

Stadt Oestrich Winkel

Beschlussvorlage	Nummer: 2005/0054
Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen Sachbearbeiter: Sascha Praisler Az.:	
Betreff: Nutzungsbedingungen Bürgerzentrum	

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	04.04.2005
Haupt- und Finanzausschuss	19.05.2005
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2005

Tagesordnung:		Zustellung an:				
<input type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> Stadtverordnetenvorsteher				
<input type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> Sonstige:				
Finanzielle Auswirkungen		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein		
Jahr	Haushaltsstelle	€	HH-Ansatz	noch verfügbar	apl.	üpl.
2005	Bürgerzentrum, Vermietungseinnahmen	5.000	5.000	0	0	0
Deckungsvorschlag:		Weniger-Ausgaben bei HH-Stelle:		Gesehen:		
Mehr-Einnahmen bei HH-Stelle:						

Bemerkung:						
Aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte können die Einnahmen nur geschätzt werden.						
Sonstige Folgekosten				(Kämmerei)		

27.09.2011	
Gesehen:	
(Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)

- 1.) Die Vergabe der öffentlichen Räume (Saal, Multifunktionsfläche und Sporthalle) erfolgt auf zivilrechtlicher Basis mittels Einzelmietverträgen mit den Nutzern. Diese Regelungen gelten ausdrücklich nicht für die Nutzung der Räumlichkeiten der Sporthalle im Rahmen der allgemeinen sportlichen Nutzung durch die Clemens-Brentano-Schule sowie durch den TV Oestrich.
- 2.) Es wird beigefügter **Mustermietvertrag**, der bei der Vermietung der öffentlichen Räume des Bürgerzentrums verbindlich zu benutzen ist, beschlossen:
- 3.) Es werden für die Vermietung der Räume des Bürgerzentrums Oestrich, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel, beigefügte **Allgemeine Nutzungsbedingungen**, die im Bürgerzentrum an geeigneter Stelle öffentlich auszuhängen sind, festgelegt:
- 4.) Für die Vermietung der Räume des Bürgerzentrums Oestrich wird beigefügte **Mietpreisliste**, die im Bürgerzentrum öffentlich auszuhängen ist, festgelegt:
- 5.) Der Magistrat wird ermächtigt, durch einfachen Beschluss Veränderungen oder Ergänzungen des Mustermietvertrags, der Mietpreisliste oder der allgemeinen Nutzungsbedingungen durchzuführen, sollte sich im Laufe der Nutzung ein besonderes Änderungsbedürfnis herausstellen.

Begründung:

Mit der anstehenden Fertigstellung des Bürgerzentrums wird eine Regelung für die Vergabe der öffentlich nutzbaren Räume erforderlich. Als öffentlich nutzbar sind der Saal, die Multifunktionsfläche sowie auch die Sporthalle zu bezeichnen.

Zu 1.):

Es wird vorgeschlagen, die Vergabe rein zivilrechtlich zu gestalten – also ausdrücklich nicht über das Erlassen einer entsprechenden Satzung – zu regeln.

Dies wird vor allem deshalb vorgeschlagen, da die Stadt Oestrich-Winkel hier nicht hoheitlich tätig wird, sondern – zwar mit Einschränkungen aber dennoch grundsätzlich mit einem privaten Anbieter vergleichbar – mit der Vergabe von Räumen gegen Entgelt tätig wird. Insoweit ist die Grundsatzentscheidung der Vergabe über eine („normalen“) Mietvertrag sehr nahe liegend. Hieran orientiert sich die Konstruktion dieser Beschlussvorlage.

Da die Nutzung insbesondere der Sporthalle jedoch mit dem Kreis wegen des an der Clemens-Brentano-Schule stattfindenden Schulsports und darüber hinaus mit dem TV Oestrich gesondert zu betrachten ist, sollen diese Regelungen ausschließlich für die Einzelvermietung gelten und Dauernutzungen von der Geltung ausgeschlossen werden.

Zu 2.):

Im Sinne der Gleichbehandlung ist die Regelung über einheitliche Mietverträge zwingend notwendig. Insoweit wird hier eine Mustervertragsregelung vorgeschlagen. Dies hat zudem den praktischen Vorteil, dass hierdurch das Verwaltungshandeln vereinfacht wird.

