

## Haupt - und Finanzausschuss

# **BEKANNTMACHUNG**

zur 22. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses  
am Dienstag, 10.10.2017, 19:00 Uhr  
im Sitzungssaal

---

## **Tagesordnung**

1. Beratung und Beschlussfassung bezüglich der Veräußerung des Gebäudes U4 in der Carl-Benz-Straße, Ostpreussenkaserne (VL-44/2017)
2. Beratung und Beschlussfassung über die Vermietung der Gebäude A1a und A10 in der Friedrich-Kramer-Straße, Dörnbergkaserne (VL-45/2017)
3. Verschiedenes

Homberg (Efze), 28.09.2017

Christian Marx  
Ausschussvorsitzender



Homberg (Efze), den 11.10.2017

**22. Sitzung**  
**Leg.-Periode 2016 / 2021**

## **NIEDERSCHRIFT**

der 22. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses  
am Dienstag, 10.10.2017, 19:10 Uhr bis 19:57 Uhr

---

### **Anwesenheiten**

#### Anwesend:

Ausschussvorsitzender Christian Marx  
Ausschussmitglied Peter Dewald  
Ausschussmitglied Richard Götte  
Ausschussmitglied Günther Koch  
Ausschussmitglied Helmut Koch  
Ausschussmitglied Edith Köhler  
Ausschussmitglied Hartmut-Dirk Pfalz

#### Vom Magistrat:

Herr Erster Stadtrat Joachim Pauli  
Herr Stadtrat Hermann Klante

#### Von der Stadtverordnetenversammlung:

#### Von der Verwaltung:

Herr Berleth

#### Gäste:

#### Schriftführer:

Schriftführer Erwin Haas

#### Entschuldigt fehlten:

stellv. Ausschussvorsitzender Martin Stöckert  
Ausschussmitglied Klaus Bölling  
Ausschussmitglied Christian Haß  
Ausschussmitglied Achim Jäger  
Ausschussmitglied Holger Jütte  
Ausschussmitglied Elke Mittendorf  
Ausschussmitglied Heinrich Nistler

## Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzende, Herr Marx, begrüßt die erschienenen Mitglieder des Ausschusses, Herrn Ersten Stadtrat Pauli, Herrn Stadtrat Klante, Herrn Berleth und Herrn Haas von der Verwaltung.

Gegen Form und Frist der Einladung werden keine Bedenken erhoben. Der Ausschussvorsitzende, Herr Marx, stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung einigen sich die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses die Tagesordnung dahingehend zu ändern, TOP 1 lediglich zu beraten und in der heutigen Sitzung keinen Beschluss zu fassen.

Abstimmung: 7 Ja-Stimmen.

- 1 Beratung und Beschlussfassung bezüglich der Veräußerung  
des Gebäudes U4 in der Carl-Benz-Straße,  
Ostpreußenkaserne

VL-44/2017

Herr Marx berichtet zusammenfassend über die vorangegangene Ortsbesichtigung der Gebäude U4 und U3 mit Herrn Dr. Mann in der ehemaligen Ostpreußenkaserne. Herr Dr. Mann stellte den anwesenden Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses seine Planungen für das Objekt U4 vor und beantwortete Fragen hierzu. Darüber hinaus bestand für die Anwesenden die Möglichkeit, das Objekt U3 im Rahmen einer Begehung in Augenschein zu nehmen. Auch hier wurden Fragen zur Nutzung und zum Ausbaustand von ihm beantwortet.

Nunmehr erläutert Herr Marx den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage und bittet um weitere Wortmeldungen.

Zu Sache sprechen Herr Pfalz und Herr Berleth von der Verwaltung.

Herr Pfalz kritisiert, dass die Hessische Landgesellschaft ihrer Verkehrssicherungspflicht für die treuhänderisch verwalteten Liegenschaften auf dem Gelände der ehemaligen Ostpreußenkaserne nicht nachkommt. Es gibt erhebliche Beschädigungen an den Gebäuden, die Pflege der Grundstücke wird ebenfalls durch die HLG nicht vorgenommen. Damit habe die HLG massiv das Vermögen der Stadt Homberg beschädigt, so Herr Pfalz. Ein möglicher Schadensersatzanspruch an die HLG könnte sich aus dem Treuhandvertrag ergeben.

Herr Berleth bestätigt den massiven Wandalismus an den leerstehenden Liegenschaften und erläutert in Auszügen einen Polizeibericht zu dieser Thematik.

Ein Plan über die Geh- und Fahrrechte zum Gebäude U4 in der Carl-Benz-Straße ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

- 2 Beratung und Beschlussfassung über die Vermietung der  
. Gebäude A1a und A10 in der Friedrich-Kramer-Straße,  
Dörnbergkaserne

VL-45/2017

Herr Marx bittet Herrn Berleth den aktuellen Sachstand des Vertragsentwurfes zu erläutern. Herr Berleth erläutert den Sachstand und Auswirkungen zu einzelnen Paragraphen des vorliegenden Mietvertragsentwurfes. Zur Sache sprechen Herr Götte und Herr Dewald.

Herr Götte fragt nach den Baukosten für den geplanten Umbau und ob hinsichtlich dieser Kosten eine Schätzung vorliegt. Herr Berleth berichtet, dass sich die Kosten für den Umbau aus dem Eckpunktepapier ergeben. Des Weiteren ist es sinnvoll in den Mietvertrag eine Wertsicherungsklausel aufzunehmen, so Herr Götte.

Herr Dewald begrüßt grundsätzlich die Absicht des THW seinen Sitz in Homberg zu erhalten. Dafür gilt es auch politisch einzutreten, so Herr Dewald. Er sieht jedoch ein potenzielles Risiko für die Stadt hinsichtlich der Investitionen für den Umbau der Gebäude, wenn während der Zeit der Anmietung der Gebäude durch das THW innerhalb des Bundesverbandes des THW ein Umstrukturierungsprozess einsetzt und möglicherweise für das THW damit ein Standortwechsel verbunden ist.

Beschluss:

Dem Abschluss der im Entwurf vorliegenden Mietverträge für die in der ehemaligen Dörnbergkaserne befindlichen Objekte A1a und A10 mit den jeweiligen Freiflächen zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und der Hessischen Landgesellschaft mbH wird zugestimmt. Die notwendigen baulichen Maßnahmen sind schnellstmöglich umzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt im vorliegenden Mietvertragsentwurf die Verwaltungsgebühren separat auszuweisen. Des Weiteren soll in § 6, Abs. 2 und 3 die Grundstückspflege, die Räumspflicht und Verkehrssicherungspflicht auf dem Grundstück auf den Mieter übertragen werden. § 6 Abs. 1 S. 1 soll gestrichen werden. § 3 Absatz 2, das Wort Mietzahlung, wird durch das Wort Grundmietzahlung ersetzt und die Quote auf 50 % festgelegt. Weiterhin ist eine Wertsicherungsklausel bezüglich der Miete aufzunehmen. Der geschlossene Mietvertrag ist den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 7  
Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen:  
Enthaltungen:

- 3 Verschiedenes  
.

Herr Marx bittet um Wortmeldungen.

Herr Günther Koch fragt nach dem Sachstand der Bauarbeiten zur Baumaßnahme Anbau an die Burgaststätte am Schlossberg.

Herr Erster Stadtrat Pauli berichtet, dass alle die im Haushalt 2017 vorgesehenen Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Herr Marx schließt die Sitzung um 19.57 Uhr und wünscht allen einen schönen Abend.

Christian Marx  
Ausschussvorsitzender

Erwin Haas  
Schriftführer

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-44/2017

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	05.10.2017
HAFI	10.10.2017
HAFI	07.11.2017
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2017

---

## **Beratung und Beschlussfassung bezüglich der Veräußerung des Gebäudes U4 in der Carl-Benz-Straße, Ostpreussenkaserne**

### **a) Erläuterung:**

Mit Beschluss vom 17.08.2017 hat der Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung beauftragt, in Veräußerungsgespräche bezüglich der (in der ehemaligen Ostpreußenkaserne gelegenen) Objekte U4, U5 und U6 einzutreten. Grundlage war, dass es in den bisher geführten Gesprächen mit Herrn Michael Grede nicht zu einer Einigung kam und auch in Zukunft nicht davon auszugehen ist.

Herr Dr. Burghard Mann, Betreiber der im Gebäude U3 ansässigen „IWA – Integration-Weiterbildung-Ausbildung“, hat Interesse an dem Objekt U4 (vgl. den als Anlage 1 beigefügten Lageplan) bekundet. Nachdem das Objekt U3 anforderungsbezogen umgebaut und in Teilen bereits als Qualifizierungseinrichtung in Betrieb ist, sind nunmehr die nächsten Ausbauschritte geplant. Dafür eignet sich das Objekt U4. Notwendig sind jedoch umfangreiche Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen.

