Luther.

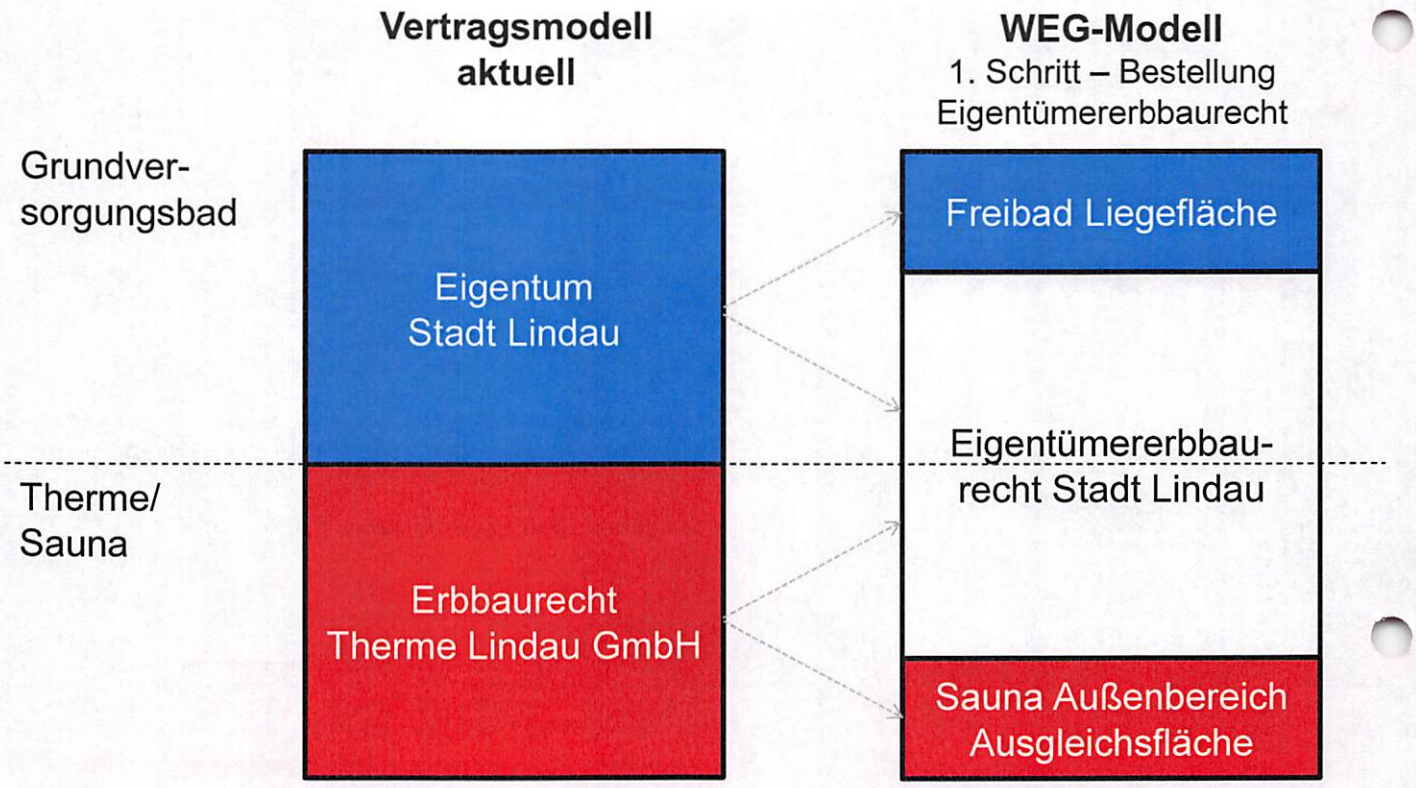
Therme Lindau

Vertragsstruktur / Vertragseckpunkte und wechselseitige Zahlungsverpflichtungen

Stadtratssitzung, 21. Februar 2018

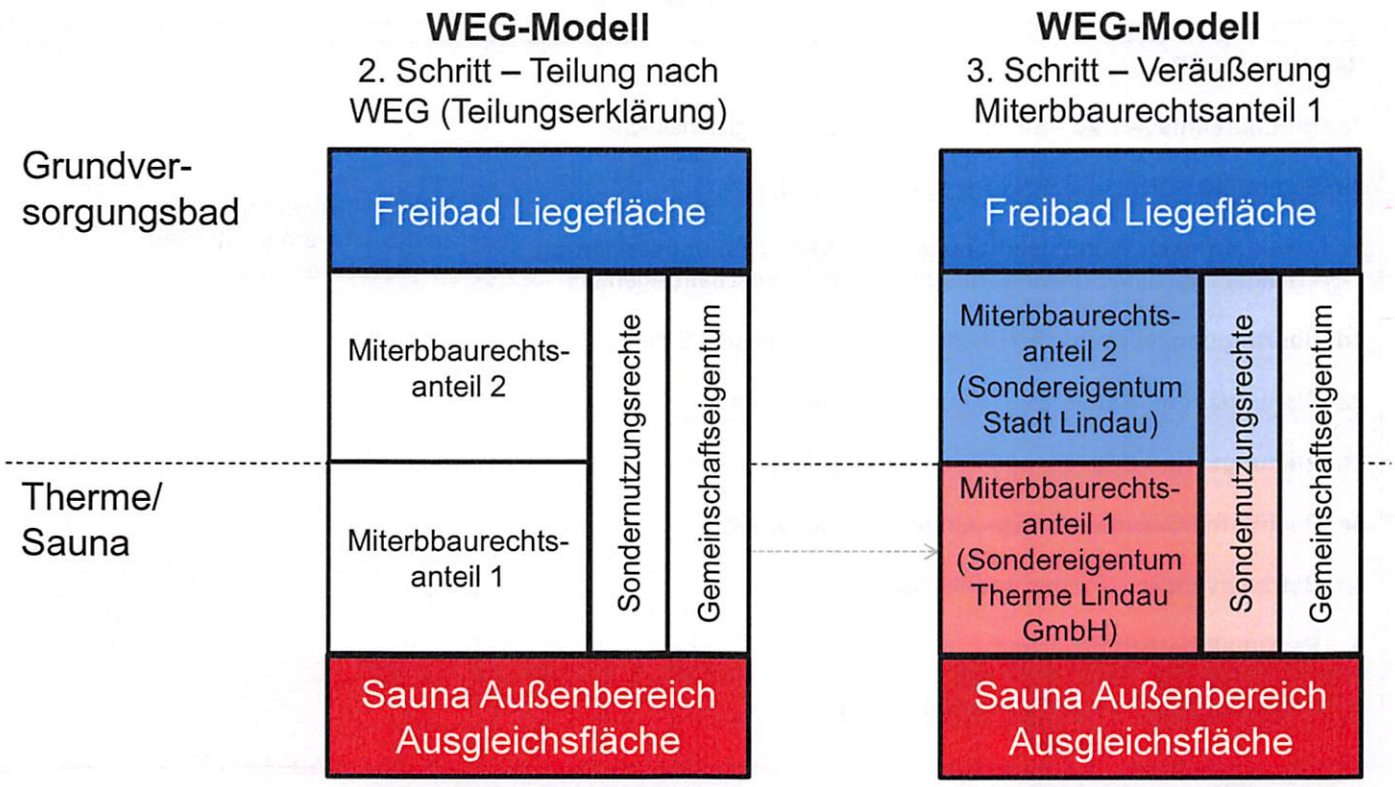
Dr. Thomas Kuhnle
Jörg Bemmerl

Vertragsstruktur und Vertragseckpunkte



© Luther, 2/12/2018

Vertragsstruktur und Vertragseckpunkte



© Luther, 2/12/2018

Vertragsstruktur und Vertragseckpunkte

„WEG-Modell“

RAHMENVERTRAG

1a Erbbaurechtsvertrag - Sauna-Außenbereich / Ausgleichsfläche

1b Eigentümer-Erbbaurechtsvertrag - WEG-Fläche

1c Aufteilung nach Wohneigentumsgesetz (WEG) / Teilungserklärung
- Sondereigentum, Sondernutzungsrechte, Gemeinschaftseigentum

} Sauna-/ Thermenbereich und Grundversorgungsbad (nebst Außenbereich)

1d Übertragungsvertrag - Teilerbbaurecht an Therme und Sauna

2a Planungs- und Bauvertrag - Grundversorgungsbad

2b Planungs- und Bauvertrag - Therme und Sauna

3a Pacht- und Betriebsvertrag - Grundversorgungsbad

3b Betriebsvertrag - Therme und Sauna

4 Personalübernahmevertrag

5 Parkplatz und Parkplatznutzungsvertrag

© Luther, 2/12/2018

Rahmenvertrag - Wesentliche Vertragsinhalte

- Organisations- und Vertragsstruktur
- Vertragsgegenstand und übergeordnete Rechte und Pflichten der Vertragspartner
- Versicherungen und Haftung
- Aufschiebende Bedingungen
  - Erhalt aller zur Realisierung von Planung und Bau der Therme Lindau erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen
  - Zusage zur unbefristeten Mitgliedschaft der Besitz- und Betriebsgesellschaft in der ZVK der Bayerischen Gemeinden
  - Zuweisung von Fördermitteln (schulische Sportanlagen) nach Art. 10 FAG
  - Eintragung von Dienstbarkeiten und Vorkaufsrechten im Grundbuch des Parkplatzgrundstücks
- Rücktrittsrecht der Stadt Lindau, falls innerhalb von 3 Monaten kein Finanzierungsnachweis durch den privaten Partner erfolgt
- Vertragslaufzeit, Kündigungsregelungen sowie Übertragung zum Vertragsende

