

**„Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von
Public Private Partnership Modellen
im kommunalen Hoch- und Tiefbau“
(PPP-Schulstudie)**

Leitfaden V:

**PPP-Mustervertrag
Mietmodell mit Erbbaurecht**



„PPP-Mustervertrag Mietmodell mit Erbbaurecht“

Projektleitung:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (PPP Task Force / NL 11), Berlin

Bearbeitung:

3P Beraterverbund

Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)
www.3p-beraterverbund.de



pspc Private Sector Participation Consult GmbH

Knesebeckstraße 20/21
10623 Berlin
www.psp-consult.de



Mütze Korsch Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Trinkausstraße 7
40213 Düsseldorf
www.mkrge.com



Ein Projekt des Forschungsprogramms „Aufbau Ost, Raumentwicklung und Strukturpolitik“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Verantwortliche Bearbeitung:

Matthias Berger, Rechtsanwalt

Mütze Korsch Rechtsanwälts-gesellschaft mbH
Trinkausstraße 7
40213 Düsseldorf
www.mkrg.com



Tel.: 0211 / 882929

Fax: 0211 / 882926

E-mail: berger@mkrg.com

homepage: www.mkrg.com

Ansprechpartner im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

PPP Task Force

Dr. Jörg Christen

Invalidenstraße 44

10115 Berlin

Tel.: 030 / 2008 7190

E-Mail: joerg.christen@bmvbs.bund.de

PPP Task Force

Helge Pols

Invalidenstraße 44

10115 Berlin

Tel.: 030 / 2008 7191

E-Mail: helge.pols@bmvbs.bund.de

Mai 2007

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
Haftungsausschluss	8
Übersicht zum Ablaufschema der Praxisleitfäden	8
Einleitung	11
Präambel	16
Teil A Erbbaurecht	18
1. Inhalt des Grundbuches und Baulastenverzeichnisses	18
2. Gegenstand des Erbbaurechts	18
3. Übergabe, Gefahrenübergang, Abgaben	19
4. Errichtung und Unterhaltung des Erbbaurechtsbauwerks	20
5. Zustimmungsvorbehalt / Veräußerung / Vorkaufsrecht	22
6. Erbbauzins	23
7. Heimfall	24
8. Entschädigung bei Erlöschen und bei Heimfall, Reduzierung des Erbbaurechts.....	25
9. Zerstörung des Erbbaurechtsbauwerks	27
Teil B Mietvertrag	28
I. Mietvertragliche Regelungen	28
1. Mietobjekt	28
2. Mietzeit	29
3. Kündigung	29
4. Kündigungsfolgen	31
5. Mietzins und Mietnebenkosten.....	31
6. Mietminderung	35
7. Instandhaltung, Instandsetzung	36
8. Einhaltung der Leistungsspezifikationen	36
9. Bonusregelung	39
10. Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen.....	40
11. Nutzung / Sondernutzung / Untervermietung	40
II. Allgemeine Regelungen.....	41
1. Sicherheiten.....	41
2. Versicherungen	42
3. Gefahrtragung / Haftung	43

4.	Vertragsbeirat, Schlichtung und Schiedsgerichtsklausel	44
5.	Geheimhaltung	46
6.	Vertragsstrafe	46
7.	Zahlungsweise.....	47
Teil C.	Schlussbestimmungen	48
1.	Kosten	48
2.	Erfüllungsort, Gerichtsstand.....	48
3.	Generalklausel, Nachtragserklärungen.....	48
4.	Wirksamkeit des Vertrages	49
Teil D.	Dingliche Einigung, Grundbuchanträge, Zustimmungen.....	49
Teil E.	Anhang Risikoregister zum PPP-Mustervertrag Mietmodell mit Erbbaurecht.....	49

Vorwort

Public Private Partnership (PPP) steht für modernes und effizientes Verwaltungshandeln und verfolgt das Ziel, durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und privater Wirtschaft über den gesamten Lebenszyklus öffentliche Infrastrukturprojekte effizienter zu realisieren, als dies bislang der Fall war.

Die auf diesem Wege erzielbaren Effizienzgewinne können dazu beitragen, den enormen Investitionsbedarf der nächsten Jahre abzubauen. Allein der kommunale Investitionsbedarf beläuft sich in diesem Jahrzehnt (2000-2009) nach Untersuchungen des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) auf ca. 700 Milliarden €. In den neuen Ländern besteht noch ein erheblicher teilungsbedingter Nachholbedarf in der kommunalen Infrastruktur, den es effizient abzubauen gilt. Bei sog. ganzheitlichen PPP-Modellen übernimmt der private Partner mit dem Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und ggf. Verwerten in der Regel sämtliche Phasen des Lebenszyklus einer öffentlichen Infrastrukturmaßnahme. In geeigneten Fällen und bei sorgfältiger Projektvorbereitung kann über PPP-Modelle die Beschaffung öffentlicher Investitionen schneller, früher und wirtschaftlicher sichergestellt werden, ohne aufgrund einer materiellen Privatisierung die Gesamtverantwortung für die Daseinsvorsorge und die damit verbundenen Risiken aus den Händen zu geben. PPP ist somit ein „dritter Weg“.

