

Bewirtschaftungsvertrag OST - Areal

zwischen
der Stadt Lahr/Schwarzwald, Rathausplatz 4, Lahr/Schwarzwald
vertreten durch den Oberbürgermeister,
-nachstehend „Stadt“ genannt-
und
der Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer
-nachstehend „Entwicklungsgesellschaft“ genannt-

wird folgender Bewirtschaftungsvertrag
geschlossen

§ 1

Vertragsgegenstand, Vertragsinhalt

1. Die Stadt hat vom Bund die Grundstücke im Ostteil des Flughafenareals (siehe Anlage 1) erworben. Die Grundstücke sind in wesentlichen Teilen mit Gebäuden und Anlagen der Bereiche Technik, Wohnen und Freizeit bebaut und mit der dazugehörigen Infrastruktur ausgestattet.
2. Die Stadt überlässt der Entwicklungsgesellschaft die aus dem Lageplan ersichtlichen Teilflächen des früheren Flughafengeländes mit allen Aufbauten, Einrichtungen und sonstigen Bestandteilen, ausgenommen sind die der öffentlichen Nutzung gewidmeten Flächen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Überlassung erfolgt zum Zwecke der Bewirtschaftung zur Vermeidung von Substanzverlust an den Gebäuden und Anlagen. Die Entwicklungsgesellschaft ist berechtigt, die Gebäude und Anlagen oder Teile hiervon zu vermieten. Diese Vertragsverhältnisse unterliegen nicht dem Erlaubniserfordernis des § 540 BGB.
3. Die Entwicklungsgesellschaft vermietet oder verpachtet die Grundstücke im eigenen Namen und für eigene Rechnung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung und hat bei der Bewirtschaftung die Sorgfalt wie in eigenen Angelegenheiten aufzuwenden. Für die Vermietung ist ein entsprechender, mit der Stadt abgestimmter Mustermietvertrag anzuwenden.
4. Ziel der Stadt ist es, die Grundstücksflächen an Gewerbetreibende und Neuansiedler zu veräußern. Die Entwicklungsgesellschaft wird deshalb auch ein entsprechendes Grundstücks- und Standortmarketing betreiben. Grundstücksverhandlungen für den Verkauf werden von der Entwicklungsgesellschaft geführt. Die Fachdienststellen der Stadt sind zur Entscheidungsvorbereitung einzubinden. Die Entscheidung über einen Verkauf trifft die Stadt. Die notariellen Kaufverträge werden von der Grundstückseigentümerin abgeschlossen.

§ 2

Vertragsbeginn, Vertragsende

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am 1. Januar 2019.
2. Das Vertragsverhältnis endet, sobald und soweit das Areal insgesamt an Dritte übereignet worden ist.
3. Der Stadt steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn
 - die Entwicklungsgesellschaft wesentliche Vertragspflichten trotz Abmahnung nicht erfüllt,
 - die Entwicklungsgesellschaft länger als sechs Monate in Zahlungsrückstand gerät,
 - über die Entwicklungsgesellschaft das Insolvenzverfahren eingeleitet wird, oder
 - die Entwicklungsgesellschaft durch Beschluss aufgelöst wird.Das gesetzliche außerordentliche Kündigungsrecht der Entwicklungsgesellschaft bleibt hiervon unberührt.
4. Das Vertragsverhältnis kann von beiden Vertragspartnern auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Die Kündigung ist spätestens am 31.12. des Vorjahres auszusprechen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
5. Im Falle der Kündigung dieses Vertragsverhältnisses stehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die daraus vorhandenen Geldbestände aus dem Bewirtschaftungsvertrag der Stadt zu.

§ 3

Entgelt

1. Die Stadt überlässt der Entwicklungsgesellschaft den Vertragsgegenstand entgeltlich. Die Entwicklungsgesellschaft ermittelt ihre jährlichen Aufwendungen mit der Aufstellung eines Wirtschaftsplanes. Die Entwicklungsgesellschaft entrichtet als Entgelt einen Anteil an den aus den Mietverhältnissen resultierenden Netto-Soll-Mieten. Als Netto-Soll-Miete ist die vertraglich vereinbarte Miete abzüglich Nebenkostenanteil und Umsatzsteuer zu verstehen.

