

Nutzungsüberlassungsvertrag

zwischen

der Stadt Schortens, vertreten durch den Bürgermeister, Oldenburger Straße 29,
26419 Schortens

- im Folgenden "Stadt" -

und

dem Landkreis Friesland, vertreten durch den Landrat, Lindenallee 1, 26441 Jever

- im Folgenden "Landkreis" -

Präambel:

Dem Landkreis obliegt auf seinem Gebiet kraft Gesetzes die Versorgung mit Kindertagesstätten ("KiTa"). Auf der Grundlage des SGB VIII – Kinder- und Jugendhilfe - und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes des SGB VIII war die Aufgabe der Betreuung und Förderung von Kindern in Kindertagesstätten für den Bereich der Stadt Schortens aufgrund der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Stadt, zuletzt geändert am 16. März 2022, auf die Stadt

übergegangen. Dieser Vertrag ist zwischenzeitlich seitens der Stadt Schortens gekündigt worden und läuft zum 31. Juli 2023 aus. Infolgedessen fällt die Zuständigkeit für diese Aufgabe zurück an den Landkreis. Dieser übernimmt entsprechend die Trägerschaft für die kommunalen KiTa's in der Stadt. Im Wege dieses Nutzungsüberlassungsvertrages - und mithin im Vereinbarungswege - soll das wirtschaftliche Eigentum an den in der **Anlage 1** aufgezählten KiTa-Grundstücken auf den Landkreis bei Bestehenbleiben des zivilrechtlichen Eigentums der Stadt übergehen.

Gegenstand des nachfolgenden Vertrages ist demzufolge die Einräumung einer unentgeltlichen und unwiderruflichen dauerhaften Nutzungsberechtigung an dem für den Betrieb der KiTa's erforderlichen Grund und Boden sowie den darauf errichteten Bauwerken (§ 94 BGB) mit sämtlichen Bestandteilen (§ 95 BGB) und dem gesamten Zubehör (§ 97 BGB) zur Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums bei Zurückbehaltung der rechtlichen Befugnisse zur Veräußerung.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1

Vertragszweck

1. Die Stadt überlässt dem Landkreis unentgeltlich die sich aus **Anlage 1a** ergebenden KiTa-Grundstücke und die sich aus **Anlage 1b** ergebenden KiTa-

Objekte/-Teilflächen (= KiTa-Innenräume inkl. separate Zuwegungen) einschließlich deren wesentliche und unwesentliche Bestandteile und sämtlichem Zubehör (insbesondere KiTa-Einrichtungsgegenstände), die Grundstücke und Objekte/Teilflächen nachfolgend sind insgesamt als "Grundstücke" bezeichnet, zum Betrieb von Kindertagesstätten, den er selbst durchführt oder durch Dritte durchführen lässt.

2. Der Landkreis tritt in alle mit Dritten bestehenden Miet- und Betreiberverträge bezüglich der in Absatz 1 genannten Grundstücke ein bzw. führt diese fort. Etwa erforderliche Zustimmungen der Dritten holt der Landkreis ein. Eine Liste der Miet- und Betreiberverträge ist als **Anlage 2** beigelegt. Der Landkreis hält die Stadt von sämtlichen Ansprüchen aus den mit Dritten geschlossenen Mietverträgen über Baulichkeiten auf den Grundstücken, Grundstücksteilen oder ganzen Grundstücken nach Maßgabe dieses Vertrages frei.
3. Der Landkreis hat das Recht, die vorbezeichneten Grundstücke während der Vertragsdauer zu nutzen. Die Stadt verzichtet für die Laufzeit dieses Vertrages auf die eigene Wahrnehmung der Rechte als Eigentümerin, es sei denn, dies ist zur Erfüllung dieses Vertrags erforderlich.
4. Die KiTa Jungfernbusch befindet sich derzeit noch im Bau. Diesbezüglich werden folgende Vereinbarungen getroffen: Diese KiTa wird von der Stadt zur bestimmungsgemäßen Nutzung für den KiTa-Betrieb noch zu Ende gebaut und

