



Öffentlich-rechtlicher Vertrag



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

zwischen

- a) der Ortsgemeinde Seibersbach,
vertreten durch den Ortsbürgermeister Ralf Noch und
- b) der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg,
vertreten durch den Bürgermeister Michael Cyfka

wird aufgrund übereinstimmender Beschlüsse des Ortsgemeinderates Seibersbach vom 14.03.2022 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 Ausoniushalle Soonwaldstraße 18a in 55444 Seibersbach (u.a. Feuerwehrhaus) geschlossen.

§ 1 Eigentumsverhältnisse

- (1) Die Ortsgemeinde Seibersbach ist Eigentümerin des Grundstückes in der Soonwaldstraße 18a in 55444 Seibersbach (*Gemarkung Seibersbach, Flur 18, Parzelle 12, Hof-, Gebäude- und Freifläche „Ausoniushalle“, 4.953 m²*) einschließlich aufstehendem Gebäude (**Anlage 1 – Lageplan**).
- (2) Dieses Gebäude wird bereits sowohl für gemeindliche Zwecke, als Kindertagesstätte und 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 / Energetische Sanierung / Aufteilung Betriebskosten)

Die Ortsgemeinde Seibersbach hat im Jahr 1985 das Dorfgemeinschaftshaus (§ 1 des Vertrages) errichtet und 1990 den Feuerwehrstützpunkt in der Trägerschaft der damaligen Verbandsgemeinde Stromberg integriert. Von 2009 bis 2011 wurde das Dorfgemeinschaftshaus und die Hausmeisterwohnung energetisch saniert. In den Jahren 2011 bis 2012 wurde ein Kühlraum an das Dorfgemeinschaftshaus angebaut. In den Jahren 2017 bis 2021 wurde das Untergeschoss für Schulungs-/Aufenthalts-, Umkleide- und Dusch-/WC-Räume der Feuerwehr von der Verbandsgemeinde erweitert. Im Erdgeschoss erfolgte der Anbau der KiTa.

Die Aufteilung war in Vorjahren nicht per Mietvertrag oder Betriebskostenvereinbarung geregelt. Die Betriebskosten wurden anteilmäßig mit 1/5 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 Seibersbach 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) Alle (**Anlage 3**) mit „**Gemeinde G**“ markierten Räume bzw. Flächen stehen der Ortsgemeinde Seibersbach zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.
- (2) Die (**Anlage 3**) mit „**Feuerwehr FW**“ markierten Räume bzw. Flächen stehen der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.
- (3) 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 Seibersbach veranschlagt. Die Abrechnung der laufenden Betriebskosten erfolgt jährlich, frühestens nach Vorlage der Verbrauchsabrechnung. Abzurechnen sind durch separate Zwischenzähler erfasste Wasser- und Heizkostenverbräuche sowie Zählergrund- und Abwasserbeseitigungsgebühren. Der Stromverbrauch ist durch einen separaten Zähler direkt mit der Verbandsgemeinde abgerechnet. Die Abfallbeseitigungsgebühren sind separat mit der Verbandsgemeinde abgerechnet. 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 Seibersbach 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 88,64 % Kindertagesstätte Seibersbach (KiTa – 27,43 %) und Ortsgemeinde Seibersbach (OG – 61,21 %) sowie 11,36 % Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg für den Bereich der Feuerwehr getragen.
- (4) Die Gesamtnutzungsfläche in Höhe von **1.285,77 m²** verteilt sich auf die Nutzungsfläche des Untergeschosses mit 371,26 m² sowie auf die Nutzungsfläche des Erdgeschosses mit 863,53 m². Die jeweiligen Nutzungsanteile stellen sich im Detail wie folgt dar:

Feuerwehranteil:	$x = \frac{100 \times 146,02 \text{ m}^2}{1.285,77 \text{ m}^2} = 11,36 \%$	
Anteil KiTa:	$x = \frac{100 \times 352,66 \text{ m}^2}{1.285,77 \text{ m}^2} = 27,43 \%$	}
Anteil OG:	$x = \frac{100 \times 787,09 \text{ m}^2}{1.285,77 \text{ m}^2} = 61,21 \%$	
		88,64 %

§ 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 Seibersbach 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 Seibersbach 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.

