



# Öffentlich-rechtlicher Vertrag



über die Beteiligung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg an den Aufwendungen für das Feuerwehrhaus im Eigentum der Ortsgemeinde Schweppenhausen

zwischen

- a) der Ortsgemeinde Schweppenhausen,  
vertreten durch den Verwalter Bürgermeister Michael Cyfka und
- b) der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg,  
vertreten durch die 1. Beigeordnete Elke Stern

wird aufgrund übereinstimmender Beschlüsse des Ortsgemeinderates Schweppenhausen vom 16.02.2022 sowie des Haupt- und Finanzausschusses der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg vom 23.06.2022 sowie des Verbandsgemeinderates der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg vom [REDACTED] nach § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) nachfolgender öffentlich-rechtlicher Vertrag hinsichtlich der Nutzung sowie Unterhaltungs-, Betriebs- und Investitionskostenbeteiligung für den Bereich des Feuerwehrhauses des Gebäudes Gemeindehaus Lindenstraße 1a in 55444 Schweppenhausen (u.a. Feuerwehrhaus) geschlossen.

## § 1 Eigentumsverhältnisse

- (1) Die Ortsgemeinde Schweppenhausen ist Eigentümerin des Grundstückes in der Lindenstraße 1a in 55444 Schweppenhausen (*Gemarkung Schweppenhausen, Flur 3, Parzelle 179/4, Hof-, Gebäude- und Freifläche „Gemeindehaus“, 1.071 m<sup>2</sup>*) einschließlich aufstehendem Gebäude (**Anlage 1 – Lageplan**).
- (2) Dieses Gebäude wird bereits sowohl für gemeindliche Zwecke, als auch für Zwecke der Feuerwehr genutzt.
- (3) Die als **Anlage 2** beigefügten Baupläne und als **Anlage 3** beigefügten Flächenberechnungen und -verteilungen sind Bestandteil dieses Vertrags und dokumentieren die einzelnen Nutzungsrechte.

## § 2 Entwicklung der bisherigen Nutzungen

### (Gebäudeanbau / Aufteilung Betriebskosten)

Die Ortsgemeinde Schweppenhausen hat im Jahr 1969 das Gemeindehaus mit Feuerwehrhaus (§ 1 des Vertrages) errichtet und 2000 das Feuerwehrhaus umgebaut und erweitert.

Die Aufteilung war in Vorjahren per Betriebskostenvereinbarung vom 17.05.2001 und 21.05.2001 geregelt. Die Betriebskosten wurden anteilmäßig mit 3/10 abgerechnet.

### § 3 Bildung Teileigentum

Die Bildung von Teil- bzw. Sondereigentum erfordert eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, diese kann aufgrund der räumlichen Gegebenheiten – u.a. wegen notwendiger gegenseitiger Zugangsrechte zu einzelnen Räumen – nicht erteilt werden. Daher bleibt die Ortsgemeinde Schweppenhausen weiterhin Eigentümerin des gesamten Anwesens.

### § 4 Nutzungsrechte

- (1) Die Nutzungsrechte der Verbandsgemeinde hinsichtlich des Feuerwehrteilbereichs am Grundstück im Sinne des § 1 dieses Vertrages werden durch die nachstehenden Regelungen festgelegt.
- (2) Von der Gemeinde mit einer mehrjährigen Zweckbindung oder mit einer vereinbarten Gegenleistungsverpflichtung geleistete Zuwendungen für die Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen sind als immaterielle Vermögensgegenstände auf der Aktivseite auszuweisen. Von der Gemeinde eingeräumte Nutzungsrechte für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind als Sonderposten auf der Passivseite auszuweisen und über die Nutzungsdauer aufzulösen (§ 38 Abs. 1 GemHVO).

### § 5 Nutzungsflächen

- (1) Die in den Bauplänen zur damals beabsichtigten Teileigentumsbildung (**Anlage 2**) mit 3 und 4 und (**Anlage 3**) mit „**Gemeinde G**“ und „**Feuerwehr FW**“ gekennzeichneten Flächen werden von beiden Vertragspartnern gleichberechtigt gemeinsam genutzt.
- (2) Alle (**Anlage 3**) mit „**Gemeinde G**“ farblich markierten Räume bzw. Flächen stehen der Ortsgemeinde Schweppenhausen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.
- (3) Die (**Anlage 3**) mit „**Feuerwehr FW**“ gekennzeichneten Räume bzw. Flächen stehen der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.
- (4) Abweichend hiervon kann eine Nutzung der genannten Flächen und Räumlichkeiten durch den jeweils anderen Vertragspartner erfolgen, sofern dieser sie vorübergehend nicht für eigene Zwecke benötigt und jeweils im Einzelfall vorab der festzulegenden Nutzung zustimmt.