zum KiTa-Jahr 2024/25 fertiggestellt und dem Landkreis übergeben. Die Stadt nimmt dafür die in der **Anlage 3** bereits bezeichneten Darlehen auf, über die Einvernehmen besteht. Die Übergabe der KiTa Jungfernbusch ist in einem schriftlichen Protokoll zu dokumentieren. Bis zur Übergabe ist die KiTa Jungfernbusch ein Grundstück gem. Anlage 1 b; ab der Übergabe ein Grundstück gem. Anlage 1 a.

§ 2

Darlehensübernahme und Erstattung geringwertiger Wirtschaftsgüter

1. Für die unentgeltliche Nutzung der in **Anlage 1 a und b** bezeichneten KiTa-Grundstücke einschließlich deren wesentliche und unwesentliche Bestandteile und sämtlichem Zubehör übernimmt der Landkreis die in **Anlage 3** bezeichneten (bestehenden und im Einvernehmen mit dem Landkreis noch aufzunehmenden) Darlehensverbindlichkeiten der Stadt zur Abdeckung des Restbuchwerts (Stand: 31.07.2023) für Gebäude und Ausstattung einschließlich der Anlagen im Bau in gleicher Höhe.

Diese Schuldübernahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Gläubiger. Stadt- und Landkreis holen diese gemeinsam ein. Für den Fall, dass sie verweigert wird, gilt § 415 Abs. 3 BGB, d.h. Stadt- und Landkreis stellen einander so, als ob die Genehmigung erteilt worden wäre.

2. Als Wertausgleich für die (weiteren) Ausstattungsgegenstände (geringwertige Wirtschaftsgüter, GwG) zahlt der Landkreis der Stadt pauschal eine Summe von 150.000 EUR brutto.

3. Zusätzlich zahlt der Landkreis der Stadt für die Nutzungsüberlassung von Räumlichkeiten in Schulen sowie Containeranlagen (= Objekte/Teilflächen gem. **Anlage 1b**) eine jährliche Nutzungsentschädigung von 60,00 EUR/m² brutto pro Jahr, d.h. insgesamt 93.571,20 EUR brutto jährlich und erstattet die anteiligen Nebenkosten. Die Stadt rechnet über die Nebenkosten jährlich auf Grundlage der Betriebskostenverordnung (**Anlage 4**) gegenüber dem Landkreis ab. Die Stadt und der Landkreis verständigen sich insoweit über den konkreten anteiligen Berechnungsmodus (Verbrauch, Flächenanteil etc.). Die Abrechnung wird spätestens binnen 12 Monaten nach Abschluss des Kalenderjahres vorgelegt; in die Berechnungsgrundlagen wird auf Antrag Einsicht gewährt. Im Übrigen gilt Mietrecht entsprechend.

4. Die in diesem § 2 bezeichneten bzw. in Bezug genommenen vom Landkreis zu erbringenden Leistungen sind, sofern es darauf ankommt, als brutto zu verstehen.

§ 3

Nutzungsumfang

1. Das Nutzungsrecht des Landkreises besteht in dem Recht, über und unter Erdgleiche der in der Anlage bezeichneten Grundstücke die gegenwärtig vorhandenen und künftig vom Landkreis zu errichtenden und zu ändernden Baulichkeiten unter Einschluss der vorhandenen Pflasterungen (im Folgenden "Bauwerke" genannt) zu besitzen und im Rahmen seines Betriebes einzusetzen.
2. Das Nutzungsrecht des Landkreises erstreckt sich auch auf das Zubehör (Hinweis auf § 97 BGB), das zum Verbrauch überlassen wird, auf die Freiflächen sowie auf die Grundstücke selbst mit sämtlichen Bestandteilen.
3. Die in Absatz 1 und 2 dieser Vorschrift genannten Gegenstände sind in der Anlage 1 a und b nach Grundstücken bezeichnet und umfassen alle bezeichneten Gegenstände, die sich dort am Tage des Vertragsbeginns befinden (sachenrechtliche Konkretisierung). Sollten sich in der Zukunft Änderungen bezogen auf die Größe und die Lage der in der Anlage bezeichneten Bauwerke und Freiflächen ergeben, gilt die entsprechende Anpassung auch für diesen Vertrag als vereinbart. Neue Grundstücke und neues Zubehör sowie neue bewegliche Sachen erwirbt der Landkreis selbst und auf eigene Kosten in eigener Zuständigkeit und zu eigenem (wirtschaftlichen und zivilrechtlichen) Eigentum.

