

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	der Stadtvertretung		
X	des Finanz- und Wirtschaftsausschusses	05.12.19	
	des Hauptausschusses		

- Personalrat: ja
- Gleichstellungsbeauftragte: ja
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: ja
- Seniorenbeirat: ja
- Kinder- und Jugendbeirat: ja

Grundstücksmietvertrag zwischen der Stadt Heiligenhafen und der Heiligenhafener-Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (HVB)

hier: Grundstücksmietvertrag für den Reisemobilstellplatz

A) SACHVERHALT

Die HVB betreibt den sog. Reisemobilstellplatz auf dem Grundstück 50/32 der Flur 2 und einem Teil des Grundstückes 50/31 der Flur 2. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Heiligenhafen.

Eine vertragliche Grundlage zur Nutzung der Flächen als Reisemobilstellplatz ist nicht vorhanden und sollte zur Rechtsicherheit rückwirkend zum 01.01.2017 in Form eines Grundstücksmietvertrages erstellt werden. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 20 Jahre (bis 31.12.2036).

Zum aktuellen Vertragsentwurf gab es bereits einige Abstimmungen zwischen der HVB (Herrn Gabriel) und der Stadt Heiligenhafen zu den Bedingungen, die im Vertrag vereinbart werden sollen. So konnte bereits die Miethöhe und Laufzeit, sowie die Übernahme der Anlagen mit Ausgleich des Restbuchwertes festgelegt werden.

Neben der Übernahme der Anlagen bei Ende des Mietvertrages durch die Stadt und einem entsprechenden Ausgleich des Restbuchwertes (1.112.718,64 € Stand 31.08.2019) an die HVB soll der Grundstücksmietvertrag auch eine Regelung zur Übernahme des bestehenden Leasingvertrages (Sanitäreinrichtung) der HVB mit der Deutschen Leasing für Sparkassen und Mittelstand GmbH, enthalten. Dieser Vertrag sieht eine mtl. Zahlung in Höhe von 4.149,45 € (jährl. 49.793,40 €) netto vor.

Ab dem 109. Monat (ab dem 10. Jahr) beträgt die Leasingrate 1.991,01 € mtl. (23.892,12 € jährl.) netto.

B) STELLUNGNAHME

Auf Grundlage der Hauptsatzung der Stadt Heiligenhafen vom 12.11.2014 inkl. der 1. und 2. Änderung entscheidet der Bürgermeister insbesondere über den Erwerb von Vermögensgegenständen bis zu einem Betrag von 75.000,00 € (§ 6 Abs. 2 d) und den Abschluss von Leasingverträgen bis zu einem Mietzins von 12.500,00 € jährlich (§ 6 Abs. 2 g).

Die im Grundstücksmietvertrag vorgesehene vertragliche Regelung, dass die Stadt Heiligenhafen die Anlagen des Reisemobilstellplatzes von der HVB gegen Zahlung des Restbuchwertes übernimmt, kann bei Vertragsende zur Folge haben, dass es zum Erwerb von Vermögensgegenständen kommt, deren Wert über der in § 6 Abs. 2d genannten Wertgrenze liegt.

Aufgrund der vorgesehenen Übernahme des Leasingvertrages für die sanitären Einrichtungen des Reisemobilplatzes durch die Stadt Heiligenhafen werden die Wertgrenzen des § 6 Abs. 2g überschritten.

Der im Entwurf vorliegende Grundstücksmietvertrag (Anlage 1) bedarf daher der Zustimmung der Stadtvertretung.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die jährlichen Mieteinnahmen für die Stadt Heiligenhafen betragen anfänglich 12.900,00 € (netto).

Die Stadt Heiligenhafen erhält eine Mietnachzahlung in Höhe von 38.700,00 € (netto) für den Zeitraum 01.01.2017 – 31.12.2019.

Bei einem vorzeitigen Vertragsende sind die finanziellen Auswirkungen vom Zeitpunkt des Vertragsendes abhängig. Bei einer Beendigung zum 31.12.2025 wäre beispielsweise eine Restzahlung in Höhe von 687.714,00 € (netto) als Ausgleich für den Restbuchwert der Anlagen an die HVB (einmalige Belastung) und eine laufende monatliche Rate für den Leasingvertrag mit der Deutschen Leasing für Sparkassen und Mittelstand GmbH in Höhe von 4.149,45 € (netto) monatlich (49.793,40 € netto jährlich) zu berücksichtigen.