Hoheitliche Pflichtaufgaben, wie z.B. die Bestimmung der Unterrichtsinhalte und der schulische Unterricht selbst, verbleiben uneingeschränkt bei der Öffentlichen Hand. Neben dem eigentlichen Anliegen, im PPP-Verfahren mögliche Effizienzgewinne zu generieren, einen Know-how-Transfer zwischen privater Wirtschaft und Öffentlicher Hand vorzunehmen und einen dauerhaften Werterhalt der öffentlichen Infrastruktur zu sichern, wird PPP absehbar eine Möglichkeit sein, die für die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben notwendigen Investitionen durchzuführen.

Im August 2003 wurde im Auftrag des gleichnamigen Lenkungsausschusses beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) das Gutachten „PPP im öffentlichen Hochbau“ veröffentlicht. Das Gutachten enthält eine zusammenfassende Darstellung des PPP-Beschaffungsprozesses und der rechtlichen Rahmenbedingungen von PPP in Deutschland. Die mit dem Gutachten ausgesprochenen Empfehlungen zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen und zum Abbau von Benachteiligungen von PPP waren Grundlage der Arbeiten für das ÖPP-Beschleunigungsgesetz (2005).

Das Gesetz hat wichtige Änderungen im Vergabe-, Haushalts-, Steuer- und Gebührenrecht sowie bei der Finanzierung gebracht, um die Rahmenbedingungen zunehmend modellneutral und lebenszyklusorientiert zu gestalten.

Im Sommer 2005 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Abteilung Neue Bundesländer sowie die PPP Task Force) durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) die vorliegende Studie zu „Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von PPP-Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau“ in Auftrag gegeben.

Durch die Entwicklung von in der Praxis bewährten Mustern und Handlungsempfehlungen sollen die PPP-Verfahrensabläufe zunehmend standardisiert werden, um die (vergleichsweise) noch hohen Transaktionskosten für Kommunen zu senken. Die mit der Durchführung eines PPP-Beschaffungsprozesses verbundenen hohen zeitlichen, personellen und finanziellen Belastungen wirken vielfach, insbesondere für kleinere Kommunen, als Hemmschwelle für den Einstieg in ein PPP-Modell.

Die PPP-Prozesse „PPP-Eignungstest“, „Erstellung von outputorientierten Ausschreibungsunterlagen“, „PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ sowie „PPP-Vertragsgestaltung“ werden anhand von modular aufgebauten Leitfäden praxisorientiert erläutert und durch Muster und Beispiele ergänzt.

Für strukturschwache Kommunen - insbesondere auch in den Neuen Bundesländern - werden oftmals umfangreiche zusätzliche Anforderungen an ein PPP-Projekt gestellt, die über den allgemeinen Ablauf hinausgehen. Dadurch sollen mögliche Risiken, die sich beispielsweise durch eine problematische Bestandssicherheit sowie eine schwierige Finanzlage ergeben, gering gehalten werden. Die vorliegenden Leitfäden berücksichtigen in besonderer Weise die Anforderungen von strukturschwachen Kommunen.

Haftungsausschluss

Die in diesem Leitfaden zusammengefassten Ergebnisse und Empfehlungen basieren sowohl auf Veröffentlichungen als auch auf eigenen Erfahrungen aus nationalen und internationalen PPP-Projekten. Wir weisen darauf hin, dass die in den vorliegenden Leitfäden enthaltenen Darstellungen, Erläuterungen und Empfehlungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie sollen den Kommunen mögliche Chancen und Risiken eines PPP-Projektes aufzeigen und praktische Unterstützung bei der Initiierung und Umsetzung eines PPP-Projektes geben. Die dargestellten Handlungsempfehlungen müssen dabei projektspezifisch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Eine Haftung für die Anwendung im Einzelfall wird somit ausdrücklich ausgeschlossen.

Übersicht zum Ablaufschema der Praxisleitfäden

Die im Rahmen der oben genannten Studie erarbeiteten Praxisleitfäden sind modular aufgebaut; sie beschreiben die konkrete Vorgehensweise für die Realisierung eines PPP-Projektes. Diese Leitfäden richten sich vor allem an Kommunen und sollen einen Beitrag zur Standardisierung leisten. Sie dienen somit einer Erleichterung im PPP-Ablauf.

Der Leitfaden I „**Chancen und Risiken von PPP in den Neuen Bundesländern**“ zeigt die Anwendungsmöglichkeiten und Hemmnisse für potenzielle PPP-Projekte auf. Dabei werden die Bedingungen für PPP-Projekte in unterschiedlichen Raumkategorien (Wachstumsregion, Mittelzentrum, peripherer ländlicher Raum) hinsichtlich der Sektoren Schulen/Kitas, Verwaltungs-/Feuerwehrgebäude, Verkehrsinfrastruktur sowie Sport, Kultur und Freizeit speziell für die Neuen Bundesländer untersucht. Darüber hinaus beinhaltet der Leitfaden Handlungsempfehlungen für die einzelnen Sektoren.

Der Leitfaden II „**Kriterienkatalog PPP-Eignungstest Schulen**“ stellt die praktische Vorgehensweise zur Durchführung eines PPP-Eignungstests im Bereich Schulen dar. Dabei werden die Kriterien für den PPP-Eignungstest erläutert.