4. Mit Rücksicht auf den Wertausgleich gem. § 2 Abs. 1 und 2 sind sich Stadt und Landkreis darüber einig, dass das Eigentum an den beweglichen Gegenständen (Zubehör, insbesondere Ausstattung und GWGs und sonstige bewegliche Sachen), die sich am 01.08.2023 auf den in Anlage 1a und b bezeichneten Grundstücken befinden, auf den Landkreis übergeht.

5. Der Landkreis darf die überlassenen Grundstücke und die darauf vorhandenen Bauwerke nur für KiTa's sowie diesen im weitesten Sinne zugeordnete oder dienende, auch wirtschaftliche Tätigkeiten benutzen. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Berechtigung, Untermietverträge abzuschließen.

§ 4

Besitzübergang

1. Der Besitz geht am 1. August 2023 auf den Landkreis über und besteht aufgrund der Nutzung durch den in die Zuständigkeit des Landkreises fallenden KiTa-Betrieb fort.

2. Durch Abschluss dieses Vertrages geht der Besitz auf den Landkreis über bzw. besteht der (übergegangene) Besitz fort und gehen sämtliche Rechte und Pflichten, Gefahren, Nutzungen und Lasten auf den Landkreis über.

3. Der Landkreis trägt mit dem Besitzübergang nach Maßgabe dieses Vertrages die auf den Grundstücken gem. Anlage 1a ruhenden oder künftig hierauf und auf die Bauwerke gelegten Steuern, Lasten und Abgaben, ferner die noch entstehenden Erschließungs-, Kanalbau- und Kanalanschlussgebühren und -kosten sowie entstehende Anschlusskosten für die Gas-, Wasser- und Energieversorgungsnetze entsprechend den Bedingungen der für die Versorgung mit Gas, Wasser- und elektrischer Energie zuständigen Versorgungsunternehmen. Außerdem trägt der Landkreis sämtliche Kosten für die laufende Ver- und Entsorgung der Grundstücke einschließlich darauf befindlicher Bauwerke für die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas und Energie. Für die Grundstücke gem. Anlage 1b gilt die in § 2 Abs. 3 getroffenen Regelung. Der Landkreis schließt für die Dauer der Nutzung der Grundstücke (Anlage 1a) die erforderlichen Ver- und Entsorgungsverträge, soweit möglich, direkt mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen ab und hält die Stadt im Übrigen von sämtlichen Ansprüchen frei. Der 1. Halbsatz des vorstehenden Satzes (Abschluss von Ver- und Entsorgungsverträgen, soweit möglich) gilt entsprechend für die Grundstücke gem. Anlage 1b.

4. Der Landkreis ist für die Verkehrssicherheit der überlassenen Grundstücke einschließlich aller darauf befindlichen Anlagen und Gebäude verantwortlich. Dazu gehören insbesondere auch die Reinigungs-, die Schneeräum- und die Streupflicht. Satz 2 gilt für etwaige den Eigentümer treffende Reinigungs-, Schneeräum-, und Streupflichten auf an die überlassenen Grundstücke

angrenzende öffentliche Straßen- und Wegeflächen entsprechend. Der Landkreis hält die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die diese wegen einer Verletzung der in diesem Absatz geregelten Pflichten stellen.

