



# Exposé

Verpachtung Hotel und Gastronomie  
Bildungszentrum Kapuzinerhof Lauf  
83410 Lauf/Salzach, Schloßplatz 4



**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung München  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München  
Allg. E-Mail: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)  
[www.immobiliien.bayern.de](http://www.immobiliien.bayern.de)





Eingang



Neuer Gebäudeteil Rückansicht

## Kurzbeschreibung Pachtgegenstand

- Objektart: Verpachtung Hotel und Gastronomie Bildungszentrum Kapuzinerhof Laufen
- Adresse: Landkreis Berchtesgadener Land  
Reg.-Bez. Oberbayern  
Schloßplatz 4  
83410 Laufen/Salzach
- Derzeitige Nutzung: Der Kapuzinerhof wird als Seminarhotel mit Gastronomie betrieben
- Pachtzweck: Betrieb als Seminarhotel für die Akademie für Naturschutz und Landespflege (ANL: [www.anl.bayern.de](http://www.anl.bayern.de)); zusätzlich Hotel- und Gastronomiebetrieb für Privat- und Firmenkunden möglich
- Pachtdauer: mind. 5 Jahre (weitere Laufzeit verhandelbar)
- Pachtbeginn: Anfang 2026 nach Absprache
- Verpachtet wird die oben näher bezeichnete Immobilie wie beschrieben.  
Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den nachstehenden Ausführungen.

## Detailinformationen Pachtgegenstand

- Objekt: Hotel und Gastronomie  
Kapuzinerhof - Hotel- und Gastronomienutzung als Seminargebäude für die Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege
- Denkmalschutz: Einzeldenkmal
- Energiedaten laut Energieausweis gemäß § 16a EnEV 2014
- Art Energieausweis: Nicht-erforderlich  
Begründung: Baudenkmal
- Energieausweis Neubau: liegt vor

Das ehemalige Novizen Kloster der Kapuziner zu Laufen wurde 1655 gegründet und 1992 letztmals von Mönchen bewohnt. In den Jahren 1998 bis 2001 wurde die Klosteranlage durch den Freistaat Bayern saniert und um das Bildungszentrum der Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege mit modernen Seminarräumen und Gästezimmern erweitert. Dabei wurde sehr viel Wert darauf gelegt, den denkmalgeschützten Altbau mit dem Neubau zu verbinden und den Gedanken des Naturschutzes durch ökologisches Bauen und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Hackschnitzelheizung, Photovoltaikanlage) zum Ausdruck zu bringen.

Seit September 2001 ist die Klosteranlage für die Öffentlichkeit wieder zugänglich und bekannt unter dem Namen Kapuzinerhof. Die Räumlichkeiten des Kapuzinerhofs dienen der ANL als Bildungszentrum und Gästehaus wie auch als Hotel und Restaurant, das von Firmen oder Privatpersonen besucht werden kann.

Zum komplett ausgestatteten Restaurantbereich inkl. Küche zählen ein großer Saal (bis zu 80 Plätze), das Konradstüberl (bis zu 36 Personen), das Agabistüberl (bis zu 26 Personen), ein Frühstücksraum und das Guardianzimmer (bis zu 14 Personen). Dazu kommen der ehemalige Chorraum (bis zu 40 Personen), ein Bierstüberl im Keller sowie der Außenbereich im Klostergarten mit ca. 80 Sitzplätzen.

Das Hotel verfügt über 41 Einzelzimmer, 11 Doppelzimmer (z.T. klimatisiert), 2 Zweibettzimmer und zwei barrierefreie Zimmer. Die ehemals als Pächterwohnung vorgesehenen Räumlichkeiten werden derzeit als Ferienwohnung ebenfalls zur Vermietung genutzt.

Im Seminarbereich stehen ein großer Lehrsaal für max. 120 Personen (durch Schiebewände nach Bedarf drittelbar), vier Gruppenarbeitsräume und ein Computerraum mit 10 Arbeitsplätzen und Beamer zur Verfügung.

**Es werden innovative und engagierte Pächter gesucht, die Erfahrung in den Bereichen Hotel- und Restaurantgastronomie besitzen. Das Ziel soll eine dauerhafte wirtschaftliche Auslastung des Gästehauses sein, sowie eine hohe Akzeptanz des Restaurants und Hotelbetriebs bei allen Gästen.**

Es sollen bevorzugt ökologische und regionale Produkte verwendet und nach Möglichkeit örtliche Wirtschaftsbetriebe berücksichtigt werden.

