

# **Immobilien - Leasing - Vertrag**

## **(Entwurf 14.09.2010)**

Die Stadt Bornheim, vertreten durch den Bürgermeister, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim,

im Folgenden "**Stadt**" genannt,

und

der Stadtbetrieb Bornheim AöR (SBB), vertreten durch den Vorstand, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim,

im Folgenden "**SBB**" genannt,

schließen folgenden Immobilien-Leasing-Vertrag:

### **Vorbemerkung**

Die Stadt hat dem SBB durch die Satzung der Stadt Bornheim über die Anstalt des öffentlichen Rechts "Stadtbetrieb Bornheim" vom 30.08.2007 die Aufgabenerfüllung u. a. in den Bereichen der Bereitstellung und des Betriebs von Bädern einschließlich der damit einhergehenden Maßnahmen zur Erfüllung der städtischen Verkehrssicherungspflicht übertragen.

In seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.2010 hat der Rat der Stadt beschlossen, bzgl. des im Eigentum der Stadt stehenden Hallenfreizeitbades folgenden Leasingvertrag abzuschließen:

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Die Stadt überlässt dem SBB, rückwirkend zum 01.01.2008, zur gewerblichen Nutzung auf Grund der Regelungen dieses Vertrages ihr Grundstück Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 26, Flurstücke 691 und 692 mit den darauf errichteten Gebäuden und Anlagen in der Rilkestr. 3 in 53332 Bornheim.

Es wird darauf hingewiesen, dass der SBB der Stadt eine Teilfläche der Parzelle Nr. 691, groß ca. 200 m<sup>2</sup> für den Ausbau der Königstraße zurück übertragen hat. Die Lage der Trennfläche ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der Rückübertragung erfolgte zum \_\_.\_\_.2008.

Dem SBB ist bekannt, dass die Stadt beabsichtigt eine ca. 18.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Freibadgeländes zu verkaufen (Anlage 2). Der SBB stimmt dem möglichen Verkauf und einer entsprechenden Reduzierung der im Rahmen dieses Vertrages überlassenen Fläche zu.

- (2) Der Zustand der Gebäude zum Zeitpunkt der Übernahme ergibt sich aus dem Gutachten zum Hallenfreizeitbad (Anlage 1) und zur Außensauna (Anlage 2) vom 22.03.2007. Die zu übertragenden Vermögensgegenstände und deren Werte ergeben sich aus der Anlagenbuchhaltung der Stadt zum 31.12.2007 (Anlage 3).

## **§ 2 Vertragszweck**

- (1) Die Gebrauchsüberlassung erfolgt zum Zwecke des Betriebes eines Hallenfreizeitbades. Der SBB wird während der Dauer dieses Vertrages auf dem unter § 1 genannten Grundstück einen dem Hallenfreizeitbad entsprechenden Geschäftsbetrieb auf eigene Kosten aufrechtzuerhalten.
- (2) Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.

## **§ 3 Grundmietzeit**

- (1) Die Mietzeit beträgt 35 Jahre (Grundmietzeit).
- (2) Sie beginnt rückwirkend ab der bereits am 01.01.2008 erfolgten Übernahme des Vertragsgegenstandes durch die SBB und endet am 31.12.2042.

## **§ 4 Leasingrate**

- (1) Der SBB zahlt an die Stadt ab dem 01.01.2011 eine Leasingrate von monatlich 83.338,12 EUR. Der Zinsanteil beträgt monatlich 53.255,96 EUR und der Tilgungsanteil 30.082,15 EUR.  
Die Leasingrate für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2010 ist in den monatlichen Leasingraten ab dem 01.01.2011 berücksichtigt.
- (2) Mit Beginn der Nutzung der unter § 1 bezeichneten Teilfläche als Verkehrsfläche und dem Abgang der weiteren Teilfläche durch Verkauf reduziert sich die monatliche Leasingrate um den entsprechenden Wertanteil.
- (3) Die Leasingrate ist monatlich im Voraus fällig und muss jeweils spätestens am 3. Werktag des Monats bei der Stadt eingehen.

## **§ 5 Erhaltung des Vertragsgegenstandes, Betriebskosten**

- (1) Der SBB wird den Vertragsgegenstand mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt behandeln und ihn auf seine Kosten in einem guten, jederzeit funktionsfähigen, zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten.
- (2) Sämtliche Betriebs-, Unterhaltungs- und Erhaltungskosten sowie die Kosten der vom SBB vorzunehmenden Reparaturen einschließlich Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten des SBB.

- (3) Der SBB ist auch bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Vertragsgegenstandes auf Verlangen der Stadt zur Wiederaufbau auf seine Kosten verpflichtet, es sei denn, dass die ganze oder teilweise Zerstörung nicht vom SBB zu vertreten ist. Die Gefahr des zufälligen ganzen oder teilweisen Untergangs des Leasinggegenstandes trägt die Stadt.
- (4) Der SBB wird die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter einschließlich staatlicher Institutionen, die während der Besitzdauer des SBB oder während der Dauer dieses Vertrages im Zusammenhang mit dem Besitz und der Nutzung des Vertragsgegenstandes entstehen, freistellen. Der SBB hat alle Kosten für Anlagen und Einrichtungen sowie technischen und baulichen Maßnahmen zu tragen, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Auflagen erforderlich werden.
- (5) Der SBB kann die ihm aus diesem Vertrag zustehenden Ansprüche und Rechte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.

