

Beschlussvorlage

VOA/3279/2024/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Miete von 4 Zisternen und Verpachtung der dazugehörigen Flurstücke

Amt/Aktenzeichen: Ordnungsamt / Verfasser: Marquardt, Silke	Erstellungsdatum: 08.01.2024 Status: öffentlich
--	---

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
17.01.2024	Bauausschuss Bentwisch
18.01.2024	Finanzausschuss Bentwisch
25.01.2024	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Zur Absicherung der Löschwasserbereitstellung in den Ortslagen der Gemeinde Bentwisch wurden im Jahr 2020 bereits 3 Löschwasserzisternen in Harmstorf, Neu Bartelsdorf und Klein Bartelsdorf verbaut. Diese sind seit 2021 in Betrieb.

In Albertsdorf sowie in der Straße Am Berg befinden sich ebenfalls Löschwasserzisternen. Im Zuge der Fortführung der Maßnahme wurden im Jahr 2023 weitere 4 Löschwasserzisternen in Goorstorf, Klein Bentwisch, Volkenshagen/Auf der Heide und Volkenshagen/Kirchweg geplant. Die Zisternen in Goorstorf, Klein Bentwisch und Volkenshagen/Kirchweg sind fertiggestellt. Der Einbau der Zisterne in Volkenshagen/Auf der Heide ist wahrscheinlich im Februar 2024 abgeschlossen.

Diese 4 Zisternen hat, wie auch die 3 Zisternen aus 2020, die Bentwisch GmbH hergestellt. Die Gemeinde Bentwisch mietet diese von der Bentwisch GmbH und verpachtet gleichzeitig das Grundstück an diese.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat für die 4 neuen Zisternen einen Miet- und Pachtvertrag analog den Verträgen aus 2020 vorbereitet (siehe Anlage).

Mietvertrag, § 3 – Mietzeit:

Die Mietzeit beginnt für die fertiggestellten Zisternen ab 01.01.2024; für die Anderen mit Fertigstellung. Die Mietdauer beträgt auch 15 Jahre mit der Option der Verlängerung.

Mietvertrag, § 4 – Miete:

Nach Kalkulation durch die Bentwisch GmbH beträgt die Miete für eine Zisterne in Goorstorf, Klein Bentwisch, Volkenshagen/Auf der Heide 773,50 EUR/ Monat; also insgesamt 27.846,00 EUR/ Jahr.

Für die Zisterne in Volkenshagen/Kirchweg beträgt die Miete 975,80 EUR/ Monat; also insgesamt 11.709,60 EUR/ Jahr. Die erhöhte Miete ist dadurch entstanden, da Mehrkosten für die Entsorgung des Bodenaushubes entstanden sind.

Damit fallen im Jahr insgesamt 39.555,60 EUR an.

Pachtvertrag, § 1 - Pachtobjekt:

Die Pachtobjekte wurden entsprechend den Vorgaben der Lage von der Bentwisch GmbH

eingefügt.

Pachtvertrag, § 3 – Pachtzeit:

Die Pachtzeit beträgt 15 Jahre, ebenfalls mit der Option der Verlängerung.

Pachtvertrag, § 4 – Pacht:

Laut Pachtvertrag vom 30.06.2020 beträgt die Pacht für 3 Zisternen 900,00 EUR / Jahr; also 300 EUR je Zisterne.

Die Pacht der neuen 4 Zisternen wurde ebenfalls mit 300,00 EUR je Zisterne angenommen; also 1.200 EUR / Jahr.

Sollte es dort noch Anpassungen geben, kann dies noch geändert werden.

Damit die Gemeinde Bentwisch die Zisternen zur Löschwasserbereitstellung nutzen kann, sollten der Miet- und der Pachtvertrag abgeschlossen werden.

Finanzierung:

Auf dem Produktkonto 12600.5621000 (Miete und Pachten) sind im Haushalt 2024 56.000 EUR für die Miete der 7 Zisternen eingeplant.

Laut Mietvertrag vom 30.06.2020 beträgt die Miete für 3 Zisternen 18.000 EUR im Jahr.

Der Mietvertrag für die 4 neuerrichteten Zisternen beläuft sich auf 39.555,60 EUR im Jahr.

Insgesamt also 57.555,60 EUR.