Seibersbach, den _____

Für die Ortsgemeinde Seibersbach

(Siegel)

(Ralf Noch)

Ortsbürgermeister

Langenlonsheim, den _____

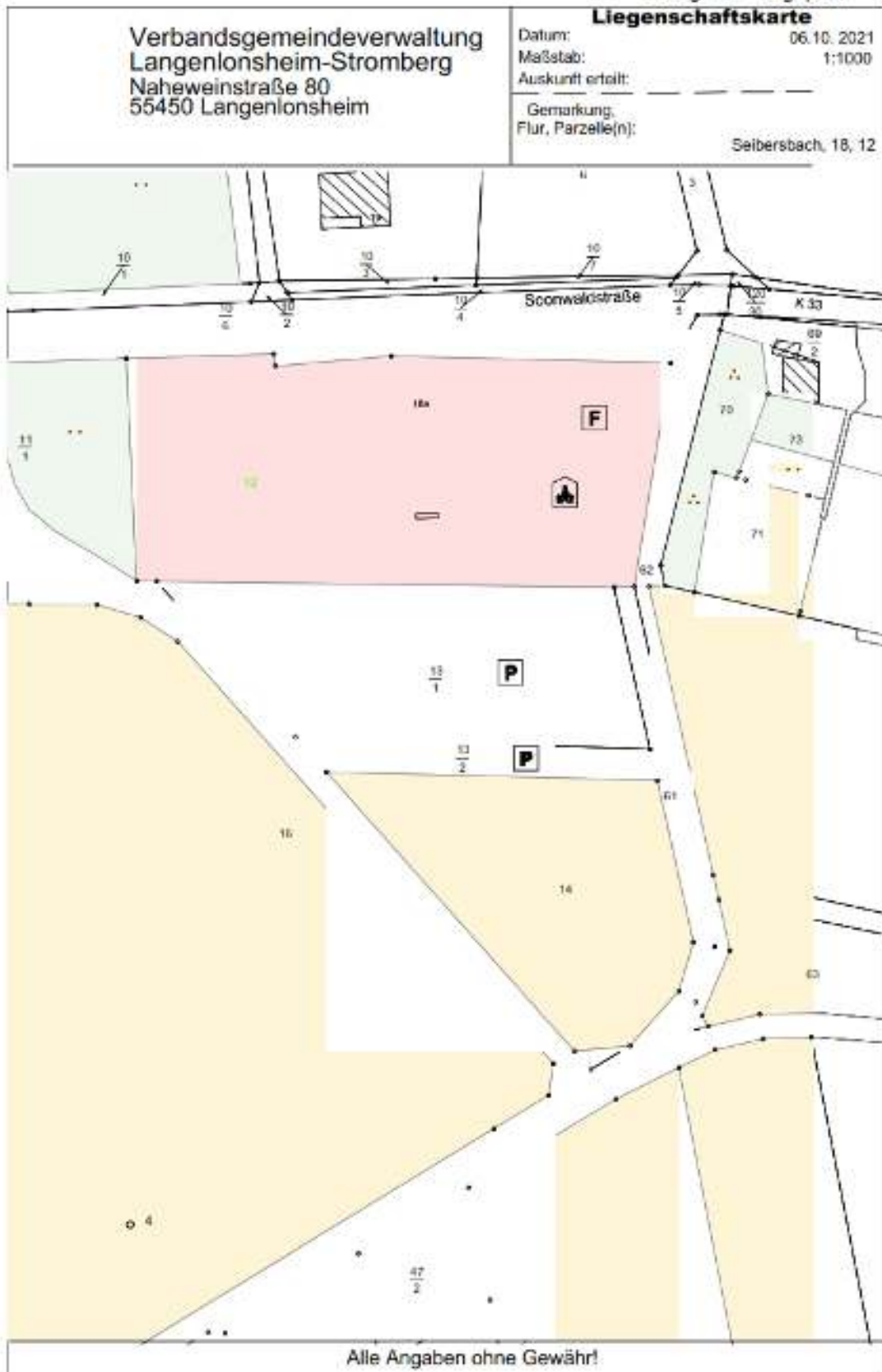
Für die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg

(Siegel)

(Michael Cyfka)

Bürgermeister

Anlage 1 - Lageplan





PROJEKTLEITUNG
 ARCHITECTUR
 INGENIEURBÜRO
 GMBH

PROJEKTLEITUNG
 ARCHITECTUR
 INGENIEURBÜRO
 GMBH

PROJEKTLEITUNG
 ARCHITECTUR
 INGENIEURBÜRO
 GMBH

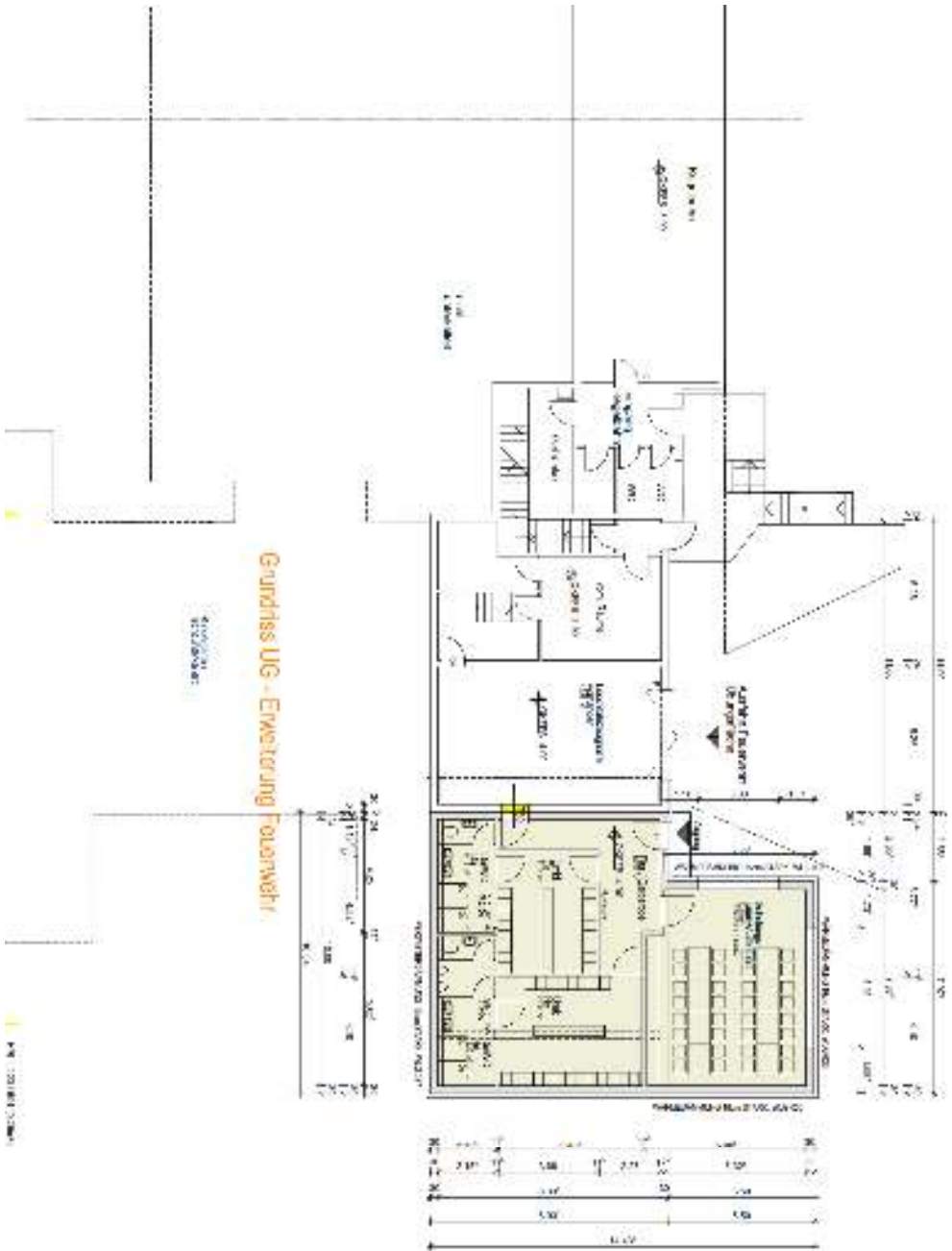
PROJEKTLEITUNG
 ARCHITECTUR
 INGENIEURBÜRO
 GMBH

PROJEKTLEITUNG
 ARCHITECTUR
 INGENIEURBÜRO
 GMBH

PROJEKTLEITUNG
 ARCHITECTUR
 INGENIEURBÜRO
 GMBH

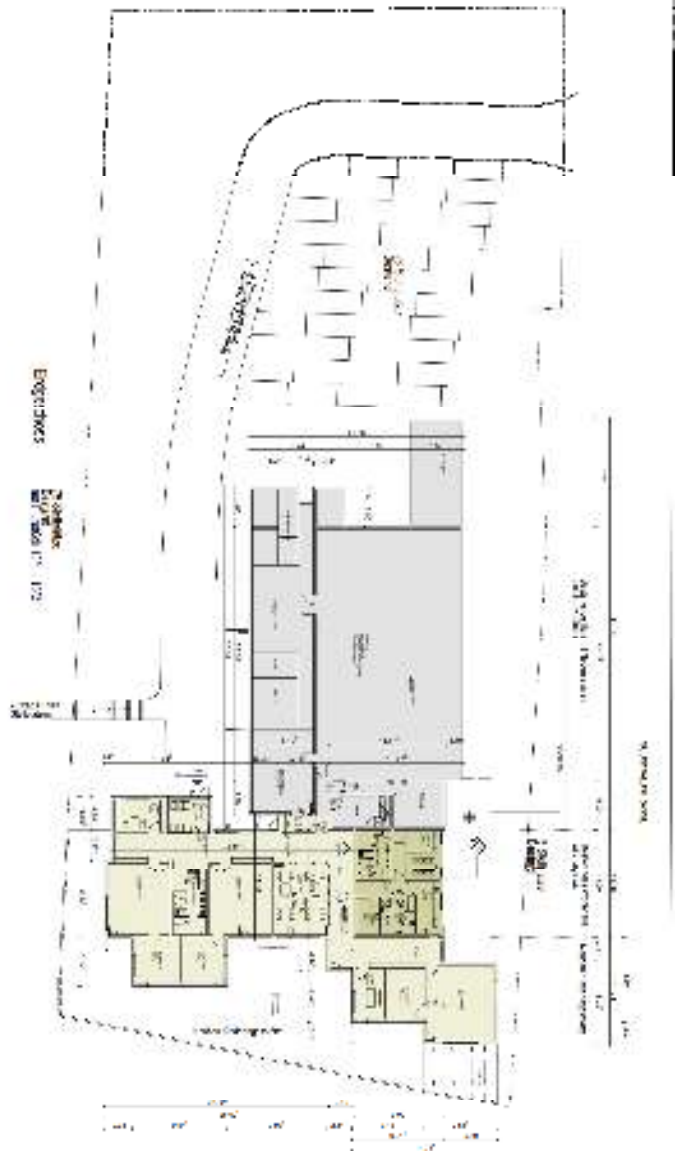
PROJEKTLEITUNG
 ARCHITECTUR
 INGENIEURBÜRO
 GMBH

Anlage 2 - Bauplan



<p>PLANNER:</p> <p>PERSONEL PERSONEL ARCHITECTURE 50 - 1st - 2nd - 3rd - 4th - 5th STREETS - COURTS - GARDENS - on 000/00/000-10 - on 000/00/000-02 Level of landscape studies</p>	
<p>OWNER:</p> <p>123456789 123456789 123456789 123456789</p>	<p>DATE:</p> <p>12/2024</p>

Arbeits 2 - Bauplan

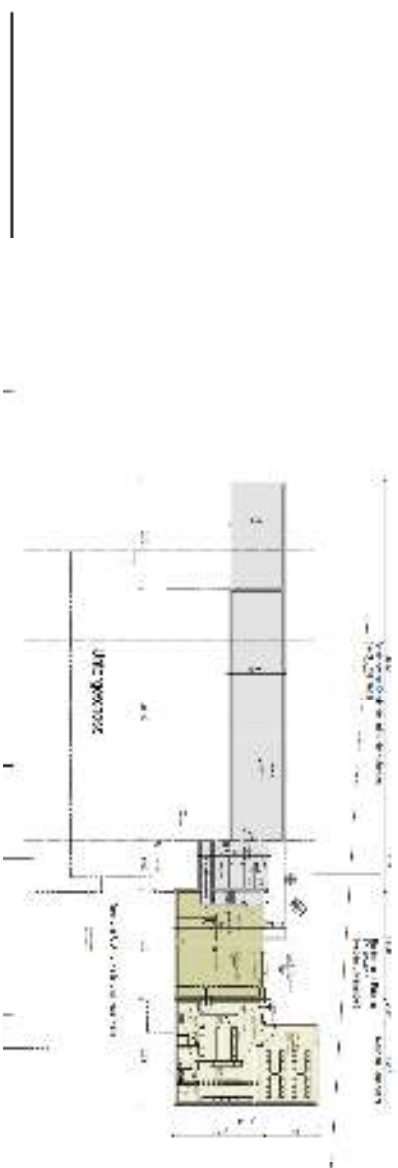


PROJEKTANT
 ARCHITECTURE
 IN THE
 DIVISION OF
 CIVIL ENGINEERING
 AND ARCHITECTURE
 OF THE
 UNIVERSITY OF
 SOUTHERN CALIFORNIA

DATE: 10/10/10

NO. OF SHEETS	10
NO. OF SHEETS USED	10
NO. OF SHEETS LEFT	0

10/10/10
 SAFETY ROOM
 ARCHITECTURE
 IN THE
 DIVISION OF
 CIVIL ENGINEERING
 AND ARCHITECTURE
 OF THE
 UNIVERSITY OF
 SOUTHERN CALIFORNIA



Anlage 3 - Flächenberechnungen

Berechnung der Nutzungsfläche (NUF) Übersicht

		NUF
<u>Untergeschoss</u>		
KiTa	Bestand	----,---- m ²
	Nutzungsänderung	----,---- m ²
Gemeinde	Bestand	225,24 m ²
Kegelbahn	Nutzungsänderung	----,---- m ²
Feuerwehr	Bestand Löschfahrzeughalle	42,98 m ²
	Erweiterung	103,04 m ²
Bestand UG		371,26 m²
Nutzungsänderung UG		----,---- m²
		371,26 m²
<u>Erdgeschoss</u>		
KiTa	Bestand	----,---- m ²
	Nutzungsänderung Anbau	352,66 m ²
Gemeinde	Bestand	561,85 m ²
Halle	Nutzungsänderung	----,---- m ²
Feuerwehr	Bestand	----,---- m ²
	Nutzungsänderung	----,---- m ²
Bestand EG		914,51 m²
Nutzungsänderung EG		352,66 m²
		1.285,77 m²

GESAMT (UG + EG)

KiTa	Bestand	----,---- m ²
	Nutzungsänderung	352,66 m ²

Gemeinde	Bestand	787,09 m ²
	Nutzungsänderung	----,---- m ²

Feuerwehr	Bestand	42,98 m ²
	Erweiterung	103,04 m ²

Nutzungsflächen Bestand gesamt 830,07 m²

Nutzungsflächen Erweiterung gesamt 103,04 m²

Nutzungsflächen Nutzungsänderung gesamt 352,66 m²

1.285,77 m²