



Sachbearbeitung	Frau Dr. Bettina Hailer		
Datum	13.11.09		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Betriebsausschuss	Sitzung am 09.12.2009	TOP
Vorberatung		Sitzung am	TOP
		Sitzung am	TOP
Behandlung	öffentlich		GD

Betreff: Bericht über die mietvertragliche Situation im Alten- und Pflegeheim Wiblingen

Anlagen: keine

Antrag: Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Dr. Bettina Hailer
(Betriebsleitung)

Mitzeichnung:

Organisationseinheit, Datum, Unterschrift

Bearbeitungsvermerke Zentrale Dienste

Eingang ZD _____

Versand an GR _____

Niederschrift _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung

1. Mietvertragliche Situation

Das Gebäude Schloßstraße 34 (Alten- und Pflegeheim) wird seit 1947 von der Stadt Ulm gemietet. Die mietvertragliche Situation ist geprägt durch die historischen und rechtlichen Weiterentwicklungen seit dieser Zeit. Der aktuelle Mietvertrag besteht seit 1969/1970 und wurde seither sieben Mal durch Nachträge ergänzt. Darüber hinaus besteht seit 1947 ein Pachtvertrag für das Außengelände (siehe nachfolgende Tabelle). Dem Mietvertrag vorangestellt ist folgende Vorbemerkung, die die geschichtlichen Zusammenhänge transparent macht.

Vorbemerkung zum Mietvertrag vom 25.11.1969/06.05.1970 (Auszug):

„Durch Vertrag von 20. Januar/ 23. Juni 1947 hat der Württ. Fiskus (...) im eigenen Namen und zugleich im Namen des früheren Reichsfiskus (Heer) den Teil der Schloßgebäudeanlage (Gebäude Schloßstraße 34) an die Stadt Ulm vermietet (...). Die teilweise kriegszerstörten Räume hat die Stadt Ulm mit erheblichem Aufwand ((...) ca. 3,6 Mill. DM) für Zwecke eines Altersheims und eines Krankenhauses instandgesetzt und teilweise umgebaut. (...)

Der früher dem Reichfiskus (Heer) gehörende Teil der Räume ist auf Grund der Nutzung der Stadt nach § 3 Reichsvermögensgesetzes vom 16. Mai 1961 auf das Land Baden-Württemberg übergegangen. Um die Einheit der Schloßanlage auch eigentumsrechtlich zu wahren, sind sich das Land und die Stadt einig, dass für diesen Teil von der Möglichkeit der Übertragung auf die Stadt nach §25 des Staatshaushaltsgesetzes 1969 nicht Gebrauch gemacht und statt dessen der nachstehende Mietvertrag geschlossen wird. (...)

Die folgende Übersicht stellt die mietvertragliche Entwicklung und Situation dar:

<p>Mietvertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Ulm</p> <p>25. November 1969/ 6. Mai 1970</p>	<p>Der Mietgegenstand umfasst 3 Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesteil: süd-östlicher Teil des Gebäudes - Reichsvermögensteil: süd-westlicher Teil des Gebäudes, mietzinsfrei - Schloßstraße 32 (Jugendhaus) <p>Der Mietzins wurde auf 12.000 DM festgelegt (inkl. Schloßstraße 32)</p> <p>Die vereinbarte Mietdauer beträgt 50 Jahre (bis 31.12.2018).</p> <p>Regelung zur Entschädigung: „Bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf von 50 Jahren (...) ersetzt das Land der Stadt den Zeitwert der werterhöhenden Investitionen“.</p> <p>Problem: Regelung ist unzureichend</p> <p>Leistungen der Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sämtliche Öffentliche Abgaben - sämtliche Gebäudebetriebskosten - Kosten für den Einbau von Meßanlagen für Strom, Wasser, Gas - Straßen- und Gehwegreinigung, Winterdienst auch für Zufahrten - „Die gesamte bauliche Unterhaltung des Mietgegenstandes im Inneren und Äußeren“ im Einvernehmen mit dem Land - Unterhaltung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen
<p>Nachträge I - VII 1976 - 2000</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Regelungen, das Jugendhaus/ Schloßstraße 32 betreffend - Mieterhöhungen für Schloßstraße 32 und 34 - 1984/1985: das Land Baden-Württemberg übernimmt die bauliche Unterhaltung in Dach und Fach für die Schloßstraße 32, die Stadt zahlt dafür einen Zuschlag zum Mietzins. - Mietzins aktuell: 12.713,27 € pro Jahr für die Schloßstraße 34 (Alten- und Pflegeheim)

Pachtvertrag 27. Februar 1947 Nachträge I-II 1971 - 1982	Umfasst das Außengelände/ den Garten und den Schlossweiher, der vom Land Baden-Württemberg als Fischgewässer verpachtet ist. Pachtzins aktuell: 158,50 € pro Jahr
---	--

2. Neuer Mietvertrag

2.1 Sachstand

Seit 2006 wird versucht, einen neuen Mietvertrag mit dem Land Baden-Württemberg abzuschließen. Eingebunden sind von der Stadt Ulm das RPA, LI und GM, sowie die jeweilige Betriebsleitung des Alten- und Pflegeheims. Vom Land Baden-Württemberg ist die Abteilung Vermögen und Bau beteiligt.

Im Mai 2007 erfolgte durch Herrn Oberbürgermeister Gönner schriftlich die Anfrage an das Land Baden-Württemberg, Betriebsleitung Vermögen und Bau, ob die grundsätzliche Bereitschaft zur Verlängerung des Mietvertrages bestehe. Im Juni 2007 kam die Zusage der Betriebsleitung Vermögen und Bau Baden-Württemberg, dass grundsätzlich keine Einwände gegen eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages um 20 Jahre (bis 31.12.2038) vorliegen.

Formulierungsvorschläge für einen neuen Mietvertrag von Seiten der Stadt Ulm liegen dem Amt Ulm des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg seit September 2007 vor. Vom Amt Ulm, Abteilung Immobilienmanagement, ist derzeit ein Vertragsentwurf noch nicht erstellt. Da erst im Frühjahr mit einer Neubesetzung der Stelle der Abteilungsleitung gerechnet wird, besteht kaum die Aussicht, dass es vorher zu einem neuen Mietvertrag kommen wird.

2.2 Behandlung werterhöhender Maßnahmen

Voraussetzung für eine Anerkennung werterhöhender Maßnahmen ist, dass Einvernehmen mit dem Land Baden-Württemberg über diese Maßnahmen hergestellt wird (§6 Mietvertrag). Dies ist bei den bisherigen und aktuell geplanten Maßnahmen erfolgt.

Im neuen Mietvertrag wird eine möglichst konkrete Regelung angestrebt, wie mit den werterhöhenden Maßnahmen umzugehen ist. Der Formulierungsvorschlag der Stadt sieht folgende Regelungen vor:

Investitionen und Unterhaltungsmaßnahmen der Stadt, die **nutzungsbedingt** sind, finden keine Berücksichtigung. Sie bedürfen auch nicht der Zustimmung durch das Land Baden-Württemberg.

Investitionen und Unterhaltungsmaßnahmen der Stadt, die **nutzungsunabhängig** sind (z.B. Auswechseln der Fenster), bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landes. Bei Mietende leistet das Land Baden-Württemberg hierfür Wertersatz in Höhe des Restwerts, der sich aus den angefallenen Kosten abzüglich der Abschreibung ergibt.

Diese Regelungen sollen unabhängig von der kaufmännischen Unterscheidung in aktivierungsfähige bzw. nichtaktivierungsfähige Kosten erfolgen.

Weiter sind in den Formulierungsvorschlägen Regelungen zu Laufzeit und Kündigung des Vertrages, sowie zur Anpassung des Mietzinses enthalten.