Da die Fertigstellung von 2 Zisternen nicht zum 01.01.2024 erfolgte, verringert sich die Miete anteilig, so dass die Finanzierung in 2024 mit 56.000 EUR gesichert ist.

Im Haushalt 2025 sind für 7 Zisternen 57.555,60 EUR einzuplanen.

Stellungnahme des Bauausschusses vom 17.01.2024:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen beide Beschlussvorschläge zum Miet- und Pachtvertrag für 4 Löschwasserzisternen zu beschließen.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt folgenden Mietvertrag über 4 Löschwasserzisternen mit der Bentwisch GmbH, Hansestraße 21, 18182 Bentwisch

Mietvertrag über 4 Löschwasserzisternen

zwischen

der **Gemeinde Bentwisch,**

im Amt Rostocker Heide; geschäftsansässig in 18182 Gelbensande, Eichenallee 20a,

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Krüger

und den 1. stellv. Bürgermeister Herrn Ralf Will

- nachfolgend Mieter -

und

der **Bentwisch GmbH,**

geschäftsansässig in 18182 Bentwisch, Hansestraße 21,

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Stephan Busekow

- nachfolgend Vermieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter 4 (vier) in der Anlage 1 beschriebene Bodentanks mit Anschlussstutzen (nachfolgend "das Mietobjekt") auf den in Goorstorf, Volkenshagen (Auf der Heide),

Volkenshagen (Kirchweg) und Klein Bentwisch belegen und auf den als Anlagen 2 bis 5 beigefügten Lageplänen dargestellten Grundstücken zum Betrieb von 4 Löschwasserzisternen.

2. Das Mietobjekt in Goorstorf, Klein Bentwisch und Volkenshagen (Kirchweg) wird vom Vermieter bis zum Ablauf des 31.12.2023 hergestellt. Das Mietobjekt Volkenshagen (Auf der Heide) wird im Laufe des Jahres 2024 hergestellt. Beide Parteien werden das Mietobjekt nach dessen Fertigstellung gemeinsam abnehmen und hierüber ein Abnahmeprotokoll fertigen.

§ 2 Mietzweck

1. Der Mieter wird das Mietobjekt ausschließlich zum Betrieb von 4 unterirdischen Löschwasserzisternen mit Anschlussleitung und -stützen (nachfolgend auch bezeichnet als "die Zisternen") nutzen. Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig.
2. Sollten zur vertragsgemäßen Nutzung behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, so hat der Mieter diese insoweit auf eigene Kosten einzuholen und zu erfüllen, als sie sich aus seiner Person oder seiner betrieblichen Eigenart ergeben.

§ 3 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am Tag der Übergabe des Mietobjekts und endet nach Ablauf von 15 Jahren. Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt voraussichtlich am 01.01.2024. Die Übergabe des Mietobjekts Volkenshagen (Auf der Heide) erfolgt nach der Fertigstellung.
2. Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch nach Ablauf der Mietzeit um jeweils weitere 5 Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit gekündigt wird.
3. Das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Der Mieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn
 - a) behördlich erteilte Betriebsgenehmigungen entzogen oder nicht verlängert werden, weil die Tauglichkeit zur vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjektes wegfällt und der Vermieter eine Mängelbeseitigung in angemessener Frist nicht vornimmt,
 - b) das Mietobjekt durch Brand, höhere Gewalt oder sonstige Ursachen ganz oder teilweise untergeht und der Vermieter eine Wiederherstellung in angemessener Frist nicht vornimmt bzw. nicht vornehmen kann.
5. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 4 Miete, Zahlungsweise

1. Es wird eine jährliche Miete i. H. v. 27.846,00 € inkl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer für die Zisternen in Klein Bentwisch, Goorstorf und Volkenshagen/ Auf der Heide und i. H. v. 11.709,60 € inkl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer für die Zisterne in Volkenshagen/ Kirchweg vereinbart.
2. Die Miete ist in 4 Raten á 9.888,90 € quartalsweise im Voraus und spätestens am 15. Werktag des laufenden Quartals zur Zahlung fällig.
3. Mit dem unter Ziff. 1 genannten Betrag sind sämtliche auf dem Mietobjekt ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten abgegolten.

