

Vertrag zwischen der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG und der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), vertreten durch die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) sowie vertreten durch die Senatskanzlei

über die Nutzung des Grundstücks Hammer Straße 8-16 (Nutzungssicherungsvertrag Azubiwohnen)

Präambel

Bezahlbarer Wohnraum ist ein wichtiger Standortfaktor im Wettbewerb um die besten Köpfe. Die Hamburger Wirtschaft ist auf den Zuzug von Auszubildenden, Studierenden und Fachkräften aus anderen Bundesländern und dem Ausland angewiesen. Insbesondere minderjährige Auszubildende haben es aufgrund ihres Alters, der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt, ihres befristeten Ausbildungsverhältnisses und ihrer Ausbildungsvergütung schwer, in Hamburg bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert den Neubau von Wohnungen und Wohnheimen für Studierende und Auszubildende über Kredite und Zuschüsse der Investitions- und Förderbank (IFB). Verbunden hiermit ist eine 30-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass Investoren jedoch vor allem ein Interesse haben, Wohnraum für Studierende zu schaffen.

Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG errichtet auf dem Grundstück Hammer Straße 8-16 das „College-Quartier Wandsbek“, welches Wohnraum für 328 Studierende und 156 Auszubildende schafft. Zur Schaffung des Wohnheims mit 156 Wohnplätzen für Auszubildende („Objekt“) nimmt die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG dabei freiwillig die öffentliche Förderung der IFB in Anspruch und bindet sich an die Vorgabe, die Wohnplätze 30 Jahre lang an Studierende und Auszubildende zu vermieten. Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG hat als Generalvermieter mit der Azubiwerk Objektgesellschaft Wandsbek gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt), Billhorner Mühlenweg 1, 20359 Hamburg als Generalmieter und Betreiber des Objekts einen Generalmietvertrag über eine Laufzeit von mindestens 15 Jahren abgeschlossen.

Wohnraum für Auszubildende zu schaffen ist ein gemeinsames Anliegen des Hamburger Senats und der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG. Im Gegenzug für eine Vermietung des Objekts langfristig vorrangig an auswärtige minderjährige Auszubildende schließen die BASFI und die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG die folgende Vereinbarung:

§ 1 Langfristige Nutzung des Objekts als Wohnheim für (vorrangig minderjährige) Auszubildende

- (1) Unbeschadet anderer Verpflichtungen aus der öffentlichen Förderung des Neubaus verpflichtet sich die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG, das Objekt über einen Zeitraum von 30 Jahren vorrangig zur Unterkunft von minderjährigen auswärtigen Auszubildenden gemäß einem Belegungskonzept zu nutzen, sofern die BASFI gegenüber der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG nicht schriftlich auf einen Bedarf verzichtet. Die BASFI stellt hierfür bis zum 31.01.2015 eine objektbezogene Förderrichtlinie „Azubiwohnen“ auf, mit der besondere Aufwendungen, die dem Betreiber aus der Unterkunft minderjähriger Auszubildender entstehen, ersetzt werden und die einen Förderzeitraum von 30 Jahren umfasst (beginnend mit der Belegungsbindung der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG gegenüber der IFB).
- (2) Das Belegungskonzept wird von der BASFI festgelegt und soll die Anforderungen des § 549 Absatz (3) BGB näher konkretisieren.

- (3) Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG wählt einen Generalmieter und Betreiber des Wohnheims aus und schließt mit diesem einen Generalmietvertrag über eine Laufzeit von mindestens 15 Jahren (s. Präambel).
- (4) Der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG wird seitens der BASFI zugesichert, dass der an Auszubildende vermietende Betreiber Zuwendungen aus der Förderrichtlinie erhält, solange diese Bestand hat und der Betreiber die Fördervoraussetzungen erfüllt.