Die Gäste der ANL sind nach Absprache mit dem Verpächter im Gästehaus unterzubringen. Es wird erwartet, dass der Pächter die Gäste mit einem Frühstück versorgt, je nach Veranstaltungsdauer ebenso mit einem Mittagessen inkl. Getränk oder ggf. einem Lunchpaket, das mit einem Mittagessen vergleichbar ist. Je nach Länge der Veranstaltung wird den Gästen am Vormittag und Nachmittag eine Pausenbewirtung angeboten (Kaffee, Tee, Wasser). In Ausnahmefällen soll den Gästen auch ein Abendessen inkl. Getränk angeboten werden. Vegetarier und Veganer sind bei Bedarf zu berücksichtigen.

Die ANL führt jährlich ca. 45 Veranstaltungen im Kapuzinerhof durch, den Großteil in den Monaten März bis Juli. In freien Zeiten (keine Inanspruchnahme durch die ANL) kann der Pächter die Belegung und die Nutzung der Seminarräume sowie die Preisgestaltung hierfür frei bestimmen.

Die Pacht bemisst sich branchenüblich nach dem Umsatz, der jährlich geprüft vorzulegen ist. Monatlich ist eine Abschlagszahlung in Form einer Mindestpacht zu zahlen - für die Gaststätte und den Hotelbetrieb mindestens 6.000, - € zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer (z.Z. 19%).

Die pauschalierten Einnahmen über die ANL unterliegen nicht der Umsatzpacht.

An Nebenkosten fallen monatlich 5.500, - € an, die als Vorauszahlung zu leisten sind. Eine endgültige Abrechnung erfolgt nach Ablauf des Kalenderjahres im Verhältnis der Flächen.

Die Kautions ist in Form einer Bankbürgschaft in Höhe der Mindestpacht von drei Monaten zu leisten.

Für jedes ggf. vom Personal genutzte Hotelzimmer wird ein Betrag in Höhe von 150,00 € (Pauschale inklusive Nebenkosten) veranschlagt. Da sich diese Zimmer im Pachtobjekt befinden, würde sich zwangsläufig auch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Hotelzimmer reduzieren.

### **Pachtbeginn ist derzeit geplant: Anfang 2026**

Den Bewerbungsunterlagen sind beizufügen:

- Angebot einer Umsatzpacht in Prozent getrennt für den Hotel- und den Gastronomieumsatz
- Unternehmenskonzept inkl. Umsatzprognose für Hotel und Restaurant
- Referenzliste
- Bankauskunft und Kapitalnachweis

Für eine Besichtigung vor Ort stehen Ihnen gerne der Verwaltungsleiter der Akademie, Herr Schwaiger, (Tel. 08682/8963-35) sowie der Direktor Herr Pasch (Tel. 08682/8963-28) zur Verfügung.

### **Schriftliche Gebote werden bis zum 01.06.2025 erbeten.**

Ansprechpartner: Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung München  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München  
Allg. E-Mail: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)  
Frau Sarah Mehrens  
Tel: +49 (89) 2190 3719  
Fax: +49 (89) 2190 3701  
E-Mail: [Sarah.Mehrens@immobilien.bayern.de](mailto:Sarah.Mehrens@immobilien.bayern.de)

## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Gebot ohne Zusätze und Bedingungen ab, das mindestens auf die Punkte Pachthöhe, bisherige Tätigkeit, Nutzungskonzept sowie Schufa- und Bankauskunft eingeht. Juristische Personen werden zudem gebeten, ihrem Pachtpreisgebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen. Es kann auch das beigefügte Muster eines Pachtpreisgebotes verwendet werden. Gebotsunterlagen werden nicht zurückgesandt. Bitte senden Sie die vollständigen Unterlagen unter Kenntlichmachung als Gebot für

### **Verpachtung Hotel und Gastronomie Kapuzinerhof Laufen**

innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**Regionalvertretung München  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München**

Die Immobilien Freistaat Bayern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt verpachtet wird. Der Immobilien Freistaat Bayern bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Weiterhin behält sich die Immobilien Freistaat Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Gebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Gebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Geboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Pachtvertrag. Die Liegenschaft wird verpachtet wie sie liegt und steht (Beschaffenheitsvereinbarung).

Alle mit der Gebotsabgabe und der Verpachtung verbundenen Kosten trägt der Mieter. Die Verpachtung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte die Verpachtung aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Verpächter daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle einer Verpachtung werden keine Auskünfte über den Pächter erteilt.