Geplant sind Qualifizierungs- und berufsvorbereitende Maßnahmen im Auftrag des Jobcenters und der Agentur für Arbeit durch die „IWA“. Die geplanten Maßnahmen befinden sich derzeit im Zertifizierungsverfahren bei der TQCert GmbH in Kassel. Nach erfolgter Zertifizierung werden die Maßnahmen in den Angebotskatalog kurs.net der Agentur für Arbeit und des Jobcenters aufgenommen.

Im Gebäude U4 sollen die praktischen Unterweisungen in den Feldern Qualifizierung zum Handwerkshelfer (ca. 400 m<sup>2</sup>), Vorbereitung zum Bäckerhandwerk (ca. 200 m<sup>2</sup>), Vorbereitung zum Lager- und Logistikhelfer (ca. 400 m<sup>2</sup> inkl. Lagerfläche und Regalsystem) sowie Vorbereitung zum Alten- und Krankenpfleger (ca. 300 m<sup>2</sup>) stattfinden. Dabei soll für jeden der Bereiche ein eigenes realitätsnahes Umfeld geschaffen werden, in dem praxisorientiert gearbeitet wird. Die theoretischen Ausbildungsinhalte werden weiterhin in den Schulungsräumen U3 vermittelt. Mittelfristig sollen zusätzlich die Bereiche Holz und Metall mit in das Gebäude U4 integriert werden.

Mittlerweile liegt ein Kaufvertragsentwurf (vgl. Anlage 2), der vom Käufer akzeptiert wird, vor. Grundlage des Kaufpreises ist das Eckpunktepapier der Stadt Homberg (Efze). Daraus resultierend ergibt sich ein Kaufpreisansatz in Höhe von 77.600,- € (vgl. Anlage 3).

Aufgrund des baulichen Zustandes, der über das ganze Objekt verteilten massiven Vandalismusschäden und der Folgen des illegalen Herausbrechens von Versorgungs- und Stromleitungen wird ein Preisnachlass von 8,- € pro m<sup>2</sup> der bebauten Fläche gewährt, mithin also für 2.050 m<sup>2</sup> ein Betrag von 16.400,- €. Der Verkaufspreis beträgt somit 61.260,- €.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle: Sachkonto:  
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

**d) Beschlussvorschlag:**

Das Gebäude U4 in der Carl-Benz-Straße soll nebst umliegender Freiflächen zum Preis von 61.260,- € an Herrn Dr. Burghard Mann veräußert werden. Auf das Erfordernis einer nachträglichen Genehmigung des zu schließenden Kaufvertrages durch die Stadtverordnetenversammlung wird verzichtet.

**Anlage(n):**

1. Anlage 1 Baufeld OPK U 4 20170914
2. Anlage 2 26.09.2017 Entwurf für U4
3. Anlage 3 Kaufpreisermittlung U 4
4. U4 - 1
5. U4 - 2
6. U4 - 3
7. U4 - 4
8. U4 - 5
9. U4 - 6



**Baufeld OPK Gebäude U 4**

Größe: ca. 9.600 qm

Flächenaufteilung:

- |                               |          |
|-------------------------------|----------|
| • Bebaute Fläche              | 2.050 qm |
| • Freifläche                  | 500 qm   |
| • davon Flächen Dienstbarkeit | 230 qm   |
| • Grünflächen                 | 6.820 qm |

Nummer \_\_\_\_\_ der Urkundenrolle für 2017



VERHANDELT

zu Kassel, am

Vor mir, dem Notar

**Wolf Nottelmann**

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main  
mit dem Amtssitz in

erschieden heute:

1. Herr Joachim Kothe, geb. am 19.09.1955,  
geschäftsansässig Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel,  
nachstehend nicht im eigenem Namen handelnd, sondern als vollmachtsloser  
Vertreter - vorbehaltlich der Genehmigung und ohne Eigenhaftung für die **Hes-  
sische Landgesellschaft Kassel mbH**, Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121  
Kassel, - eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB  
2632 –

- nachstehend „HLG oder Verkäuferin“ genannt –

2. Dr. Burkhard Mann,  
geb. am  
Hessenallee 21, 34576 Homberg (Efze)“

- nachstehend „Käufer“ genannt –

Die vorbehaltenen rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Diese Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen erklärten im Hinblick auf § 17 Abs. 2 a BeurkG, dass ihnen ein Musterkaufvertrag des nachstehenden Kaufvertrages mindestens zwei Wochen vor dem heutigen Beurkundungstermin zur Verfügung gestellt wurde. Hierzu erklärt der Käufer als sogenannter Verbraucher, dass er den Entwurf des heutigen Kaufvertrages vom Notar am \_\_\_\_\_ auf dem Postweg erhalten hat und somit die vom Gesetz vorgesehene Frist eingehalten wurde.

Die Erschienenen erklärten sodann mit der Bitte um Beurkundung was folgt:

## **K a u f v e r t r a g**

### **Teil I**

#### **§ 1 (Vertragsparteien)**

Die HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT mit beschränkter Haftung, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, 34121 Kassel, Wilhelmshöher Allee 157 -

159,

- im folgenden "Verkäuferin" genannt -

verkauft an den Käufer den in § 2 aufgeführten Grundbesitz - im folgenden "Grundbesitz" genannt -.

Der Verkauf steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg.

Der Erwerb dieses Grundbesitzes neben anderen Grundstücksflächen erfolgte durch die HLG im Rahmen der Bodenbevorratung „Stadt Homberg (Efze) Kasernen-Konversion – Dörnberg- und Ostpreußenkaserne“ gemäß Urkunde des Notars Wolf Nottelmann mit dem Amtssitz in Kassel vom 25. September 2012 - UR.Nr. 691/2012 – nachfolgend kurz „Bezugsurkunde“ genannt -.

Der grundbuchamtliche Vollzug der Bezugsurkunde ist bereits erfolgt.

## § 2 (Grundbesitz)

**Noch zu vermessende Grundstücksteilflächen von ca. 9.600 m<sup>2</sup>**

aus dem im Grundbuch des Amtsgerichts Fritzlar von Homberg Blatt 4001

unter lfd. Nr. 119 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundbesitzes

Gemarkung Homberg Flur 19 Flurstück 36/41,

Gebäude- und Freifläche, Waßmuthshäuser Straße,

zur Größe von 219.133 m<sup>2</sup>.

**Kommentar [LD1]:** Anpassen, wenn Umlegung bzw. Vermessung für U3 im Grundbuch eingetragen ist

Der verkaufte Grundbesitz ist aus dem **als Anlage 1 beigefügten Lageplan rot umrandet ersichtlich.**

Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens ist das Grundstück Gemarkung Homberg 19 Flurstück 36/41 neu vermessen worden und trägt jetzt die Bezeichnung

## Gemarkung Homberg Flur 19 Flurstück 36/43 in Größe von 86.638 m<sup>2</sup>

Die Rechtskraft des Umlegungsverfahrens ist am 30.03.2017 eingetreten, die Eintragung des Umlegungsverfahrens ist im Grundbuch noch nicht erfolgt.

**Kommentar [LD2]:** Löschen, falls Vollzug der Umlegung im Grundbuch erfolgt ist

Die in der Anlage 1 rot markierte Fläche muss aus dem mit der Bezeichnung Gemarkung Homberg Flur 19 Flurstück 36/43 bezeichneten Grundstück herausvermessen werden.

Für die endgültige Flächengröße ist die katasteramtliche Fortführungsmitteilung verbindlich.

**Kommentar [LD3]:** Löschen, falls Vermessung U3 erfolgt ist

Bei dem verkauften Grundbesitz handelt es sich um eine teilweise überbaute Grundstücksfläche. Auf dieser Fläche befindet sich das ehemalige Wirtschaftsgebäude U4 der Ostpreußenkaserne mit einer Gebäudefläche von ca. 2050 m<sup>2</sup>.

Derzeit ist der Grundbesitz Gemarkung Homberg Flur 19 Flurstück 36/41 noch wie folgt belastet:

### Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 16 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, befristet) für BaySolar Energiepark A 3 GmbH & Co. KG, München.

Lfd. Nr. 17 Vorgemerkt nach § 883 BGB

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, befristet) für BaySolar Energiepark A 3 GmbH & Co. KG, München.

Lfd. Nr. 20) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts -, Bonn.

Lfd. Nr. 22) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts -, Bonn.

**Kommentar [LD4]:** Löschen, falls Umlegung im Grundbuch eingetragen ist

Belastungen in Abteilung III: Keine

Die vorgenannten Rechte (Abt. II lfd. Nr. 16, 17, 20 und 22) sind im Rahmen des Umlegungsverfahrens zur Löschung vorgesehen, so dass die zu veräußernde Teilfläche

von ca. 9.600 m<sup>2</sup> des Flurstücks 36/43 der Flur 19 der Gemarkung Homberg in Abteilung II und III lastenfrei sein wird.