Zum Ausgleich eines durchschnittlichen Mietausfalls wird zur Ermittlung der Verteilungsgrundlage die Netto-Soll-Miete um pauschal 2 % gekürzt.

Der weiterzuleitende Mietanteil wird unter dieser Maßgabe wie folgt festgesetzt:

Für Bestandsgebäude erhält die Stadt 40 % der um 2 % gekürzten Netto-Soll-Mieten.

Für Freiflächen erhält die Stadt 60 % der um 2 % gekürzten Netto-Soll-Mieten.

Für Abbruchgebäude erhält die Stadt Lahr 20% der um 2% gekürzten Netto-Soll-Mieten.

2. Aus den verbleibenden Mieteinnahmen sind von der Entwicklungsgesellschaft die Personalkosten, die Kosten für die Verwaltung des Geländes, die Bewirtschaftungs- und Betreuungskosten für den Betrieb, die Wartung und Unterhaltung sowie für die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht entsprechend der Satzung der Stadt Lahr über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung) sowie die Kosten für Marketing und Standortwerbung zu tragen.

Die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke trägt die Stadt als Eigentümerin.

3. Das der Stadt zustehende Mietentgelt wird monatlich in geschätzten Teilbeträgen der Stadt übertragen. Zum Jahresende ist eine Abrechnung spätestens bis 30.04. des Folgejahres vorzulegen. Die Abrechnung muss die Herleitung des abzuführenden Betrages nachvollziehbar darstellen. Ausgesprochene Mietverzichte im Sinne von Abs. 6 sind schriftlich nachvollziehbar darzustellen.

Die Stadt ist berechtigt, die Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung und Abführung der Netto-Soll-Mieten sowie der Verwendung der Mittel für Erhaltungsaufwendungen, etc. nach § 3 Nr. 1 und § 5 Nr. 4 zu prüfen. Sie erhält das Recht, die Unterlagen der Entwicklungsgesellschaft einzusehen. Soweit gesetzliche Regelungen dem nicht entgegenstehen, ist die Entwicklungsgesellschaft verpflichtet, die Unterlagen auf Verlangen der Stadt vorzulegen.

4. Die in diesem Bewirtschaftungsvertrag getroffenen Regelungen zum Entgelt (§ 3) sind bis zum 31.12.2019 anzuwenden. Sollte keine rechtzeitige Vereinbarung getroffen werden, so verlängert sich die Anwendungszeit nochmals um ein halbes Jahr bis zum 30.06.2020. Danach ist die Stadt verpflichtet, den Mietgegenstand bis zur Vereinbarung über eine neue Entgeltsregelung zu den bisher geltenden Konditionen an die Entwicklungsgesellschaft zu überlassen.
5. Die Entwicklungsgesellschaft kann in begründeten Einzelfällen einen Mietverzicht für Bestandsgebäude bis zu 3 Monatsmieten aussprechen, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtsumme von € 5.000,00 der Netto-Soll-Miete im Einzelfall.

§ 4

Verzugszinsen

Gerät die Entwicklungsgesellschaft mit Geldleistungen aus dem Vertragsverhältnis in Verzug, sind von ihr Verzugszinsen nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entrichten. Im Verzugsfalle ist außerdem der sonstige nachweisbare Verzugschaden zu ersetzen.

§ 5

Instandhaltung / Instandsetzung

1. Die Entwicklungsgesellschaft ist für die ordnungsgemäße Instandhaltung (lt. Anlage 3 zum Kaufvertrag zwischen der Stadt Lahr und der Gemeinde Friesenheim und der Bundesrepublik Deutschland vom 30.12.1996 1 UR 2562/96) aufgelisteten erhaltenswerten Gebäude und Aufbauten des Vertragsgegenstandes (Bestandsgebäude) verantwortlich. Die Entwicklungsgesellschaft übernimmt auch die Wartung und Beheizung der Bestandsgebäude, soweit dies zur Vermeidung von Substanzschäden erforderlich ist. Die Entwicklungsgesellschaft hat diese Gebäude, Anlagen und Einrichtungen in betriebssicherem Zustand zu erhalten und ordnungsgemäß nach Maßgabe der jeweils gültigen Zulassungs- und Betriebsvorschriften zu betreiben.
2. Für die in Anlage 3 zum Kaufvertrag zwischen der Stadt Lahr und der Gemeinde Friesenheim und der Bundesrepublik Deutschland vom 30.12.1996 1 UR 2562/96 nicht aufgeführten Gebäude und Aufbauten des Vertragsgegenstandes (Abbruchgebäude) übernimmt die Entwicklungsgesellschaft keine Verpflichtung zur Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz.