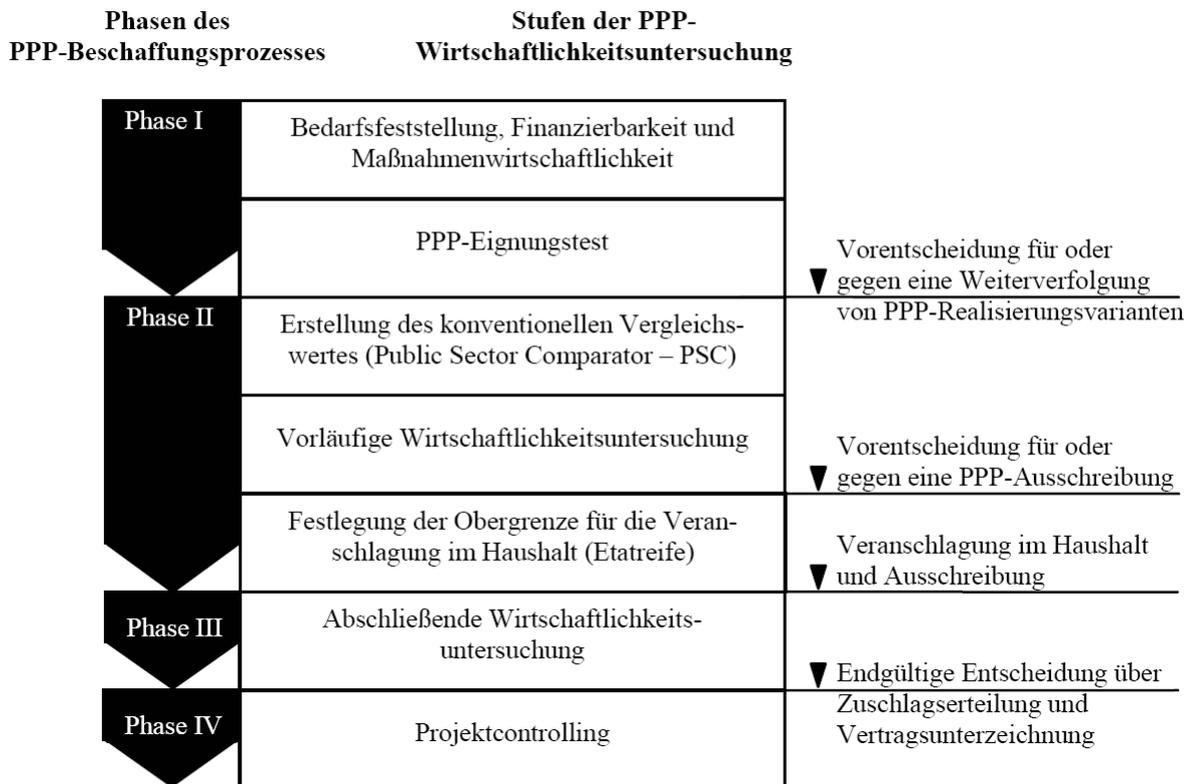
Der Leitfaden III „**Outputorientierte Ausschreibungsunterlagen**“ stellt einen Vorschlag für die Strukturierung der Ausschreibungsunterlagen eines PPP-Schulprojektes dar. In Form von Handlungsempfehlungen werden anschließend die Ausschreibungstexte hinsichtlich ihrer Beschreibung und Ausgestaltung näher erläutert und durch praxisnahe Musterausschreibungstexte und Formblätter ergänzt.

Der Leitfaden IV „**PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**“ beinhaltet zum einen ein unveränderliches **Beispiel** für die PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eines Schulprojektes auf der Grundlage einer MS-Excel-Datei. Es werden eine beispielhafte Risikomatrix, Finanzierungsalternativen und eine praxisnahe PPP-Nutzwertanalyse abgebildet. Darüber hinaus ist eine weitere MS-Excel-Datei enthalten, die das **Rechenmodell**, auf dem das Beispiel basiert, beinhaltet. Im Rechenmodell sind keine Werte enthalten. Hier kann der Nutzer für ein Objekt sämtliche Eingaben und Annahmen selbständig definieren. Im Leitfaden sind das **Beispiel**, die im **Rechenmodell** abgebildete Systematik sowie die grundsätzliche Vorgehensweise für Kommunen dargestellt und erläutert. Bei den Arbeiten wurden Experten aus dem Kreis der Bund-Länder Arbeitsgruppen „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ hinzugezogen.

Der Leitfaden V „**PPP-Mustervertrag**“ enthält zwei beispielhafte Vertragsgestaltungen (PPP-Mustervertrag Inhabermodell sowie PPP-Mustervertrag Mietmodell mit Erbbaurecht). Die Erstellung des PPP-Vertragsmusters Inhabermodell erfolgte in Kooperation und Abstimmung mit der PPP-Task Force Nordrhein-Westfalen mit der Zielsetzung, den bestehenden Mustervertrag NRW zu aktualisieren und zu ergänzen.

Die vorliegenden Leitfäden orientieren sich am PPP-Ablaufschema, welches in der folgenden Abbildung dargestellt ist.