### § 6 Betriebskosten

- (1) Die jährlich anfallenden Betriebskosten der jeweiligen Nutzungsparteien werden in den Haushaltsplänen der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg und der Ortsgemeinde Schweppenhausen veranschlagt. Die Abrechnung der laufenden Betriebskosten erfolgt jährlich, frühestens nach Vorlage der Verbrauchsabrechnung. Abzurechnen sind durch separate Zwischenzähler erfasste Wasser-, Strom- und Heizkostenverbräuche sowie Zählergrund-, Abwasserbeseitigungs- und ggf. Abfallentsorgungsgebühren. Die Erhebung von Vorausleistungen auf Vorjahresabrechnungsbasis ist zulässig. Evtl. anfallende Umsatzsteuer trägt die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg in Höhe des jeweils geltenden Steuersatzes.
- (2) Betriebskosten im Sinne des vorliegenden Vertrags sind nur solche Aufwendungen, die sich ausschließlich auf die von der Feuerwehr beanspruchten Räume des Gebäudes sowie der Freiflächen (§§ 5 Abs. 3 des Vertrages) beziehen. Kosten, die dem gesamten Gebäude zuzurechnen sind (z. B. Dacheindeckung, Außenfassade, Heizung, etwaige Anliegerkosten usw.) werden – soweit im Einzelfall keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird – entsprechend der Nutzungsflächen zugeordnet. Sofern Räume in dem Gebäude sowohl von der Ortsgemeinde Schweppenhausen als auch von der Feuerwehr der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-

Stromberg genutzt werden, wird eine Flächenaufteilung entsprechend dem jeweiligen Nutzungsanteil vorgenommen.

- (3) Unter Berücksichtigung der aus den Bauplänen ermittelten Nutzungsanteile werden die nicht getrennt erfassbaren Unterhaltungs- und Betriebskosten im Verhältnis Ortsgemeinde Schweppenhausen (OG – 66,52 %) sowie Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg (FW – 33,48 %) für den Bereich der Feuerwehr getragen.
- (4) Die Gesamtnutzungsfläche in Höhe von 422,72 m<sup>2</sup> verteilt sich auf die Nutzungsfläche des Kellergeschosses mit 122,07 m<sup>2</sup>, des Erdgeschosses mit 152,20 m<sup>2</sup> sowie die Nutzungsfläche des Obergeschosses mit 148,45 m<sup>2</sup>. Die jeweiligen Nutzungsanteile stellen sich im Detail wie folgt dar:

$$\text{Feuerwehranteil: } x = \frac{100 \times 141,51 \text{ m}^2}{422,72 \text{ m}^2} = 33,48 \%$$

$$\text{Anteil OG: } x = \frac{100 \times 281,21 \text{ m}^2}{422,72 \text{ m}^2} = 66,52 \%$$

## **§ 7 Investitionskosten**

- (1) Alle anfallenden Investitionskosten für den Feuerwehrbereich sind von der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg zu tragen. Evtl. anfallende Umsatzsteuer trägt die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg in Höhe des jeweils geltenden Steuersatzes. Vor Beginn der Maßnahme ist von der Ortsgemeinde Schweppenhausen die Zustimmung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg einzuholen.
- (2) § 6 Abs. 2 des Vertrags gilt sowohl für die Betriebs- als auch für die Investitionskosten. Abzugsgrenzen ist nach den Voraussetzungskriterien, ob es sich um eine Investition oder um einen Unterhaltungsaufwand handelt.
- (3) Die Zustimmung zur Leistung über- und außerplanmäßiger Aufwendungen oder Auszahlungen bis zu einem Betrag von 10.000,00 € ist gemäß § 5 Abs. 2 Buchstabe b) der Hauptsatzung dem Haupt- und Finanzausschuss der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg übertragen, bis zu einem Betrag von 5.000,00 € dem Bürgermeister der Verbandsgemeinde.
- (4) Nicht davon betroffen sind Maßnahmen, die aufgrund einer Eilbedürftigkeit (z. B. Heizungsreparatur im Winter) erforderlich sind. Die Bestimmungen des § 47 GemO sind zu beachten.