Sie wird jedoch Sorge dafür tragen, dass auf ihre Kosten in regelmäßigen Abständen Wohn- und Bürogebäude entlüftet und alle Gebäude und zugehörigen Ver- und Entsorgungssysteme auf ihren baulichen Zustand kontrolliert werden. Wird bei diesen Kontrollen festgestellt, dass dringende Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, zeigt die Entwicklungsgesellschaft dies der Stadt unverzüglich an.

3. Die sogenannten kleinen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen sind von den Mietern zu tragen.
4. Erhaltungsaufwendungen und Reparaturen werden von der Entwicklungsgesellschaft getragen. Die Stadt übernimmt, sofern Finanzmittel haushaltsrechtlich zur Verfügung stehen, diese Kosten bis zur Höhe des an die Stadt abgeführten Mietanteils.
5. Erhaltungsaufwendungen, Reparaturen sowie die Pflege der Grünflächen – ausgenommen der Pflege des Straßenbegleitgrüns sowie des öffentlichen Grüns – werden von der Entwicklungsgesellschaft nach eigenem Ermessen durchgeführt bzw. an externe Unternehmen vergeben. Bei Maßnahmen mit einem Auftragsvolumen von mehr als € 25.000,00 hat die Entwicklungsgesellschaft vor Auftragserteilung die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.
6. Für Erhaltungsaufwendungen und Reparaturen sind die ermittelten Kosten für diese Maßnahmen bis spätestens 30.09. jeden Jahres der Stadt zu melden, damit diese in die Haushaltsplanung aufgenommen werden können. Über die Durchführung der Maßnahmen entscheidet die Stadt als Grundstückseigentümerin.

§ 6

Bewirtschaftungs- und Betriebskosten

1. Die Entwicklungsgesellschaft trägt die Bewirtschaftungs-, Betriebs- und Personalkosten für alle Grundstücke, Gebäude und Anlagen.
2. Leistungen, die für die Bewirtschaftungs- oder Betriebskosten anfallen können, beschafft sich die Entwicklungsgesellschaft unmittelbar. Die Entwicklungsgesellschaft tritt in die bestehenden Versorgungsverträge ein.

§ 7

Verkehrssicherungspflicht und Haftung

1. Der Vertragsgegenstand wird in dem der Entwicklungsgesellschaft bekannten Zustand ohne jede Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit oder Eignung für den von der Entwicklungsgesellschaft vorgesehenen Zweck und ohne Haftung für Sach- und Rechtsmängel, ausgenommen der Haftung für Altlasten, übergeben. Von Gewährleistungs-, Ersatzansprüchen und Zurückbehaltungsrechten nimmt die Entwicklungsgesellschaft Abstand. Die Entwicklungsgesellschaft ist verpflichtet, der Stadt oder von dieser beauftragten Dritten ggfs. die Erkundung und erforderliche Sanierung von Altlasten zu ermöglichen.
2. Die Entwicklungsgesellschaft übernimmt ab dem Tag der Besitzübergabe die der Stadt obliegende Verkehrssicherungspflicht – mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen – und alle öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen mit Ausnahme der Haftung für bei Besitzübergang bestehender und nicht verschlimmter Altlasten gemäß Abs. 1 in vollem Umfang – auch im Verhältnis zu Dritten – hinsichtlich des Vertragsgegenstands. Sie stellt die Stadt insbesondere von jeglicher Haftung gegenüber Dritten – soweit gesetzlich zulässig – frei.
3. Die Entwicklungsgesellschaft haftet ferner für alle Schäden am Vertragsgegenstand, die sie selbst oder diejenigen Personen schuldhaft verursacht haben, für deren Verhalten sie einzustehen hat. Die Entwicklungsgesellschaft haftet ferner für Schäden, die durch schuldhafte Unterlassung der Anzeige von im Lauf der Mietzeit entstehenden Mängel des Vertragsgegenstands oder von gegen nicht vorhergesehene Gefahren des Vertragsgegenstands erforderlichen Vorkehrungen entstehen. Dies gilt auch im Falle einer unterlassenen Anzeige durch Personen oder Gesellschaften, die vertraglich ein Recht zum Besitz ableiten. Die Entwicklungsgesellschaft haftet nicht, falls sie den Beweis dafür führt, dass ein Schaden durch vorsätzliches oder schuldhaftes Verhalten weder bei ihr noch bei einer der vorangenannten Personen oder Gesellschaften vorgelegen hat.
4. Die Entwicklungsgesellschaft wird für einen ausreichenden Versicherungsschutz sorgen.