Erbbaurechtsvertrag (Sauna-Außenbereich) - Wesentliche Vertragsinhalte

- Inhalt des Erbbaurechts
  - Errichtungspflicht nach den Vorgaben des Planungs- und Bauvertrags (Therme und Sauna)
  - Betriebs- und Unterhaltungspflicht nach den Vorgaben des Betriebsvertrags (Therme und Sauna)
  - Versicherungspflichten
  - Beginn und Ende des Erbbaurechts
  - Übergabe am Ende der Vertragslaufzeit (entschädigungslose Übertragung auf die Stadt Lindau)
- Tragung von Kosten und Lasten (vollständig durch die Erbbauberechtigte zu tragen)
- Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte
  - Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast
- Dinglich wertgesicherter Erbbauzins
  - Bemessungsgrundlage = angemessene Bodenwertverzinsung
  - Wertsicherung über Verbraucherpreisindex (VPI)
- Dinglich gesichertes Vorkaufsrecht

© Luther, 12.02.2018

Erbbaurechtsvertrag (Sauna-Außenbereich) - Wesentliche Vertragsinhalte

- Heimfall (vorzeitige Rückübertragung)
  - Heimfallgründe
  - Heimfallvergütung
    → Ertragswert, hilfsweise Sachwertverfahren,
    Festlegung maßgeblicher Wertermittlungsansätze (z.B. Liegenschaftszinssatz)
    → Abzug der durch die Grundstückseigentümerin (Stadt Lindau) bereits übernommenen und noch zu übernehmenden Verbindlichkeiten

Eigentümer-Erbbaurechtsvertrag - Wesentliche Vertragsinhalte

- Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts
  - Errichtungs-, Betriebs- und Unterhaltungspflicht für die Therme Lindau nach den Vorgaben der Planungs- und Bauverträge sowie der Pacht- und Betriebsverträge
  - Versicherungspflichten
  - Übergabe am Ende der Vertragslaufzeit (entschädigungslose Übertragung auf die Stadt Lindau)
  - Vollständige Tragung aller Kosten und Lasten durch die Erbbauberechtigte (*<u>Anmerkung/ Hinweis:</u> Die Pflicht zur Tragung aller Kosten und Lasten wird im weiteren Verlauf durch den Übertragungsvertrag auf die Therme Lindau GmbH übertragen)*
  - Vertragsstrafen
  - Heimfall (vorzeitige Rückübertragung)
    - Heimfallgründe
    - Heimfallvergütung
      → Ertragswert (mit Pachtableitung), Vorgabe des Berechnungsmodells (inkl. Pachtableitung, Festlegung maßgeblicher Wertermittlungsansätze)
      → Abzug von durch die Grundstückseigentümerin (Stadt Lindau) bereits übernommenen und noch zu übernehmenden Verbindlichkeiten

© Luther, 12.02.2018

Eigentümer-Erbbaurechtsvertrag - Wesentliche Vertragsinhalte

- Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte
  - Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast, Zustimmungsvoraussetzungen (gem. gesetzlicher Bestimmungen sowie der geltenden Rechtsprechung):
    → Belastungsgrenze = 2/3 des Erbbaurechtswerts
    → Erforderliche Nachweise/ Unterlagen
    → Regelmäßige Reduzierung der Belastung auf den aktuellen Darlehensbetrag (2-Jahres-Rhythmus)
- Dinglich wertgesicherter Erbbauzins
  - Bemessungsgrundlage = angemessene Bodenwertverzinsung
  - Wertsicherung über Verbraucherpreisindex (VPI)
- Dinglich gesichertes Vorkaufsrecht

Aufteilung nach Wohneigentumsgesetz (Teilungserklärung) Wesentliche Vertragsinhalte

- Grundsatz der Aufteilung:
  Erreichen einer möglichst vollständig eigenständigen technischen und funktionalen Nutzung von Grundversorgungsbad sowie von Therme und Sauna
- Bildung von zwei Miterbbaurechtsanteilen zu je 50/100, verbunden mit dem Sondereigentum gem. Aufteilungsplan:
  - Teilerbbaurecht Nr. 1 = abgeschlossene Räume i.S.v.§ 3 Abs. 2 WEG der Therme und Sauna
  - Teilerbbaurecht Nr. 2 = abgeschlossene Räume i.S.v.§ 3 Abs. 2 WEG des Grundversorgungsbades
- Regelung zur Kostentragung für nachfolgend genannte Gebäudebestandteile
  - Fußboden-, Decken- und Wandbeläge
  - nicht tragende Innen- und Zwischenwände
  - Innen- und Außenfenster, Innen- und Außentüren, Glasfassaden sowie Fassadenverkleidungen der im Sondereigentum stehenden sowie diese begrenzenden Räume
  - technische Anlagen und Einrichtungen, soweit diese dem alleinigen Gebrauch des betreffenden Sondereigentums dienen (z.B. Versorgungseinrichtung)

© Luther, 12.02.2018

Aufteilung nach Wohneigentumsgesetz (Teilungserklärung) Wesentliche Vertragsinhalte