Vom Verpächter wird keine Gewähr übernommen, dass das Objekt für den geplanten Verwendungszweck des Pächters geeignet ist.

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind vom Pächter abzuschließen.

Mit Abgabe eines Gebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein.

Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:

- Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung München, Wagnmüllerstraße 20, 80538 München  
Tel.: +49 (89) 2190-3700, Email: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de)
- Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-3800, [poststelle@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle@immobilien.bayern.de)

2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:

- Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,  
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg  
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)

3. Zwecke der Datenverarbeitung / Empfänger von Daten

Die Immobilien Freistaat Bayern verarbeitet die erhobenen Daten zum Zwecke der Erfüllung und Pflege geschlossener Verträge (z. B. Mietverträge, Pachtverträge, Kaufverträge, Dienstleistungsverträge, Gestattungsverträge, Rechte an Grundstücken, Vergaben im Rahmen der Grundbesitzbewirtschaftung) sowie in Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Immobilien- und Rechteverwaltung des Freistaates Bayern. Dies schließt die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen von Vertragsanbahnungen und Ausschreibungen von Leistungen bei Vergaben, Ankaufs- und Anmietgesuchen sowie Verkaufs- und Vermietangeboten einschließlich der Übermittlung von relevanten Daten an Kaufinteressenten ein. Diese Daten werden an die grundbesitzbewirtschaftende bzw. nutzende Dienststelle übermittelt. Soweit im Rahmen der Verarbeitung notwendig, können Katastrerauszüge oder Einsichten gem. §§ 133 Abs. 2, 12 Grundbuchordnung erfolgen.

Soweit sich die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle zum Zwecke der Vertragserfüllung Servicedienstleistern, insbesondere bei der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bedient, können diese Daten, soweit notwendig, an diese Auftragnehmer zweckgebunden übermittelt werden.

Bei bestehenden Dienstwohnungsverhältnissen verarbeitet die Immobilien Freistaat Bayern im Rahmen der gesetzlichen Aufgaben als Festsetzungsbehörde die personenbezogenen Daten und übermittelt in diesen Fällen soweit erforderlich die jeweils notwendigen Daten an die zuständige Bezugsstelle des Landesamtes für Finanzen und die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle sowie bei angemieteten Dienstwohnungen die Nutzerdaten an den jeweiligen Vermieter.

Im Falle von notwendigen Übermittlungen von Daten bei Mieterhöhungsverlangen gem. § 558a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) oder zu begründenden Festsetzungsbescheiden zur Dienstwohnungsvergütung können diese an Empfänger des Mieterhöhungsverlangens oder andere Bescheidadressaten der Festsetzungsbescheide übermittelt werden; für die Generierung von Vergleichsmieten können rein immobilienbezogene Lage- und Beschaffenheitsmerkmale bei der Einholung von Vergleichsobjekten verwendet werden.

Die für Buchhaltungszwecke notwendigen Daten werden an Buchhaltungsdienstleister übermittelt. Die notwendigen Daten zur Zahlungsabwicklung werden an Buchhaltungsdienstleister, Kreditinstitute und die Staatsoberkasse Landshut übermittelt. Sollten Zahlungsfristen nicht eingehalten werden, so werden ausstehende Zahlungen durch das zuständige Fiskalat am Landesamt für Finanzen gerichtlich geltend gemacht. Die hierfür erforderlichen personenbezogenen Daten werden dann dem zuständigen Fiskalat am Landesamt für Finanzen und etwaig damit beauftragte Rechtsanwälte übermittelt. Auf die Übermittlung von Daten an den Obersten Rechnungshof bzw. die Staatlichen Prüfungsämter im Rahmen einer Rechnungsprüfung oder an den Landesbeauftragten für den Datenschutz als Aufsichtsbehörde wird hingewiesen.

Die für die Durchführung des Jahresabschlusses notwendigen Daten werden an Wirtschaftsprüfungsdienstleister übermittelt. Zu vernichtende Datenträger können an Dienstleister zur Datenvernichtung übermittelt werden.

Soweit für Liegenschaften im Rahmen eines Verwaltervertrages ein Dienstleister in Vertretung des Freistaats Bayern auch für Abschluss, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse beauftragt ist, werden die Daten im Wege der Auftragsdatenverarbeitung erhoben und verarbeitet sowie, soweit erforderlich, an die Kommune im Rahmen der Abwicklung der Belegungsrechte übermittelt oder von der Kommune an den Vermieter übermittelt.