Abbildung: Ablaufschema eines PPP-Projektes



Quelle: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten (2006); FMK-Leitfaden, S. 7

Die Arbeiten zu den Leitfäden II bis V wurden von Experten des öffentlichen und privaten Sektors aus dem Kreis des Föderalen PPP-Kompetenznetzwerkes und des Lenkungsausschusses „PPP im öffentlichen Hochbau“ begleitet. Die hierbei eingegangenen zahlreichen Hinweise und Stellungnahmen wurden von den Gutachtern soweit möglich berücksichtigt; konnten allerdings nicht in jedem Fall vollständig übernommen werden. Die vorliegenden Arbeiten sind daher – anders als der Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ – noch kein mit den Ländern insgesamt endabgestimmtes Arbeitsprodukt. Eine derartige Abstimmung sollte aber aus Sicht der PPP Task Force in einem nächsten Schritt angestrebt werden. In jedem Fall würde es die PPP Task Force sehr begrüßen, wenn die vorliegenden Arbeitsergebnisse der Praxis als Arbeitshilfe dienen sowie Erfahrungen bei der Anwendung sowie Anregungen zur Ergänzung und Verbesserung der Leitfäden an die PPP Task Force rückgekoppelt werden könnten.

Einleitung

PPP-Verträge werden in den verschiedenen Sektoren, etwa dem Straßenbau, dem Hochbau oder der IT-Infrastruktur u.a. aufgrund deren strukturellen, technischen und systembedingten Eigenheiten unterschiedlich ausgestaltet. Auch innerhalb eines Sektors sind Public Private Partnership unterschiedlich wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich strukturiert und weichen mehr oder minder stark voneinander ab. Bislang hat sich in Deutschland für die Ausgestaltung von PPP-Projekten daher noch kein - auch kein sektorspezifischer - Standard herausgebildet.

Dieser Leitfaden zielt daher darauf ab, die in der Praxis im Schulbereich häufig vorzufindende Vertragsgestaltung des PPP-Inhabermodells durch ein spezielles **PPP-Mietmodell mit Erbbaurecht** zu ergänzen, das anders als der PPP-Mustervertrag Inhabermodell zivil- und steuerrechtlich grundsätzlich den Rechtsregeln der Miete unterfällt und in der Risikoverteilung in wesentlichen Kernbereichen (z. B. betreffend höhere Gewalt und Verkehrswertminderungen) signifikant von derjenigen des PPP-Inhabermodells abweicht. Die Besonderheit des Mietmodells auf Grundlage eines Erbbaurechts liegt darin begründet, dass auf Basis dieser vertraglichen Gestaltung ein vorhandenes kommunales Grundstück unter Ausnutzung des vorteilhaften mietvertraglichen Regelungsregimes für ein PPP-Projekt eingesetzt werden kann, ohne dass es hierfür zunächst einer dauerhaften Veräußerung an den Privaten bedarf. Als grundsätzlich vorteilhaft sind die Vorschriften des Mietrechts deshalb einzuordnen, da diese bereits einen Regelungsorganismus bereitstellen, der einer langfristigen Überlassung zur Nutzung wie z. B. in § 536 Abs. 1 BGB („...oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel.“) Rechnung trägt. Das für das PPP-Inhabermodell im Kern maßgebliche Werkvertragsrecht stellt hingegen in erster Linie auf einzelne vertragliche Leistungen ab und determiniert weitergehende einzelvertragliche Regelungen, um das Zusammenspiel verschiedenster Erfüllungsansprüchen mit jeweils eigenständigen Verjährungsfristen an die Systematik klassischer Dauerschuldverhältnisse anzunähern. In steuerrechtlicher Hinsicht hebt sich das PPP-Mietmodell mit Erbbaurecht durch die Umsatzsteuerbefreiung in Bezug auf die mietvertragliche Hauptleistung vom PPP-Inhabermodell ab. Die vorliegende Strukturierung mit parallel laufendem Erbbaurecht und Mietverhältnis einschließlich definiertem Heimfall an die Kommune bei Vertragsbeendigung soll die nach dem ÖPP-Beschleunigungsgesetz 2005 erfasste Sachverhaltsgestaltung aufgreifen, bei der keine Grundsteuer und Grunderwerbsteuer anfällt. Hierzu bedurfte es aufgrund der gesetzlichen Vorgaben eines Gleichlaufs von Mietzeit und Erbbaurechtszeit, was sich insbesondere im

Rahmen der Risikoallokation in der teilweisen Vergleichbarkeit mit derjenigen des PPP-Inhabermodells widerspiegelt.

Bei der Erarbeitung des Mustervertrags sind Stellungnahmen und Hinweise aus dem Kreis des Föderalen PPP-Kompetenznetzwerks und des Lenkungsausschusses PPP im Öffentlichen Hochbau eingeflossen. Es wird abzuwarten bleiben, inwieweit dem Anwendungsbedürfnis der Praxis für eine mietrechtliche Vertragsgestaltung in der hier dargestellten Risikoverteilung Rechnung getragen werden kann.

Vertrag Inhabermodell

Vertrag Mietvertrag mit Erbbaurecht

- **zivilrechtlich**

- Typenmischvertrag (Werkvertrag mit Dauerschuldcharakter; Finanzierungs- und Dienstleistungselementen); AGB-Kontrolle auf der Grundlage der Wertungen der 631 ff. BGB
- Selbständige betriebliche Erfüllungsansprüche gerichtet auf mangelfreien Erhalt des Vertragsgegenstandes über gesamte Betriebszeit neben den werkvertraglichen Mängelansprüchen der Bauleistung.