§ 5 Betrieb der Zisternen

1. Der Betrieb der Zisternen einschließlich der Befüllung mit Löschwasser, der Kontrolle des Löschwasserbestandes, der Kontrolle der technischen Funktionsfähigkeit, der Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke und der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zur Vorhaltung von Löschwasser obliegt ausschließlich dem Mieter.
2. Der Vermieter haftet nicht für die Funktionsfähigkeit der Zisternen, soweit dies nicht auf Mängel an dem Mietobjekt (objektbezogene Gebrauchsvoraussetzung) beruht.

3. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von jedweden Ansprüchen Dritter wegen einer Verletzung der in Ziff. 1 genannten Pflichten und der in Ziff. 2 genannten Funktionsfähigkeit der Zisternen frei.

§ 6 Instandsetzung und Instandhaltung

1. Die Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an dem Mietobjekt obliegen dem Vermieter und die Tragung hierfür entstehender Kosten.
2. Es wird eine jährliche Besichtigung des Mietobjekts jeweils im Monat Mai vereinbart. Bei der Besichtigung führt der Mieter eine Funktionskontrolle durch und die Parteien bestimmen, welche Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten vom Vermieter auszuführen sind.
3. Kommt der Vermieter seiner von beiden Parteien anlässlich der Begehung festgestellten Instandhaltungsverpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung und schriftlicher Nachfristsetzung des Mieters nicht nach, kann der Mieter die Arbeiten auf Kosten des Vermieters ausführen lassen.

§ 7 Untervermietung

Der Mieter darf das Mietobjekt weder ganz, noch teilweise Dritten zur Nutzung überlassen, sofern der Vermieter dazu keine Erlaubnis erteilt hat.

§ 8 Verkehrssicherung

1. Die Verkehrssicherung des Mietobjektes obliegt allein dem Mieter.
2. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von jedweden Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

§ 9 Vorkaufsrecht

Soll das Mietobjekt während der Mietdauer verkauft werden, muss der Vermieter es zuerst dem Mieter anbieten, mit ihm gegebenenfalls in Verhandlungen eintreten und ihn über die Höhe anderer Angebote sowie den Anbietenden informieren.

§ 10 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt in dem Zustand zurückzugeben.
2. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, die Zisternen bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter gegen Zahlung eines angemessenen Kaufpreises zu erwerben.

§ 11 Schriftform

1. Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.

§12 Sonstiges

1. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle vertraglichen Vereinbarungen ist Bentwisch.
2. Der Vermieter wird den Mieter rechtzeitig von einer etwaigen Verkaufsabsicht unterrichten.
3. Bestandteil dieses Mietvertrages sind die nachstehend aufgeführten Anlagen:

- Anlage 1 (Bodentanks mit Anschlussstutzen)

- Anlage 2 - 5 (Lagepläne)

Bentwisch, den _____

für die Gemeinde Bentwisch:

Andreas Krüger
Bürgermeister

Ralf Will
1. stellv. Bürgermeister

Dienstsiegel

Für die Bentwisch GmbH:

Stephan Busekow
Geschäftsführer

Abstimmungsergebnis1 :

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Und

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt folgenden Pachtvertrag über Grundstücke mit der Bentwisch GmbH, Hansestraße 21, 18182 Bentwisch

Pachtvertrag über Grundstücke

zwischen

der **Gemeinde Bentwisch,**

im Amt Rostocker Heide; geschäftsansässig in 18182 Gelbensande, Eichenallee 20a,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Krüger
und den 1. stellv. Bürgermeister Herrn Ralf Will

- nachfolgend Verpächter -

und

der **Bentwisch GmbH,**

geschäftsansässig in 18182 Bentwisch, Hansestraße 21,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Stephan Busekow

- nachfolgend Pächter -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtobjekt

1. Der Verpächter verpachtet an den Pächter

VOA/3279/2024/GBE

eine ca. 150 m² große Teilfläche des Flurstückes 137/82, Flur 1, Gemarkung Goorstorf (GB von Bentwisch Blatt 1099); gelegen in 18182 Bentwisch, OT Goorstorf, Zu den Birken/ Höhe Haus 42 – Anlage 1/ farbig umrandet

eine ca. 150 m² große Teilfläche des Flurstückes 121/7, Flur 1, Gemarkung Klein Bentwisch (GB von Bentwisch Blatt 615); gelegen in 18182 Bentwisch, OT Klein Bentwisch, Klein Bentwisch/ Höhe Haus 9 – Anlage 2/ farbig umrandet