**Formatiert:** Nicht Hervorheben

**Kommentar [LD5]:** Löschen, falls Umlegung im Grundbuch eingetragen ist

Bei dem Kaufgegenstand handelt es sich um Flächen der ehemaligen Ostpreußenkaserne. Der Kaufgegenstand ist derzeit von der Wasser-/Strom- und Wärmeversorgung getrennt. Es ist davon auszugehen, dass die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand sind. Für den zukünftigen Betrieb des Kaufgegenstandes ist die Sanierung / Neukonzeption der Erschließungsanlagen erforderlich. Der Kaufgegenstand wird in teilerschlossenem Zustand veräußert. Die Kosten für die Sanierung / den Neuanschluss des Kaufgegenstandes an die öffentliche Versorgung sind durch den Käufer zu tragen.

Zur Klarstellung halten die Vertragsparteien fest, dass die vorstehenden Objektbeschreibungen keine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes im Sinne von § 443 Abs. 1 BGB darstellen. Der Käufer ist insbesondere nicht berechtigt, gegen die Verkäuferin Rechte, Ansprüche und/oder Forderungen wegen fehlender Realisierbarkeit einer bestimmten baulichen Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes abzuleiten.

### § 3

#### (Kaufpreis und Fälligkeit)

1. Die Kaufpreisermittlung aufgrund des Eckpunktepapiers der Stadt Homberg (Efze) ergibt für die Liegenschaft einen Kaufpreis in Höhe von 77.660,00 €.

Aufgrund des baulichen Zustandes, der über das ganze Objekt verteilten massiven Vandalismusschäden und des illegalen Herausbrechens von Versorgungs- und Stromleitungen wird ein Preisnachlass von 8,00 €/m<sup>2</sup> der bebauten Fläche vereinbart, mithin also für 2.050 m<sup>2</sup> x 8,00 € ein Betrag von 16.400,00 €.

Der Kaufpreis beträgt somit 61.260,- €

(in Worten-Einundsechzigtausendzweihundertsechzig Euro).

**Formatiert:** Einzug: Erste Zeile: 0 cm

**Kommentar [LD6]:** Prüfen

2. Eine sich nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses etwa ergebende Mehr- oder Minderfläche erhöht oder vermindert den endgültigen Kaufpreis auf der Basis [des Eckpunktepapiers](#).

Formatiert: Einzug: Hängend: 1 cm

3. Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig innerhalb von 14 Tagen nach Zugang einer Mitteilung des Notars bei dem Käufer, wonach folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Vorlage der rechtsgeschäftlichen Genehmigung der Verkäuferin zum heutigen Kaufvertrag,
- Vorlage der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Efze) nebst Siegel,
- Vorlage der Vorkaufsrechtverzichtserklärung der Stadt Homberg (Efze),
- Vorlage der Grundstücksverkehrsgenehmigung des Landkreises Schwalm-Eder.

Wird der Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zu diesem Tag bezahlt, dann ist der rückständige Betrag mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für das Jahr zu verzinsen. Der Notar hat die Beteiligten insoweit auf die Verzugsfolge hinzuweisen, insbesondere darauf, dass der Basiszinssatz zur Zeit -0,88 % beträgt und dieser sich zum 01.01. bzw. 01.07. eines Jahres verändern kann.

Gemäß § 286 Abs. 2 BGB kommt der Schuldner einer Geldforderung auch ohne Mahnung in Verzug, wenn die Leistung (Zahlungsfrist) nach dem Kalender bestimmt ist. Dieses bedeutet, dass die Verzugsfolgen gegeben sind, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Bestimmungen des § 286 Abs. 3 BGB wird zu Gunsten der Verkäuferin abbedungen.

4. Der Kaufpreis ist auf das Konto der Verkäuferin bei der

**Landeskreditkasse Kassel**

**IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03**

**BIC: HELADEF520**

unter Angabe des Verwendungszwecks Nr. 6432/760906 Mann zu entrichten. Maßgeblich für die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsfrist ist der Tag des Geldeingangs auf dem vorgenannten Konto. Mehr- oder Minderflächen, die sich bei der Vermessung ergeben, und auszugleichen sind, sind fällig und zahlbar 14 Tage nach Vorlage der Fortführungsmitteilung.

5. Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Kaufpreisschuld einschließlich der vereinbarten Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der Verkäuferin vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, wenn die Verkäuferin dem Notar nach dem Tag, zu dem der Kaufpreis nach diesem Vertrag fällig gestellt ist, mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis ganz oder in Teilen nicht bezahlt ist.
6. Die Verkäuferin hat das Recht, von diesem Vertrag unter Erhebung einer Bearbeitungsgebühr von € 500,00 (in Worten; fünfhundert Euro) zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von 2 (zwei) Monaten nach Fälligkeit vollständig gezahlt ist. Dem Käufer wird nachgelassen, einen geringeren Kostenaufwand der Verkäuferin nachzuweisen. Der Rücktritt erfolgt durch Einwurfschreiben an die letzte bekannte Anschrift des Käufers. Dieser verpflichtet sich, die vereinbarte Gebühr innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen nach Aufforderung zu zahlen.

**§ 4**  
**(Übergabetag)**

Der Grundbesitz wird dem Käufer an dem Tag übergeben, der der Kaufpreiszahlung folgt.

Mit dem Tag der Übergabe gehen alle Nutzungen, Gefahren und Lasten des Grundbesitzes, insbesondere die öffentlichen Lasten, auf den Käufer über.

Für das Gebäude U4 bestehen keine Miet-, Pacht- oder Nutzungsverträge.

## § 5

### (Haftung für Rechts- und Sachmängel)

Der Grundbesitz wird dem Käufer so übergeben, wie er vor jedermanns Auge offen daliegt und bisher besessen und genutzt worden ist. Besondere Eigenschaften des Grundstücks werden nicht zugesichert. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes einschließlich seiner Aufbauten, der Beschaffenheit des Baugrundes und auch nicht für die Freiheit von Baulasten sowie für verborgene Mängel. Die Verkäuferin übernimmt auch keine Garantie.

Die §§ 324 und 442 Abs. 2 BGB finden keine Anwendung.

Auf dem Kaufgegenstand befinden sich ggf. noch diverse bewegliche Gegenstände / Zubehör. Diese werden mit übergeben und haben keinen Wert. Der Käufer ist damit einverstanden, dass diese auf dem Kaufgegenstand belassen werden und übernimmt ausdrücklich selbst ggf. anfallende Entsorgungskosten. Alle Rechte und Pflichten an diesen Sachen gehen mit dem Tag des Besitz- und Lastenwechsels auf den Käufer über.

Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Sie haftet auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes durch solche Leitungen.

Etwaige auf dem Kaufgegenstand befindliche Wasser-, Elektrizitäts-, und Telekommunikations- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft. Der Käufer hat sich vor Durchführung von Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und sich zu vergewissern, dass der Kaufgegenstand frei von Versorgungs- und sonstigen Leitungen ist bzw. ob eine Überbauung von Leitungen möglich ist.

Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für das Freisein des Kaufgegenstandes von schädlichen Bodenveränderungen i. S. v. § 2 Abs. 3 BBodSchG und/oder Altlasten i. S. v. § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadengesetz (USchadG).

Dem Käufer ist bekannt, dass aufgrund der früheren Nutzung des Kaufgegenstandes als Kasernenanlage schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten und/oder sonstige Umweltschäden vorhanden sein könnten. Diese sind bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt worden.

Der Verkäuferin liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bzw. von sonstigen Umweltschäden begründen.

Ausgleichsansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden (insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG) sind ausgeschlossen.

Wird die Verkäuferin von Behörden oder Dritten wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden auf dem Kaufgrundstück in Anspruch genommen (insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG), ist der Käufer verpflichtet, die Verkäuferin von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen.

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Kaufgrundstücks oder Teilen davon an einen Dritten oder Rechtsnachfolger diesem die vorstehend geregelte Freistellung einschließlich des Ausschlusses von Ausgleichsansprüchen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der Verkäuferin im Sinn eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind.

Soweit auf dem Grundbesitz Gebäude stehen und sowie darin die Fußböden in den einzelnen Räumen mit Parkett ausgestattet sind, hat die Verkäuferin den Kaufgegen-

stand nicht auf das Vorhandensein von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die durch eine eventuell mögliche Verwendung von teer- und bitumenhaltigem Kleber bei der Verlegung von Parkettfußböden verursacht sein könnten, untersuchen lassen. Derartige konkrete Belastungen sind der Verkäuferin nicht bekannt. Die Haftung für das Vorhandensein von solchen Schadstoffen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Verkäuferin haftet nicht für Schäden durch bisher nicht entfernte Kampfmittel. Sie ist auch nicht zur Beseitigung der Kampfmittel verpflichtet. Ansprüche des Käufers wegen eventuell vorhandener Kampfmittel — aus welchem Rechtsgrund auch immer — sind ausgeschlossen.

Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen sind Ansprüche des Käufers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung der Verkäuferin nicht ausgeschlossen ist, wenn diese einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

Die Verkäuferin haftet für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von Rechten Dritter.

## **§ 6** **(Nutzungsausschluss)**

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Stadt Homberg (Efze) in Abstimmung mit dem Schwalm-Eder Kreis ein städtebauliches, funktionales und teilweise bereits vertraglich umgesetztes Konzept zur Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen im Bereich der ehemaligen Dörnbergkaserne in den Gebäuden A II, A III und B III entwickelt hat.

Dieses städtebauliche Konzept soll die Trennung der verschiedenen Funktionen auf die beiden ehem. Kasernenflächen der Dörnbergkaserne (Behördenzentrum, Unter-

bringung von Asylsuchenden bzw. Flüchtlingen) und Ostpreußenkaserne (Gewerkepark nach Bebauungsplan) im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicher stellen und ein störungsfreies Nebeneinander gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund sind sich die Vertragsparteien einig, dass eine Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen außerhalb der vorgenannten Bereiche, also auch auf dem kaufgegenständlichen Grundbesitz, ausgeschlossen ist.

Die Vertragsparteien sind sich weiter einig, dass der Käufer, im Falle einer Weiterveräußerung des kaufgegenständlichen Grundbesitzes, diesen schuldrechtlich vereinbarten Nutzungsausschluss an seinen Rechtsnachfolger weiterzugeben hat.

## § 7

### **Dienstbarkeit Abwasserleitungsrecht zu Gunsten der Stadt**

Dem Käufer ist bekannt, dass auf der vertragsgegenständlichen Grundstücksteilfläche Abwasserleitungen verlaufen. Diese Leitungen sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan Anlage 2 gelb (öffentliche Kanalisation) dargestellt.

Der Käufer gestattet daher der Stadt Homberg (Efze) diese Leitungen - zeitlich unbegrenzt und unentgeltlich – zu nutzen, instand zu halten bzw. instand zu setzen und hierzu die vertragsgegenständliche Grundstücksteilfläche durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Zur Sicherung des vorgenannten Anspruchs bewilligt und beantragt der Käufer zugunsten der Berechtigten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts im Grundbuch, lastend auf dem Kaufgegenstand:

„Leitungsrechte (Regenwasser und Schmutzwasser) zu Gunsten der Stadt Homberg (Efze).“

Die Einräumung des vorgenannten Rechts, deren Ausübung auch Dritten überlassen werden kann, erfolgt unentgeltlich.

Der Jahreswert der Dienstbarkeit beträgt 1.000 €.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit soll im Gleichrang mit den Leitungsrechten gemäß §§ 8 und 9 erfolgen.

## § 8

### (Dienstbarkeit Abwasserleitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes U 5)

Dem Käufer ist bekannt, dass auf der vertragsgegenständlichen Grundstücksteilfläche Abwasserleitungen verlaufen. Diese Leitungen sind aus dem als Anlage [3-2](#) beigefügten Lageplan **braun (Schmutzwasser)** dargestellt.

Der Käufer gestattet daher dem jeweiligen Eigentümer des nach Vorliegen der amtlichen Fortführungsmittelung noch mit der neuen Flurstücks-Nr. zu bezeichnenden Grundstücks - Fläche U 5 - der Flur 19 der Gemarkung Homberg diese Leitungen - zeitlich unbegrenzt und unentgeltlich – zu nutzen, instand zu halten bzw. instand zu setzen und hierzu die vertragsgegenständliche Grundstücksteilfläche durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Zur Sicherung des vorgenannten Anspruchs bewilligt und beantragt der Käufer zugunsten der Berechtigten eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts im Grundbuch, lastend auf dem Kaufgegenstand:

„Leitungsrechte (Regenwasser und Schmutzwasser) zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des nach Vorliegen der amtlichen Fortführungsmittelung noch mit der neuen Flurstücks-Nr. zu bezeichnenden Grundstücks - Fläche U 5 - der Flur 19 der Gemarkung Homberg.“

Die Einräumung des vorgenannten Rechts, deren Ausübung auch Dritten überlassen werden kann, erfolgt unentgeltlich.

Der Jahreswert der Dienstbarkeit beträgt 1.000 €.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit soll im Gleichrang mit den Leitungsrechten gemäß §§ 7 und 9 erfolgen.

## § 9

### **Dienstbarkeit Wasserleitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes-Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg**

Dem Käufer ist bekannt, dass auf der vertragsgegenständlichen Grundstücksteilfläche Wasserleitungen verlaufen. Diese Leitungen sind in dem beigefügten Lageplan (Anlage 3) blau dargestellt.

Der Käufer gestattet daher dem Wasserverband-Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg diese Leitungen - zeitlich unbegrenzt und unentgeltlich – zu nutzen, instand zu halten bzw. instand zu setzen und hierzu die vertragsgegenständliche Grundstücksteilfläche durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Zur Sicherung des vorgenannten Anspruchs bewilligt und beantragt der Käufer zugunsten der Berechtigten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts im Grundbuch, lastend auf dem Kaufgegenstand:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) zu Gunsten des Wasserverbandes-Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg.“

Die Einräumung des vorgenannten Rechts, deren Ausübung auch Dritten überlassen werden kann, erfolgt unentgeltlich.

Der Jahreswert der Dienstbarkeit beträgt 1.000 €.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit soll im Gleichrang mit den Leitungsrechten gemäß §§ 7 und 8 erfolgen.

## § 10

### (Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes U 5)

Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des nach Vorliegen der amtlichen Fortführungsmitteilung noch mit der neuen Flurstücks-Nr. zu bezeichnenden Grundstücks - Fläche U 5 - der Flur 19 der Gemarkung Homberg auf der in der Anlage 4 rot markierten Fläche ein Geh- und Fahrrecht ein, das jederzeit uneingeschränkt genutzt werden kann. Gestattet wird auch Dritten im Auftrag des jeweiligen Eigentümers des noch mit der neuen Flurstücks-Nr. zu bezeichnenden Grundstücks - Fläche U 5 - der Flur 19 der Gemarkung Homberg dieses Grundstück zu befahren. Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts ist auf diese Wegefläche beschränkt.

Der Käufer verpflichtet sich, die in der Anlage 4 rot markierte Fläche in einem Zustand zu halten, die ein Befahren mit Fahrzeugen aller Art möglich macht.

Zur Sicherung des vorgenannten Anspruchs bewilligt und beantragt der Käufer zugunsten der Berechtigten eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts im Grundbuch, lastend auf dem Kaufgegenstand:

„Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des nach Vorliegen der amtlichen Fortführungsmitteilung noch mit der neuen Flurstücks-Nr. zu bezeichnenden Grundstücks - Fläche U 5 - der Flur 19 der Gemarkung Homberg.“

Die Einräumung des vorgenannten Rechts, deren Ausübung auch Dritten überlassen werden kann, erfolgt unentgeltlich.

Der Jahreswert der Dienstbarkeit beträgt 1.000 €.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit soll im Gleichrang mit den Leitungsrechten gemäß §§ 7 -9 erfolgen.

**§ 11**  
**(Grenzregelung)**

Für den Fall, dass bei dem Endausbau der Erschließungsanlage Grenzveränderungen vorgenommen werden müssen, erklärt sich der Käufer mit einem evtl. Flächenausgleich für Straßenzwecke sowie notwendigen Grenzkorrekturen an dem erworbenen Grundbesitz zu den Bedingungen dieses Vertrages einverstanden.

Die in § -14 genannten Notariatsangestellten werden von beiden Vertragsparteien bevollmächtigt, einen evtl. notwendig werdenden Vertrag über einen Flächenausgleich abzuschließen.

**§ 12**  
**(Vertragskosten)**

Die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Vermessungskosten gehen zu Lasten des Käufers. Den Vermessungsauftrag erteilt die HLG.

Der Notar wies darauf hin, dass sämtliche Vertragsparteien aufgrund gesetzlicher Vorschrift im Außenverhältnis für sämtliche Kosten dieses Vertrages und auch ihm gegenüber als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden können.

**§ 13**  
**(Notarbelehrungen und Gerichtsstand)**

1. Der Notar wies daraufhin, dass er den Grundbuchinhalt am .2017 festgestellt hat.
2. Soweit dies gesetzlich zulässig ist, wird zwischen den Vertragsparteien als Gerichtsstand Kassel vereinbart.
3. Der Notar hat die Vertragsparteien steuerrechtlich nicht beraten.

4. Der Notar hat weiterhin darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag bis zur Erteilung der Genehmigung der HLG und der Stadt Homberg (Efze) sowie der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Efze) schwebend unwirksam ist.