- **steuerrechtlich**

- Umsatzsteuerbefreiung der Entgeltanteils für Finanzierungsleistungen durch gesonderte Ausweisung
- Entgeltkalkulation auf Basis Vollamortisation
- Risiko des zufälligen Untergangs bzw. der zufälligen Verschlechterung des Grundstücks / des Bauwerks nach Abnahme bei Öffentlicher Hand
- Verwertungsrisiko (bzgl. Verkehrswertänderungen) bei Öffentlicher Hand

- **zivilrechtlich**

- atypischer Mietvertrag auf erbbaurechtlicher Grundlage; AGB-Kontrolle auf der Grundlage der § 535 ff. BGB

- **steuerrechtlich¹**

- Sachverhaltsgestaltung iS des ÖPP-Beschleunigungsgesetzes; Grundsteuer- und Grunderwerbsteuerneutralität durch Laufzeitidentität von Erbbaurecht und Mietzeit und Heimfall nach Vertragsablauf
- Umsatzsteuerbefreiung der Hauptleistung sowie sog. unselbständiger Nebenleistungen; z. B. Hausmeisterleistungen, da notwendiger und untergeordneter Teil der Hauptleistung (Full-Servicevertrag)
- Entgeltkalkulation: Kostenmiete auf Teilamortisationsbasis mit Restwertentschädigung
- Risiko des zufälligen Untergangs bzw., der zufälligen Verschlechterung des Grundstücks / des Bauwerks nach Abnahme beim Privaten
- Verwertungsrisiko (bzgl. Verkehrswertänderungen) bei Privatem

Tabellarische Übersicht zu den wesentlichen Unterschieden zwischen den PPP-Musterverträgen (Leitfaden V)²

Ebenso wie der PPP-Mustervertrag Inhabermodell kann dieser Leitfaden keinen allgemeingültigen Vertragsstandard abbilden. Es wird auch in Zukunft Aufgabe in jedem einzelnen PPP-Projekt sein, einen auf die jeweiligen Besonderheiten und Interessen der Parteien zugeschnittenen PPP-Vertrag zu entwerfen und zu verhandeln. Dies gilt insbesondere für die Festlegung einer interessengerechten Risikoallokation zwischen den Vertragsparteien, die sich nicht für Neubau und Sanierung gleichermaßen oder z. B. im Hinblick auf die unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen und -entwicklungen in den Kommunen auf einen allgemeingültigen Nenner bringen lässt. Die Aufgabe dieses Leitfadens kann lediglich darin bestehen, ein vertragliches Grundgerüst im Sinne einer ersten orientierenden Handreichung zu geben, das sowohl für die Vertreter der Öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft als Anregung und Anstoß für die vertragliche Gestaltung von PPP-Projekten im Hochbau dienen mag. Es versteht sich auch vor diesem Hintergrund, dass das in diesem Leitfaden dargestellte Vertragskonzept nicht schematisch angewandt werden kann, sondern vielmehr im Einzelfall anzupassen und gegebenenfalls neu zu gestalten ist. Dies gilt nicht nur hinsichtlich des vorwiegend in den Anlagen zu definierenden Leistungsumfangs, sondern auch im Hinblick auf die vertragliche Risikoverteilung. Wie dargelegt, ist eine sachgerechte Risikoverteilung wesentliche Erfolgsvoraussetzung für das Projekt. Vor der Gestaltung des eigentlichen Vertrages sind daher zunächst alle wesentlichen Projektrisiken zu identifizieren. In den Verhandlungen mit den Vertragspartnern ist sodann zu klären, ob das jeweilige Risiko von der Öffentlichen Hand oder dem Privaten getragen werden soll. Dies hängt vor allem auch davon ab, wie der private Partner die Risikoübernahme bepreist. Daher empfiehlt es sich, auch die im hier dargestellten PPP-Vertrag enthaltenen Regelungen zur Risikoverteilung ausdrücklich zum Gegenstand der Vertragsverhandlung zu machen und den privaten Partner aufzufordern, die Risikoübernahme zu bepreisen. Zur Vermeidung der Unwirksamkeit einzelner Vertragsklauseln ist dieses Vorgehen jedenfalls im Hinblick auf solche Klauseln dringend zu empfehlen, bei denen wegen des Risikotransfers eine Allgemeine Geschäftsbedingung vorläge, die – sofern und soweit sie den privaten Vertragspartner unangemessen benachteiligt - unwirksam sein könnte³. Schon aus diesem Grund stehen sämtliche Regelungen dieses Ver-

¹ Zur Absicherung empfiehlt sich in jedem Fall die Einholung einer verbindlichen Auskunft beim zuständigen Finanzamt.

² Zu den Unterschieden im Einzelnen siehe die Risikoübersicht in Teil E des Vertrages.

³ Die Wirksamkeit der in dem nachfolgenden Vertrag enthaltenen Klauseln für den Fall ihrer Einstufung als Allgemeine Geschäftsbedingungen muss in jedem Einzelfall überprüft werden. Wegen des weitgehenden Risikotransfers ist die Wirksamkeit einzelner Klauseln fraglich, sofern sie nicht im Einzelnen ernsthaft ausgehandelt werden.

trages zur Disposition der Parteien und sind in jedem Einzelfall zwischen den Vertragsparteien gesondert auszuhandeln.