§ 2 Inhalte des Generalmietvertrages

Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG verpflichtet sich gegenüber der FHH, in den Generalmietvertrag für die Dauer der Zuwendungen an den Betreiber gemäß § 1 Absatz (4) folgende Punkte aufzunehmen:

- (1) die Verpflichtung des Betreibers zur Anwendung der für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim geltenden mietrechtlichen Vorschriften nach § 549 Absatz (3) BGB,
- (2) die Verpflichtung des Betreibers zur Umsetzung des von der BASFI vorgegebenen Belegungskonzepts,
- (3) die Verpflichtung des Betreibers, das Wohnheim und freie Plätze auch über eine von der BASFI zu bestimmenden Internetseite darzustellen und zu bewerben,
- (4) ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall, dass der Betreiber wiederholt gegen das Belegungsverfahren oder sonstige Bestimmungen der Förderrichtlinie verstößt und der Betreiber Mängel im Belegungsverfahren auch nach wiederholter Abmahnung nicht einstellt. Mängel im Belegungsverfahren oder Verstöße gegen sonstige Bestimmungen der Förderrichtlinie sind durch die BASFI schriftlich zu dokumentieren und der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG anzuzeigen,
- (5) die Verpflichtung des Betreibers, in die Endmietverträge eine standardisierte Klausel aufzunehmen, nach der der Mieter bei einem Wechsel des Betreibers damit einverstanden ist, dass ein neuer Betreiber anstelle des alten Betreibers in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt.

§ 3 Ausübung bestimmter Kündigungsrechte aus dem Generalmietvertrag


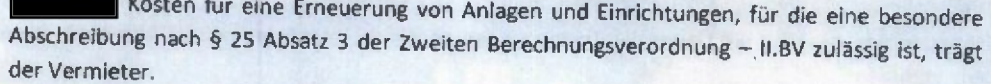

Im Falle des Verstoßes gegen das Belegungsverfahren oder andere Bestimmungen der Förderrichtlinie wird die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG den Betreiber abmahnen und diesem gegenüber die Kündigung aussprechen, wenn die BASFI die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG hierzu schriftlich auffordert.

§ 4 Risikoabsicherung

- (1) Die FHH verpflichtet sich gegenüber der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG für die Dauer der vereinbarten Vertragslaufzeit dieses Nutzungssicherungsvertrags gemäß § 8 (4), die sich aus dem Generalmietvertrag für vorrangig minderjährige Auszubildende bzw. jeden weiteren nach diesem Nutzungssicherungsvertrag neu abgeschlossenen Generalmietvertrag ergebenden Risiken in dem in diesem Nutzungssicherungsvertrag geregelten Umfang abzusichern. Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG wird der BASFI den Generalmietvertrag vor Vertragsunterzeichnung offenlegen und sie über geplante Abmahnungen und eine Kündigung vorab informieren. § 3 bleibt unberührt.
- (2) Die FHH, vertreten durch die BASFI, verpflichtet sich gegenüber der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG als Vermieter und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum am Objekt unwiderruflich, an Stelle eines Generalmieters selbst als Generalmieter einen Mietvertrag mit dem jeweiligen Vermieter mit Wirkung auf den Tag nach Ablauf des beendeten Mietverhältnisses abzuschließen. Um im Falle des Betreiberwechsels aufgrund einer außerordentlichen Kündigung zeitnah einen neuen Generalmietvertrag abzuschließen, ist

14

der zum Zeitpunkt des Entstehens dieser Abschlussverpflichtung bestehende Generalmietvertrag zugrunde zu legen und wie folgt anzupassen:

- a. Die vertragliche Lastenverteilung zwischen Vermieter und Generalmieter muss der eines üblichen gewerblichen Mietvertrages für Immobilien entsprechen.
 - b. Verwaltung, Betrieb, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung – II.BV übernimmt die Generalmieterin
 - c. 
 Kosten für eine Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Absatz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung – II.BV zulässig ist, trägt der Vermieter.
 - d. Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co KG und ihre Rechtsnachfolger nehmen die erforderlichen wesentlichen Modernisierungen des Gebäudes vor. Sie tragen die Kosten, die durch diese Modernisierungen entstehen.
 - e. Etwaige sich aus der Verletzung von Handlungs- und Duldungspflichten aus dem Gestattungsvertrag zur Abstandsflächenübernahme zwischen der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG und der DB Netz AG vom 11./20. März 2013 ergebende Verpflichtungen durch die Art der baulichen Errichtung des Auszubildendenwohnheims sind von der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co KG zu tragen. Die FHH wird die Kosten solcher Aufwendungen zur Erfüllung der Handlungs- und Duldungspflichten ersetzen, die sich aus der Nutzung des Objekts als Auszubildendenwohnheim ergeben.
- (3) 
- (4) Die Abschlussverpflichtung der FHH gemäß § 4 (2) Satz 1 dieses Nutzungssicherungsvertrags entsteht jedes Mal, wenn der Vermieter nach Beteiligung der BASFI (Aufforderung gemäß § 3 dieses Nutzungssicherungsvertrags bzw. Information in allen anderen Fällen der Beendigung des Generalmietverhältnisses) von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung gegenüber dem Generalmieter Gebrauch macht, weil der Generalmieter seinen Verpflichtungen aus dem Generalmietverhältnis, insbesondere den Zahlungsverpflichtungen oder den in § 3 dieses Nutzungssicherungsvertrags genannten, nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist. Zahlungsrückstände sind der BASFI unverzüglich nach Kenntnis hiervon bekannt zu geben.
 - (5) Die Abschlussverpflichtung entsteht darüber hinaus, wenn der Generalmieter den Mietgegenstand nicht übernimmt, obwohl dieser sich in vertragsgrechtem Zustand befindet, und der Vermieter deswegen vom Mietvertrag zurücktritt. Nur in diesem Fall wird der vertragsgerechte Zustand des Mietgegenstandes durch einen von der Handelskammer Hamburg bestimmten vereidigten Sachverständigen festgestellt. Der Antrag auf Bestimmung des Sachverständigen kann ab Abschluss dieses Vertrages von jeder der Vertragsparteien gestellt werden. Die Kosten hierfür trägt die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co.KG.
 - (6) Die FHH kann die Abschlussverpflichtung auch dadurch erfüllen, dass sie, vertreten durch die BASFI, einen geeigneten, das heißt insbesondere organisatorisch und wirtschaftlich hinreichend leistungsfähigen

N

Betreiber mit einer für den dauerhaften Betrieb des Objekts ausreichenden Bonität und die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG bzw. deren Rechtsnachfolger zum Abschluss eines Mietvertrags veranlasst, dessen Bedingungen - mit Ausnahme der Höhe des Mietzinses - denen des zwischen der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG und dem Azubiwerk Objektgesellschaft Wandsbek gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt) abgeschlossenen Generalmietvertrag entsprechen. Ausgangspunkt der Vertragsverhandlungen mit neuen Betreibern über den Mietzins soll der mit der Azubiwerk Objektgesellschaft Wandsbek gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt) vereinbarte Mietzins sein. Wird seitens der BASFI als Betreiber eine Gesellschaft vorgeschlagen, an welcher die FHH nach Stimmrechten und Kapital mehrheitlich beteiligt ist, so gilt diese als geeignet. Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG darf den Abschluss des Mietvertrages nicht unbillig verweigern.

