

Vereinbarung (LKGI-V-002039)

zwischen

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

- nachfolgend Landkreis Gießen -

und

dem Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg, vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Gefeller und Herrn Bürgermeister Dr. Bernd Wieczorek, Tarjanplatz 1, 35460 Staufenberg,

- nachfolgend Zweckverband -

Präambel

Bereits im Jahr 1996 wurde das ehemals im Eigentum des Landkreises Gießen stehende Hallenbad in Lollar im Rahmen der Einräumung eines Sondereigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum 01.01.1997 auf den eigens dafür gegründeten Zweckverband „Hallenbad Lollar/Staufenberg“ übertragen.

Die Übertragung des Sondereigentums erfolgte auf Grundlage des damals geltenden Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Dadurch ist ein Miteigentumsanteil des Zweckverbandes nach WEG am Grundstück Flur 13 Nr. 59/5, Ostendstraße 2, Lollar entstanden. Das Hallenbad und die Sporthalle auf dem Gelände der Clemens-Brentano-Europaschule bilden eine Gebäudeeinheit. Die Sporthalle steht im Sondereigentum des Landkreises Gießen, das Schwimmbad im Sondereigentum des Zweckverbandes. Der Eingangsbereich befindet sich im gemeinsamen Eigentum.

Die Eigentumsanteile nach WEG betragen 11.871/100.000 Anteile für den Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg und 88.129/100.000 Anteile für Landkreis Gießen. Damit einher geht eine Aufteilung der Kosten im Falle von notwendigen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Anteile.

Das Dach des Hallenbades befindet sich zwischenzeitlich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Der Betrieb des Schwimmbades ist daher aktuell nicht möglich. Die Kosten der Sanierung liegen laut Kostenschätzung bei etwa 1,4 Mio. Euro (netto). Abzüglich der zu erwartenden Fördermittel in Höhe von 300.000 Euro verbleiben noch Kosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro (netto).

Abweichend von den Vorschriften zur Kostentragung entsprechend der WEG-Anteile ist seit Inkrafttreten des neuen WEG im Dezember 2020 gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern eine Vereinbarung zur Kostentragung mit

abweichender Verteilung möglich. Die Parteien werden auf der nächsten Wohnungseigentümersammlung einen Beschluss herbeiführen, dass eine solche Vereinbarung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG zwischen dem Zweckverband und dem Landkreis Gießen im Hinblick auf die anstehende Sanierung des Daches sowie des Dachstuhls des Hallenbades getroffen wird. Jeder Wohnungseigentümer wird die Erhaltungs- und Sanierungskosten des in seinem Sondereigentum befindlichen Gebäudeteils alleine tragen. Dies soll entsprechend auch für künftige Maßnahmen beschlossen werden.

Seitens des Zweckverbandes wurde dargelegt, dass die hohen Sanierungskosten für das Dach und den Dachstuhl des Hallenbades nicht von ihm allein getragen werden können und eine finanzielle Unterstützung des Landkreises Gießen erbracht werden muss, um das Hallenbad weiterhin für den Schwimmbetrieb offenhalten zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass die Schwimmhalle zu etwa 40 Prozent dem Landkreis Gießen als Schulträger für den Schwimmunterricht zur Verfügung gestellt wird. Zur Deckung der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen reichen die Einnahmen des Zweckverbandes, insbesondere das Nutzungsentgelt des Landkreises Gießen, nicht aus. Um dem Zweckverband die Aufrechterhaltung des Schwimmbadbetriebes, insbesondere für den Schulschwimmunterricht, auch künftig zu ermöglichen, zahlt der Landkreis Gießen dem Zweckverband eine Finanzhilfe in Höhe von 271.225,00 Euro (brutto), die über einen Zeitraum von 10 Jahren in monatlich gleichbleibenden Raten entrichtet werden soll.

Die Finanzhilfe des Landkreises Gießen erfolgt unter der Bedingung, dass der Zweckverband das Hallenbad auch weiterhin ordnungsgemäß unterhält und für Schulschwimmsportzwecke dem Landkreis Gießen weiterhin zur Verfügung stellt.