PPP - Mustervertrag „Mietmodell mit Erbbaurecht“

Notarielle Urkunde

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in [...], sind am [...] erschienen:

[...]

und

[...]

beide handelnd aufgrund Vollmacht der Herren [...] und [...] gesamtvertretungsberechtigte Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts ... unter HRB ... eingetragenen

....

Herr [...] (Amtsbezeichnung, Vor- und Zuname, Dienststelle) handelnd für das [...], vertreten durch das [...].

und erklären:

PPP-MIETVERTRAG

(ERBBAURECHT UND MIETE)

zwischen

1. **der** [...(Gebietskörperschaft)],
 [...(Adresse)],

vertreten durch [...(Name)] und [...],

- nachfolgend „**die Mieterin**“ genannt -

und

2. [...],
 [...(Adresse)],

vertreten durch [...],

- nachfolgend „**die Vermieterin**“ genannt -

Die Mieterin und die Vermieterin werden nachfolgend einzeln auch „**die Vertragspartei**“ und zusammen „**die Vertragsparteien**“ genannt.

Präambel

(Beispiel)

Auf der Grundlage entsprechender Vorüberlegungen hat das zuständige politische Entscheidungsgremium der Mieterin mit Beschluss vom [...] entschieden, bei der Errichtung [bzw. Sanierung, Modernisierung und Erweiterung]⁴ sowie der Bauunterhaltung und der Bewirtschaftung der Schulgebäude auf die Dauer von [...] in einer Public Private Partnership

⁴ Der Vertragstext geht im Grundsatz von einem Neubau aus. Auf wichtige Besonderheiten im Rahmen einer Sanierung wird in Fußnoten hingewiesen.

(„PPP“) mit einem privaten Partner zusammenzuarbeiten. Im Anschluss an diese Beschlussfassung hat die Mieterin, Trägerin der Schule in [...] ein Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren) mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. In dem Vergabeverfahren wurde der Vermieterin nach einem vorangegangenen Verfahren nach § 13 der Vergabeverordnung (VgV) der Zuschlag erteilt.

Die Entscheidung zum Abschluss dieses Vertrages wurde von dem zuständigen politischen Gremium der Mieterin am [...] getroffen.

Die Mieterin informierte die Schule(n) regelmäßig über die Planungen und den Fortgang des Projektes und forderte sie zu Stellungnahmen auf. Die Schule(n) gab(en) schriftliche Stellungnahmen am [...] und [...] ab und trug(en) ihre Interessen während der Besprechungen am [...] und am [...] vor. Diese Gesichtspunkte sind bei der Strukturierung des Vertrages berücksichtigt worden.

Die Regelungen in diesem Vertrag stellen keine Allgemeinen Vertragsbedingungen dar, sämtliche Bedingungen standen zur Disposition. Die Vertragsparteien haben auf Wunsch der Vermieterin folgende Bedingungen dieses Vertrages explizit im Einzelnen diskutiert und verhandelt:

Regelung	Abänderung Ja / Nein	Tag und Uhrzeit der Verhandlung	Bestätigung AG (Unterschrift)	Bestätigung AN (Unterschrift)
...				

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien folgenden Projektvertrag:

Teil A Erbbaurecht

1. Inhalt des Grundbuches und Baulastenverzeichnisses

- 1.1 Im Grundbuch des Amtsgerichts [...] ist die Mieterin als Alleineigentümerin des dort vorgetragenen Grundstücks der Gemarkung [...], Band [...], Blatt [...], Flurstück [...] zu [...] m², eingetragen.

Dieser Grundbesitz ist wie folgt belastet:

in Abteilung II: [...]

in Abteilung III: [...]

- 1.2 Im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde ist keine Eintragung vorgenommen.

2. Gegenstand des Erbbaurechts

- 2.1 Die Mieterin (Erbbaurechtsgeberin) bestellt an dem vorgenannten Grundstück zugunsten der Vermieterin (Erbbaurechtsnehmerin) ein ERBBAURECHT, das ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf und/oder unter der Oberfläche des Erbbaugrundstücks ein Bauwerk im Sinne der Ziffer 2.3 nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, die Inhalt des Erbbaurechts sind, zu errichten und zu nutzen. Neben der ErbbauVO in der jeweils geltenden Fassung gelten die nachfolgenden Bestimmungen dieses Vertrages.

Die Grundstücksfläche ist im beigefügten Lageplan **Anlage [...]** rot umrandet. Die Parteien vereinbaren die Vermessung.

- 2.2** Die Erbbaurechtszeit beginnt mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch und endet mit dem Ablauf des [...(z.B. 25)] Jahres, gerechnet ab Ablauf des Jahres, in dem die Eintragung erfolgt ist. Darüber hinaus besteht zugunsten der Mieterin eine Option zur Verlängerung des Vertrages um weitere [...(z.B. 5)] Jahre. Die Option kann durch schriftliche Erklärung der Mieterin bis spätestens [...(zwölf)] Monate vor Ablauf der [...(z.B. 25)] Jahre gegenüber der Vermieterin und nur zusammen mit der Option zur Verlängerung des Mietvertrages gemäß Teil B I. Nr. 2.1 des Vertrages ausgeübt werden.
- 2.3** Die Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt zum Zwecke der Errichtung [bzw. Sanierung] und des Betriebes der Schule [...] durch die Vermieterin gemäß der Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb (**im Folgenden: LBB) Anlage [...]**.
- 2.4** Die Ausübung des Erbbaurechtes erstreckt sich auf das Erbbaurechtsbauwerk sowie auf die nicht für das Bauwerk erforderlichen Teile des Erbbaugrundstücks.