- (7) Im Falle des § 4 Absatz (4) gleicht die FHH darüber hinaus jeweils bestehende Zahlungsrückstände des gekündigten Generalmieters bis zur Höhe von drei Gesamt-Monatsmieten aus.
- (8) Die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung bestehen ausschließlich gegenüber der College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG und sämtlichen Rechtsnachfolgern im Eigentum am Objekt und wirken nicht unmittelbar zu Gunsten Dritter.
- (9) Für die nach den Absätzen (2) bis (7) gewährten Garantien entrichtet die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG an die FHH ein Entgelt pro Kalenderjahr in Höhe eines jährlich zu bestimmenden Prozentsatzes der Garantiesumme. Das Entgelt ist marktüblich und ist jährlich zum 31. März zu überprüfen. Die Ermittlung der Marktüblichkeit richtet sich nach Ziff. 3.2 Buchstabe d) der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 des EG-Vertrags auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften (ABl. 2008/C 155/02). Die Zahlung des Entgeltes ist jeweils zum 1. Juli des laufenden Jahres fällig. Für die Jahre 2015 und 2016 wird der Prozentsatz auf 3,5 % festgelegt. Für das Jahr 2017 wird der Prozentsatz - vorbehaltlich der Überprüfung zum 31.3.2017 - auf 3,0 % festgesetzt.
 - a. Das Entgelt für die Verpflichtungen nach Absatz (7) ist erstmals für 2016 zu zahlen. Für das Jahr 2016 wird die Garantiesumme auf 99.636,00 Euro festgelegt. Das Entgelt für 2016 entspricht damit 3.487,00 Euro. Die Bestimmung des Betrags der Garantiesumme von drei Gesamt-Monatsmieten nach Absatz (7) richtet sich für die Folgejahre nach den nach ANLAGE 1 (Mietzahlungen) jährlich zu leistenden Mietzahlungen des Generalmieters.
 - b. Die Garantiesumme für die Verpflichtungen nach den Absätzen (2) bis (6) wird mit einem Wert in Höhe von 20.000,00 Euro (10 Personentage à 2.000,00 Euro für die alternative Beauftragung eines Dritten mit der Auswahl eines Betreibers) angesetzt. Das Entgelt hierfür ist erstmals in 2015 zu zahlen. Für 2015 und 2016 beträgt das Entgelt 700,00 Euro.

§ 5 Anpassung der Belegung bei geänderter Wohnungsmarktsituation für Auszubildende

- (1) Bei 30-jähriger Nutzungsbindung für Auszubildende gemäß § 1 können beide Vertragsparteien mit Ablauf der ersten 15 Jahre der Bindung von der jeweils anderen Vertragspartei die Anpassung dieses Vertrages derart verlangen, dass die Nutzungsbindung auf andere Zielgruppen erweitert oder die Zielgruppe der Auszubildenden durch eine andere Zielgruppe ersetzt wird.
- (2) Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Situation für Auszubildende auf dem Wohnungsmarkt wesentlich verbessert hat und daher die Auslastung des Wohnheims über einen längeren Zeitraum wesentlich unter den Kapazitäten verbleibt.
- (3) Die Vertragsanpassung kann so weit verlangt werden, dass die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG oder ihr Rechtsnachfolger nicht gegenüber der IFB gegen die Verpflichtungen zur Belegungsbindung verstößt und außerdem durch die geänderte Nutzung Beeinträchtigungen der Nutzung des südlich benachbarten Grundstücks (Studierendenwohnanlage) nicht wesentlich über das durch die Nutzung durch Auszubildende erfolgende Maß hinausgeht.
- (4) Ändern sich durch die Anpassung der Zielgruppe die Kosten oder Risiken für eine Vertragspartei wesentlich, so können beide Vertragsparteien die Anpassung der diesbezüglichen Vertragsbestimmungen

des § 4 (2) dieses Nutzungssicherungsvertrages verlangen. Will die FHH gemäß § 5 (1) eine neue Zielgruppe verlangen, so hat sie zuvor für diese neue Zielgruppe eine Förderrichtlinie aufzustellen und umzusetzen, aufgrund derer die fachlich notwendigen Aufwendungen ersetzt werden.

- (5) Die sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch für beide Vertragsparteien ergebenden Rechte zur Anpassung und Kündigung von Verträgen aus den §§ 313, 314 bleiben von dieser Vertragsbestimmung unberührt.

§ 6 Rechtsnachfolge

Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG und ihre Rechtsnachfolger stellen sicher, dass im Falle der Veräußerung des Objekts die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber des Grundstücks übergehen. Die FHH ist verpflichtet, einem solchen Vertragsübergang zuzustimmen.