- Regelung zur Kostentragung für nachfolgend genannte Gebäudebestandteile
  - Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Wasser, Wärme, Gas, Strom etc.) ab Abzweig vom Hauptstrang
  - Loggien und Balkone, sofern Teile davon nicht kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinschaftseigentum stehen
- Verhältnis der Teileigentümer untereinander und Verwaltung
  - Geltung der Vorschriften gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
  - Die Zweckbestimmung des Erbbaurechts nach dem Eigentümer-Erbbaurechtsvertrag gilt auch zwischen den Teilerbbauberechtigten
  - Zuordnung von Sondernutzungsrechten an Außenbecken inkl. Beckenumgang sowie an direkt zugeordneten technischen Einrichtungen

Aufteilung nach Wohneigentumsgesetz (Teilungserklärung) Wesentliche Vertragsinhalte

- Verhältnis der Teileigentümer untereinander und Verwaltung
  - Bildung einer Instandhaltungsrücklage zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums (anteilige Einzahlung nach Größe des Miterbbaurechtsanteils)
  - Tragung von Kosten und Lasten (inkl. Instandhaltung nach DIN 31051)
    - Weitgehende Direktzuordnung der auf das jeweilige Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht entfallenden Kosten durch entsprechende Messeinrichtungen (Nachrüstmöglichkeit ist planerisch und baulich vorzusehen)
    - Aufteilung der Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage zu 70% über den Verbrauch und zu 30% über die Nutzfläche (nach Maßgabe der Heizkostenverordnung)
    - Aufteilung der Verwaltungskosten nach Anzahl der Teilerbbaurechtseinheit
    - Aufteilung des Wasserverbrauchs (inkl. Betrieb von Wasseraufbereitungsanlagen), der nicht über Messeinrichtungen direkt zugeordnet werden kann, anhand von Besucherzahlen
    - Sonstige Kosten und Lasten, die nicht direkt zugeordnet werden können, werden im Verhältnis der Miterbbaurechtsanteile aufgeteilt

© Luther, 12.02.2018

Aufteilung nach Wohneigentumsgesetz (Teilungserklärung) Wesentliche Vertragsinhalte

- Verhältnis der Teileigentümer untereinander und Verwaltung
  - Tragung von Kosten und Lasten (inkl. Instandhaltung nach DIN 31051)
    - Kostenbelastungsobergrenze zu Gunsten der Grundstückseigentümerin (Stadt Lindau), dass diese in keinem Falle mehr Kosten und Lasten zu tragen hat, als sie aufgrund der Regelungen des Pacht- und Betriebsvertrags (Grundversorgungsbad) maximal zu tragen hätte
  - Verwaltung / Eigentümerversammlung / Stimmrechte:
    - Bestellung des Werkleiters der Bäderbetriebe Lindau (B) zum ersten Verwalter der Eigentümergemeinschaft
    - Verzicht auf das Erfordernis jährlicher Eigentümerversammlung
    - Kann innerhalb eines Monats keine Übereinstimmung zwischen den Teilerbbauberechtigten erzielt werden, ist die Stimme der Stadt Lindau maßgeblich
- Aufteilung des Erbbauzinses anhand der Miterbbaurechtsanteile

Übertragungsvertrag (Teilerbbaurecht Nr. 1 - Therme und Sauna) Wesentliche Vertragsinhalte

- Vorbemerkung
  - Grundbuchstand
    Inhalt gem. Eigentümererbbaurecht und Teilungserklärung
  - Errichtungs- und Betriebsverpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag
- Übertragung
  - Übertragung des Teilerbbaurechts Nr. 1 (Therme und Sauna) an die Therme Lindau GmbH
  - Regelungen zu Rechtsübergang und Übergabe
    → Berechtigung der Grundstückseigentümerin (Stadt Lindau) zur Aufrechterhaltung des Strandbadbetriebs (auf eigenes Betriebsrisiko), soweit mit den Bauarbeiten zur Errichtung der Therme Lindau vereinbar

Übertragungsvertrag (Teilerbbaurecht Nr. 1 - Therme und Sauna) Wesentliche Vertragsinhalte

- Eintritt in die Teilungserklärung
  - Übergang aller sich aus der Teilungserklärung ergebenden Recht und Pflichten mit Besitzübergang
- Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag und Regelungen zur Rechtsnachfolge
  - Übergang aller sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Recht und Pflichten (samt dinglichem und schuldrechtlichem Inhalt) mit Besitzübergang
  - Verpflichtung bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes alle Verpflichtungen und Bestimmungen aus Erbbaurechtsvertrag und Teilungserklärung dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen
    → Zustimmungsvoraussetzung zur Übertragung des Erbbaurechts
    (Verweigerungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümerin, Stadt Lindau)
  - Verpflichtung zur Zahlung des auf das Teilerbbaurecht entfallenden jährlichen Erbbauzinses sowie künftiger Erhöhungsbeträge

© Luther, 12.02.2018

Planungs- und Bauverträge - Wesentliche Vertragsinhalte

- Getrennte Verträge für Grundversorgungsbad sowie Sauna und Therme
- Pauschalfestpreis-Vertrag über die schlüsselfertige und vollständige Planung und Errichtung des Vertragsobjekts
- Zahlungsplan
  → Abschlagszahlungen für mangelfrei erbrachte und in sich abgeschlossene Leistungen (Grundversorgungsbad)
- Mängelansprüche (Gewährleistung)
- Urheberrecht
  → Nutzung der Planung und Änderung des Vertragsobjekts durch die Stadt Lindau
- Einsatz von Nachunternehmern
- Sicherheitseinbehalte / Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften

© Luther, 12.02.2018

Pacht- und Betriebsvertrag (Grundversorgungsbad) - Wesentliche Vertragsinhalte

- Pachtgegenstand und Pachtzins
- Gewährleistungs- und Gebäudemanagement
- Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung)
- Entgelt für Betriebsleistungen (inkl. Einredeverzicht)
- Betriebliche Rechte und Pflichten
  - Betriebskonzept
  - Öffnungszeiten und Eintrittspreisgestaltung
  - Schul- und Vereinsschwimmen
  - Pflege der Anlage und Winterdienst
- Haftung und Versicherungen
- Laufzeit und Kündigung
- Rückgabe

Betriebsvertrag (Therme und Sauna) - Wesentliche Vertragsinhalte

- Betrieb erfolgt auf eigenes wirtschaftliches Risiko der Besitz- und Betriebsgesellschaft
- Gewährleistungs- und Gebäudemanagement
- Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung)
- Attraktivierung und Erweiterungsmaßnahmen
- Betriebliche Rechte und Pflichten
  - Betriebskonzept
  - Öffnungszeiten und Eintrittspreisgestaltung (durch die Besitz- und Betriebsgesellschaft festzulegen, Stadt Lindau ist vor beabsichtigten Preisanpassungen anzuhören)
  - Erfolgsbeteiligung der Stadt Lindau (Attraktivierungsfonds Grundversorgungsbad)
  - Pflege der Anlage und Winterdienst
- Haftung und Versicherungen
- Laufzeit und Kündigung
- Übergabe

© Luther, 12.02.2018

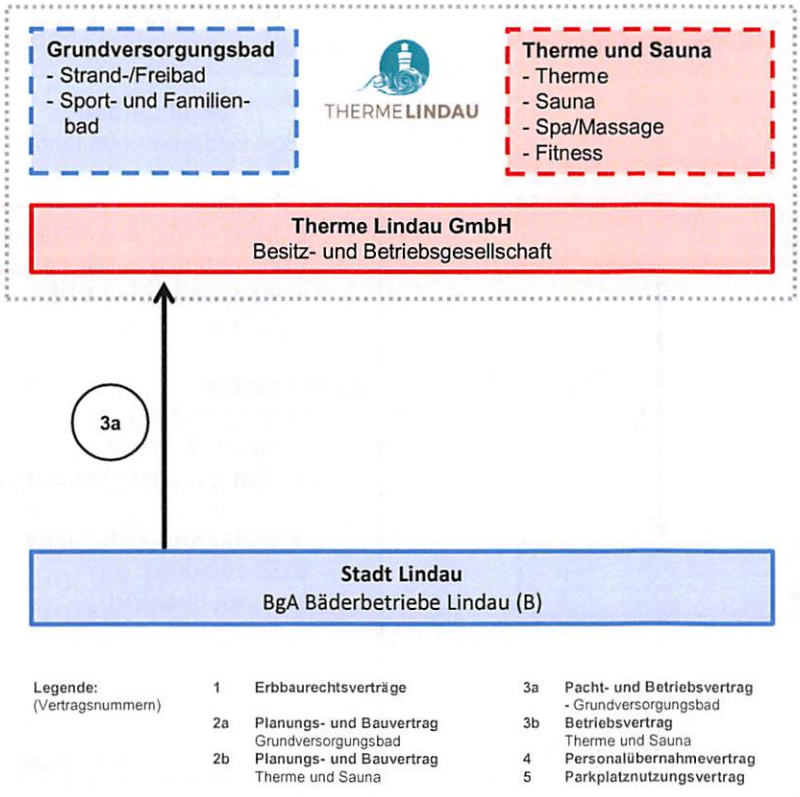
Personalübernahmevertrag - Wesentliche Vertragsinhalte

- Betriebsübergang im Sinne des §613 a BGB
- Eintritt der Besitz- und Betriebsgesellschaft in alle Rechte und Pflichten aus den übergehenden Arbeitsverhältnissen
- Erwerb einer Mitgliedschaft in der ZVK der Bayerischen Gemeinden durch die Besitz- und Betriebsgesellschaft
- Arbeitnehmerinformation und Widerspruch gegen den Übergang des Arbeitsverhältnisses
- Übergang sämtlicher Zahlungsverpflichtungen der Stad Lindau auf die Besitz- und Betriebsgesellschaft

Parkplatz und Parkplatznutzungsvertrag - Wesentliche Vertragsinhalte

- Eigentümer und Betreiber Parkplatz Eichwald GmbH
- Entgeltliche Nutzung durch Besucher Therme Lindau
- Instandhaltung und „Wartung“ durch Parkplatz Eichwald GmbH
- Unbefristete Laufzeit; Kündigung führt nicht zur Beendigung Vertragsbeziehung zwischen Parkplatz Eichwaldbad GmbH und Stadt Lindau
- Umfangreiche Sicherungs- und Eintrittsrechte Stadt Lindau
  - Stadt Lindau
  - Künftiger Betreiber
  - Sonstige von der Stadt Lindau benannte Dritte
- Dingliches Vorkaufsrecht für Stadt Lindau
- Löschung dingliche Sicherung nur mit Zustimmung des Freistaat Bayerns als Träger Bauaufsichtsbehörde

Wechselseitige Zahlungsverpflichtungen



Legende:
(Vertragsnummern)

1	Erbbaurechtsverträge	3a	Pacht- und Betriebsvertrag - Grundversorgungsbad
2a	Planungs- und Bauvertrag Grundversorgungsbad	3b	Betriebsvertrag Therme und Sauna
2b	Planungs- und Bauvertrag Therme und Sauna	4	Personalübernahmevertrag
		5	Parkplatznutzungsvertrag

Stadt Lindau
(BgA Bäderbetriebe Lindau)
⇩
Therme Lindau GmbH
(Besitz- und Betriebsgesellschaft)

3a Betriebsentgelt I
- EUR 287.000 p.a.
- indexiert über VPI
- 40 Jahre (ab Inbetriebnahme)

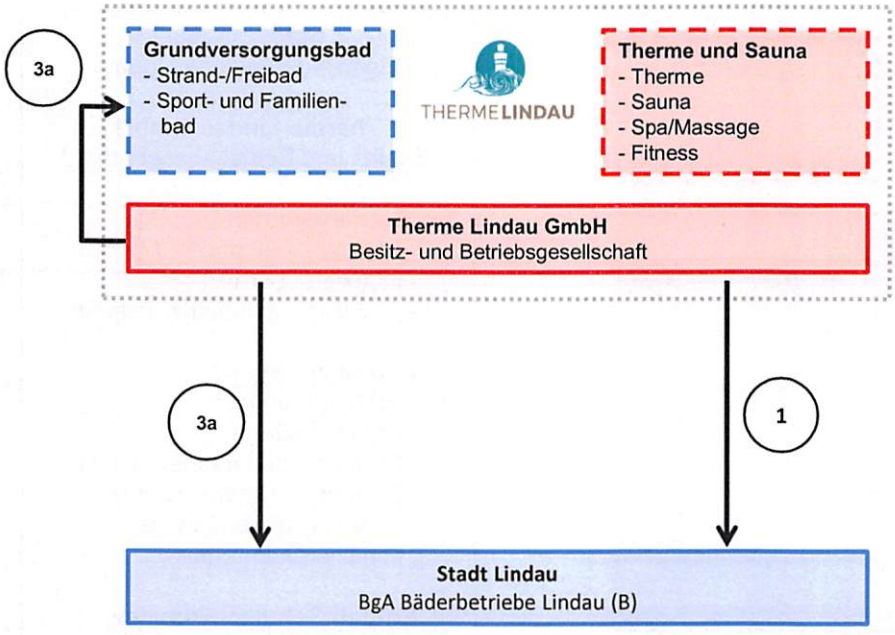
Betriebsentgelt II
- EUR 490.000 p.a.
- nicht indexiert
- 30 Jahre (ab Inbetriebnahme)
- 20 Jahre Einredeverzichts-erklärung gegenüber der finanzierenden Bank

Entgelt Schulschwimmen
- EUR 38.000 p.a.
- indexiert über VPI

Alle Beträge netto €

© Luther, 12.02.2018

Wechselseitige Zahlungsverpflichtungen



Legende: (Vertragsnummern)

1	Erbbaurechtsverträge	3a	Pacht- und Betriebsvertrag - Grundversorgungsbad
2a	Planungs- und Bauvertrag Grundversorgungsbad	3b	Betriebsvertrag Therme und Sauna
2b	Planungs- und Bauvertrag Therme und Sauna	4	Personalübernahmevertrag
		5	Parkplatznutzungsvertrag

Therme Lindau GmbH
(Besitz- und Betriebsgesellschaft)
⇩
Stadt Lindau
(BgA Bäderbetriebe Lindau)