Bis zum 31.03.2036 verringert sich der Restbuchwert des Anlagevermögen auf 1,00 €. Sofern durch die HVB keine weiteren Investitionen in das Anlagevermögen des Reisemobilstellplatzes erfolgt sind, ist dann keine Ausgleichszahlung durch die Stadt Heiligenhafen zu leisten.

Die Kosten für den Leasingvertrag in Höhe von 1.991,01 € (netto) blieben als laufende finanzielle Belastung.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

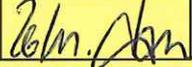
Die Verwaltung wird beauftragt, den vorgelegten Grundstücksmietvertrag mit der HVB abzuschließen.

In Vertretung



(Folkert Loose)

Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	Da 26.11.19
Büroleitender Beamter	

Grundstücksmietvertrag

Zwischen

der Stadt Heiligenhafen, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 4-5,
23774 Heiligenhafen (Vermieterin)

und

den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG (HVB), Am Jachthafen 4a,
23774 Heiligenhafen (Mieterin)

wird folgender Grundstücksmietvertrag geschlossen:

§ 1

Mietgegenstand

Der HVB wird eine Teilfläche von 9.815 m² des Grundstückes 50/32 der Flur 2 und das Grundstück 50/31 der Flur 2 mit einer Fläche von 435 m² (insgesamt 10.250 m²) zur Nutzung vermietet. Ein Lageplan der Grundstücke ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt. Auf dem Grundstück wurde von der Mieterin ein Reisemobilstellplatz errichtet.

§ 2

Nutzungszweck

(1) Die Mieterin ist berechtigt, dass Grundstück ausschließlich als Reisemobilstellplatz mit den zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages bereits errichteten Anlagen (Stellplätze, Infrastruktur inkl. WC-Container) zu nutzen.

Eine andere Nutzung oder Bebauung (inkl. genehmigungsfreier Gebäude oder Anlagen) ist nur nach vorheriger Genehmigung der Vermieterin möglich.

(2) Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für sichtbare und unsichtbare Fehler oder Mängel, die Größe, Grenzen und Beschaffenheit des Grundstücks einschließlich Baugrundeigenschaft und Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) sowie die Eignung des Grundstücks für die

Zwecke der Mieterin. Verdeckte Mängel sind der Vermieterin nicht bekannt. Eine Minderung der Mietzahlung nach § 536 BGB ist insofern ausgeschlossen.

§ 3

Vertragszeit

(1) Der Zeitpunkt des Beginns dieses Vertrages wird auf den 01.01.2017 festgesetzt. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren und endet am 31.12.2036.

(2) Die Laufzeit des Vertrages verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern keine der Vertragspartner 3 Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragszeit der Verlängerung schriftlich widerspricht.

§ 4

Miete, Mietanpassung

(1) Die Parteien vereinbaren eine Indexmiete. Sie beträgt anfänglich 12.900,00 Euro (netto) jährlich und ist auf gesonderte Rechnung der Stadt am 1. Juli jeden Jahres fällig.

(2) Die für den Zeitraum vom 01.01.2017 – 31.12.2019 zu zahlende Miete in Höhe 38.700,00 Euro (netto) ist 1 Monat nach Vertragsunterzeichnung fällig und zahlbar.

(3) Die Miete ist in einer Summe auf das Konto der Stadt Heiligenhafen bei der Sparkasse Ostholstein **DE58 2135 2240 0071 2008 93** zu überweisen.

(4) Eine Anpassung der zu zahlenden Miete ist frühestens 3 Jahre nach Vertragsbeginn bzw. nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der letzten Änderung der Miete möglich und nur wenn sich seit der letzten Vereinbarung über die Miethöhe der Verbraucherpreisindex für Deutschland (derzeit 2015=100) um mehr als 5% geändert hat. In diesem Fall ist die Miete auf Verlangen einer Vertragspartei mit Wirkung zum 01. des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats neu zu vereinbaren.

§ 5

Leistungspflichten, Haftung der Mieterin

Die Mieterin hat alle Pflichten, die die Vermieterin als solche betreffen, zu übernehmen und für die Erfüllung behördlicher Auflagen zu sorgen. Hierunter fallen u. a. die Versicherungspflicht hinsichtlich der Grundstücke und der Anlagen sowie alle den Anlieger betreffenden Verpflichtungen, z. B. Verkehrssicherungspflicht, Straßenreinigungs- und Streupflicht. Die Mieterin hat die Vermieterin von allen vorgenannten Pflichten und von allen Haftpflichtansprüchen freizustellen. Sie leistet die Zahlungen unmittelbar an den Berechtigten.

