



Stadt Schöningen

Vorlagen Nr.: 14/2019 vom 21.01.2019

erstellt durch: Fachbereich Bauwesen

Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Verwaltungsausschuss	29.01.2019	Zur Beschlussfassung		☒

Tagesordnungspunkt:
Badezentrum Negenborn
Mietvertrag mit Fa. Actic Fitness GmbH für den Saunabereich

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten	☒ Ergebnishaushalt
☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten	☐ Finanzhaushalt (Investition)
☐ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☒ Einnahme in Höhe von 250,00 €/Monat zzgl. 15 %ige Umsatzbeteiligung
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schöningen vermietet den Saunabereich des Badezentrums Negenborn an die Fa. Actic Fitness GmbH und schließt daher den anliegenden 1. Nachtrag zum Hauptvertrag vom 17.08.2017 ab.

Sachverhaltsdarstellung:

Die Vermietung des Saunabereiches vom Badezentrum Negenborn wurde bereits in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 09.10.2018 behandelt (s. Vorlage Nr. 148/2018). Hier wurde beschlossen, die Pachtlaufzeit auf höchstens fünf Jahre zu verkürzen, Fa. Actic Fitness GmbH die Übernahme der Reparaturkosten für die Sauna zu übertragen und eine beidseitige Kündigungsmöglichkeit einzuräumen.

Nach entsprechender Überarbeitung des Vertrages sollte der Entwurf von der Kommunalaufsicht geprüft und sodann erneut den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Änderungswünsche wurden in den Vertrag eingearbeitet. Es wurde eine feste Laufzeit von zunächst 2 Jahren mit beidseitigem Kündigungsrecht vorgesehen (s. S.

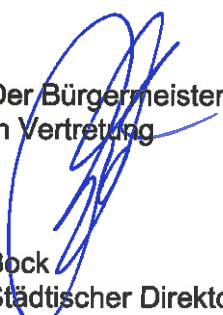
3 des Vertrages). Die Instandhaltung der technischen Anlagen und gemieteten Einrichtungen obliegt dem Mieter (s. S. 6 des Vertrages).

Die Vorlage des Vertragsentwurfs bei der Kommunalaufsicht hat ergeben, dass eine Prüfung der Angelegenheit mit der Begründung abgelehnt wurde, dass keine gesetzliche Pflicht zur Überprüfung von Verträgen der Kommunen durch die Kommunalaufsichtsbehörde besteht. Der Abschluss von Verträgen über die Vermietung von Gemeindevermögen fällt unter das verfassungsmäßig garantierte Selbstverwaltungsrecht gem. Artikel 28 Grundgesetz. Somit liegt es allein in der Verantwortung der Stadt Schöningen, diese Verträge auszuhandeln.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Saunabereich des Badezentrums Negenborn an Fa. Actic Fitness GmbH für eine Mindestmiete in Höhe von 250,00 € / Monat zzgl. einer Umsatzmiete in Höhe von 15 % zu vermieten und hierfür den anliegenden 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 17.08.2017 abzuschließen.

Anlagenverzeichnis

- Anlage: 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 17.08.2017



Der Bürgermeister
In Vertretung

Bock
Städtischer Direktor

**1. Nachtrag zum / 1. Supplemental agreement
Mietvertrag / Tenancy Agreement
vom 17.08.2017 / of 17.08.2017**

Zwischen	Between
Stadt Schöningen	Stadt Schöningen
Markt 1, 38364 Schöningen	Markt 1, 38364 Schöningen
vertreten durch	represented by
den Bürgermeister, Henry Bäsecke	the mayor, Henry Bäsecke
- Vermieter -	- Landlord -
und	and
Actic Fitness GmbH	Actic Fitness GmbH
Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn	Rheinwerkallee 6, 53227 Bonn
vertreten durch die Geschäftsführer Oskar Ragvald und Glenn Lingebrand	represented by the managing directors Oskar Ragvald, Glenn Lingebrand
hier vertreten durch den Bevollmächtigten Wolfgang Bahne	represented here by the holder of commercial authority, Wolfgang Bahne
- Mieter -	- Tenant -
Mieter und Vermieter werden nachfolgend auch als die „Parteien“ bezeichnet.	The Tenant and the Landlord will also be referred to as the "Parties" below.
Die Parteien haben mit Unterzeichnungsdatum vom 17.08.2017 den Mietvertrag über Räumlichkeiten in dem Gebäude Negenborntrift 25, 38364 Schöningen (Fitnessraum, Übungsraum, Vorraum) zum Zwecke des Betriebs eines Studios geschlossen. Der Mietvertrag liegt dieser	The parties have concluded with the signing date of 17.08.2017 the lease of premises in the building Negenborntrift 25, 38364 Schöningen (gym, practice room, vestibule) for the purpose of operating a fitnessstudio. The rental agreement is enclosed with this 1st Supplementary Agreement for documentation