§ 8

Bauliche Änderungen, Verwendungsersatz

1. Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden (lt. Anlage 3 zum Kaufvertrag zwischen der Stadt Lahr und der Gemeinde Friesenheim und der Bundesrepublik Deutschland vom 30.12.1996 1 UR 2562/96), die eine wesentliche Veränderung der Bausubstanz (z.B. Neu-, Um-, An- und Ausbauten) oder die Beseitigung von Bauten und Anlagen bewirken, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Unberührt bleibt das Recht der Stadt, bauliche Maßnahmen im Sinne von Satz 1 selbst durchzuführen.
2. Werden Umbauten erforderlich oder stehen größere Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach und an den Heizungen an, sind die ermittelten Kosten für diese Maßnahmen bis spätestens 30.09. jeden Jahres der Stadt zu melden, damit diese in die Haushaltsplanung aufgenommen werden können. Über die Durchführung der Maßnahmen entscheidet die Stadt als Grundstückseigentümerin.
3. Bauliche Maßnahmen an Abbruchgebäuden (lt. Anlage 4 zum Kaufvertrag zwischen der Stadt Lahr und der Gemeinde Friesenheim und der Bundesrepublik Deutschland vom 30.12.1996 1 UR 2562/96) , die eine wesentliche Veränderung der Bausubstanz oder die Beseitigung von Bauten und Anlagen bewirken, erfolgt durch die Entwicklungsgesellschaft nach eigenem Ermessen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Geschäftsführung. Die Durchführung der Maßnahmen steht unter dem Vorbehalt, dass finanzielle Mittel hierfür zur Verfügung stehen. Die Entwicklungsgesellschaft hat dabei die Sorgfalt wie in eigenen Angelegenheiten aufzuwenden. Die jeweils notwendigen baurechtlichen Genehmigungen werden durch die Entwicklungsgesellschaft bei der zuständigen Baurechtsbehörde der Stadt Lahr eingeholt.
4. Die von der Entwicklungsgesellschaft oder einem Dritten auf dem Vertragsgegenstand getätigten notwendigen Investitionen werden beim Kauf durch diese oder den Dritten seitens der Stadt nicht wertsteigernd berücksichtigt.

§ 9

Salvatorische Klausel

Sollte eine der vorstehend getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen nicht berührt. Die Vertragsschließenden verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen in sinnentsprechender Weise durch wirksame zu ersetzen.

§ 10

Veränderungen und Nebenabreden

Vertragsänderungen und Nebenabreden bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, bzw. soweit gemäß § 311 b BGB erforderlich, zusätzlich der notariellen Beurkundung; sie sind als Nachtrag kenntlich zu machen.

§ 11

Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird fünffach ausgefertigt; die Entwicklungsgesellschaft erhält zwei Ausfertigungen, die Stadt erhält drei Ausfertigungen.

§ 12

Anlagen

Die Anlagen 1 bis 4 sind wesentliche Bestandteile dieses Vertrages.

Lahr/Schwarzwald, den
Für die Stadt Lahr/Schwarzwald

DER OBERBÜRGERMEISTER

Lahr/Schwarzwald, den
Für die Industrie- und
Gewerbezentrum
Raum Lahr GmbH – IGZ

DER GESCHÄFTSFÜHRER

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Markus Ibert
Geschäftsführer