eine ca. 150 m² große Teilfläche des Flurstückes 179, Flur 1, Gemarkung Volkenshagen (GB von Bentwisch Blatt 446); gelegen in 18182 Bentwisch, OT Volkenshagen, Auf der Heide/ Höhe Haus Nr. 14 – Anlage 3/ farbig umrandet

eine ca. 150 m² große Teilfläche des Flurstückes 22/3, Flur 2, Gemarkung Volkenshagen (GB von Bentwisch Blatt 2022); gelegen in 18182 Bentwisch, OT Volkenshagen, Kirchweg/ Höhe Haus 27 – Anlage 4/ farbig umrandet

2. Verpächter und Pächter haben das Pachtobjekt gemeinsam eingehend besichtigt. Der Pächter übernimmt das Pachtobjekt im gegenwärtigen Zustand.

§ 2 Pachtzweck

1. Der Pächter wird das Pachtobjekt ausschließlich zur Errichtung von 4 (vier) unterirdischen Löschwasserzisternen mit Anschlussleitungen und -stützen (nachfolgend bezeichnet als "die Zisternen") nutzen. Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Verpächters abhängig.
2. Sollten zur vertragsgemäßen Nutzung behördliche Genehmigungen erforderlich oder Auflagen zu erfüllen sein, so hat der Pächter diese insoweit auf eigene Kosten einzuholen und zu erfüllen, als sie sich aus seiner Person oder seiner betrieblichen Eigenart ergeben.

§ 3 Pachtzeit

1. Das Pachtverhältnis wird auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen; es beginnt am 01.01.2024 und endet am 31.12.2039.
2. Das Pachtverhältnis verlängert sich automatisch nach Ablauf der Pachtzeit um jeweils weitere 5 Jahre, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit gekündigt wird.
3. Das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 4 Pacht, Zahlungsweise

1. Es wird eine jährliche Pacht i. H. v. 1.200,00 EUR vereinbart.
2. Die Pacht ist im Voraus, spätestens am 15. Werktag des Jahres zur Zahlung fällig.
3. Mit dem unter Ziff. 2 sind sämtliche auf dem Pachtobjekt ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer, Beiträge zur Wasser- und Bodenverwendung und Beiträge zur Landwirtschaftskammer usw.) abgegolten.

§ 5 Ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Unterhaltung

1. Der Pächter verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Grundstücks. Hierzu zählt insbesondere dessen Verkehrssicherung.
2. Es wird eine jährliche Besichtigung des Pachtobjekts jeweils im Monat Mai vereinbart. Bei der Besichtigung bestimmen die Parteien, welche Unterhaltungsarbeiten auszuführen sind.

§ 6 Unterverpachtung

Der Pächter darf das Pachtobjekt weder ganz, noch teilweise Dritten zur Nutzung überlassen, sofern der Verpächter dazu keine Erlaubnis erteilt hat.

§ 7 Verkehrssicherung

1. Die Verkehrssicherung des Pachtobjektes und der vom Pächter darauf errichteten Zisternen obliegt allein dem Pächter.
2. Der Pächter stellt den Verpächter im Innenverhältnis von jedweden Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

§ 8 Eigentum an den Zisternen

Die Parteien gehen davon aus, dass die von dem Pächter auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen im Eigentum des Pächters stehen, weil es sich dabei um einen Scheinbestandteil des Grundstückes i.S.d. § 95 BGB handelt. Soweit solches aus Rechtsgründen nicht der Fall sein sollte, behandeln die Parteien das Eigentum an den Zisternen als wirtschaftliches Eigentum des Pächters.

§ 9 Beendigung des Pachtverhältnisses

1. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Pachtobjekt in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht.
2. Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, die von ihm auf dem Grundstück errichteten Zisternen bei Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzubauen. Der Verpächter kann den Rückbau durch Zahlung eines angemessenen Kaufpreises abwenden.

§ 10 Schriftform

1. Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.

Bentwisch, den _____

für die Gemeinde Bentwisch:

Andreas Krüger
Bürgermeister

Ralf Will
1. stellv. Bürgermeister

Dienstsiegel

für die Bentwisch GmbH:

Stephan Busekow
Geschäftsführer

Abstimmungsergebnis2 :

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Mietvertrag Zisterne
Pachtvertrag Zisternen