## **§ 6 Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Der SBB wird allen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen nachkommen. Das gilt auch für solche Verpflichtungen, die die Stadt in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin treffen, wie insbesondere die Verkehrssicherungspflichten.
- (2) Der SBB stellt die Stadt von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Vertragsgegenstand frei.

## **§ 7 Haftung, Gefahrtragung**

- (1) Dem SBB ist bekannt, dass es sich bei den auf dem Grundstück gem. § 1 Abs. 1 aufstehenden Gebäuden um solche handelt, die seit dem Jahr 1975 als Hallenfreizeitbad genutzt werden, sie mithin gebraucht sind. Dem SBB ist vor Vertragsabschluss hinreichend Gelegenheit gegeben worden, den Vertragsgegenstand, insbesondere das Hallenfreizeitbad auf seinen aktuellen Zustand, seine Funktionsfähigkeit und etwaige Mängel hin eingehend überprüfen zu lassen.
- (2) Eine Sachmängelhaftung ist ausgeschlossen. Der SBB kann daher weder wegen Mängeln noch wegen mangelnder Nutzbarkeit des Vertragsgegenstandes Ansprüche gegen die Stadt geltend machen. Dies gilt nicht für arglistig verschwiegene Mängel oder Nichteinhaltung einer seitens der Stadt übernommenen Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantie. Derartige Garantien hat die Stadt nicht abgegeben.
- (3) Die Stadt tritt hiermit die ihr - insbesondere als Bauherrin - gegen Dritte zustehenden Sachmängelansprüche sowie Ansprüche aus Pflichtverletzung an den SBB ab. Der SBB nimmt die Abtretung an und ist verpflichtet, die Ansprüche auf seine Kosten unverzüglich geltend zu machen und ggf. rechtzeitig Klage zu erheben.

- (4) Alle Zahlungen nach diesem Vertrag sind unbeschadet des Zustandes und Funktionsfähigkeit des Vertragsgegenstandes zu leisten. Der SBB ist bei Mangelhaftigkeit oder Unbenutzbarkeit des Vertragsgegenstandes nicht berechtigt, nach diesem Vertrag geschuldete Zahlungen ganz oder teilweise zu mindern, zurückzubehalten oder gegen diese aufzurechnen, soweit es sich nicht um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen handelt.
- (5) Jedoch kann der SBB abweichend von entgegenstehenden Regelungen dieses Vertrages immer dann eine Minderung seiner Leistungspflicht verlangen, wenn entweder der zufällige Untergang des Vertragsgegenstandes oder die ganze oder teilweise Zerstörung, die nicht von ihm zu vertreten ist, vorliegen, oder wenn die Nutzung des Vertragsgegenstandes auf Grund eines nicht von ihm zu vertretenden Umstandes langfristig ausgeschlossen ist.
- (6) Jegliche darüber hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

## **§ 9 Versicherungen**

Der SBB ist verpflichtet, alle den Vertragsgegenstand betreffenden erforderlichen Versicherungen abzuschließen und während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten. Hierzu gehören insbesondere eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung.

## **§ 10 Untervermietung**

Eine Untervermietung des Hallenfreizeitbades ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt gestattet. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Untermietverhältnis tritt der SBB bereits jetzt sein Vermieterpfandrecht und seine Gestaltungsrechte wie das Recht zur Kündigung des Untermietverhältnisses an die Stadt ab, die diese Abtretung annimmt.

## **§ 11 Kündigung**

- (1) Der Vertrag ist für die Dauer der unter § 1 geregelten Mietzeit ordentlich nicht kündbar.
- (2) Jede Partei ist jedoch berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 12 Rückgabepflicht, Mietverlängerungsoption**

- (1) Bei Beendigung dieses Vertrages hat der SBB den Vertragsgegenstand unverzüglich zu räumen und an die Stadt zurückzugeben.
- (2) Die Stadt räumt dem SBB an dem unter § 1 Abs. 1 aufgeführten Vertragsgegenstand eine Mietverlängerungsoption um zunächst weitere 10 Jahre ein. Diese kann sodann zu den gleichen Fristen verlängert werden.

(3) Die Erklärung des SBB, dass er das Optionsrecht ausübe, muss mindestens 12 Monate im Voraus, also bis spätestens zum 31.12.2041, bei der Stadt eingegangen sein. Die Erklärung muss schriftlich erfolgen.

(4) Die Miete für den Vertragsgegenstand ist im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts auszuhandeln. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Anschlussmiete 70% der dann ortsüblichen Miete beträgt, die für ein nach Art, Lage und Ausstattung vergleichbares Grundstück üblicherweise gezahlt wird. Da auf einen solchen langen Zeitraum von 35 Jahren zum heutigen Zeitpunkt die ortsübliche Miete nicht absehbar ist, wird auf eine im Vorhinein vorgenommene betragsmäßige Definition der Miethöhe verzichtet. Durch die Festlegung auf 70% der ortsüblichen Miete wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der SBB mit dem Betrieben des Hallenfreizeitbades für die Stadt wichtige kommunale Aufgaben erfüllt.

### **§ 13 Sonstige Vereinbarungen**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Einvernehmlichkeit sowie der Schriftform. Dieses gilt auch für die Abbedingung der Schriftform.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen hat nicht die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages zur Folge. Die Parteien werden in einem solchen Fall die ungültige Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt, ersetzen.

Bornheim, den \_\_. \_\_. 2010

Stadt Bornheim

Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Wolfgang Henseler)

\_\_\_\_\_  
(Manfred Schier)  
1. Beigeordneter

Stadtbetrieb Bornheim

\_\_\_\_\_  
(Ulrich Rehmann)  
Vorstand