§ 7 Transparenzgesetz

Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

§ 8 Inkrafttreten und Laufzeit

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Vertragsparteien: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.
- (2) Die FHH kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar ist.
- (3) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn Senat und Bürgerschaft der FHH dem Vertragsschluss zugestimmt haben. Die BASFI bereitet derzeit die erforderlichen Drucksachen vor.
- (4) Der Vertrag endet 30 Jahre nach Beginn der Belegungsbindung gegenüber der IFB.
- (5) Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG ist des Weiteren berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung zurückzutreten, wenn die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG nicht spätestens bis zum 28.02.2015 einen wirksamen Grundstückskaufvertrag mit der ZEIT-Stiftung über das Objekt geschlossen hat oder der Grundstückskaufvertrag - gleich aus welchem Grund - nicht vollzogen worden oder eine der Vertragsparteien des Grundstückskaufvertrages wirksam von diesem zurückgetreten ist.
- (6) Die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG ist schließlich berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung zurückzutreten, wenn nicht bis spätestens zum 31.03.2015
 - a. dieser Vertrag gemäß vorstehendem Absatz (3) wirksam geworden ist; und
 - b. die FHH das Rücktrittsrecht gemäß vorstehendem Absatz (2) nicht mehr ausüben kann.

§ 9 Goodwill-Klausel

Sollte sich die Übergabe des Auszubildendenwohnheims an den Generalmieter wider Erwarten über den im Rahmen des Generalmietvertrages vorgesehenen Zeitpunkt hinaus verzögern, so wird die BASFI die College-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG und ihre Rechtsnachfolger im Rahmen der partnerschaftlichen Umsetzung dieses Vertrages dabei unterstützen, den Auszubildenden Wohnplätze bei Dritten anzubieten, mit denen die

BASFI entsprechende Vereinbarungen zur Belegung getroffen hat. Diese Unterstützung beinhaltet ausdrücklich keine rechtliche oder finanzielle Verpflichtung.

§ 10 Gemeinsame Vertragssteuerung

- (1) Die Vertragspartner vereinbaren, sich einmal jährlich im Rahmen der vertrauensvollen Zusammenarbeit über die Erfahrungen aus der Durchführung des Generalmietvertrages in der jeweils bestehenden Form und daraus sich möglicherweise ergebenden Nachsteuerungsbedarf auszutauschen. Der Generalmieter ist bei Bedarf hinzuzuziehen.
- (2) Die Colledge-Quartier Wandsbek GmbH & Co KG stellt sicher, dass die FHH die durch den Generalmieter vorzunehmenden erforderlichen Instandhaltungen, Instandsetzungen, Wartungen, Ersatzbeschaffungen, Schönheitsreparaturen und Ersatzmöblierungen einmal jährlich durch eine vorher bei der Colledge-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG anzumeldende Objektbegehung unter Einbeziehung externer Sachverständiger überprüfen kann.

§ 11 Beihilferecht

- (1) Die mit diesem Vertrag unter § 4 vereinbarten Garantien unterliegen den Bestimmungen des Europäischen Beihilfenrechts. Sie sind beihilfefrei, sofern die Voraussetzungen der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 des EG-Vertrags auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften (ABl. 2008/C 155/02) eingehalten werden. Insbesondere sichern die Colledge-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG bzw. ihre Rechtsnachfolger zu, sich im Sinne von Ziff. 3.2 Buchstabe a) der genannten Kommissionsmitteilung nicht in finanziellen Schwierigkeiten zu befinden.
- (2) Die FHH betraut die Colledge-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG mit der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung, das Auszubildendenwohnheim auf dem Grundstück Hammer Straße 8-16 über einen Zeitraum von 30 Jahren zur Unterbringung von vorrangig minderjährigen Auszubildenden gemäß §§ 1, 2 und 5 dieses Vertrages zu nutzen. Dies ist eine Betrauung nach der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfavorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (ABl.2012/C 8/02). Die Tätigkeit der Colledge-Quartier Wandsbek GmbH & Co. KG beschränkt sich auf die Erbringung dieser Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse. Im Übrigen richtet sich die Betrauung nach den getroffenen Vereinbarungen und den Inhalten dieses Vertrages.

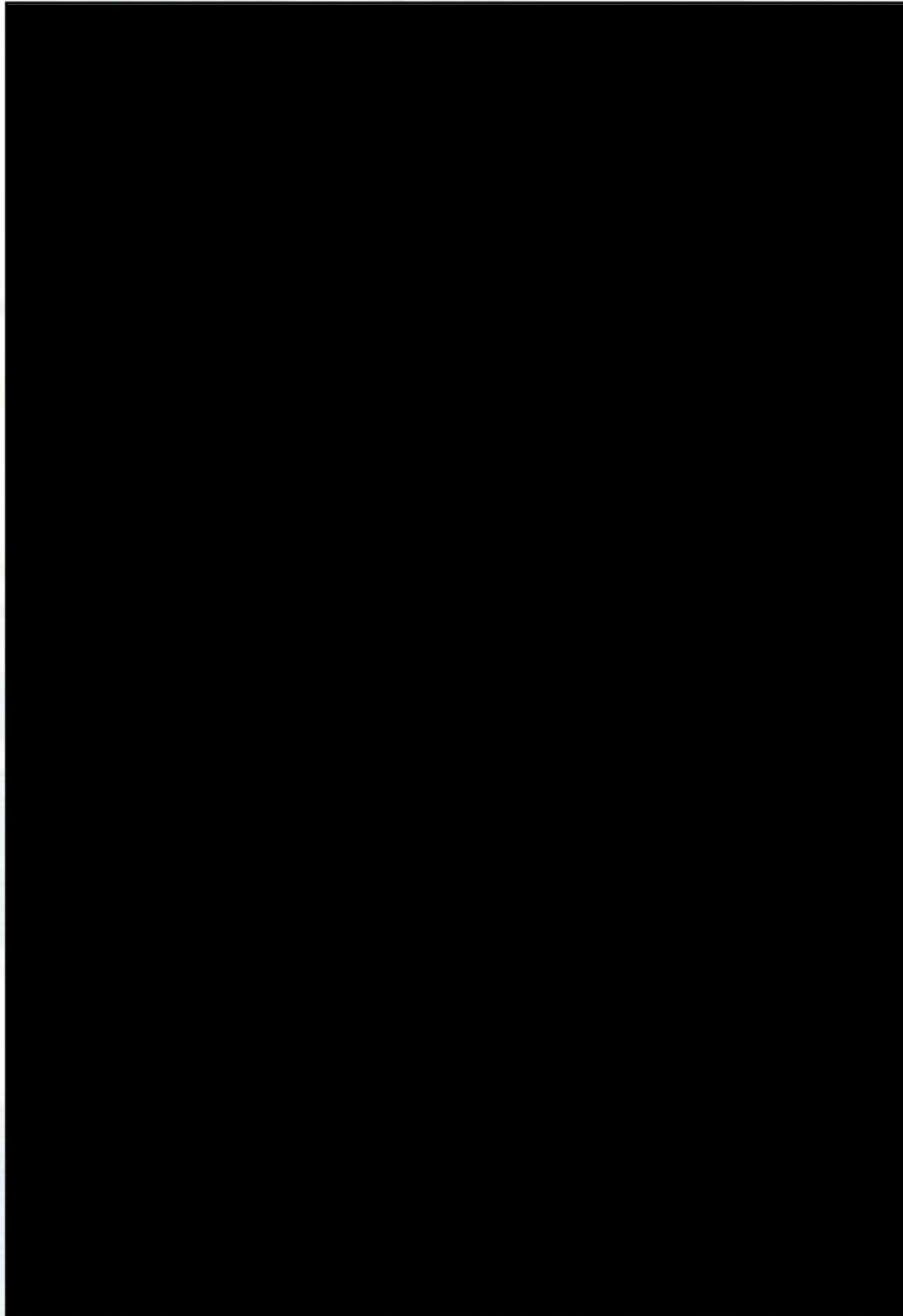
§ 12 Salvatorische Klausel

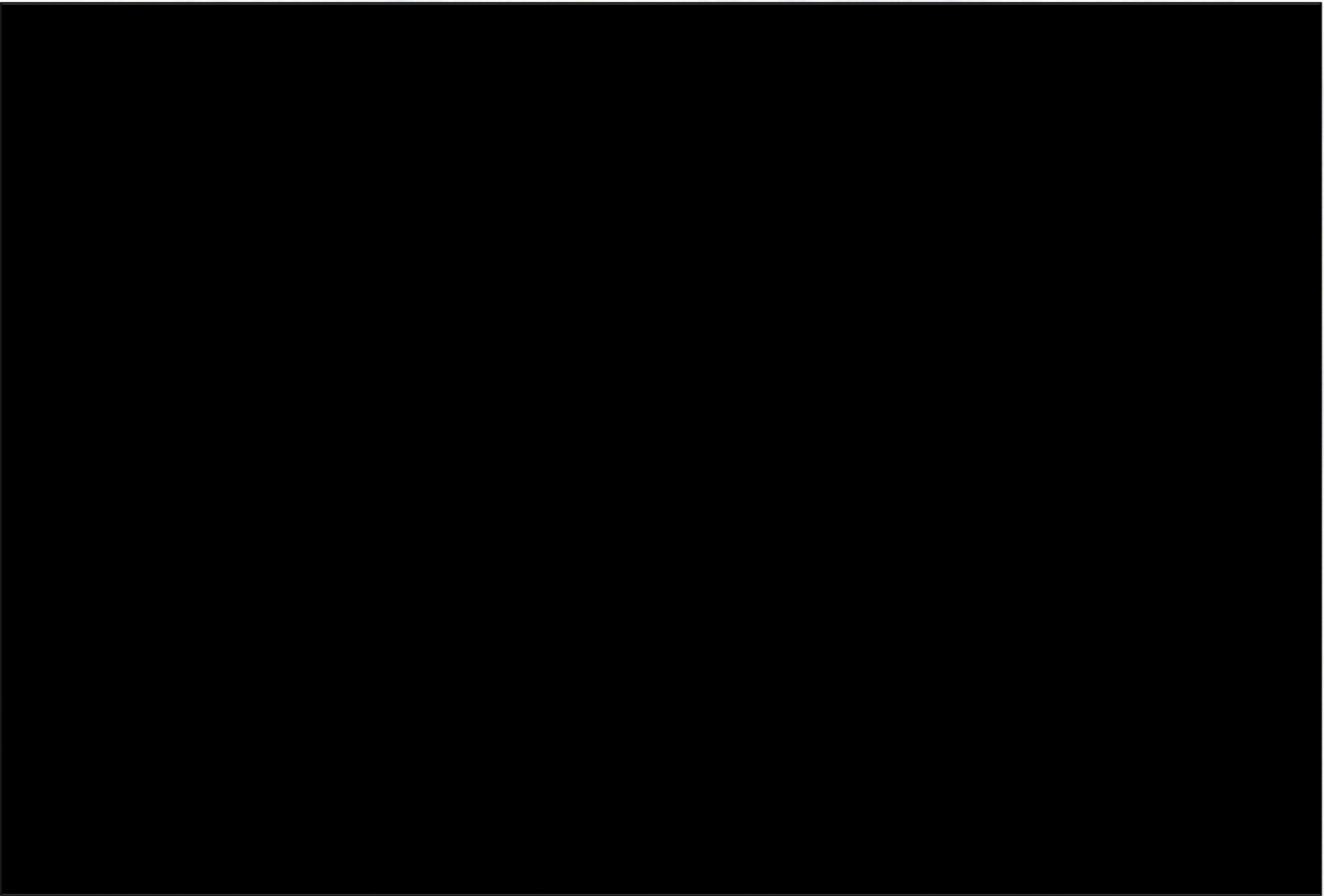
- (1) Wenn der Vertrag eine Lücke enthält oder eine Vertragsbestimmung ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.
- (2) Soweit der Vertrag eine Lücke enthält oder ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird, so richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften. Anstelle der fehlenden oder unwirksamen Bestimmungen gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem von den Vertragspartnern ursprünglich beabsichtigten, wirtschaftlichen Zweck der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Die Unterschriften folgen unmittelbar auf Seite 7:

H

Hamburg, den 26. Januar 2015





4

A very faint grid pattern is visible across the page, consisting of light gray lines forming a grid of squares. The grid is centered and covers most of the page area. The lines are thin and the overall appearance is that of a watermark or a scanning artifact.