1. Nachtragsvereinbarung zu Dokumentationszwecken als Anlage 1 bei (künftig auch „Hauptmietverhältnis“).	purposes as Annex 1 (in the future also "main tenancy").
Der bisherige Mietgegenstand gemäß Mietvertrag vom 17.08.2017 soll nun erweitert werden. Hierfür treffen die Parteien die Vereinbarungen dieses 1. Nachtrags zum Mietvertrag.	The previous rental object according to the lease of 17.08.2017 is now to be extended. For this purpose, the parties make the agreements of this first supplement to the lease.
1. Erweiterung des Mietgegenstandes	1. Extension f the rental object
Der bisherige Mietgegenstand des Hauptmietverhältnisses wird um die sich aus der Anlage 2 ergebenden Flächen (dort rot umrandet dargestellt, ohne die Gastroküche jedoch einschließlich der im Plan unterhalb der rot umrandeten Fläche dargestellten Terrassenfläche mit ca. 37 m²), „kleiner Saunabereich“ mit ca. 122 m², erweitert (insgesamt im Folgenden „Erweiterungsfläche“ genannt).	The previous rental object of the main rental is represented by the resulting from Appendix 2 surfaces (outlined in red there, without the restaurant kitchen, however, including the in the plan below the red-framed area shown terrace area with about 37 m²), "small sauna area" with approx. 122 m², expanded (hereinafter referred to as "extension area").
Sämtliches dort vorhandenes Inventar wird ebenfalls mitvermietet. Dieses ergibt sich im Einzelnen aus der als Anlage 3 beigefügten Inventarliste.	All available inventory will be rented as well. This is shown in detail in the inventory list attached as Annex 3.

2. Mietzweck	2. Purpose of the lease
Die Erweiterungsflächen werden dem Mieter zur Nutzung als Saunabereich überlassen.	The extension areas are left to the tenant for use as a sauna area.
2. Mietdauer, Kündigung hinsichtlich der Erweiterung des Mietgegenstandes	2. Term of lease, termination regarding the extension of the rental object
Mietbeginn für die Erweiterungsfläche ist der 01.02.2019, 0:00 Uhr.	Start of lease for the expansion area is the 01.02.2019, 0:00 clock.
Das Mietverhältnis hinsichtlich der Erweiterungsfläche kann vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen beiderseitig nach 2 Jahren fester Mietlaufzeit, mithin zum 31.01.2021, 24:00 Uhr, gekündigt werden. Die Erklärung bedarf der Schriftform und muss der Gegenseite spätestens 3 Monate vor Ablauf der Grundmietzeit zugehen.	The tenancy with regard to the extension area can be terminated subject to the following provisions on both sides after 2 years of fixed rental period, thus on 31.01.2021, 24:00 clock. The declaration must be in writing and must reach the other party no later than 3 months before expiry of the applicable rental period
Danach verlängert sich der Mietvertrag um jeweils 1 Jahr, sofern nicht von einer der beiden	Thereafter, the lease is extended by 1 year, unless the contract is terminated by either

Parteien der Vertrag gekündigt wird. Die Erklärung bedarf der Schriftform und muss der Gegenseite spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweils gültigen Mietzeit (Grundmietzeit bzw. bereits per Option verlängerte Mietzeit) zugehen.	party. The declaration must be in writing and must reach the other party no later than 3 months before expiry of the applicable rental period (basic rental period or rental period already extended by option).
Das Mietverhältnis hinsichtlich der Erweiterungsfläche endet jedenfalls mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses, gleich aus welchem Rechtsgrund und ohne dass es eines gesonderten Beendigungstatbestandes oder einer gesonderten Erklärung hinsichtlich der Erweiterungsflächen bedarf. Hauptmietverhältnis und Erweiterungsflächen bilden auch insofern eine rechtliche Einheit.	The tenancy with regard to the extension area ends in any case with the termination of the main tenancy, for whatever legal reason and without the need for a separate termination or a separate declaration regarding the extension areas. Main tenancy and extension areas also constitute a legal entity.
Für ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Vorschriften. Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.	The statutory provisions apply to an extraordinary termination right for good cause. Each termination requires the written form to be effective.
3. Vereinbarungen zur Mietanpassung hinsichtlich der Erweiterungsflächen	3. Arrangements for rent adjustment with regard to the extension areas
Die Mietvereinbarung für die Dauer der Anmietung der Erweiterungsflächen fügt sich ein in das System der Vereinbarungen zur Miete des	The rental agreement for the duration of the rental of the extension areas fits into the system of agreements for renting the main