§ 5

Dauer des Vertragsverhältnisses und Fortsetzung mit neuem Eigentümer

1. Das Vertragsverhältnis nach Maßgabe dieses Vertrages beginnt am Tage des Übergangs der Trägerschaft (1. August 2023) und besteht für eine Festlaufzeit von 40 Jahren. Es verlängert sich sodann jeweils um ein weiteres Jahr, ohne dass es einer entsprechenden Vereinbarung bedarf. Nach Ablauf des ersten Zeitraums kann jede Vertragspartei den Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende des jeweiligen KiTa-Jahres – erstmalig zum 31.07.2065 – kündigen. § 7 Satz 2 bleibt unberührt.
2. Die freie Veräußerung bleibt dem (zivilrechtlichen) Eigentümer unbenommen. § 566 BGB gilt für diesen Nutzungsüberlassungsvertrag entsprechend.

§ 6

Bauwerke des Landkreises oder Dritter

1. Der Landkreis hat das Recht, auf den zur Nutzung überlassenen Grundstücken der Anlage 1 a) – selbst oder durch Dritte (z.B. dritte KiTa-Betreiber) – Bauwerke zu errichten, zu haben und vorhandene Baulichkeiten zu verändern, zu ergänzen oder zu beseitigen.
2. Der Landkreis verpflichtet sich, für die Dauer dieses Vertrages sämtliche Grundstücke und darauf errichtete Bauwerke der Anlage 1 a), soweit sich das Nutzungsrecht darauf bezieht, (unbeschadet Absatz 1) auf eigene Kosten in verkehrssicherem Zustand zu erhalten.
3. Der Landkreis ist verpflichtet, die von ihm errichteten und die bei Vertragsabschluss bestehenden Bauwerke (unbeschadet Absatz 1) dauernd zum gleitenden Neuwert gegen Feuerschäden auf seine Kosten versichert zu halten.
4. Zerstörung der Bauwerke:
 - a) Werden Bauwerke durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Landkreis im Rahmen der ihm gesetzlich obliegenden Aufgaben verpflichtet, anstelle des zerstörten Bauwerks ein wirtschaftlich gleichwertiges Bauwerk innerhalb von zwei Jahren auf seine Kosten zu errichten.

- b) Werden Bauwerke durch nicht versicherte Ereignisse zerstört, so ist der Landkreis auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren Gebäudereste auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn er die Bauwerke nicht wieder errichtet. Beginnt der Landkreis innerhalb der Frist von fünf Jahren nicht mit der Errichtung eines anderen wirtschaftlich gleichwertigen Bauwerks, so ist er auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, den Besitz an dem zerstörten Bauwerk an den Grundstückseigentümer zurückzugeben.
- c) Die Fristen beginnen mit Ablauf des Kalenderjahres der Zerstörung des Bauwerks.

§ 7

Ordentliche Kündigung

Während der Festlaufzeit dieses Nutzungsüberlassungsvertrages ist eine ordentliche Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen. Das ordentliche Kündigungsrecht kann zudem nicht ausgeübt werden, solange die gesetzliche Aufgabenzuständigkeit (Trägerschaft) beim Landkreis liegt.

§ 8

Außerordentliche Kündigung

1. Die Parteien haben - neben dem gesetzlichen Kündigungsrecht aus § 544 BGB, dessen Anwendung vereinbart ist - jederzeit das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich zu kündigen.

2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung steht der Stadt insbesondere dann zu, wenn
 - a) der Landkreis die Grundstücke nicht mehr im Sinne des § 2 dieses Vertrages nutzt und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, dass eine entsprechende Nutzung stattfinden wird;

 - b) ein Fall gemäß § 6 Absatz 4 lit. b) Satz 2 dieses Vertrages eintritt;

 - c) der Landkreis wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrage wiederholt vorsätzlich oder grob fahrlässig zuwiderhandelt oder wesentlichen Verpflichtungen nicht nachkommt und trotz schriftlicher Mahnung des jeweiligen Grundstückseigentümers den vertragsgemäßen Zustand nicht herstellt.