1 Erbbauzins
- EUR 47.500 p.a. (WEG-Anteil)
  EUR 37.500 p.a. (Sauna-Außenfl.)
- wertgesichert über VPI
- 40 Jahre

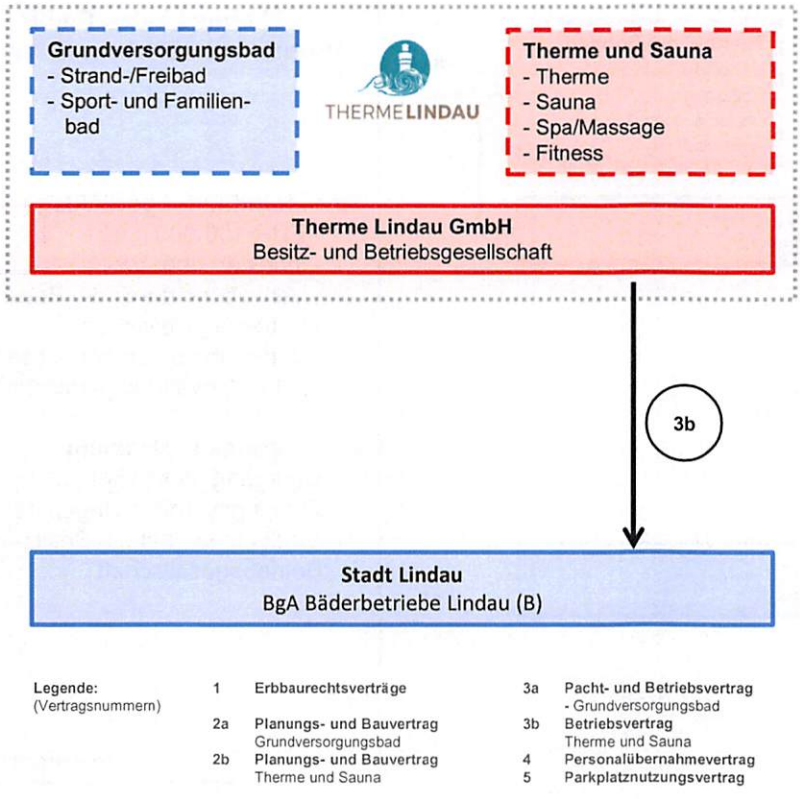
3a Pachtzins
- EUR 60.000 p.a.
- indexiert über VPI
- 40 Jahre (ab Inbetriebnahme)

Instandhaltungsrücklage
- EUR 100.000 p.a.
- indexiert über VPI

Alle Beträge netto €

© Luther, 12.02.2018

Wechselseitige Zahlungsverpflichtungen



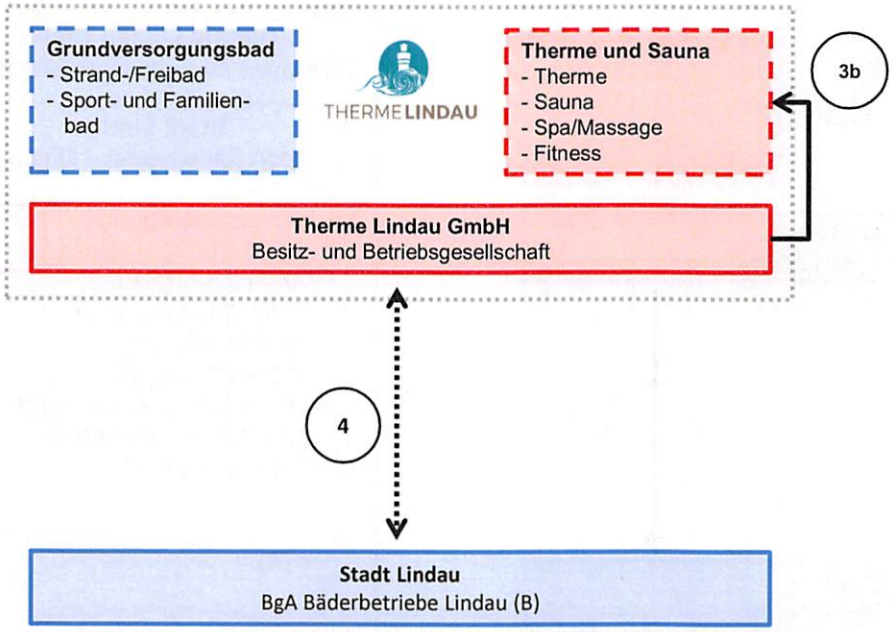
Legende: (Vertragsnummern)					
	1	Erbbaurechtsverträge	3a	Pacht- und Betriebsvertrag - Grundversorgungsbad	
	2a	Planungs- und Bauvertrag Grundversorgungsbad	3b	Betriebsvertrag Therme und Sauna	
	2b	Planungs- und Bauvertrag Therme und Sauna	4	Personalübernahmevertrag	
			5	Parkplatznutzungsvertrag	

Therme Lindau GmbH
(Besitz- und Betriebsgesellschaft)
⇩
Stadt Lindau
(BgA Bäderbetriebe Lindau)

3b Erfolgsbeteiligung
- Ab 250.000 Besucher p.a. Therme und Sauna: EUR 2,00 pro jedem weiteren Besucher
- indexiert über VPI
- Bildung einer Attraktivierungs-rücklage für das Grund-versorgungsbad

Alle Beträge netto €

Wechselseitige Zahlungsverpflichtungen



Legende: (Vertragsnummern)