#### § 14 (Vollmachten)

1. Die Vertragsparteien

##### b e v o l l m ä c h t i g e n

jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Notariatsangestellten Curt Häfner, Birgit Klein, Dagmar Hartog, Monika Lorenz-Wagner und Carmen Hennemuth, alle geschäftsansässig Brüder-Grimm-Platz 4, 34117 Kassel, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuell erforderlich werdenden Erklärungen abzugeben, insbesondere wenn Erklärungen in diesem Vertrag vom Grundbuchamt beanstandet werden. Sie sind auch bevollmächtigt, gegebenenfalls einen Vertrag über einen evtl. Flächenausgleich gemäß § 8-11 (Grenzregelung) für die Vertragsparteien abzuschließen, Rangklärungen aller Art und alle Erklärungen zur Lastenfreistellung des Kaufobjekts sowie die Identitätserklärung nach erfolgter Vermessung abzugeben als auch hinsichtlich des herrschenden und dienenden Grundstücks bezüglich der gemäß §§ 7 bis 10 bestellten Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte und Wegerecht) abzugeben und gegebenenfalls die Auflassung zu wiederholen bzw. neu und zusätzlich zu erklären. Die Vollmacht endet mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch.

2. Der Notar wies auf die Grunderwerbsteuerpflicht hin und darauf, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch von der Vorlage einer Bescheinigung des Finanzamts abhängig ist, dass diese Steuer bezahlt ist. Diese Bescheinigung erhält der Notar unmittelbar vom Finanzamt, nachdem der Käufer die Steuer bezahlt hat.
3. Der Notar wies darauf hin, dass zur Eigentumsumschreibung die Grund-

stücksverkehrsgenehmigung des Landkreises erforderlich ist. Er soll die zur Eigentumsumschreibung erforderliche Erklärungen hinsichtlich dieser Grundstücksverkehrsgenehmigung für die Vertragsbeteiligten einholen und für sie entgegennehmen.

4. Im Übrigen wird der Notar bevollmächtigt und beauftragt, alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Er erhält hierzu von den Vertragsbeteiligten umfassende Vollmacht, soweit er nicht schon kraft Gesetzes für sie zu handeln berechtigt ist.

### **§ 15**

#### **(Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen)**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Unwirksame oder undurchführbare Vertragsbestimmungen sind durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Vertragsbestimmung am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken. Soweit hierzu die Erstellung einer Nachtragsurkunde erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien hieran mitzuwirken.

## **Teil II**

### **§ 16**

#### **(unbedingte Auflassung)**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Teil I verkauften Grundbesitz nach Maßgabe der Kaufvereinbarung auf den Käufer, wie in Teil I § 1 verkauft, übergeht.

Die Verkäuferin

**bewilligt**

und der Käufer

**b e a n t r a g t**

die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung erst dann dem Grundbuchamt gegenüber zu stellen, wenn ihm die Verkäuferin mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis und eventuell auf den Kaufpreis zu zahlende Zinsen bezahlt sind. Bis dahin darf der Notar dem Käufer auch keine beglaubigte Abschrift oder eine Ausfertigung dieser Verhandlung, welche den Teil II enthält, erteilen. Die Verkäuferin erbittet zu ihren Händen eine beglaubigte und zwei einfache Abschriften. Der Käufer erhält zwei unbeglaubigte Kopien dieser Verhandlung.

Der Notar belehrte den Käufer über die Sicherungswirkung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung. Der Käufer verzichtete auf eine solche Vormerkung.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen einschließlich aller handschriftlichen Änderungen und Ergänzungen vom Notar vorgelesen, die zeichnerischen Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, Protokoll und Anlagen von ihnen genehmigt und das Protokoll eigenhändig wie folgt unterschrieben:

**Vermarktung Kaserne Homberg**  
**Kaufpreisermittlung**  
**Baufeld: U 4**  
**Käufer: Dr. Burkhard Mann**

Flächencharakteristik	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Bildung KP
1 Grundstücksgröße	<b>9.600</b>		
2 Bebaute Grundfläche	2.050	30,00	61.500,00
3 nutzbare Freifläche	500	15,00	7.500,00
4 Fläche Dienstbarkeiten	230	8,00	1.840,00
5 Grünflächen	6.820	1,00	6.820,00
<b>Gesamt KP</b>			<b>77.660,00</b>

HLG Kassel, 14.09.2017/ko

Flächenreduzierung an Grenze zu U3 nach Vermessung U3













"HONK"  
..BERLIN..  
— — — — —  
• • • • •

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-45/2017

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	05.10.2017
HAFI	10.10.2017

---

## **Beratung und Beschlussfassung über die Vermietung der Gebäude A1a und A10 in der Friedrich-Kramer-Straße, Dörnbergkaserne**

### **a) Erläuterung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 07.09.2017 der Umsetzung der Planungen grundsätzlich zugestimmt und die Angelegenheit zur endgültigen Beschlussfassung gemäß § 50 Abs. 1 S. 2 HGO auf den Haupt- und Finanzausschuss übertragen. Grundlage zur Entscheidung sind die bis zur Sitzung vorzulegenden Mietverträge.

Zwischenzeitlich ist mit Datum vom 18.09.2017 der Beschaffungsauftrag und die notwendige Refinanzierungszusage der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, Bonn, bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) in Kassel eingegangen. Am 19.08.2017 fand ein von der Verwaltung initiiertes Gespräch im Hause der BIMA statt. Anwesend waren Vertreter des THW Landesverbandes, der HLG, der BIMA und unserer Verwaltung. In dem offenen und konstruktiven Gespräch wurden die Eckpunkte möglicher Vereinbarungen besprochen. Diese sind in den, seit dem heutigen Tage vorliegenden Entwürfen (Anlage 1 und Anlage 2), aufgenommen. Lediglich Detailfragen sind noch abzustimmen.

Da alle Vorgaben aus den bisherigen Beratungen in den städtischen Gremien in den Entwürfen umgesetzt werden konnten, können die Gremien (zunächst der Magistrat und sodann der Haupt- und Finanzausschuss) nunmehr über den Abschluss dieser Verträge entscheiden.

### **b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

### **c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle: Sachkonto:  
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

### **d) Beschlussvorschlag:**

Dem Abschluss der im Entwurf vorliegende Mietverträge für die in der ehemaligen Dörnbergkaserne befindlichen Objekte A1a und A10 mit den jeweiligen Freiflächen zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und der Hessischen Landgesellschaft mbH wird zugestimmt. Die notwendigen baulichen Maßnahmen sind schnellstmöglich umzusetzen.

### **Anlage(n):**

1. Kopie von A I a Kaufpreisfestlegung 20170322
2. Entwurf Mietvertrag A I a

3. Lageplan A Ia
4. Kopie von A X Kaufpreisfestlegung 20170322
5. Entwurf Mietvertrag AX
6. Lageplan A X

## Vermarktung Kaserne Homberg

### Kaufpreisermittlung

Baufeld: A I a

Käufer: N.N.

Flächencharakteristik	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Bildung KP
1 <b>Grundstücksgröße</b>	<b>2.300</b>		
2 Bebaute Grundfläche	372	30,00 €	11.160,00 €
3 nutzbare Freifläche	1.928	15,00 €	28.920,00 €
4 Fläche Dienstbarkeiten	-	8,00 €	0,00 €
5 Grünflächen	-	1,00 €	0,00 €
<b>Gesamt KP</b>			<b>40.080,00 €</b>

HLG Kassel, 22.03.2017/Ko

## Mietvertrag

Zwischen der

[Hessischen Landgesellschaft Kassel mbH,](#)  
[vertreten durch die Geschäftsführerin Prof. Dr. Martina Klärle,](#)  
[Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel,](#)  
[eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 2632 –](#)

- nachfolgend: Vermieter –

und der

***Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts –  
vertreten durch den Vorstand  
Hasselweg 20  
34131 Kassel***

- nachfolgend: Mieter –

Wird folgender **Mietvertrag**  
geschlossen:

### § 1 Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks [in der Friedrich-Kramer-Straße, 34576  
Homberg \(Efze\) - Gemarkung Homberg Efze Flur 19 Flurstück 145](#)  
.....  
(im folgenden *Grundstück*).

Das Grundstück ist bebaut mit dem Gebäude A Ia (ehemaliges Wirtschaftsgebäude) und dem Gebäude A X (ehemaliges Unterkunfts-/Verwaltungsdienstgebäude) der ehemaligen Dörnbergkaserne .....

**Formatiert:** Nicht Hervorheben

(im folgenden Gebäude).

Die an den Mieter vermieteten Flächen sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) und der Flächen- und Mietpreis aufstellung in Anlage 2 aufgeführt. Grundlage für die Berechnung dieser Flächen ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume. Die in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten bzw. aufgeführten Flächen werden nachfolgend als Mietgegenstand bezeichnet. In Anlage 2 gekennzeichnet sind ggf. auch die vom Mieter mit anderen Mietern genutzten Gemeinschaftsflächen.