Es wird vorgeschlagen, dass sowohl Saal, Multifunktionsfläche also auch Sporthalle einzeln oder auch zusammen angemietet werden können. Weiter wird vorgeschlagen, dass die Catering-Küche lediglich in Verbindung mit einem der anderen Räume vermietet wird.

Es wird die salvatorische Vereinbarung der gesetzlichen Regelungen des BGB vorgeschlagen.

Zweckmäßigerweise unterteilt sich dieser Mustervertrag in eine Nutzungsbeschreibung und eine Preisliste. Da es sich hier ohnehin um Verträge handeln wird, die unter die gesetzlichen Grundsätze über die allgemeinen Geschäftsbedingungen fallen werden, wird zweckmäßigerweise auch eine tatsächliche Aufteilung des eigentlichen Vertrags und der allgemeinen Bestimmungen (allgemeine Nutzungsbedingungen und Mietpreisliste) vorgeschlagen. Im Vertrag selbst wird dazu nur noch Bezug auf diese Regelungen genommen.

Zur Beweisbarkeit, dass diese allgemeinen Bedingungen auch tatsächlich in den Vertrag aufgenommen wurden, enthält der vorgeschlagene Mustermietvertrag eine entsprechende Bestätigung des Mieters über den Empfang der Mietpreisliste und der allgemeinen Nutzungsbedingungen sowie, dass diese ausdrücklich als Vertragsinhalt akzeptiert werden.

Es wird vorgeschlagen, dass mündliche Nebenabreden grundsätzlich nicht getroffen werden. Nebenabreden sind ihren Zweck nach im Einzelfall zwar notwendig, doch muss zur späteren Beweisbarkeit eine schriftliche Abfassung als Teil des Mietvertrags erfolgen. Soweit dennoch irgendwelche mündlichen Vereinbarungen getroffen werden sollten, sind diese wegen Formmangels nichtig. Diese Regelung dient im späteren Streitfall der Sicherung einer Beweislage darüber, was erlaubt war und was nicht. Im Übrigen wird auch geregelt, dass Absprachen – mündlich oder schriftlich –, die den allgemeinen Bestimmungen widersprechen grundsätzlich nicht gelten.

Ebenso zur späteren Beweissicherung wird die vertragliche Verpflichtung eines Übergabeprotokolls statuiert. Ein solches Übergabeprotokoll kann formlos, jedoch zumindest schriftlich, gefertigt werden. Soweit bei Übergabe Unstimmigkeiten über den Zustand der Mieträume bestehen, ist dies für die weitere Klärung zu vermerken. Der Inhalt wird nach dem vorliegenden Vorschlag zum Vertragsinhalt gemacht.

Zu 3.):

Zur Ergänzung und Ausfüllung des Mustermietvertrags sind allgemeine Nutzungsbedingungen erforderlich. Es wird der Einfachheit halber vorgeschlagen, dass diese Nutzungsbedingungen im Bürgerzentrum selbst öffentlich zugänglich ausgehängt werden. Dieser Vorschlag folgt auch den gesetzlichen Regelungen über allgemeine Geschäftsbedingungen.

In diesen allgemeinen Bestimmungen wird nochmals der Anwendungsbereich der Regelungen mit den schon beschriebenen Ausnahmen verbindlich für den Mieter festgelegt.

Die vorgeschlagene Regelung der Mietdauer orientiert sich an den Gepflogenheiten bei der Brentano-Scheune. Dort hat jedoch die Übergabe erst bis um 10:00 Uhr zu erfolgen. Aufgrund der Nutzung des Bürgerzentrums als Verwaltungsgebäude beziehungsweise der Dauernutzung der Sporthalle ist dies hier nicht ausreichend. Um jedoch einen gewissen Freiraum zu schaffen, wenn die gemieteten Räume nicht bereits so früh gereinigt zur Verfügung stehen müssen, werden Nebenabreden grundsätzlich zugelassen. Aus den genannten Gründen muss dies schriftlich erfolgen.

Es wird vorgeschlagen, dass der Auf- und Abbau stadteigener Einrichtungsgegenstände gegen Kostenerstattung des Mieters im Regelfall von der Stadt selbst veranlasst wird. Als schriftliche Nebenabrede soll es zulässig sein, dass der Mieter dies selbst ausführt und im Gegenzug für die Einsparung die Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung und etwaige Schäden übernimmt. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass Schäden infolge eines unsachgemäßen Umgangs mit Einrichtungsgegenständen nicht zu Lasten der Stadt fallen.