1	Erbbaurechtsverträge	3a	Pacht- und Betriebsvertrag - Grundversorgungsbad
2a	Planungs- und Bauvertrag Grundversorgungsbad	3b	Betriebsvertrag Therme und Sauna
2b	Planungs- und Bauvertrag Therme und Sauna	4	Personalübernahmevertrag
		5	Parkplatznutzungsvertrag

Therme Lindau GmbH
(Besitz- und Betriebsgesellschaft)

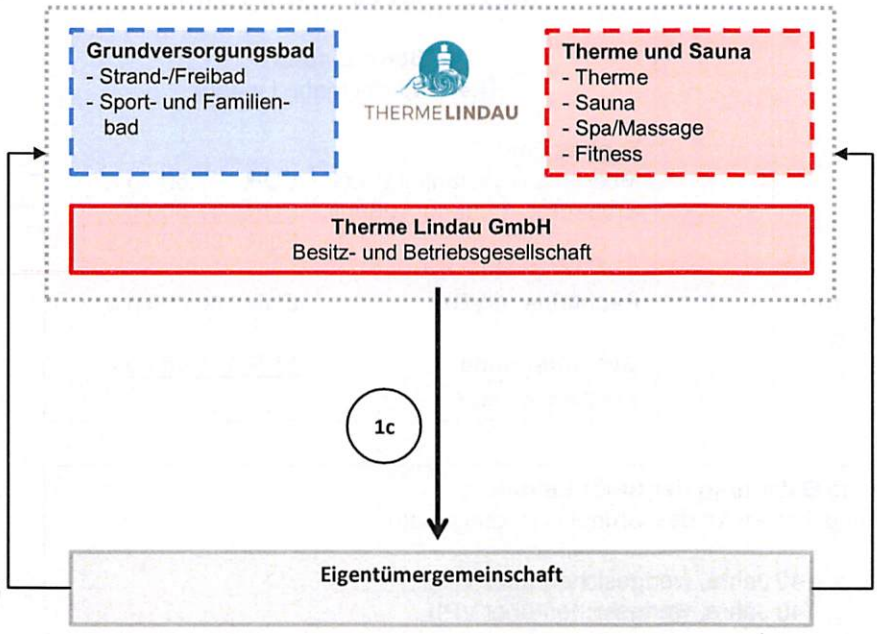
3b Instandhaltungsrücklage
- EUR 100.000 p.a.
- indexiert über VPI
- Verwaltung durch die Besitz-/ Betriebsgesellschaft
- Verfügung durch gemeinsamen jährl. Verwendungsentscheid

4 Personalüberlassung
Übergang sämtlicher Zahlungsverpflichtungen der Stadt Lindau auf die Besitz- und Betriebsgesellschaft

Alle Beträge netto €

© Luther, 12.02.2018

Wechselseitige Zahlungsverpflichtungen



Legende:
(Vertragsnummern)

1	Erbbaurechtsverträge	3a	Pacht- und Betriebsvertrag - Grundversorgungsbad
2a	Planungs- und Bauvertrag Grundversorgungsbad	3b	Betriebsvertrag Therme und Sauna
2b	Planungs- und Bauvertrag Therme und Sauna	4	Personalübernahmevertrag
		5	Parkplatznutzungsvertrag

Therme Lindau GmbH
(Besitz- und Betriebsgesellschaft)
⇩
Eigentümergemeinschaft

1c Instandhaltungsrücklage
- EUR 100.000 p.a.
- indexiert über VPI
- Verwaltung durch Verwalter der Eigentümergemeinschaft
- Verfügung durch gemeinsamen jährl. Verwendungsentscheid

Alle Beträge netto €

© Luther, 12.02.2018

Wechselseitige Zahlungsverpflichtungen

Stadt Lindau
(BgA Bäderbetriebe Lindau)
⇩
Therme Lindau GmbH
(Besitz- und Betriebsgesellschaft)

Betriebsentgelt I	EUR 287.000 p.a.
Entgelt Schulschwimmen	EUR 38.000 p.a.
	EUR 325.000 p.a.

Alle Beträge netto €

Therme Lindau GmbH
(Besitz- und Betriebsgesellschaft)
⇩
Stadt Lindau
(BgA Bäderbetriebe Lindau)

Erbbauzins:

Miterbbaurechtsanteil WEG	EUR 47.500 p.a.
Erbbaurecht Sauna-Außenfl.	EUR 37.500 p.a.
	EUR 85.000 p.a.
Pachtzins (GVB)	EUR 60.000 p.a.
Gesamtsumme	**EUR 145.000 p.a**

Alle Beträge netto €

Jährliche Belastung der Stadt Lindau
(ohne Finanzierungskosten für das Grundversorgungsbad)

an Therme Lindau GmbH	EUR 325.000 p.a.	(40 Jahre, wertgesichert über VPI)
von Therme Lindau GmbH	- EUR 145.000 p.a.	(40 Jahre, wertgesichert über VPI)
	EUR 180.000 p.a.	
Betriebsentgelt II	**EUR 490.000 p.a.**	(30 Jahre, keine Indexierung; 20 Jahre einredefrei an die finanzierenden Bank)

Alle Beträge netto €

Luther.