**Kommentar [LD1]:** Flächenaufstellung muss noch gefertigt werden – Mietpreis aufstellung nicht erforderlich, da Pauschaliete

**Kommentar [LD2]:** Wie oben

**Kommentar [LD3]:** Streichen? Es gibt keine anderen Mieter bzw. Gemeinschaftsflächen

## § 2 Mietzweck

(1) Der Vermieter vermietet den Mietgegenstand das Gebäude A Ia zur Nutzung als Büro- und Verwaltungsfläche mit den üblichen Nebenzwecken (im Lageplan mit roter Farbe gekennzeichnet) und zur Überlassung als Trainingsgelände (im Lageplan mit grüner Farbe gekennzeichnet). Reparaturen an Kraftfahrzeugen etc. werden durch den Vermieter untersagt, da ein Ölabscheider nicht vorhanden ist. Die Lagerung von Gefahrstoffen jeglicher Art sowie von Abfällen ist verboten.

~~(1)~~(2) Die Änderung des Nutzungszweckes im Ganzen oder teilweise bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung darf der Vermieter dem Mieter nur aus wichtigem Grund verweigern.

## § 3 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis für das Gebäude A Ia beginnt frühestens am 01.02.2018 und wird auf 10 Jahre bis zum 31.01.2028, optional mit einer zweimaligen Verlängerungsklausel von je 5 Jahren geschlossen. Nach Ablauf der zweiten Verlängerungsoption wird der Mietvertrag unbefristet weitergeführt, sofern keiner der Vertragspartner kündigt.



**Monatliche Gesamtmiete:**

€

Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. Die Berechnung der monatlichen Grundmiete ergibt sich aus Anlage 2.

**Kommentar [LD7]:** Anlage muss noch erstellt werden. Kann man Berechnung wirklich aus den Flächen ermitteln?

(2) Der Vermieter stellt dem Mieter alle von ihm benötigten liegenschaftsbezogenen Ver- und Entsorgungsleistungen für das Gebäude A Ia zur Verfügung. Bestehende oder abzuschließende Verträge werden dem Mieter auf Verlangen zur Kenntnis gegeben.

(2) —

**Formatiert:** Einzug: Links: 1,27 cm, Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

(3) Zusätzlich zur Grundmiete hat der Mieter für das Gebäude A Ia ab Mietbeginn anteilig diejenigen tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu tragen, die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung aufgelistet sind.

**Kommentar [LD8]:** Umlegungsschlüsse I entbehrlich, da nur ein Mieter?

(4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen auf den Mieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

(5) Der Mieter hat auf alle Kosten gemäß Abs. 4 ab Mietbeginn monatlich eine Vorauszahlung in Höhe von € zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen auf Grundlage der Betriebskostenabrechnung des Kalendervorjahres anzupassen. Die geänderten Vorauszahlungen sind in diesem Fall vom Mieter zu leisten.

(6) Der Vermieter rechnet die Kosten gemäß Abs. 4 unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen gemäß Abs. 7 jährlich ab. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.09. des auf das Abrechnungsjahr folgenden Kalenderjahres. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Wird der Abrechnung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang beim Mieter nicht widersprochen, so gilt die Abrechnung als anerkannt. Die Umlage der Betriebskosten folgt den gesetzlichen Vorschriften.

## § 5 Zahlung des Mietzinses

(1) Die Grundmiete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Abrechnungen über Vorauszahlungen jedoch erst 6 Wochen nach Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 5 Abs. 8.

**Kommentar [LD9]:** Abs. 8 nicht vorhanden!

(2) Die Mietzahlungen (Grundmiete und Vorauszahlungen) an den Vermieter erfolgen auf das Konto ..... bei der

[Landesbank Kassel](#)

[IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03](#)

[BIC: HELADEF520](#)

zur [Mieternummer](#)

**Kommentar [LD10]:** Muss Frau Schwart noch vergeben!

### **§ 6 Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes; Verkehrssicherungspflicht**

(1) Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes einschließlich der Schönheitsreparaturen. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf den Dienstbetrieb des Mieters Rücksicht zu nehmen; soweit diese Maßnahmen Auswirkungen auf die Betriebsabläufe haben dürfen sie nur in enger Abstimmung mit dem Mieter ausgeführt werden. Aufwendungen z. B. für das Freiräumen der von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Schönheitsreparaturmaßnahmen betroffenen Räumlichkeiten trägt der Mieter, soweit es sich nicht um Kosten der Baumaßnahme handelt.

(2) Der Mieter sorgt im Mietgegenstand für die regelmäßige Lüftung und Beheizung. Er hat den Mietgegenstand, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen sowie die Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Vermieter beseitigt Schnee und Eis entsprechend den dienstlichen Erfordernissen des Mieters. Er führt die Reinigung des öffentlichen Gehweges, der Zuwegung zum Gebäude und zu den Abfallbehältern durch und hält die Außenanlagen einschließlich der Pkw-Außenstellplätze in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen.

- (3) Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vermieter. Dem Mieter obliegt bei auftretenden Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen, eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter. Weiterhin hat der Mieter in diesen Fällen Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen. Die erforderlichen Aufwendungen sind dem Mieter zu erstatten.
- (4) Die Kosten für die Reinigung und Verkehrssicherung gemeinschaftlich genutzter Flächen werden im Verhältnis des Anteils des Mieters an der Gesamtläche auf den Mieter umgelegt.
- (5) Stellt der Mieter einen Schaden am Mietgegenstand fest, zeigt er ihn unverzüglich dem Vermieter an. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Nutzung des Mietgegenstandes durchzuführen, soweit die Einsatzbereitschaft oder Aufgabenerfüllung gefährdet ist.

**Kommentar [LD11]:**

Bisherige Regelung:  
Im Winterhalbjahr kann zurzeit noch kein Winterdienst im Bereich der angemieteten Hallenfläche und auf den Zugangsstraßen und Wegen zugesichert werden.

Frage an Stadt: erfolgt jetzt Winterdienst?

**Kommentar [LD12]:** Haben wir Reinigungs- und Verkehrssicherungskosten?

### § 7 Betreten des Mietgegenstandes

- (1) Dem Vermieter und seinen vom Mieter bestätigten Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der vom Vermieter übernommenen Pflichten nach vorheriger Anmeldung gestattet.
- (2) Der Mieter kann verlangen, dass das vom Vermieter zur Erfüllung der Aufgaben innerhalb der Mietsache eingesetzte Personal gemäß dem Sicherheitsüberprüfungsgesetz überprüft ist.

### § 8 Aufstellen von Maschinen

Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken im Mietgegenstand hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung gilt für die Einrichtungen als erteilt, die bei Beginn des Mietverhältnisses bereits aufgestellt waren. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Beseitigung der störenden Anlagen verlangen.

## § 9 Untervermietung

Eine Untervermietung von Teilflächen des Mietgegenstandes, die im Rahmen des Vertragszwecks erfolgt, z. B. bei Schulungs- und Bildungseinrichtungen der Abschluss von Mietverträgen mit Schulungs- und Lehrgangsteilnehmern sowie die pachtweise Überlassung von Räumlichkeiten an Dritte zum Betrieb einer Kantine, ist zulässig. Im Übrigen ist eine Untervermietung ausgeschlossen.

**Kommentar [LD13]:** Beschränken auf THW?

**Kommentar [LD14]:** Kantine?

## § 10 Kündigung und Kündigung von Teilflächen

Der Mieter kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres kündigen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur bei schwerwiegenden Verletzungen von Vertragspflichten durch den Mieter kündigen. Die Parteien sind jedoch darin frei, den Mietvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben.

**Kommentar [LD15]:** Festmietzeit!  
M.E. keine fristgemäße Kündigung außerhalb der Festmietzeit möglich

## § 11 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Für den Fall, dass die Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB entgegen der Vorstellung der Parteien nicht gewahrt sein sollte, verpflichten sie sich vorsorglich, gegenseitig auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen und Anlagen, die gesetzliche Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB herzustellen, und verzichten auf das Recht, sich auf den Mangel der Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB zu berufen. Dies gilt nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle Anlagen, Nachträge oder Vertragsänderungen.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt. Satz 2 gilt auch für den Fall einer Regelungslücke im Vertrag.

## § 12 Anlagen / Vertragsbestandteile

(1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

- Anlage 1      Lageplan des Grundstücks  
Anlage 2      ~~Flächen- und Mietpreis~~ aufstellung  
~~Anlage 3~~      ~~Zustandsbericht~~

**Kommentar [LD16]:** Pauschalmiete, daher keine Mietpreisaufstellung

**Kommentar [LD17]:** Es erfolgt Sanierung, daher kein Zustandsbericht möglich

(2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Ort, Datum

Ort, Datum

1. Unterschrift      2. Unterschrift  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

## Gebäude A la mit Freigelände



# HLG

Hessische Landesgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Maßstab: 1:500

10 m

*Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter und unterliegen folgenden Datengrundlagen:  
Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS®), Dig. Orthophoto, DTK25, ATKIS-Daten Hessen  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)  
Umweltfachdaten © HLUG Wiesbaden und Forsteinrichtung und Naturschutz © FENA Gießen  
Nur für die interne Verwendung! Weitergabe sowie Vervielfältigung nicht gestattet.*

22.09.2017 09:57:50

## Vermarktung Kaserne Homberg

### Kaufpreisermittlung

Baufeld: A X

Käufer: N.N.