Als besondere Regelung wird der Auf- und Abbau der Brandschutzplatten in der Sporthalle gesondert geregelt. Grundsätzlich werden diese Arbeiten auch schon von der allgemeinen Regelung erfasst, doch erscheint diese Besonderheit einer ausdrücklichen Erwähnung wert.

Bei Gegenständen, die der Mieter selbst einbringt, ist es zweckmäßig, dass dies vom Mieter selbst getan wird. Einer Haftungsregelung bedarf es dann nicht, da die Stadt kein eigenes Interesse an diesen Sachen hat. Nur im Ausnahmefall kann es Sinn machen, dass diese Arbeiten – dann allerdings gegen Kostenerstattungen – von der Stadt übernommen werden. Diese Möglichkeit wird mit der vorgeschlagenen Regelung eröffnet.

In den allgemeinen Vorschriften wird die Reinigungspflicht des Mieters umfassend definiert. Sie entsprechen im Umfang den üblichen Anforderungen an die Reinlichkeit einer nach der Veranstaltung zurück zu gebenden Räumlichkeit. Dies dient im Wesentlichen der Sicherstellung, dass es im Streitfalle keine Unklarheiten hinsichtlich des zu leistenden Umfangs gibt. Zweckmäßigerweise sind die Putzmaterialien vom Mieter selbst bereit zu stellen. Kommt der Mieter den Verpflichtungen nicht oder ungenügend nach erfolgt die Reinigung durch die Stadt auf Kosten des Mieters. Es findet Rückgriff auf die Kautions- und gegebenenfalls weitere Rückgriff bei Mieter statt.

Durch den Mieter eingebrachte Sachen dürfen ausschließlich beschädigungsfrei befestigt werden. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen und auch dafür, dass diese Sachen wieder nach Mietende entfernt werden. Hierfür gilt nach dem Vorschlag derselbe Mechanismus wie für die Reinigung. Im Grundsatz entspricht diese Regelung den Gepflogenheiten bei der Brentano-Scheune. Schwere Sachen dürfen nur aufgehängt oder aufgestellt werden, wenn der Mieter die Haftung für etwaige Schäden schriftlich übernimmt. Dies dient der Absicherung der Stadt gegen unsachgemäßen Gebrauch. Die Freihaltung von Notwegen wird vertraglich festgelegt. Dies ist aus grundsätzlichen Erwägungen notwendig.

Die vorgeschlagenen Regelungen hinsichtlich etwaiger Schäden an den Mietsachen orientieren sich ausdrücklich an den Gepflogenheiten bei der Brentano-Scheune.

Die vorgeschlagenen Regelungen über die Abnahme sind zweckmäßig verfasst. Im Grunde entspricht diese Regelung der Praxis sämtlicher zur Anmietung stehenden Liegenschaften, ob nun privat oder öffentlich.

Die Miete sowie Kautions- und Nebenkosten sind vom Mieter im der Regel einen Monat zuvor zu bezahlen. Hält der Mieter dies infolge eigenen Verschuldens nicht ein, kann die Stadt den Vertrag rückgängig machen. Erfolgt dieser Rücktritt oder sagt der Mieter den Termin selbst ab, wird eine Art von Vertragsstrafe in Form der Stornierungspauschale erhoben. Diese wird in der Mietpreisliste weiter definiert. Die Erhebung einer Stornierungspauschale unter klar umrissenen Bedingungen entspricht der Regelung auch bei der Brentano-Scheune.

Die Regelungen über die Haftung des Mieters für die Einhaltung (öffentlich-)rechtlicher Pflichten und Obliegenheiten, für die ordnungsgemäße Anmeldung und Abrechnung der Gema sowie für eigene Schäden oder Schäden Dritter im Zusammenhang mit der Veranstaltung ist den üblichen Gepflogenheiten bei der Brentano-Scheune nachgebildet.

Da eine Notwendigkeit für den Mieter zur Benutzung von Telefonen, etc. in den angemieteten Räumen nicht besteht, wird dies – anders als bei der Brentano-Scheune – ausdrücklich ausgeschlossen. Nachdem eine mobile Telekommunikation über Handy mittlerweile als Standard zu bezeichnen ist, entfällt die Notwendigkeit für die Benutzung der städtischen Telefonanlagen. Ausnahmen sind durch schriftliche Vereinbarung möglich. In Notfällen darf der Mieter abweichen.