Hauptmietvertrages:	rental contract:
Für die Dauer der Anmietung der Erweiterungsflächen wird der dort oder dadurch erzielte Umsatz (ohne gesonderte Erfassung oder Ausweisung für die Erweiterungsflächen) dem Umsatz des Gesamt-Mietgegenstandes bei der Vereinbarung zur Umsatzmiete (Ziffer I. 7. des Hauptmietvertrages) hinzugerechnet.	For the duration of the rental of the expansion areas, the turnover generated there or thereby (without separate registration or designation for the extension areas) shall be added to the turnover of the total rental object in the agreement on the sales rent (section I. 7. of the main rental contract).
Die Mindestmiete im Sinne der Ziffer I. 7. des Hauptmietvertrages beträgt für die Erweiterungsflächen pauschal (m ² -unabhängig) EUR 250,00 netto / Monat.	The minimum rent within the meaning of section I. 7. of the main rental contract for the expansion areas is flat rate (m2-independent) EUR 250.00 net / month.
4. Sonstiges	4. Miscellaneous
Die Parteien halten vorsorglich nochmals übereinstimmend fest, dass sämtliche in Ziffer II. § 1 des Hauptmietvertrages vom 17.08.2017 genannten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.	As a precautionary measure, the parties again agree that all the conditions precedent referred to in Section II. § 1 of the main rental agreement dated 17.08.2017 have occurred.
Soweit in dieser 1. Nachtragsvereinbarung nicht	Unless expressly provided otherwise in this

ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist, • gelten für sämtliche Vereinbarungen dieser 1. Nachtragsvereinbarung die jeweils einschlägigen Regelungen des Hauptmietvertrages entsprechend, auch soweit hierauf in dieser 1. Nachtragsvereinbarung nicht ausdrücklich Bezug genommen wird • gelten die Vereinbarungen des Hauptmietvertrages im Übrigen unverändert fort und werden von den Parteien hiermit nochmals bestätigt. Insbesondere gilt dies für die Instandhaltung der technischen Anlagen und gemieteten Einrichtungen, die vom Mieter sicher zu stellen sind (9.1. des Hauptmietvertrages). Darüber hinausgehende eventuell notwendige Ersatzinvestitionen in die Gebäude- und Ausstattungstechnik der Sauna sind Sache des Vermieters.	1st Supplementary Agreement, • apply to all agreements of this 1 Supplementary Agreement according to the relevant provisions of the main rental agreement accordingly, even if not explicitly referred to in this 1 Supplementary Agreement • the agreements of the main rental agreement otherwise apply unchanged and are hereby confirmed again by the parties. In particular, this applies to the maintenance of the technical equipment and rented furnishings which must be provided by the renter (9.1 of the main rental contract). Further possible replacement investments in the building and equipment technology of the sauna are the responsibility of the lessor
Bzgl. vorab an den Vermieter gezahlte Saunaeintritte, die noch nicht von den Kunden genutzt wurden, sind an den Mieter bei Mietbeginn auszus zahlen.	Concerning entrance fees paid in advance to the landlord, which have not yet been used by the customers, are payable to the tenant at the beginning of the rental.
Sobald und soweit die Erweiterung des Mietverhältnisses entsprechend dieser 1. Nachtragsvereinbarung beendet ist, gelten wieder die bis zum Abschluss dieser 1. Nachtragsvereinbarung geltenden	As soon as and as far as the extension of the tenancy according to this 1 Supplementary Agreement has ended, the regulations of the main tenancy agreement apply until the conclusion of this 1st Supplementary

Regelungen des Hauptmietvertrages.	Agreement.
------------------------------------	------------