Flächencharakteristik	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Bildung KP
1 <b>Grundstücksgröße</b>	<b>2.200</b>		
2 Bebaute Grundfläche	264	30,00 €	7.920,00 €
3 nutzbare Freifläche	1.936	15,00 €	29.040,00 €
4 Fläche Dienstbarkeiten	-	8,00 €	0,00 €
5 Grünflächen	-	1,00 €	0,00 €
<b>Gesamt KP</b>			<b>36.960,00 €</b>

HLG Kassel, 22.03.2017/Ko

## Mietvertrag

Zwischen der

[Hessischen Landgesellschaft Kassel mbH,](#)  
[vertreten durch die Geschäftsführerin Prof. Dr. Martina Klärle,](#)  
[Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel,](#)  
[eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 2632 –](#)

- nachfolgend: Vermieter –

und der

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts –**  
**vertreten durch den Vorstand**  
**Hasselweg 20**  
**34131 Kassel**

- nachfolgend: Mieter –

Wird folgender **Mietvertrag**  
geschlossen:

### § 1 Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks [in der Friedrich-Kramer-Straße, 34576](#)  
[Homberg \(Efze\) - Gemarkung Homberg Efze Flur 19 Flurstück 145](#)

.....  
(im folgenden *Grundstück*).

Das Grundstück ist bebaut mit dem Gebäude A Ia (ehemaliges Wirtschaftsgebäude) und dem Gebäude A X (ehemaliges Unterkunfts-/Verwaltungsdienstgebäude) der ehemaligen Dörnbergkaserne .....  
(im folgenden Gebäude).

Die an den Mieter vermieteten Flächen sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) und der Flächen- und Mietpreis aufstellung in Anlage 2 aufgeführt. Grundlage für die Berechnung dieser Flächen ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume. Die in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten bzw. aufgeführten Flächen werden nachfolgend als Mietgegenstand bezeichnet. In Anlage 2 gekennzeichnet sind ggf. auch die vom Mieter mit anderen Mietern genutzten Gemeinschaftsflächen.

**Kommentar [LD1]:** Flächenaufstellung muss noch gefertigt werden – Mietpreisaufstellung m.E. nicht möglich

**Kommentar [LD2]:** Streichen? Es gibt keine anderen Mieter bzw. Gemeinschaftsflächen

## § 2 Mietzweck

~~(1) Der Vermieter vermietet den Mietgegenstand das Gebäude A X zur Nutzung als~~  
(1) Lagerfläche für unbelastete Güter und sonstige Gegenstände Büro- und Verwaltungsfläche mit den üblichen Nebenzwecken (im Lageplan mit ~~roter blauer~~ Farbe gekennzeichnet) ~~und zur Überlassung als Trainingsgelände (im Lageplan mit grüner Farbe gekennzeichnet).~~  
Reparaturen an Kraftfahrzeugen etc. werden durch den Vermieter untersagt, da ein Ölabscheider nicht vorhanden ist. Die Lagerung von Gefahrstoffen jeglicher Art sowie von Abfällen ist verboten.

**Formatiert:** Einzug: Links: 0,61 cm

(2) Die Änderung des Nutzungszweckes im Ganzen oder teilweise bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung darf der Vermieter dem Mieter nur aus wichtigem Grund verweigern.

## § 3 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis für das Gebäude A X beginnt frühestens am 01.02.2018 und wird auf ~~40~~ 5 Jahre bis zum 31.01.~~2028~~2023, optional mit einer zweimaligen Verlängerungsklausel von je 5 Jahren geschlossen.  
Nach Ablauf der zweiten Verlängerungsoption wird der Mietvertrag unbefristet weitergeführt, sofern keiner der Vertragspartner kündigt.

**Kommentar [LD3]:** ?

(2) Während der gesamten Mietdauer hat der Mieter die Möglichkeit das Mietobjekt käuflich zu erwerben. Die bis zur Rechtskraft eines Kaufvertrages geleisteten Mietzahlungen werden zu % dem Kaufpreis angerechnet.

**Kommentar [LD4]:** Möchte THW A10 später kaufen?

### § 4 Miete und Nebenkosten

(1) Der Mieter leistet ab Beginn des Mietverhältnisses die folgenden monatlichen Zahlungen:

Grundmiete ~~für den Mietgegenstand~~ Gebäude A X: .....55,00 €  
Betriebskostenvorauszahlungen/  
Nebenkosten  
(z. B. .... €/m<sup>2</sup> x .... m<sup>2</sup> – gemäß Anlage 2): €  
~~Zahlungen für überlassenes Gelände mit aufstehendem Gebäude~~

**Kommentar [LD5]:** 2.400,00 € + 10 %  
Gebühr = 2.640,00 €

**Monatliche Gesamtmiete:** €

Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei. ~~Die Berechnung der monatlichen Grundmiete ergibt sich aus Anlage 2.~~

**Kommentar [LD6]:** Fehlt noch!

(2) Der Vermieter stellt dem Mieter ~~alle von ihm benötigten~~ keine liegenschaftsbezogenen Ver- und Entsorgungsleistungen ~~für das Gebäude A X~~ zur Verfügung. ~~Bestehende~~

~~oder abzuschließende Verträge werden dem Mieter auf Verlangen zur Kenntnis gegeben.~~

~~(2)~~

**Formatiert:** Einzug: Links: 1,27 cm,  
Keine Aufzählungen oder  
Nummerierungen

(3) Zusätzlich zur Grundmiete hat der Mieter für das Gebäude A X ab Mietbeginn anteilig diejenigen tatsächlich anfallenden Betriebskosten zu tragen, die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung aufgelistet sind.

**Kommentar [LD7]:** Umlegungsschlüsse  
! entbehrlich, da nur ein Mieter?

(4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen auf den Mieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

**Kommentar [LD8]:** Dürfte für AX nur  
Versicherung und Grundsteuer sein – für A  
X Pauschalbetrag statt Vorauszahlung und  
jährliche Abrechnung der BK?

(5) Der Mieter hat auf alle Kosten gemäß Abs. 4 ab Mietbeginn monatlich eine Vorauszahlung in Höhe von \_\_\_\_\_ € zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen auf Grundlage der Betriebskostenabrechnung des Kalendervorjahres anzupassen. Die geänderten Vorauszahlungen sind in diesem Fall vom Mieter zu leisten.

(6) Der Vermieter rechnet die Kosten gemäß Abs. 4 unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen gemäß Abs. 7 jährlich ab. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt bis zum 30.09. des auf das Abrechnungsjahr folgenden Kalenderjahres. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Wird der Abrechnung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang beim Mieter nicht widersprochen, so gilt die Abrechnung als anerkannt. Die Umlage der Betriebskosten folgt den gesetzlichen Vorschriften.

~~(6)(7) Dem Mieter/Nutzer ist bekannt, dass eine Strom- bzw. Wasserversorgung für das Gebäude A X nicht zur Verfügung steht~~

**Formatiert:** Einzug: Links: 1,27 cm

## § 5 Zahlung des Mietzinses

(1) Die Grundmiete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Abrechnungen

über Vorauszahlungen jedoch erst 6 Wochen nach Ablauf der Einwendungsfrist gemäß § 5 Abs. 8.

(2) Die Mietzahlungen (Grundmiete und Vorauszahlungen) an den Vermieter erfolgen auf das Konto ..... bei der

Landeskreditkasse Kassel

IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03

BIC: HELADEF520

zur Mieternummer

**Kommentar [LD9]:** Muss Frau Schwart noch vergeben!

### **§ 6 Instandhaltung, Pflege und Nutzung des Mietgegenstandes; Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Dem Vermieter obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes einschließlich der Schönheitsreparaturen. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf den Dienstbetrieb des Mieters Rücksicht zu nehmen; soweit diese Maßnahmen Auswirkungen auf die Betriebsabläufe haben dürfen sie nur in enger Abstimmung mit dem Mieter ausgeführt werden. Aufwendungen z. B. für das Freiräumen der von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Schönheitsreparaturmaßnahmen betroffenen Räumlichkeiten trägt der Mieter, soweit es sich nicht um Kosten der Baumaßnahme handelt.
- (2) Der Mieter sorgt im Mietgegenstand für die regelmäßige Lüftung und Beheizung. Er hat den Mietgegenstand, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen sowie die Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Vermieter beseitigt Schnee und Eis entsprechend den dienstlichen Erfordernissen des Mieters. Er führt die Reinigung des öffentlichen Gehweges, der Zuwegung zum Gebäude und zu den Abfallbehältern durch und hält die Außenanlagen einschließlich der Pkw-Außenstellplätze in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen.
- (3) Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vermieter. Dem Mieter obliegt bei auftretenden Gefahren, die die Verkehrssicherheit des Mietgegenstandes beeinträchtigen, eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter.

Weiterhin hat der Mieter in diesen Fällen Maßnahmen zur Erstgefahrenabwehr durchzuführen. Die erforderlichen Aufwendungen sind dem Mieter zu erstatten.

- (4) Die Kosten für die Reinigung und Verkehrssicherung gemeinschaftlich genutzter Flächen werden im Verhältnis des Anteils des Mieters an der Gesamfläche auf den Mieter umgelegt.

- (5) Stellt der Mieter einen Schaden am Mietgegenstand fest, zeigt er ihn unverzüglich dem Vermieter an. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Nutzung des Mietgegenstandes durchzuführen, soweit die Einsatzbereitschaft oder Aufgabenerfüllung gefährdet ist.

**Kommentar [LD10]:** Bisherige Regelung:  
Im Winterhalbjahr kann zurzeit noch kein Winterdienst im Bereich der angemieteten Hallenfläche und auf den Zugangsstraßen und Wegen zugesichert werden.

Frage an Stadt: Erfolgt jetzt Winterdienst?

**Kommentar [LD11]:** Haben wir Reinigungs- und Verkehrssicherungskosten?

### § 7 Betreten des Mietgegenstandes

- (1) Dem Vermieter und seinen vom Mieter bestätigten Beauftragten ist das Betreten des Mietgegenstandes zur Wahrnehmung der vom Vermieter übernommenen Pflichten nach vorheriger Anmeldung gestattet.
- (2) Der Mieter kann verlangen, dass das vom Vermieter zur Erfüllung der Aufgaben innerhalb der Mietsache eingesetzte Personal gemäß dem Sicherheitsüberprüfungsgesetz überprüft ist.

### § 8 Aufstellen von Maschinen

Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaten und Geldschränken im Mietgegenstand hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen schriftliche Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung gilt für die Einrichtungen als erteilt, die bei Beginn des Mietverhältnisses bereits aufgestellt waren. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Maschinen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Beseitigung der störenden Anlagen verlangen.

### § 9 Untervermietung

Eine Untervermietung von Teilflächen des Mietgegenstandes, die im Rahmen des Vertragszwecks erfolgt, z. B. bei Schulungs- und Bildungseinrichtungen der Abschluss von Mietverträgen mit Schulungs- und Lehrgangsteilnehmern sowie die pachtweise Überlassung von Räumlichkeiten ~~an Dritte zum Betrieb einer Kantine~~, ist zulässig. Im Übrigen ist eine Untervermietung ausgeschlossen.

**Kommentar [LD12]:** Beschränken auf THW?

### § 10 Kündigung und Kündigung von Teilflächen

Der Mieter kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres kündigen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur bei schwerwiegenden Verletzungen von Vertragspflichten durch den Mieter kündigen. Die Parteien sind jedoch darin frei, den Mietvertrag jederzeit einvernehmlich aufzuheben.

**Kommentar [LD13]:** Festmietzeit!  
M.E. keine fristgemäße Kündigung außerhalb der Festmietzeit möglich

### § 11 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Für den Fall, dass die Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB entgegen der Vorstellung der Parteien nicht gewahrt sein sollte, verpflichten sie sich vorsorglich, gegenseitig auf Verlangen der jeweils anderen Partei hinsichtlich aller abgeschlossenen Vereinbarungen und Anlagen, die gesetzliche Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB herzustellen, und verzichten auf das Recht, sich auf den Mangel der Schriftform gemäß § 550 S. 1 i.V.m. § 126 BGB zu berufen. Dies gilt nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle Anlagen, Nachträge oder Vertragsänderungen.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt. Satz 2 gilt auch für den Fall einer Regelungslücke im Vertrag.

### § 12 Anlagen / Vertragsbestandteile

- (1) Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 1 Lageplan des Grundstücks

Anlage 2 ~~Flächen- und Mietpreis~~ aufstellung

Anlage 3 ~~Zustandsbericht~~

**Kommentar [LD14]:** Mietpreisaufstellung nicht erforderlich, da Pauschalmiete

**Kommentar [LD15]:** m.E. entbehrlich

(2) Stehen einzelne Bestimmungen der Anlagen im Widerspruch zu Bestimmungen dieses Vertrages, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

Ort, Datum

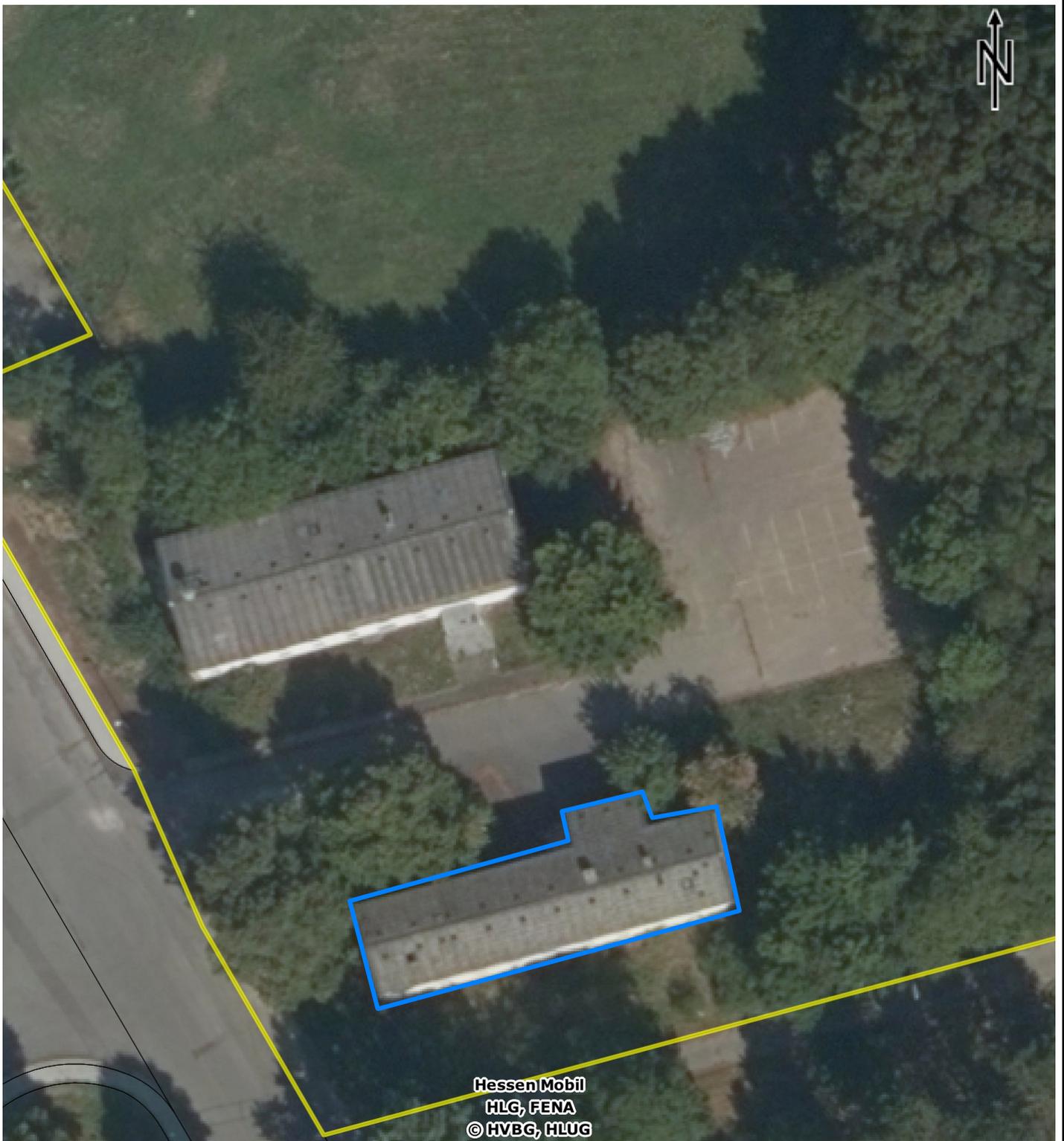
Ort, Datum

1. Unterschrift      2. Unterschrift  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

ENTWURF AX

## Gebäude A X



# HLG

Hessische Landesgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Maßstab: 1:500

 10 m

*Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter und unterliegen folgenden Datengrundlagen:  
Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS®), Dig. Orthophoto, DTK25, ATKIS-Daten Hessen  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)  
Umweltfachdaten © HLUg Wiesbaden und Forsteinrichtung und Naturschutz © FENA Gießen  
Nur für die interne Verwendung! Weitergabe sowie Vervielfältigung nicht gestattet.*

25.09.2017 15:40:37