Solange das Hallenbad aus baulichen Gründen geschlossen bleibt, und kein Schwimmunterricht stattfinden kann, besteht gemäß dem aktuellen Nutzungsvertrag kein Anspruch des Zweckverbandes auf Zahlung eines Nutzungsentgeltes. Um dem Zweckverband die notwendige Liquidität für den Weiterbetrieb des Hallenbades zu verschaffen, wird der Landkreis das Nutzungsentgelt für den Schulschwimmunterricht ab dem 01.04.2021 für die Dauer der baulich bedingten Schließung für maximal 15 Monate trotz baulich bedingter Schließung weiterzahlen. Hierdurch entstehen Kosten in Höhe von maximal 128.775,00 Euro (brutto).

Als Gegenleistung verpflichtet sich der Zweckverband, die Schwimmbadnutzungsentgelte für das Schulschwimmen gegenüber dem Landkreis Gießen für die Dauer von 10 Jahren auf der Basis der aktuellen Höhe des Nutzungsentgeltes in Höhe von 100,00 Euro pro Nutzungsstunde nicht zu erhöhen (ausgenommen sind umsatzsteuerbedingte Erhöhungen).

Aufgrund der besonderen Situation nach dem WEG und zur Sicherstellung des weiteren Betriebes des Hallenbades schließen der Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg und der Landkreis Gießen nachfolgende Vereinbarung.

§ 1

Eigentumsverhältnisse und Bauträgerschaft

- (1) Das Hallenbad und die Sporthalle auf dem Gelände der CBES Lollar bilden eine Gebäudeeinheit. Auf Beschluss des Kreistages vom 16.12.1996 wurde das Hallenbad Lollar (Teilgrundstück Flur 13 Nr. 59/5) durch Einräumung eines Sondereigentumes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zum 01.01.1997 auf den Zweckverband „Hallenbad Lollar/Staufenberg“ übertragen. Dadurch ist ein Miteigentumsanteil des Zweckverbandes nach WEG am Grundstück Flur 13 Nr. 59/5, Ostendstraße 2, Lollar entstanden. Die Sporthalle steht im Sondereigentum des Landkreises Gießen, die Schwimmhalle im Sondereigentum des Zweckverbandes. Der Eingangsbereich befindet sich im gemeinsamen Eigentum.
- (2) Die Eigentumsanteile nach WEG betragen 11.871/100.000 für den Zweckverband Hallenbad Lollar/Staufenberg und 88.129/100.000 für den Landkreis Gießen. Damit einher geht eine Aufteilung der Kosten im Falle von notwendigen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Anteile (88,2 Prozent Landkreis Gießen und 11,8 Prozent Zweckverband) vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen/Beschlüsse, wie in der Präambel dargestellt.
- (3) Bauträger der Dachsanierungsmaßnahme am Hallenbad ist der Zweckverband.

§ 2

Finanzhilfe des Landkreises Gießen betreffend der Dachsanierungsmaßnahmen am Hallenbad

- (1) Der Landkreis Gießen verpflichtet sich, dem Zweckverband für die Sanierung des Daches und des Dachstuhles einen monatlich zu entrichtenden Betrag in Höhe von 2260,20 Euro (brutto) zu zahlen. Die Zahlung erfolgt bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das Konto ... mit dem Verwendungszweck
- (2) Die Zahlung beginnt ab dem Zeitpunkt der Wiedereröffnung des derzeit wegen eines Gebäudeschadens geschlossenen Hallenbades.
- (3) Die Dauer der Zahlungspflicht beträgt 10 Jahre.
- (4) Der Gesamtbetrag dieser Finanzhilfe beträgt 271.225,00 Euro (brutto).
- (5) Die Zahlungspflicht entfällt, ohne dass es hierfür einer gesonderten Ankündigung oder Abmahnung bedarf, sobald die vom Zweckverband gemäß Nutzungsvertrag zu erbringenden Leistungen nicht erbracht werden können oder das Hallenbad dauerhaft geschlossen wird.
- (6) Die Auszahlung der Finanzhilfe erfolgt ausschließlich an den Zweckverband.

§ 3

Weiterzahlung der Nutzungsentgelte für die Nutzung des Hallenbades für den Schulsport durch den Landkreis Gießen

- (1) Der Landkreis Gießen wird, abweichend von der Regelung des Nutzungsvertrages (§ 4 Abs. 2), das Nutzungsentgelt für den Schulschwimmunterricht ab dem 01.04.2021 für die Dauer der baulich bedingten Schließung für maximal 15 Monate weiterzahlen, obwohl die Nutzung des Schwimmbades aufgrund des baulichen Zustandes aktuell nicht möglich ist.
- (2) Die Verpflichtung zur Zahlung endet mit Wiedereröffnung des Schwimmbades, auch wenn diese zeitlich dem Ablauf der 15 Monate vorgelagert ist.
- (3) Die Höhe der Zahlungen aus Abs. 1 ist gedeckelt auf 128.775,00 Euro (brutto).