Zu 4.):

Zur Festsetzung der Mietpreise, der Nebenkostenpauschalen, der Kautions- und anderer Preise bedarf es einer weiteren Regelung. Diese ist aus den gleichen Überlegungen wie die allgemeinen Nutzungsbedingungen im Bürgerzentrum öffentlich auszuhängen.

Bei der Bemessung der Mietpreise wird als „Normalfall“ der Saal angenommen. Dieser Raum entspricht in seiner Fläche und seinen Ausnutzungsmöglichkeiten in Etwa dem Saal der Brentano-Scheune. Aus diesem Grund wurde bei den vorgeschlagenen Mietpreisen für diesen Raum auch auf die Reglungssystematik und die Preisbildung der Brentano-Scheune zurückgegriffen. Auch wenn es geringfügige Differenzen zwischen diesen Veranstaltungsorten gibt erscheint es unter dem Gesichtspunkt einer einheitlichen Lösung der Vergaberegulungen äußerst zweckmäßig, dass vergleichbare Räume der Stadt auch zu grundsätzlich einheitlichen Mietpreisen abgegeben werden. Im Übrigen steht zu erwarten, dass die Vermietung des Saals der (zahlenmäßige) Regelfall werden wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abrechnung der Nebenkosten – insbesondere der Nebenkosten – aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte mit den Räumen derzeit nicht genau berechnet werden kann. Bei den Ansätzen handelt es sich im Wesentlichen um Abschätzungen die auf der Grundlage der Preisbildung der Brentano-Scheune erfolgt sind.

Für die Multifunktionsfläche sowie den Sporthallenbereich wird eine prozentuale Mietpreisbildung gemessen an der Grundfläche im Vergleich zum Saal vorgeschlagen. Hieraus ergeben sich die konkreten Prozentzahlen.

Hinsichtlich des Mietpreises der Catering-Küche ist anzumerken, dass die Brentano-Scheune diese unter der Zurverfügungstellung des Inventars mit einer Pauschale von 50 Euro täglich abrechnet. Dies bedeutet im Ergebnis, dass die Anmietung des Saals zusammen mit der Küche teilweise billiger und teilweise teurer ist als in der Brentano-Scheune. Angesichts der Tatsache, dass die Catering-Küche verhältnismäßig groß ist, die zusätzlich Anmietung auch einen erheblichen Gebrauchsvorteil bietet und zudem nicht für jede Veranstaltung notwendig ist, erscheint dieser Unterschied hinnehmbar zu sein.

Aufgrund der Systematik der Preistabelle kann es vorkommen, dass die Anmietung ein und derselben Räumlichkeit mehrere Tatbestände erfüllt. Der Vorschlag enthält eine Klarstellung über die Preisbildung in diesem Fall.

Da es regelmäßig dazu kommen dürfte, dass nicht nur ein Raum angemietet wird, wird der Einfachheit halber vorgeschlagen, dass in diesen Fällen die Einzelmietpreise zu einem Gesamtmietpreis addiert werden.

Die vorgeschlagenen Werte für die Nebenkostenpauschalen orientieren sich an den Werten der Brentano-Scheune. Maßgeblich für dieses Vorgehen sind die obigen Erwägungen über vergleichbare Räume der Stadt. Die Differenzierung zwischen täglichen Ansätzen und Ansätzen bis zu 6 Stunden entspricht ebenfalls der dortigen Systematik.

Die Nebenkostenpauschalen für die Nutzung des Saals sind identisch mit denen der Brentano-Scheune. Dort ist jedoch in den Pauschalen die Nutzung der Küche mit abgegolten, was den obigen Gründen hier nicht vorgeschlagen wird.

Für die Multifunktionsfläche wird davon ausgegangen, dass sich die Verbrauchskosten und die Nutzung des Inventars in Etwa zur Nutzung des Saals im Verhältnis der jeweiligen Flächen bewegen werden. Bei der Nutzung der technischen Anlagen kommt es nicht grundlegend auf die Größe des Raumes an. Hieraus ergeben sich die konkreten Zahlen (gerundet).

Die gleichen Überlegungen haben zu den Ansätzen für die Sporthalle geführt.