Bei Jagdpacht- und Landpachtverträgen werden soweit erforderlich und zulässig Daten an die entsprechen zuständigen Behörden nach dem Bundesjagdgesetz bzw. dem Bayerischen

Jagdgesetz sowie dem Landpachtverkehrsgesetz / Bayerisches Agrarstrukturgesetz übermittelt.

Soweit die personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet und gespeichert werden, erfolgt der technische Betrieb unserer Datenverarbeitungssysteme auch durch die staatlichen Rechenzentren sowie, soweit erforderlich, temporär im Rahmen der Wartung, Pflege, Aufbereitung und Fehlerbehebung der Daten durch Auftragsdatenverarbeiter. Eine Übermittlung an Empfänger in Drittländern findet nicht statt.

Die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung ergeben sich, soweit nicht vorstehend genannt, aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. b und c DSGVO, Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. §§ 3, 6 Abs. 2 Satz 1 Dienstwohnungsverordnung (DWV), Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG), Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Art. 2 Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern, Art. 23 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Bayerische Haushaltsordnung (BayHO), Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO, Art. 6 Abs. 1 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 BayDSG i.V.m. Art. 95 BayHO, Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO i.V.m. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB bzw. Art. 6 Abs. 1 Buchst. c und e DSGVO i.V.m. § 6 Abs. 2 DWV, Art. 39 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz, Art. 87 BayHO, Art. 4 Abs. 1 BayDSG, Art. 75 BayHO.

4. Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies für den Verarbeitungszweck erforderlich ist oder nach haushaltsrechtlichen Vorschriften oder anderen Bestimmungen vorgeschrieben ist. In der Regel werden die Daten gem. Nr. 22 bis 26 der Verwaltungsvorschriften zu Art. 71 BayHO für mindestens drei Jahre nach Ende des konkreten Verarbeitungszwecks aufbewahrt, soweit sich nicht aus haushaltsrechtlichen, zivilrechtlichen, handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Rechtsgrundlagen wie anderen Verwaltungsvorschriften darüberhinausgehende Speicherfristen ergeben. Nicht mehr aufzubewahrende Unterlagen bei der Immobilien Freistaat Bayern werden nach Art. 6 Bayerisches Archivgesetz behandelt.
5. Weiterhin möchten wir Sie über die Ihnen zustehenden Rechte nach der DSGVO informieren:
  - Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).
  - Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).
  - Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).
  - Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 DSGVO).
  - Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.
  - Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz. Diesen können Sie wie folgt erreichen:  
Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz (BayLfD)  
Wagmüllerstr. 18, 80538 München  
Postanschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München  
Tel. 089/212672-0, Fax 089/212672-50  
E-Mail: [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de), Internet: [www.datenschutz-bayern.de](http://www.datenschutz-bayern.de)
6. Sofern die Verarbeitung der Daten nicht auf Basis der in Nr. 3 genannten Zwecke, sondern abweichend auf Basis einer gesondert erteilten Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.
7. Soweit zur Vertragserfüllung oder Gebotsabgabe sowie Vergabe der Leistung notwendig, sind Sie verpflichtet, die aus den vergaberechtlichen Vorschriften oder den zivilrechtlichen Mindestangaben für die Vertragserfüllung resultierenden Angaben zu machen, da ansonsten eine öffentliche Auftragsvergabe oder ein Vertragsschluss nicht möglich ist.

## Anlagen:

Anlage 1 - Luftbild/Lageplan

Anlage 2 - Pachtpreisgebot

Anlage 3 - Bildergalerie



Anlage 1 Luftbild Lageplan



**Gebot Verpachtung Hotel und Gastronomie Kapuzinerhof Laufen  
83410 Laufen/Salzach, Schloßplatz 4**

Gebot Verpachtung Hotel und Gastronomie Kapuzinerhof Laufen, 83410 Laufen/Salzach, Schloßplatz 4  
Regionalvertretung München  
Wagmüllerstraße 20  
80538 München

**Pachtpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Verpachtung Hotel und Gastronomie Kapuzinerhof Laufen  
83410 Laufen/Salzach, Schloßplatz 4**

Mein / Unser Pachtpreisgebot für die vorstehende Liegenschaft beträgt:

Umsatzpacht Hotellerie in %:

Umsatzpacht Gastronomie in %:

Ich / Wir bestätige/n hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der Immobilien Freistaat Bayern Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein.

.....  
Name, Vorname, ggf. Firma

.....  
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

.....  
Telefonnummer, E-Mail-Adresse

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

.....  
ggf. weitere Unterschrift

## Anlage 3 - Bildergalerie



Restaurant Großer Saal



Klosterstube



Chorraum



Seminarraum