3. Der Landkreis ist für den Fall der Schließung eines nach diesem Vertrag überlassenen KiTa-Standortes mit 12 monatiger schriftlicher Vorankündigung befugt, das/die entsprechende/n Grundstück/e an die Stadt zurückzugeben. Diese/s scheiden/t sodann zum Ende des Kindergartenjahres aus diesem Vertrag aus. Die Gründe hierfür sind anzugeben. Die Rückgabe gilt als außerordentliche (Teil-) Kündigung im Sinne dieses Vertrages.
4. Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
5. Nach erfolgter ordentlicher oder außerordentlicher Kündigung ist der Landkreis verpflichtet, die zur Nutzung überlassenen Grundstücke gemäß Anlage 1a, Anlage 1b an den (zivilrechtlichen) Eigentümer zurückzugeben.
6. Im Fall der ordentlichen Kündigung sind die zur Nutzung überlassenen Grundstücke sowie die darauf errichteten Bauwerke mit sämtlichen Bestandteilen und dem gesamten Zubehör spätestens bis zum Vertragsablauf herauszugeben. Bei außerordentlicher Kündigung beträgt die Frist zur Herausgabe 6 Monate ab Zugang der Kündigungserklärung zum Ende des Kindergartenjahres.
7. Vor der Herausgabe wird eine gemeinsame Begehung durch die Parteien durchgeführt. Das Ergebnis der Begehung ist in einem Protokoll, das von beiden Seiten unterschrieben wird, festzuhalten.

8. Der Nutzungsgegenstand ist in einem vertragsgemäßen Zustand einschließlich der auf den Zeitpunkt des Vertragsendes zu erstellenden Inventarlisten sowie des Protokolls der Begehung nach Abs. 7 zurückzugeben.

§ 9

Wertausgleich

Bei Beendigung dieses Vertrages durch Zeitablauf gemäß § 5 Abs. 1 dieses Vertrages oder durch ordentliche oder außerordentliche Kündigung nach § 8 dieses Vertrages hat die Stadt eine Entschädigung an den Landkreis zu zahlen. Als Entschädigung sind zu zahlen:

- Die Stadt übernimmt die gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages auf den Landkreis übergegangenem Darlehensverbindlichkeiten in der dann noch bestehenden Höhe;
- die Stadt übernimmt die im Beendigungszeitpunkt bestehenden, auch etwa neu geschlossenen Darlehensverträge zur Finanzierung von Maßnahmen (Bau und/oder Ausstattung) auf Grundstücken gem. Anlage 1a und/oder 1b;
- die Stadt zahlt für die (weiteren) auf sie übergehenden Ausstattungsgegenstände (sonst. Ausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter, GWG) eine Pauschale in Höhe einer vom Landkreis zu ermittelnden Summe aus den Restbuchwerten bzw. (z.B. im Falle von GWG) aus den Durchschnittswerten der Anschaffungen der vergangenen Jahre (analog wie bei Beginn dieses Vertrages) .

Bewegliche Sachen sind der Stadt (zurück) zu übereignen; für die zu übernehmenden Darlehen gilt § 2 Abs. 1 2. Unterabsatz entsprechend.

§ 10

Mängelhaftung

1. Die Haftung der Stadt aufgrund von offenen oder versteckten Sach- oder Rechtsmängeln der überlassenen Grundstücke (Grundstücke, darauf befindliche Anlagen und Bauwerke nebst sämtlichen Bestandteilen und Zubehör) ist ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz und auf den Ersatz von Aufwendungen, es sei denn, die Stadt handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig.
2. Die Grundstücke werden in dem Zustand übergeben, in dem sie sich befinden und den der Landkreis kennt. Der Landkreis erkennt den Zustand als vertragsgemäß an. Beide Seiten gehen davon aus, dass die Grundstücke - wie bisher auch - die Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen Betriebsgenehmigungen erfüllen.
3. Zum Übergabezeitpunkt werden die dieser Vereinbarung als **Anlage 5** beigefügten, den jetzigen Stand abbildenden Inventarlisten von der Stadt aktualisiert an den Landkreis übergeben.