Hinsichtlich der Catering-Küche sind diese Überlegungen nur unzureichend übertragbar. Hier können ausschließlich Verbrauchskosten entstehen. Aufgrund der besonderen Situation hinsichtlich des Wasserverbrauchs kann nicht allein nach der Fläche in Verhältnis zum Saal vorgegangen werden. In Weiteren ist zu bedenken, dass gerade bei der Küche die Nutzungsdauer regelmäßig nicht einen entscheidenden Einfluss auf den Verbrauch haben wird.

Für die Preisbildung der Mietkaution wurde ebenfalls auf die Werte der Brentano-Scheune zurückgegriffen. Hierbei wurde erneut der Saal als vergleichbares Objekt gewertet und die anderen Räume in Verhältnis der jeweiligen Flächen hochgerechnet. Da die Kautions- in der Praxis im Wesentlichen dem Abdecken von Reinigungskosten und kleineren Schäden dienen wird, erscheint diese Preisbildung angemessen zu sein, da die abzudeckenden Risiken im Wesentlichen ebenfalls flächenabhängig sein werden.

Bei der Bildung des Wertes der Kautions für die Küche wurde hierbei geringfügig abgewichen. Anstelle der

rechnerischen Kautions von 75,00 Euro wird eine leicht erhöhte von 100,00 Euro vorgeschlagen, da insbesondere die Reinigung im Bedarfsfall weit aufwendiger sein wird.

Der Preis unter „sonstige Kosten“ ist mit 40,50 Euro/Stunde sehr hoch angesetzt. Dies ergibt sich aus den tatsächlichen Kosten, die seitens des Eigenbetriebs Wirtschaftliche Unternehmen der Stadt für die Erbringung von Arbeiten in Rechnung gestellt wird. Es ist jedoch eine Begrenzung der Kosten auf die tatsächlich entstehenden Belastungen für die Stadt geregelt. Wird also beispielsweise eine Reinigung durch eine Drittfirma zu niedrigeren Kosten ausgeführt, werden nur diese tatsächlichen Kosten in Anschlag gebracht. Der Betrag von 40,50 Euro/Stunde ist also als absolute Obergrenze zu betrachten, die im Regelfall nicht erreicht werden wird.

Wie bei der Brentano-Scheune wird eine Stornierungspauschale vorgeschlagen, die einen etwaigen Mietausfall infolge einer Terminabsage oder auch die bis zur Stornierung angefallenen Verwaltungskosten abdecken soll. Storniert der Mieter innerhalb eines Monats vor dem Termin, bleibt die Verpflichtung zur Entrichtung des Mietzinses bestehen. Hintergrund dieser Regelung ist die Tatsache, dass in diesem Fall eine erneute Vermietung für diesen Zeitraum kaum mehr umzusetzen sein wird. Es soll also der Mietausfall gedeckt werden. Erfolgt die Stornierung länger als einen Monat zuvor, ist eine erneute Vermietung grundsätzlich denkbar. In diesem Fall sollen lediglich bis dahin angefallene Kosten und Aufwendungen sowie der entgangene Gewinn aufgefangen werden.

Erfolgt der Rücktritt vom Vertrag, weil der Mieter den Mietzins nicht entrichtet hat, ist es so, dass das Wegfallen des Termins weniger als einen Monat zuvor feststeht. Insoweit gelten hier die obigen Überlegungen bezüglich einer kurzfristigen Absage.

Es wird vorgeschlagen, dass die Mietpreisliste verbindlich ist, also Abweichungen jeglicher Art nicht vereinbart werden können.

Zu 5.):

Aufgrund der fehlenden Erfahrungen mit der Vermietung des Objekts erscheint es ratsam, dass auf Erkenntnisse, die sich im Laufe des Betriebs nun herausstellen werden und Einfluss auf die Art und Weise der Vermietung haben könnten, kurzfristig bei der Eingehung weiterer Mietverträge berücksichtigt werden.

Angesichts der Tatsache, dass es sich hier ohnehin wohl um ein laufendes Geschäft der Verwaltung handelt, wofür die Zuständigkeit nach den Regeln der HGO beim Magistrat liegt, wird vorgeschlagen, dass der Magistrat Ergänzungen und Veränderungen zu den vorgeschlagenen Bestimmungen und Regelungen beschließen und umsetzen kann.

Anlagen:

Magistratsbeschluss vom: