

# Vertragliche Vereinbarung zur Überlassung und Nutzung eines Grundstückes zum Aufstellen eines Wohnmoduls in Holzbauweise

zwischen

**dem Landkreis Gießen,**

vertreten durch den Kreisausschuss,  
dieser vertreten durch Frau Landrätin Schneider und Herrn Ersten Kreisbeigeordneten  
Christopher Lipp,  
Riversplatz 1 - 9, 35394 Gießen,

- im Folgenden: Landkreis -

und

**der Stadt Pohlheim**

vertreten durch den Magistrat  
dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Ruck und Herrn Ersten Stadtrat  
Klaus Dieter Gimbel  
Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim

- im Folgenden: Kommune -

## **Präambel**

Zur Unterbringung von Geflüchteten, insbesondere Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine, in Gemeinschaftsunterkünften wurde mit Städten und Gemeinden des Landkreises Gießen dahingehend eine Übereinkunft erzielt, dass der Landkreis auf Grundstücken, die von den Kommunen bereitgestellt werden, Wohnmodule in Holzbauweise errichtet. Hierzu wird vom Landkreis Gießen eine funktionale Ausschreibung veranlasst, die auch die von den Kommunen vorgesehene Nachnutzung am zur Verfügung gestellten Standort berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

## **§ 1 Vertragsgegenstand und Eigentumsverhältnisse**

- (1) Die Stadt Pohlheim ist Eigentümerin des Grundstückes in der Gemarkung Polheim; Flur 9; Flurstück-Nr. 330/29 [Anmerkung: Sofern ein anderes Grundstück zur Verfügung gestellt werden soll, müsste die Vereinbarung an dieser Stelle angepasst werden]. Sie stellt dem Landkreis das Grundstück für die Errichtung eines Wohnmoduls in Holzbauweise zur Unterbringung von Geflüchteten nach Maßgabe von § 10 zur Verfügung (Vertragszweck). Die genaue Lage und der Zuschnitt des überlassenen Grundstückes sind auf dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan in roter Farbe kenntlich gemacht.

- (2) Auf diesem Grundstück wird der Landkreis mehrere Wohneinheiten für bis zu 4-10 Personen in verschiedenen Größen in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichten. Insgesamt soll die Anlage auf 64 Personen ausgelegt werden. **[Anmerkung: Diese Angaben wurden auf dem bisherigen Stand der Planungen und Abstimmungen mit der Stadt Pohlheim in die vertragliche Vereinbarung übernommen. Geplant ist bisher die Folgenutzung als Azubi-Campus.]**
- (3) Darüber hinaus ist der Landkreis berechtigt, weitere bauliche Maßnahmen durchzuführen, die der Nutzung und dem Betrieb des als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete zu errichtendem Gebäude dienen, z.B. Errichtung der Zuwegung und von Parkplätzen, Gestaltung und Einfriedung der Außenflächen, Errichtung von Spielgeräten und Abstellplätzen für Fahrräder. Die Maßnahmen sind jeweils vorab mit der Kommune als Eigentümerin des Grundstückes abzustimmen.

## **§ 2 Nutzungszweck und Folgenutzung**

- (1) Die Kommune gestattet dem Landkreis, das Grundstück und das darauf von ihm errichtete Gebäude als Unterkunft für Geflüchtete zu nutzen. Eine Änderung des Nutzungszwecks bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
- (2) Die Kommune ist verpflichtet, das Gebäude nach Ende der Nutzung durch den Landkreis im dann befindlichen Zustand gem. § 3 Abs. 4 zu übernehmen. **Weitere Regelungen zum Zustand des Gebäudes bei Übergabe an die Kommune nach Ende der Vertragslaufzeit trifft § 12 Abs. 3.**
- (3) Als Folgenutzung für dieses Gebäude sieht die Kommune einen Campus für Auszubildende vor.
- (4) Die bauliche Ausführung des Gebäudes berücksichtigt diese Folgenutzung, um später einen vereinfachten Umbau des Gebäudes für die vorgesehene Nutzung zu ermöglichen.

## **§ 3 Kostenregelung**

- (1) Sämtliche Kosten für die Errichtung des Gebäudes, die Gründung, Erstellung der Bodenplatte und den Anschluss an das Versorgungsnetz, trägt der Landkreis. Der Landkreis trägt ebenso sämtliche Planungskosten. Entsprechend der aktuellen Kostenschätzung betragen die Kosten für die Errichtung des Gebäudes 4,0 Mio. Euro.
- (2) Der Landkreis hat die laufenden Kosten (Wasser, Abwasser, Heizungs- und Stromkosten, Pflege der Außenanlagen, Müllentsorgung, Gebäudeversicherungen, Wartungsverträge für die technischen Anlagen) für den Betrieb des Gebäudes zu tragen. Die Verbrauchswerte sind durch geeichte, zur Verbrauchserfassung geeignete Einrichtungen, zu ermitteln.
- (3) Alle weiteren in Betracht kommenden öffentlichen Abgaben und Lasten, wie z.B. die Grundsteuer, sowie etwaige Versicherungen das Grundstück betreffend, trägt die Kommune als Grundstückseigentümer.

- (4) Das Gebäude wird nach Vertragsende durch den Landkreis zum bestehenden Restwert (Ablösesumme) an die Kommune übergeben. Ermittelt wird diese Ablösesumme anhand einer linearen Abschreibung des Gebäudes über einen Zeitraum von 20 Jahren unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 5. Die Zahlung der Kommune an den Landkreis wird bei Übergabe des Grundstückes und des Gebäudes nach Beendigung der Nutzung fällig.
- (5) Die Kommune erhält für die Nutzung des Grundstückes durch den Landkreis ein Entgelt, das sich wie folgt berechnet: Das Nutzungsentgelt errechnet sich anhand des Bodenrichtwertes des Grundstückes und beträgt 3 v.H. des Grundstückswertes p.a. auf Basis des Bodenrichtwertes. Der über die gesamte Nutzungsdauer angefallene Gesamtbetrag zur Abgeltung der Grundstücksnutzung durch den Landkreis wird im Rahmen der Übergabe des Gebäudes an die Kommune gegenüber dem nach § 3 Abs. 4 ermittelten Restwert des Gebäudes in Abzug gebracht. Vorherige Zahlungen durch den Landkreis an die Kommune sind nicht zu leisten.
- (6) Der für die Folgenutzung erforderliche Umbau erfolgt durch die Kommune auf eigene Kosten.

#### **§ 4 Behördliche Genehmigungen**

- (1) Die Kommune erklärt, dass für das Grundstück keine ordnungsbehördliche Verfügung besteht und alle eventuell bereits vorhandenen und verbleibenden Anlagen über eine Genehmigung verfügen.
- (2) Die Kommune erklärt, dass für die Errichtung und Nutzung des unter § 1 Abs. 2 bezeichneten Gebäudes Baurecht auf dem Grundstück besteht. Eine Baugenehmigung ist durch den Landkreis einzuholen.
- (3) Eine spätere Umnutzung des Gebäudes kann die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung nach sich ziehen. Für die Einholung sämtlicher behördlicher Genehmigungen im Zusammenhang mit der Folgenutzung ist die Kommune verantwortlich.

#### **§ 5 Eigenschaften und Zustand des Grundstückes**

- (1) Die Kommune verpflichtet sich, dem Landkreis den Gebrauch an dem Grundstück frei von Rechten Dritter zu verschaffen, insbesondere, dass keine Leitungsrechte Dritter bestehen.
- (2) Die Kommune übernimmt, außer für ihr bereits bekannte, vorsätzlich herbeigeführte oder arglistig verschwiegene Sach- oder Rechtsmängel des Grundstückes keine Haftung. Die Kommune versichert, dass keine der ihr bekannten Mängel verschwiegen wurden die bei einer Besichtigung des Grundstückes ohne besondere Sachkunde nicht erkennbar waren.

## **§ 6 Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Überlassung und der Nutzung des überlassenen Grundstückes**

- (1) Die Kommune ist verpflichtet, dem Landkreis das Grundstück in einem zur vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand zu überlassen, sodass eine unmittelbare Errichtung des Gebäudes gewährleistet ist. Hierzu hat die Kommune auf eigene Kosten die Rodung von Bäumen und Büschen auf der zu bebauenden Fläche sowie den Abriss von bestehenden Gebäuden zu veranlassen. Dies muss spätestens 2 Wochen nach Vertragsschluss in die Wege geleitet werden.
- (2) Die Herrichtung des Fundamentes des Gebäudes sowie die damit in Verbindung stehenden Arbeiten (Planieren des Untergrundes, Auftragen einer Schottererschicht etc.) werden durch den Landkreis durchgeführt.
- (3) Der Landkreis ist verpflichtet, das Grundstück und das Gebäude während der Vertragslaufzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
- (4) Der Landkreis ist berechtigt, ab Vertragsunterzeichnung alle für die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, soweit die Beschaffenheit des Grundstückes dieses zulässt. Die Haftungsvorschriften des § 8 finden auch schon zu diesem Zeitpunkt Anwendung.
- (5) Die Kommune als Eigentümerin des Grundstückes ist berechtigt, während der Vertragslaufzeit Verbesserungen am Grundstück vorzunehmen. Sie darf, nach Abstimmung mit dem Landkreis, das Grundstück während der Vertragslaufzeit betreten, um sich vom ordnungsgemäßen Zustand zu überzeugen.

## **§ 7 Nutzungsüberlassung**

- (1) Die Kommune räumt dem Landkreis ein umfassendes Nutzungsrecht am Grundstück ein.
- (2) Für Zwecke des vertraglichen Gebrauchs ist der Landkreis berechtigt, das Grundstück, nach erfolgter Zustimmung durch die Kommune, ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen.
- (3) Eine Veräußerung oder Belastung des Grundstückes sind während der Dauer des Vertrages nur mit Zustimmung des Landkreises zulässig.

## **§ 8 Haftung**

- (1) Der Landkreis haftet der Kommune gegenüber für Schäden, welche aus der Nutzung des Grundstückes nach Maßgabe dieses Vertrages entstehen.
- (2) Sollte die Kommune aufgrund der vertragsgemäßen Nutzung des Grundstückes von Dritten in Anspruch genommen werden, haftet der Landkreis. Dieser stellt die Kommune im Innenverhältnis von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus der vertragsgemäßen Nutzung des Grundstückes ergeben.

- (3) Die Kommune tritt bereits jetzt alle eventuellen Ansprüche gegenüber Dritten aufgrund dieses Vertrages an den Landkreis zur Geltendmachung gegenüber dem Schädiger ab.
- (4) Der Landkreis haftet nicht für schädliche Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen, die bereits vor der Überlassung des Grundstückes bestanden haben.
- (5) Der Landkreis haftet für die durch vertragsgemäße Nutzung des Grundstückes hervorgerufenen Verschlechterungen.

### **§ 9 Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht sowie der Winterdienst für die zum Grundstück führende Straße sowie den Bürgersteig des in § 1 Abs. 1 genannten Grundstückes obliegen der Kommune.
- (2) Die Verkehrssicherungspflicht sowie der Winterdienst auf dem in § 1 Abs. 1 genannten Grundstück obliegen für den Zeitraum ab der Überlassung bis zur Rückgabe des Grundstückes dem Landkreis. Diese Regelung findet im Falle einer vorzeitigen Nutzung nach § 6 auch schon ab diesem Zeitpunkt Anwendung. Der Landkreis ist berechtigt, die Verkehrssicherungspflicht auch Dritten zu übertragen.

### **§ 10 Nutzungsdauer**

- (1) Das Nutzungsverhältnis für das Gebäude beginnt mit Fertigstellung und Inbetriebnahme. Der Landkreis informiert die Kommune schriftlich über die Inbetriebnahme
- (2) Der Landkreis wird das Grundstück sowie das Gebäude zum vereinbarten Nutzungszweck mindestens drei und höchstens acht Jahre nutzen. [Anmerkung: Es besteht die Möglichkeit, die Nutzungsdauer durch den Landkreis auch auf bis zu acht Jahre von vornherein zu fixieren.]
- (3) Nach Ablauf von drei Jahren, seit Beginn des Nutzungsverhältnisses nach Maßgabe des Abs. 1, kann der Landkreis das Nutzungsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten ordentlich kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Das Nutzungsverhältnis endet spätestens nach acht Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

### **§ 11 Außerordentliche Kündigung des Vertrages**

- (1) Der Vertrag darf außerordentlich gekündigt werden. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht bei Vorliegen eines wichtigen Grundes,

aufgrund dessen dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum vereinbarten Vertragsende nicht zugemutet werden kann. Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus diesem Vertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist zulässig.

- (2) Die außerordentliche Kündigung bedarf der Schriftform. Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben.
- (3) Die Regelungen zur Zahlung einer Ablösesumme durch die Kommune an den Landkreis nach § 3 Abs. 4 und 5 finden auch im Falle der außerordentlichen Kündigung Anwendung.

## § 12 Rückgabepflicht des Landkreises

- (1) Der Landkreis ist verpflichtet, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses das Grundstück innerhalb einer Frist von sechs Monaten zurückzugeben. Das Gebäude wird ebenfalls innerhalb einer Frist von sechs Monaten entsprechend den Regelungen in dieser Vereinbarung an die Kommune übergeben. Dies hat geräumt, besenrein und mit allen Schlüsseln zu erfolgen.
- (2) Die Haftung für die zur Erschließung eingebrachten Einrichtungen geht mit dem Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes auf die Kommune über.
- (3) Das Gebäude wird der Kommune in dem Zustand, in dem es sich zu diesem Zeitpunkt befindet, **nach Maßgabe von Satz 3 und Satz 4** übergeben. Insbesondere besteht keine Verpflichtung des Landkreises, das Gebäude umzubauen oder zu renovieren. **Allerdings hat der Landkreis dafür Sorge zu tragen, dass das Dach, die tragenden Bauteile einschließlich der Außenfassade sowie die Elektro- und Heiztechnik sich bei Übergabe an die Kommune in einem mangelfreien Zustand befinden. Weiterhin dürfen bei Übergabe an die Kommune keine Mängel durch Schimmelbildung im Gebäude vorliegen. Während der Vertragslaufzeit ist der Landkreis gem. § 6 Abs. 3 verpflichtet, das Grundstück und das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und in diesem Zusammenhang die notwendigen Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.**

## § 13 Schlussbestimmungen

- (1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages, gleich aus welchem Grund, unwirksam sein sollte, gelten die übrigen Bestimmungen unverändert fort. Die Vertragsparteien vereinbaren bereits jetzt, eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

(3) Die nachstehend aufgeführten Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1 – Lageplan

Gießen, den \_\_\_\_\_

**LANDKREIS GIESSEN**  
**Der Kreisausschuss**

Anita Schneider  
Landrätin

Christopher Lipp  
Erster Kreisbeigeordneter

Pohlheim, den \_\_\_\_\_

**Der Magistrat der Stadt Pohlheim**

Andreas Ruck  
Bürgermeister

Klaus Dieter Gimbel  
Erster Stadtrat