerordentliche Kündigung durch den Verpächter

Der Verpächter kann das Pachtverhältnis **fristlos kündigen**, wenn:

a) Pachtvorenthaltung:

- Der Pächter zwei aufeinanderfolgende Monate mit der Grundpacht in Verzug ist
- Nach schriftlicher Mahnung der rückständige Betrag nicht binnen 14 Tagen beglichen wird

b) Betriebseinstellung:

- Der Pächter den Gewerbebetrieb ohne berechtigten Grund einstellt
- Die Gaststättenkonzession entzogen wird (ohne Verschulden des Verpächters)

c) Insolvenz:

- Über das Vermögen des Pächters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird
- Mangels Masse das Verfahren eingestellt oder nicht eröffnet wird

d) Vertragswidrige Nutzung:

- Bauliche Veränderungen ohne schriftliche Genehmigung vorgenommen werden
- Das Pachtobjekt vertragswidrig genutzt oder untervermietet wird
- Gegen die Loyalitätsklausel oder das kirchliche Gepräge verstoßen wird

(3) Außerordentliche Kündigung durch den Pächter

Der Pächter kann **fristlos kündigen**, wenn:

- Der Verpächter das Pachtobjekt trotz Abmahnung nicht in betriebsfähigem Zustand hält
- Behördliche Auflagen zur Nachrüstung trotz Abmahnung nicht erfüllt werden
- Die Nutzung des Pachtobjekts durch Verschulden des Verpächters unmöglich wird

(4) Kündigung im Todesfall

Bei Tod des Pächters können die **Erben innerhalb von 3 Monaten** das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten kündigen. Der Verpächter kann bei fehlender Eignung der Erben ebenfalls mit gleicher Frist kündigen.

§ 13 – Vertragsbeendigung und Übergabe

(1) Vollständige Räumung

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter die Pachträume **vollständig geräumt, gereinigt und mit allen Schlüsseln** ordnungsgemäß zurückzugeben.

(2) Übergabeprotokoll

Die Rückgabe erfolgt **gegen Übergabeprotokoll**, welches den Zustand aller Räume, des Inventars und etwaige Mängel dokumentiert.

(3) Anteilige Schönheitsreparaturen

Endet das Pachtverhältnis vor Fälligkeit von Schönheitsreparaturen, zahlt der Pächter einen **zeitanteiligen Betrag** entsprechend der bereits erfolgten Nutzungsdauer.

(4) Inventarprüfung

Das überlassene Inventar wird **gemäß Inventarverzeichnis** (Anlage 3) auf Vollständigkeit und

ordnungsgemäßen Zustand geprüft. **Fehlende oder beschädigte Gegenstände** sind vom Pächter **zum Neuwert zu ersetzen**.

(5) Aufrechnung und Zurückbehaltung

Aufrechnung mit Gegenansprüchen oder die **Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts** durch den Pächter ist ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenansprüche sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

§ 14 – Kautions und Sicherheitsleistungen

(1) Kautionshöhe

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertragsverhältnis ergebenden Verpflichtungen stellt der Pächter eine **Kautions in Höhe von drei Monatsgrundpachten** (derzeit [BETRAG] Euro).

(2) Form der Kautionsstellung

Die Kautions ist durch eine **selbstschuldnerische, unbefristete und unkündbare Bankbürgschaft** zu stellen, die auf erstes Anfordern zahlbar ist und den Ausschluss der Einrede der Vorausklage enthält.

(3) Verwendungszweck

Die Kautions dient der Sicherung **aller Ansprüche** des Verpächters, insbesondere:

- Rückständige Grundpacht und Nebenkosten
- Schadensersatzansprüche aller Art
- Kosten der Wiederherstellung bei Vertragsverletzungen
- Rückabwicklungsansprüche bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

(4) Rückgabe der Kautions

Die Kautions wird **nach vollständiger Erfüllung aller Verpflichtungen** und **ordnungsgemäßer Objektübergabe** freigegeben. Eine Auszahlung setzt voraus, dass der Verpächter nicht mehr für **Steuer- oder Abgabenschulden** des Pächters haftbar gemacht werden kann.

§ 15 – Besondere Bestimmungen

(1) Betreten der Pachträume

Der Verpächter und seine Beauftragten sind berechtigt, die Pachträume **nach angemessener Vorankündigung** zu betreten, um:

- Den Zustand des Inventars und der Räume zu kontrollieren

- Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zu prüfen
- Nach erfolgter Kündigung Besichtigungen mit Interessenten durchzuführen

(2) Genehmigungspflichtige Handlungen

Der Pächter benötigt die **vorherige schriftliche Zustimmung** des Verpächters für:

- Aufstellung mechanischer Musikgeräte oder Beschallungsanlagen
- Änderung der vereinbarten Öffnungszeiten
- Anbringung von Werbeschildern oder Automaten
- Haltung von Haustieren in den Geschäftsräumen
- Installation von Antennen oder anderen technischen Geräten

(3) Werbemaßnahmen

Sämtliche Werbemaßnahmen des Pächters sind in das vorhandene Hausleitsystem einzubinden.

Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet die Hausleitung. Der Verpächter behält sich eigene Werbemaßnahmen in Abstimmung mit dem Pächter vor.

(4) Namensrechte

Das **Namensgebungsrecht** für das Restaurant steht ausschließlich dem Verpächter zu. Der Name "**Cucina delle Grazie**" kann beibehalten oder nach Ermessen des Verpächters geändert werden.

§ 16 – Datenschutz und Vertragsdaten

(1) Kirchlicher Datenschutz

Auf die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses findet das **Gesetz über den kirchlichen Datenschutz (KDG)** des Bistums Limburg Anwendung.

(2) Datenverwendung

Der Pächter ist damit einverstanden, dass **personenbezogene Daten** einschließlich Umsatzzahlen, Pachtbeträgen und Objektdaten zum Zweck der **Erstellung von Marktpreisübersichten** und Vergleichssammlungen an Dritte weitergegeben werden können.

(3) Auskunftsrecht

Auf Verlangen des Pächters erteilt der Verpächter **Auskunft über die Personen und Stellen**, an die Daten übermittelt wurden.

(4) Geltende Vorschriften

Es gelten die **kirchlichen Datenschutzbestimmungen** des Bistums Limburg sowie subsidiär die Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

§ 17 – Schlussbestimmungen

(1) Schriftformerfordernis

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der **schriftlichen Form**. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel. **Mündliche Nebenabreden** wurden nicht getroffen.

(2) Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages **unwirksam oder undurchführbar** sein, wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die **gesetzlichen Vorschriften**. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle unwirksamer Klauseln **wirksame Regelungen** zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahekommen.

(3) Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist gemäß § 29a ZPO **Frankfurt am Main**, da sich die verpachteten Räume dort befinden. Es gilt **deutsches Recht** unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

(4) Vertragssprache

Vertragssprache ist deutsch. Bei Übersetzungen in andere Sprachen ist im Zweifel die deutsche Fassung maßgebend.

(5) Ausschluss von Schadensersatzansprüchen

Schadensersatzansprüche gegen das Bistum Limburg sind ausgeschlossen, soweit nicht **Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit** vorliegt. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Frankfurt, den [DATUM]

Bischöfliches Ordinariat

Pächter:

[Name des Konzessionsnehmers]

4.4 ANLAGEN ZUM VERTRAG –

(Werden mit Vertragsschluss tagesaktuell finalisiert)

Anlage 1: Grundriss und Raumaufteilung

[Detaillierter Grundriss des Pachtobjekts mit Raumbezeichnungen und Flächenangaben]

Anlage 2: Schlüsselverzeichnis

[Auflistung aller zu übergebenden Schlüssel mit Kennzeichnung und Verwendungszweck]

Anlage 3: Inventarverzeichnis

INVENTARVERZEICHNIS RESTAURANT "CUCINA DELLE GRAZIE"

Übergabe erfolgt am: [Datum]

Zustand bei Übergabe: [Wird im Übergabeprotokoll dokumentiert]

Verpächter: _____

Pächter: _____

Anlage 4: Bankverbindung des Verpächters

Zahlungsempfänger: Bistum Limburg

Bank: Commerzbank AG Limburg

IBAN: DE08 5114 0029 0370 0010 00

BIC: COBADEFFXXX

Verwendungszweck: Pacht Restaurant Haus am Dom + [Vertragsnummer]

4.5 ERGÄNZENDE VERGABERECHTLICHE BESTIMMUNGEN

4.5.1 Angebotsbindefrist

Die Bieter sind an ihre Angebote bis zum **31.12.2025** gebunden. Diese Bindefrist ist angemessen bemessen und berücksichtigt die erforderliche Zeit für Prüfung, Wertung und Zuschlagserteilung.

4.5.2 Wartefrist vor Vertragsabschluss

Zwischen Zuschlagserteilung und Vertragsabschluss wird eine **angemessene Wartefrist** von mindestens 10 Kalendertagen eingehalten, um unterlegenen Bietern die Möglichkeit zur Überprüfung der Entscheidung zu geben.

4.5.3 Vorzeitiger Vertragsabschluss

Ein Vertragsabschluss vor Ablauf der Wartefrist führt zur **Unwirksamkeit des Zuschlags**. Der Vertrag wird daher frühestens nach Ablauf der Wartefrist geschlossen.