§ 6

Untervermietung

Die Überlassung des Grundstücks oder Teile desselben durch die Mieterin ist nur im Rahmen der Stellplatzvermietung für Reisemobile gestattet. Eine andersartige Überlassung des Grundstückes ist nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt gestattet.

§ 7

Kündigung

(1) Die Vermieterin kann das Mietverhältnis, außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen, außerordentlich und ohne dass die Mieterin dadurch einen Ersatzanspruch erhält, kündigen, wenn die Mieterin

- a) mit der Zahlung des Mietzinses trotz Mahnung länger als 30 Tage nach Fälligkeit in Verzug ist.
- b) das Grundstück oder Teile desselben ohne vorherige Zustimmung der Stadt einem Dritten überlässt.
- c) die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt hat und sie diese Pflichtverletzung trotz Mahnung der Vermieterin fortsetzt.

(2) Die Vermieterin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, wenn und soweit das Grundstück oder wesentliche Teile davon zur Bebauung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt werden. Ein über den in § 8 dieses Vertrages hinausgehender Ersatzanspruch wird dabei nicht begründet.

(3) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 8

Rückgabe des Grundstücks

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses verbleiben die Baulichkeiten, Anlagen und die etwaige Einfriedung die sich im Eigentum der Vermieterin befinden auf den Grundstücken und gehen in das Eigentum der Vermieterin über.

(2) Die Mieterin hat auf Verlangen der Vermieterin jedoch die Verpflichtung, auf eigene Kosten die Baulichkeiten, Anlagen und die etwaige Einfriedung zu beseitigen und die Grundstücke geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.

Bis zur Erfüllung dieser Pflichten hat die Mieterin an die Vermieterin eine Entschädigung in Höhe der bisherigen Miete zu zahlen und die Vermieterin von allen Haftpflichtansprüchen, die gegen sie aus dem Eigentum an den Grundstücken, den Baulichkeiten und vorhandenen Anlagen geltend gemacht werden, freizustellen.

(3) Verträge mit Dritten, die im Zusammenhang mit dem Reisemobilstellplatz bestehen, gehen nicht automatisch auf die Vermieterin über. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Leasingvertrag mit der Deutschen Leasing für Sparkassen und Mittelstand GmbH mit der Nummer 05-2187044-1415661.

(2) Erfolgt nach zweimaliger Aufforderung keine ordnungsgemäße Rückgabe des Grundstückes, kann durch die Vermieterin der ordnungsgemäße Zustand hergestellt werden. Die Kosten hierfür trägt die Mieterin.

§ 9

Ausgleich des Restbuchwertes der baulichen Anlagen

(1) Die Mieterin hat bei Beendigung des Vertrages durch Zeitablauf oder Kündigung durch die Vermieterin einen Anspruch gegen die Vermieterin in Höhe des Restbuchwertes der auf dem Grundstück befindlichen Anlagen, sofern diese frei von Rechten Dritter sind.

(2) Der Restbuchwert wird mit dem Stichtag 31.08.2019 auf 1.112.718,64 € festgelegt und reduziert sich monatlich um 5.592,17 Euro.

Die Entwicklung des für den Ausgleich nach § 8 Abs. 1 maßgeblichen Restbuchwertes ergibt sich aus der beigefügten Anlage 2, die Teil dieser Vereinbarung ist.

§ 10
Salvatorische Klausel

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Heiligenhafen, den _____ 2019

Für die
Stadt Heiligenhafen
In Vertretung

(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

Heiligenhafen, den _____ 2019

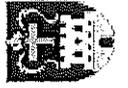
Für die
HVB
Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG

(Manfred Wohnrade)
Geschäftsführer

(Joachim Gabriel)
Geschäftsführer

Anlage 1 zum Grundstückenmietvertrag

Reise mobilstellplatz



Kreis Ostholstein
Lübecker Straße 41
23701 Eutin



0,14 km

1:2.000

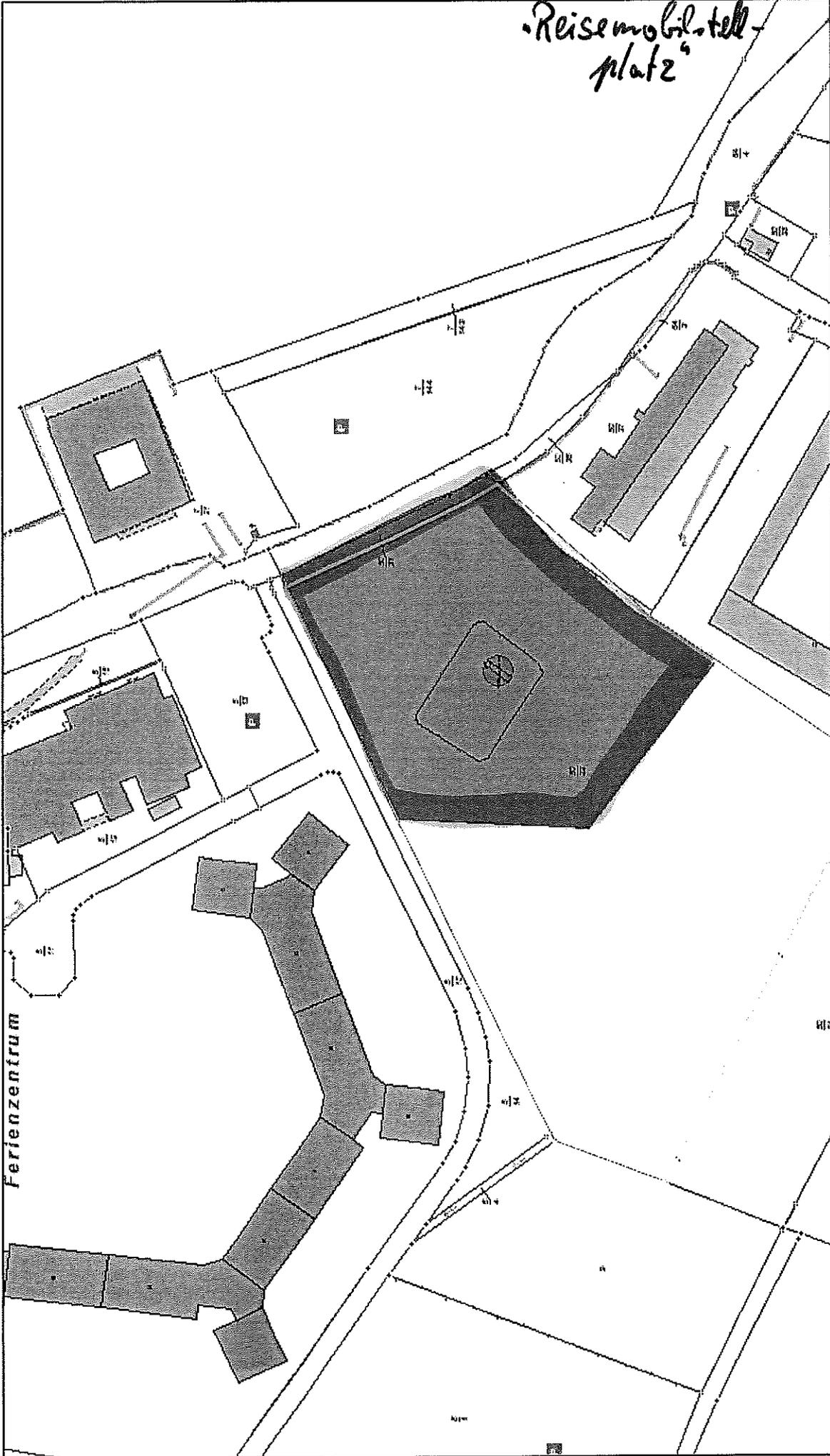
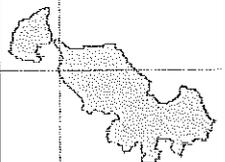
Erstellt für Maßstab

gis (gis)

Ersteller

Erstellungsdatum 25.11.2019

Daten auszug



Ferienzentrum

**Anlage 2 zum Grundstmietvertrag Reisemobilstellplatz
Flur 2 50/31 und 50/32**

Restbuchwert zum	Restbuchwert
31.12.2019	1.090.349,96 €
31.12.2020	1.023.244,00 €
31.12.2021	956.138,00 €
31.12.2022	889.032,00 €
31.12.2023	821.926,00 €
31.12.2024	754.820,00 €
31.12.2025	687.714,00 €
31.12.2026	620.608,00 €
31.12.2027	553.502,00 €
31.12.2028	486.396,00 €
31.12.2029	419.290,00 €
31.12.2030	352.184,00 €
31.12.2031	285.078,00 €
31.12.2032	217.972,00 €
31.12.2033	150.866,00 €
31.12.2034	83.760,00 €
31.12.2035	16.654,00 €
31.03.2036	- €

Heiligenhafen, den _____
In Vertretung

(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

Heiligenhafen, den _____

(Manfred Wohnrade)
Geschäftsführer

(Joachim Gabriel)
Geschäftsführer