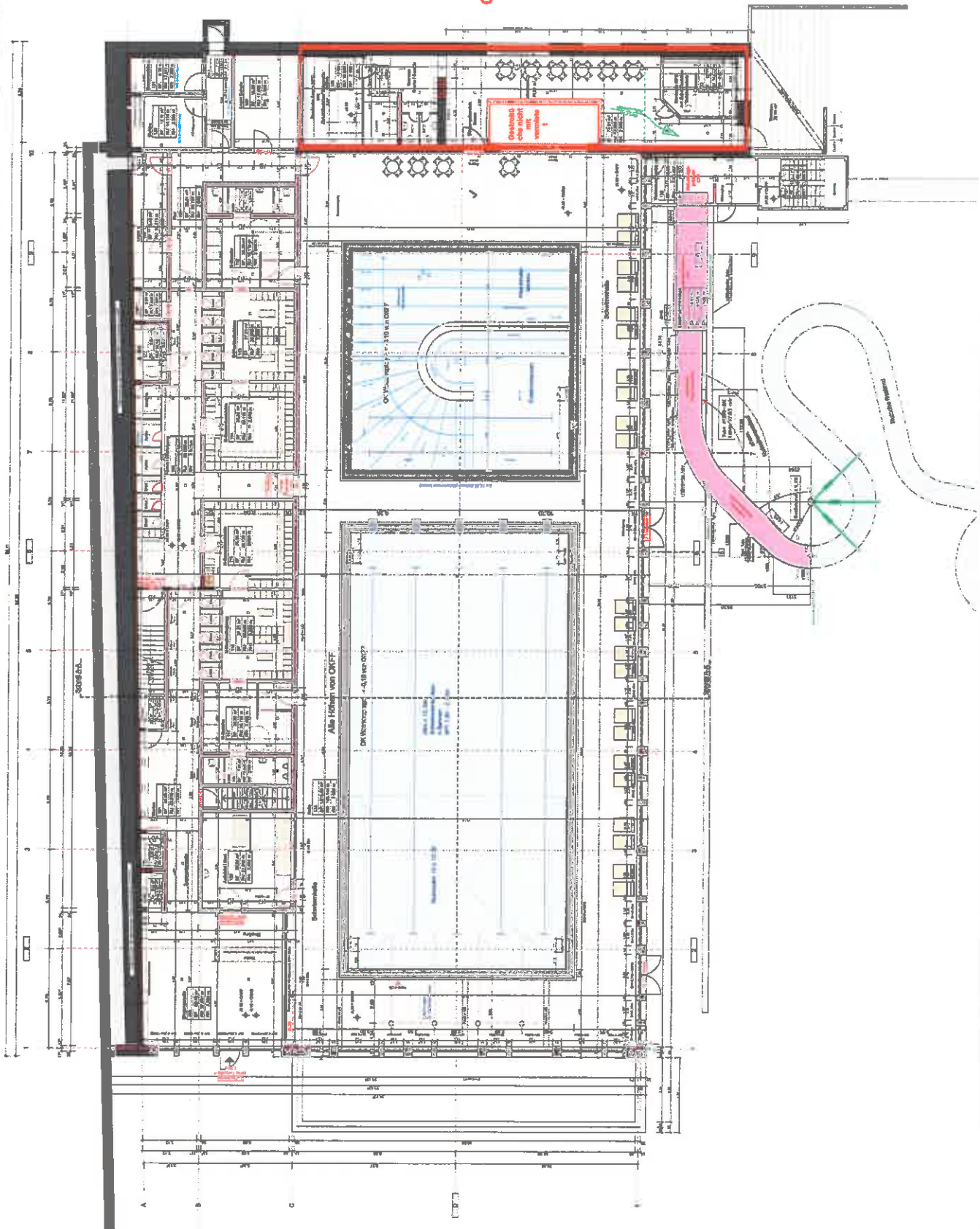
Anlagen:	Annexures:
1 Mietvertrag vom 17.08.2017	1 rental agreement dated 17.08.2017
2. Plan Erweiterungsflächen	2. Plan expansion areas
3 Inventarliste	3 Inventory

Bonn, den/dated __.__.____

Schöningen, den/dated __.__.____

Actic Fitness GmbH

Stadt Schöningen



Gesamtfläche Sauna: ca. 122 qm
zzgl. Terrasse ca. 37 qm

Erdgeschoss 1:100

Planstand
11.02.2015

PROJEKT: Ergänzung Sanierung Kommunales Regenerium	GESAMTUNG: Flur / Flurteil: Par. 13 Par. 13a	BAUWEISE: Sauna Sauna Sauna	MAßSTAB: Erdgeschoss Grundriß 1:100
--	---	--------------------------------------	--