4. Instandsetzungsarbeiten und Ausbesserungen, die unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Abnutzung erforderlich sind, hat der Landkreis auf eigene Kosten während der Vertragslaufzeit durchzuführen. Dies gilt auch für Reparaturen und Ersatzbeschaffungen bezüglich des Inventars. Der Landkreis trägt sämtliche Lasten, die mit der Nutzung einhergehen.

§ 11

Belastung der Grundstücke

1. Der Landkreis ist zur Finanzierung nicht auf die Einräumung von Grundschulden an den Grundstücken angewiesen.
2. Die Stadt wird die vertragsgegenständlichen Grundstücke während der Laufzeit dieses Vertrages ebenfalls nicht mit Grundschulden oder sonstigen Lasten oder Beschränkungen belasten.
3. Der Landkreis hat keine Befugnis, die Grundstücke zu veräußern.

§ 12

Sonstige schuldrechtliche Pflichten

1. Falls der Landkreis auf den Grundstücken in unzulässiger Weise Abfälle behandelt, lagert oder ablagert und der Grundstückseigentümer nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes und der bewirkten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Stadt- und Landschaftsbildes verpflichtet wird, so ist der Landkreis verpflichtet, die der Stadt auferlegten Verpflichtungen zu erfüllen und den Zustand auf seine Kosten zu beseitigen. Der Landkreis hält im Innenverhältnis die Stadt von allen hieraus resultierenden Ansprüchen und Verpflichtungen frei.
2. Der Landkreis hält die Stadt darüber hinaus von allen Pflichten frei, die diese als Eigentümerin aufgrund des Bundesbodenschutzgesetzes treffen.
3. Der Landkreis verpflichtet sich, der Stadt zur Ermittlung des Wertes der Bauwerke im Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages Einsicht in seine Bücher zu gewähren.

§ 13

Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung einschließlich ihrer Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf die Schriftform selbst.

§ 14

Salvatorische Klausel/Gerichtsstand

1. Alle Streitigkeiten über die Gültigkeit dieser Vereinbarung oder im Zusammenhang mit seinem Gegenstand werden - sofern in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist - ausschließlich und abschließend durch die Gerichtsbarkeit der für Oldenburg zuständigen Gerichte entschieden.
2. Bei Unterzeichnung dieses Vertrages nach dem 1. August 2023 gilt dieser Vertrag als zum 1. August 2023 abgeschlossen.
3. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung oder ein Teil von ihr unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen unberührt. Entsprechendes gilt für die Undurchführbarkeit einer Bestimmung oder eines Teiles von ihr. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit auf dem zu

großen (bzw. zu kleinen) sachlichen, räumlichen, zeitlichen oder anderen Umfang der Bestimmung, so gilt die Bestimmung mit ihrem größtmöglich (bzw. kleinstmöglich) wirksamen und durchführbaren Umfang als vereinbart. Im Übrigen haben die Parteien anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Gehalt der zu ersetzenden Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für die ergänzende Vertragsauslegung.

Schortens, den

Stadt Schortens

Jever, den

Landkreis Friesland

Anlage 1 = Liste der 11 Kindertagesstätten-Grundstücke mit Grundbuchbezeichnungen, unterteilt nach Anlage 1a und Anlage 1b (KiTa's in anderen Objekten/-Teilflächen)

Anlage 2 = Liste der Miet- und Betreiberverträge mit Dritten

Anlage 3 = Liste der Darlehensverträge

Anlage 4 = BetrKV

Anlage 5 = Inventarlisten