## **§ 8 Sonderposten, Ertragszuschüsse**

- (1) Erhaltene Zuwendungen sind nach § 38 Abs. 2 GemHVO als Sonderposten auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen. Die Auflösung der Sonderposten erfolgt ertragswirksam entsprechend der vom Ministerium des Innern und für Sport bekanntgegebenen Abschreibungstabelle unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes.
- (2) Ertragszuschüsse aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten Nutzungsberechtigter sind nach § 38 GemHVO in Höhe des noch nicht aktivierten Teils als erhaltene Anzahlungen auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen und bei Betriebsbereitschaft als Sonderposten auszuweisen.

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

Beide Vertragspartner verpflichten sich, die vorstehenden Verpflichtungen (z.B. im Rahmen einer Fusion) auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## **§ 10 Inkrafttreten**

- (1) Dieser Vertrag tritt am        in Kraft und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, sofern sich keine Änderungen der Nutzungsflächen ergeben.
- (2) Eine Kündigung ist nach Beschluss des Verbandsgemeinderates Langenlonsheim-Stromberg und des Ortsgemeinderates Schweppenhausen sechs Monate vor dem jeweiligen Jahresende möglich.
- (3) Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

## **§ 11 Vorjahre**

Evtl. bisher noch nicht abgerechnete Jahre werden nach dem Inkrafttreten dieses Vertrages nach deren Bestimmungen abgerechnet.

## § 12 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Schweppenhausen, den \_\_\_\_\_

Für die Ortsgemeinde Schweppenhausen

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
( Michael Cyfka )

Bürgermeister

VERWALTER ORTSGEMEINDE SCHWEPPEHAUSEN

Langenlonsheim, den \_\_\_\_\_

Für die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
( Elke Stern )

1. Beigeordnete

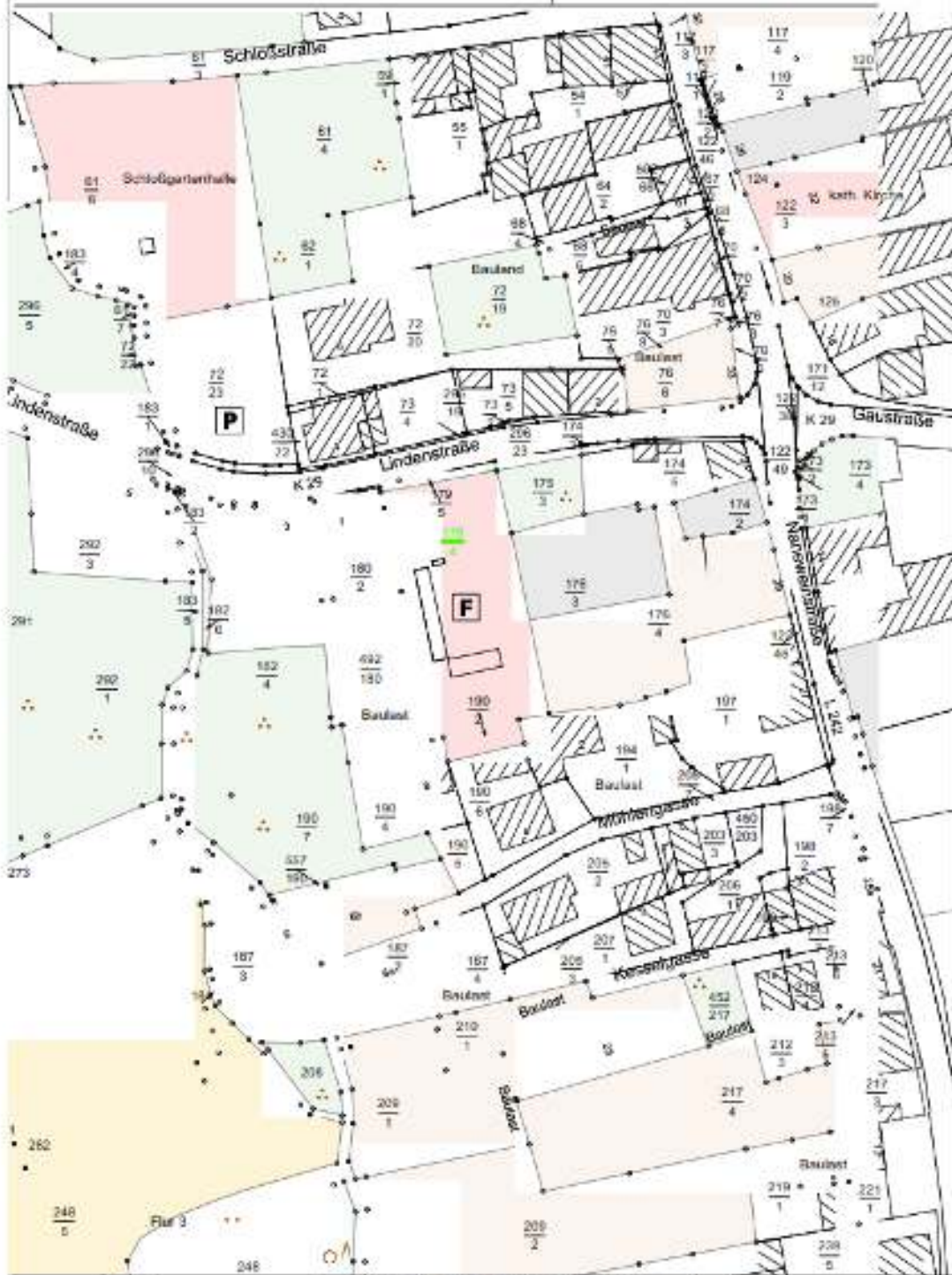
# Anlage 1 - Lageplan Liegenschaftskarte

Verbandsgemeindeverwaltung  
Langenlonsheim-Stromberg  
Naheweinstraße 80  
55450 Langenlonsheim

Datum: 08.10.2021  
Maßstab: 1:1000

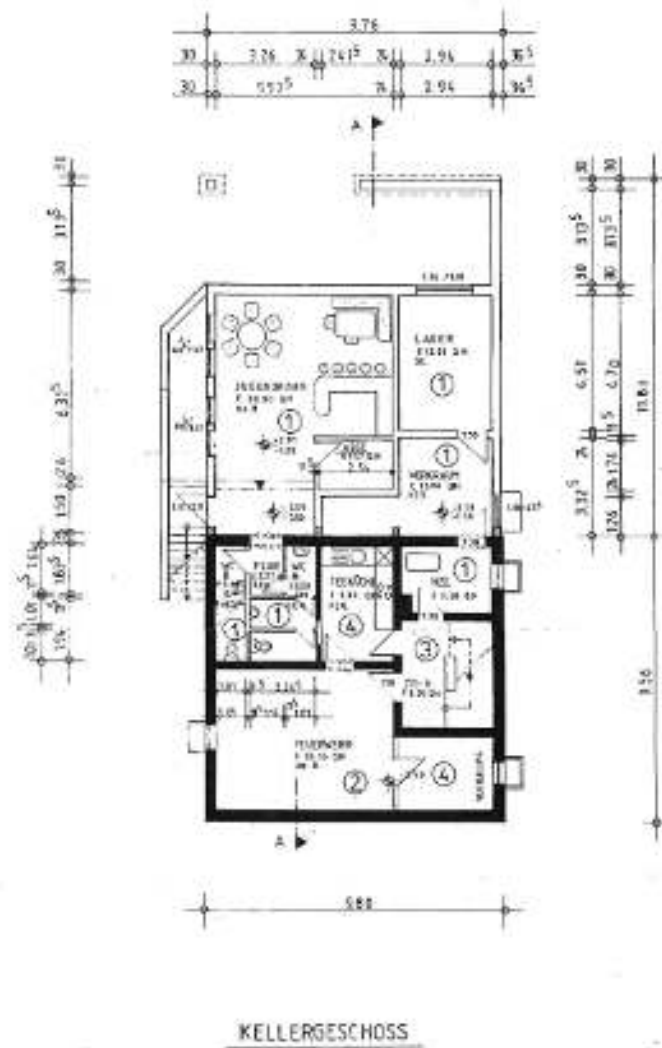
Auskunft erteilt: \_\_\_\_\_

Gemarkung:  
Flur, Parzelle(n): Schweppenhausen, 3, 179

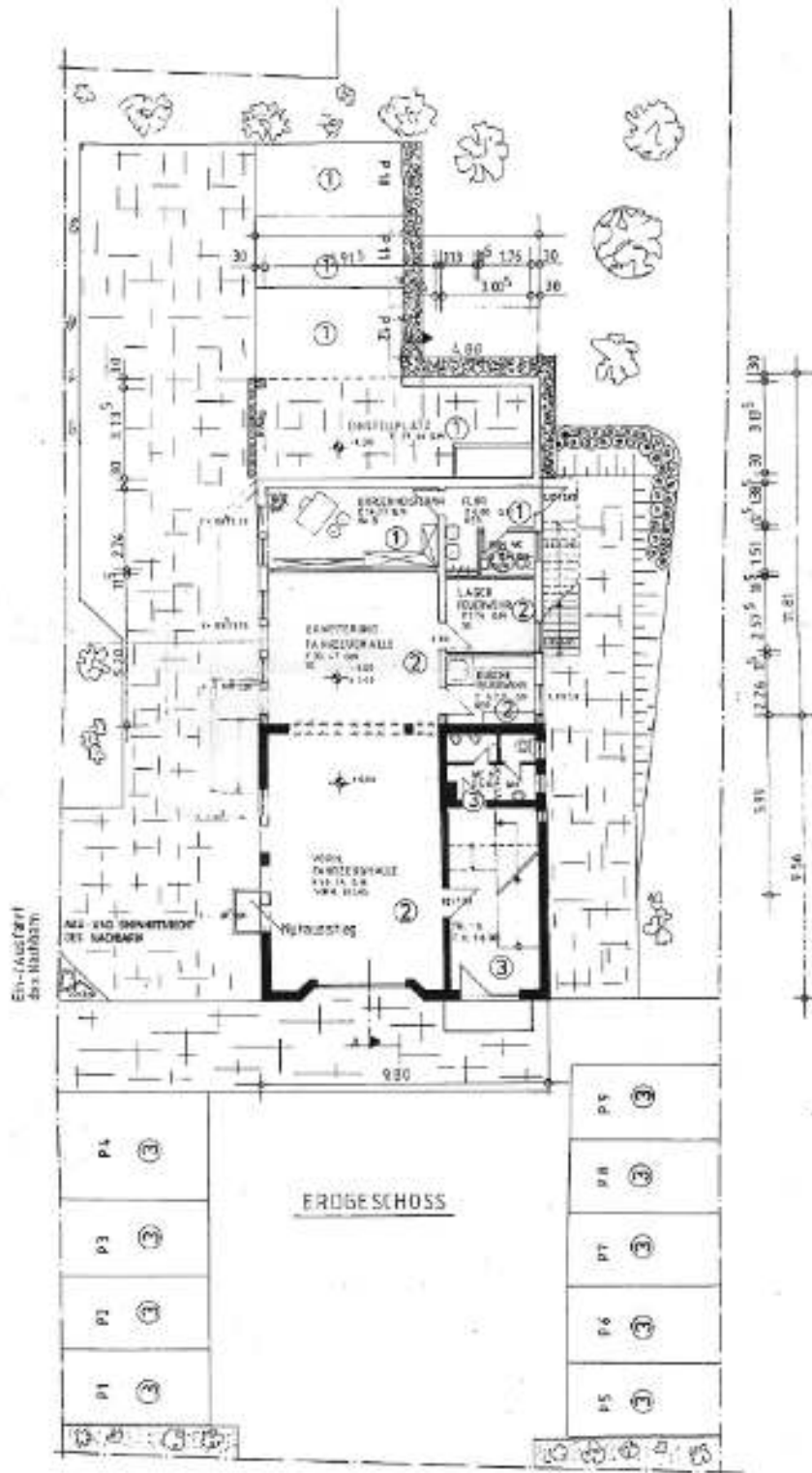


Alle Angaben ohne Gewähr!

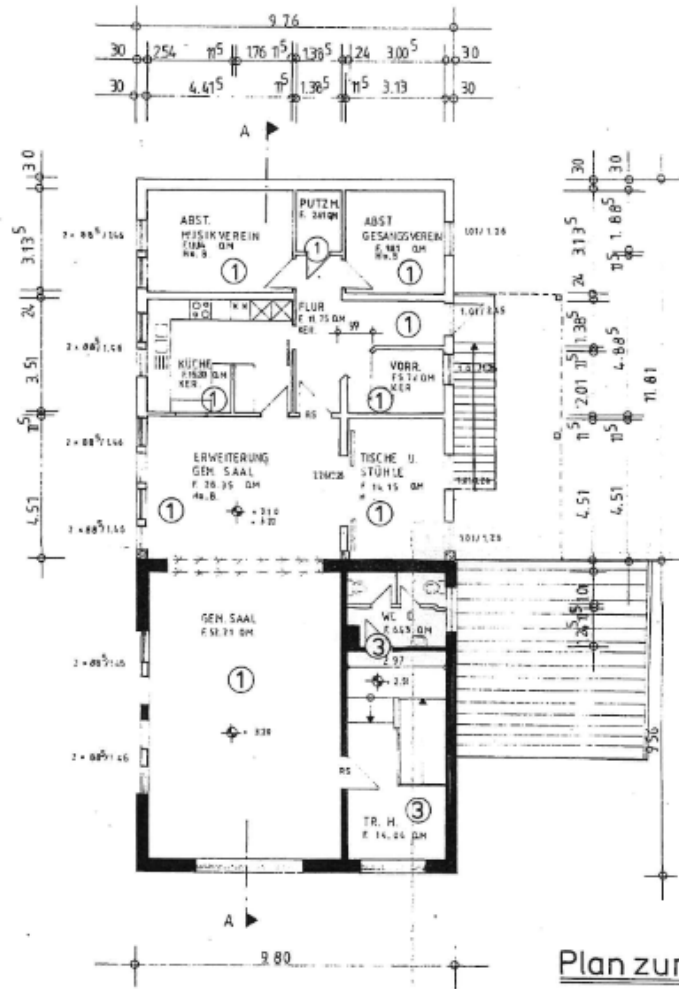
## Anlage 2 - Bauplan



# Anlage 2 - Bauplan







OBERGESCHOSS

Plan zur Teilungserklärung

- ① Eigentum Gemeinde Schweppenhausen
- ② Eigentum Verbandsgemeinde Stromberg
- ③ Eigentum Gemeinde Schweppenhausen, jedoch Mitnutzungsrecht der Verbandsgemeinde Stromberg
- ④ Eigentum Verbandsgemeinde Stromberg, jedoch Mitnutzungsrecht der Gemeinde Schweppenhausen

Um- u. Erweiterungsbau des Gemeinde- hauses der Ortsgemeinde Schweppenhausen	
Datum	20.07.2008
	<i>[Signature]</i>
Bauherr	GEH SCHWEPPEHAUSEN
Planer	JA   Gez. HS

## Anlage 3 - Flächenberechnungen

### Berechnung der Nutzungsfläche (NUF) Übersicht

		NUF
<b><u>Kellergeschoss</u></b>		
Gemeinde	Bestand	84,27 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>
Feuerwehr	Bestand	37,80 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>
<b>Bestand UG</b>		<b>122,07 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzungsänderung EG</b>		<b>----,---- m<sup>2</sup></b>
		<b>122,07 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Erdgeschoss</u></b>		
Gemeinde	Bestand	51,71 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>
Feuerwehr	Bestand	100,49 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>
<b>Bestand EG</b>		<b>152,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzungsänderung EG</b>		<b>----,---- m<sup>2</sup></b>
		<b>152,20 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss

Gemeinde	Bestand	145,23 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>

Feuerwehr	Bestand	3,22 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>

**Bestand EG** 148,45 m<sup>2</sup>

**Nutzungsänderung EG** ----,---- m<sup>2</sup>

148,45 m<sup>2</sup>

### GESAMT (UG + EG + OG)

Gemeinde	Bestand	281,21 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>

Feuerwehr	Bestand	141,51 m <sup>2</sup>
	Nutzungsänderung	----,---- m <sup>2</sup>

**Nutzungsflächen Bestand gesamt** 422,72 m<sup>2</sup>

**Nutzungsflächen Nutzungsänderung gesamt** ----,---- m<sup>2</sup>

422,72 m<sup>2</sup>