§ 4

Pflichten des Zweckverbandes

- (1) Der Zweckverband verpflichtet sich, die bevorstehenden Baumaßnahmen zügig voranzutreiben, damit das Hallenbad schnellstmöglich wieder für den Schulsportunterricht zur Verfügung steht.
- (2) Der Zweckverband ist verpflichtet, für die Dauer von 10 Jahren auf eine Erhöhung der aktuell vereinbarten Schwimmbadnutzungsentgelte in Höhe von 100,00 Euro pro Nutzungsstunde zu verzichten. Ausgenommen sind umsatzsteuerbedingte Erhöhungen.
- (3) Der Zweckverband verpflichtet sich, das Hallenbad für mindestens weitere 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der Wiedereröffnung zu betreiben und dem Landkreis Gießen für den Schulsport zur Verfügung zu stellen.
- (4) Der Zweckverband ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des Hallenbades verpflichtet.
- (5) Der Zweckverband verpflichtet sich, auch künftig die Wärmelieferung von der zentralen Heizungsanlage der CBES zu beziehen.

§ 5

Kostenbeteiligung bei Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen

- (1) Die Parteien verpflichten sich, auf Grundlage des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, abweichend von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, einen Beschluss im Rahmen der Wohnungseigentümersammlung mit dem Inhalt herbeizuführen, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung des Daches und des Dachstuhls des Hallenbades Lollar durch den Zweckverband alleine getragen werden.
- (2) Weiterhin werden die Parteien nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG einen Beschluss der Wohnungseigentümersammlung herbeiführen, dass auch für künftige Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (insbesondere Dach, Fassade, Fenster) der jeweilige Miteigentümer alleine die Kosten des in seinem Sondereigentum befindlichen Gebäudeteils trägt.
- (3) Soweit solche Kosten für die im Gemeinschaftseigentum stehenden gemeinsam genutzten Bereiche entstehen, sind sie von den Miteigentümern zu gleichen Teilen zu tragen.
- (4) Diese Vereinbarung steht unter der auflösenden Bedingung, dass vorgenannte Beschlüsse nach dem WEG innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsunterzeichnung zustande kommen. Ist dies nicht der Fall, so sind bis dahin geleistete Zahlungen durch den Zweckverband dem Landkreis Gießen innerhalb von zwei Wochen zurückzuerstatten.

§ 6

Neuparzellierung des Grundstücks

Die Parteien werden eine Neuparzellierung des Grundstücks Flur 13 Nr. 59/5, Ostendstraße 2, Lollar vornehmen. Es soll ein Grundstück herausparzelliert werden, auf dem sich lediglich die Sport- und Schwimmhalle sowie die Parkplatzfläche befindet.

§ 7

Vertragslaufzeit und Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.
- (2) Der Vertrag wird für eine Laufzeit von zehn Jahren geschlossen.
- (3) Der Vertrag kann von jeder Partei außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn die andere Partei Pflichten aus diesem Vertrag verletzt. Vor Ausspruch der Kündigung ist eine Abmahnung bzw. eine Abhilfefrist auszusprechen. Dies gilt nicht, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses aufgrund der Pflichtverletzung unzumutbar geworden ist. Sowohl die Kündigung als auch die Abmahnung bzw. Fristsetzung zur Abhilfe bedürfen der Schriftform.

§ 8 Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, ihre Verpflichtungen aus dieser vertraglichen Vereinbarung auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 9 Schriftform, Salvatorische Klausel

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag gibt es nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen des Schriftformerfordernisses.

- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

Gießen / Lollar / Staufenberg, den _____

Für den Landkreis Gießen

Anita Schneider
Landrätin

Christopher Lipp
Erster Kreisbeigeordneter

Für den Zweckverband

Dr. Bernd Wieczorek
Bürgermeister der Stadt Lollar

Peter Gefeller
Bürgermeister der Stadt Staufenberg