3. Übergabe, Gefahrenübergang, Abgaben

- 3.1** Das Erbbaugrundstück wird am heutigen Tage übergeben. Die Vermieterin verzichtet auf eine Übergabe an Ort und Stelle.
- 3.2** Die Mieterin hat das Erbbaurechtsgrundstück (einschl. der Grundwasserverhältnisse) sowie das Vorhandensein etwaiger Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), schädlicher Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG, Bodenbelastungen und eventueller, vom Grundstück ausgehender Verunreinigungen des Oberflächen- oder Grundwassers (nachfolgend einheitlich „**Umweltbelastungen**“) untersuchen lassen. Selbiges gilt für die Beschaffenheit etwaiger aufstehender Gebäude (z. B. bzgl. Statik und Altlasten). Die Gutachten der Sachverständigen sind als **Anlage [...]** Vertragsbestandteil. Vorbehaltlich des auf dieser Grundlage bei der Mieterin verbleibenden sog. echten Baugrundrisikos im Sinne der DIN 4020 und der einschlägigen Beiblätter übernimmt die Vermieterin das Grundstück wie besichtigt und auf Basis dieser Gutachten ohne jegliche Garantie der Mieterin für die tatsächliche Beschaffenheit. Ansprüche und Rechte der Vermieterin wegen eines Sachmangels, insbesondere in Bezug auf eine bestimmte Größe, Güte oder Beschaffenheit des Grundstücks und etwaiger aufstehender Gebäude sind ausgeschlossen. Sie haftet

außerhalb des echten Baugrundrisikos deshalb beispielsweise nicht für die Bebaubarkeit in tatsächlicher (physischer) Hinsicht, Grundwasserverhältnisse, Kampfmittel-, Bomben- oder Altertumsfunde, Kontaminierungen, Altlasten und sonstige Umweltbelastungen sowie die Statik. Sie leistet keine Gewähr für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung in das Grundbuch nicht bedürfen. Sie versichert, dass ihr solche Rechte oder Lasten nicht bekannt sind. Das Erbbaugrundstück ist weder ganz noch teilweise verpachtet oder vermietet, noch bestehen sonstige Nutzungsverhältnisse.

- 3.3** Gefahren, Nutzungen und Lasten des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstückes, soweit sich das Erbbaurecht der Ausübung nach darauf erstreckt, einschließlich der Verkehrssicherungspflicht, gehen mit dem Tag der Übergabe auf die Vermieterin über. Die Vermieterin ist ab dem Tage der Übergabe verpflichtet, die auf das Erbbaurecht und auf das Erbbaugrundstück entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben zu tragen, inklusive etwaiger Erschließungskosten, egal, ob bereits festgesetzt oder nicht. Soweit Erschließungskosten und öffentlich-rechtliche Abgaben nicht im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsbauwerk stehen, werden sie abweichend von der Mieterin getragen.
- 3.4** Von diesem Zeitpunkt an gilt der Erbbaurechtsvertrag mit seinem schuldrechtlichen Inhalt, ohne dass es dabei auf die Eintragung im Grundbuch ankommt.

4. Errichtung und Unterhaltung des Erbbaurechtsbauwerks

- 4.1** Die Vermieterin ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück das in Ziff. 2.3 genannte Erbbaurechtsbauwerk gemäß der LBB **Anlage [...]** bezugsfertig bis zum [...] fertig zustellen. Die zu diesem Zeitpunkt noch nicht erstellten Außenanlagen werden von der Vermieterin je nach Witterungslage so bald wie möglich, spätestens aber bis zum [...] fertig gestellt. Die Frist nach Satz 1 verlängert sich unter entsprechender Anwendung des § 6 Nr. 1 – 4 VOB/B um den Zeitraum, in dem die Vermieterin verhindert ist, das Erbbaurechtsbauwerk fristgerecht fertig zustellen und zu übergeben (z. B. durch Nichterteilung oder verzögerte Erteilung der Baugenehmigung trotz vollständiger Unterlagen, höhere Gewalt und sonstige unabwendbare Umstände mit Ausnahme jedoch von Streik und Aussperrung). Gleiches gilt für den Fall, dass auf Wunsch der Mie-

terin der Leistungsumfang des Bauvorhabens geändert wurde und dies zu einer der Mieterin zuvor angekündigten Zeitverschiebung geführt hat.

Die genauen Anforderungen ergeben sich, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit, aus den der Vermieterin übergebenen Ausschreibungsunterlagen und der Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb. Die Vermieterin hat ihre Leistungen eigenverantwortlich in Übereinstimmung mit allen einschlägigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik termingerecht betriebs- und funktionsfähig zu erbringen.

Eine Änderung des vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Mieterin. Das gleiche gilt für spätere bauliche Veränderungen sowie für den teilweisen oder gänzlichen Abbruch der Bauwerke.

- 4.2** Die Vermieterin hat alle ihr von der Mieterin übergebenen Unterlagen, Pläne usw. auf Richtigkeit und Vollständigkeit im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Vertragsziele zu überprüfen. Sie hat die zur Vertragserfüllung erforderlichen Leistungen selbst zu ermitteln und in ihrer Verantwortung festzulegen. Das Risiko, dass die zur Leistungserfüllung erarbeiteten Leistungsverzeichnisse und -pläne den Vertragszweck uneingeschränkt erfüllen können, obliegt der Vermieterin.
- 4.3** Das Erbbaurechtsbauwerk darf dem Inhalt des Erbbaurechts, dem zu seiner Begründung geschlossenen Vertrag, den Vorschriften des Nachbarrechts oder den Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht widersprechen.
- 4.4** Vor Baubeginn ist die Zustimmung der Mieterin zu den Ausführungsplänen erforderlich.
- 4.5** Die Vermieterin hat der Mieterin mitzuteilen, wen sie mit der Projektsteuerung der Bauausführung betraut. Die Vermieterin hat dafür zu sorgen, dass während der Bauphase des Mietgegenstandes auf der Baustelle ständig eine Person anwesend ist, die es ermöglicht, in deutscher Sprache zu verhandeln. Kommt die Vermieterin dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Mieterin berechtigt, einen Dolmetscher auf Kosten der Vermieterin heranzuziehen.
- 4.6** Die Mieterin oder ein von ihr Beauftragter ist jederzeit berechtigt, die Planung, Bauausführung und den Baufortschritt zu kontrollieren sowie an den für die Bauausführung ent-

scheidenden Besprechungen teilzunehmen. Sie ist über die Terminierung maßgebender Besprechungen rechtzeitig zu informieren.

- 4.7** Die Mieterin hat das Recht, sich durch Einblick in alle Akten, Unterlagen und Verträge mit Dritten über die Einhaltung der Vertragsbedingungen, die ordnungsgemäße Bauabwicklung und -durchführung sowie die entstandenen Gesamtinvestitionskosten zu informieren. Die Vermieterin verpflichtet sich, die geforderten Auskünfte auf Verlangen der Mieterin unverzüglich zu erteilen. Mit Nutzungsbeginn überlässt die Vermieterin der Mieterin eine vollständige Ausfertigung der Baubestandspläne einschließlich der Pläne für die technische Ausrüstung und eine aussagefähige Objektdokumentation.
- 4.8** Die Mieterin benennt einen Vertragsbeauftragten.⁵ Der Vertragsbeauftragte fungiert gegenüber der Vermieterin als Ansprechpartner für alle Belange des PPP-Projekts. Er hat zudem die Aufgabe, beratend, koordinierend und ggf. vermittelnd zwischen der Vermieterin und der Mieterin zu wirken.

5. Zustimmungsvorbehalt / Veräußerung / Vorkaufsrecht

5.1 Die Vermieterin hat die schriftlichen Zustimmung der Mieterin einzuholen

- 5.1.1 zu allen baulichen Veränderungen (einschließlich Abbruch) und zur Errichtung etwaiger weiterer Bauwerke,
- 5.1.2 zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen und die Bestellung von Untererbbaurechten,
- 5.1.3 zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden), Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten,
- 5.1.4 zur Nutzung des Erbbaugrundstücks für vertragsfremde Zwecke.

⁵ Während der Vertragsbeirat (Teil B. II. 4.) ein Schlichtungsorgan für Problemstellungen ist, die sich im Rahmen der Durchführung des Vertrages ergeben, fungiert der Vertragsbeauftragte gegenüber der Vermieterin allgemein als Ansprechpartner für alle Belange des PPP-Projekts. Zudem nimmt er die Informationsrechte wahr, die der Mieterin zustehen.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

- 5.2** Die Vermieterin ist verpflichtet, bei Veräußerung des Erbbaurechts von dem Erwerber die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag, welche nicht Inhalt des Erbbaurechts sind, ausdrücklich zu verlangen. Die Mieterin macht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts von einer solchen Übernahme der Verpflichtungen durch den Erwerber abhängig.
- 5.3** Die Mieterin erteilt keine Einwilligung zur Belastung des Erbbaurechts.⁶ Die Regelung des 6.4 bleibt unberührt.
- 5.4** Die Vermieterin verpflichtet sich, zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht einzuräumen und zu bewilligen.

6. Erbbauzins⁷

- 6.1** Der Erbbauzins für das Erbbaurecht an dem in Abschnitt 1.1 genannten Grundstück beträgt jährlich

€ [...],--
(i.W.: Euro [...])⁸

Der Erbbauzins ist am 1. [...] eines jeden Kalenderjahres für das laufende Kalenderjahr zur Zahlung fällig, erstmals am 1. [...]. Für die Anpassung des Erbbauzinses gilt Teil B I. 5.2 des Vertrages entsprechend.

⁶ Insbesondere über diese Frage muss – vorbehaltlich eines etwaigen gemäß § 7 ErbbauVO bestehenden Anspruchs der Vermieterin - projektspezifisch entschieden werden. Die Zulassung einer dinglichen Belastung kann im Einzelfall zu günstigeren Finanzierungsbedingungen und in der Folge zu einem günstigeren Mietzins führen. Zwar bestünde dann die Gefahr, im Falle des Heimfalls (z. B. bei Insolvenz der Vermieterin) ein belastetes Erbbaurecht und ggf. wegen § 33 abs. 2 ErbbauVO die persönliche Schuld übernehmen zu müssen, jedoch wird die Belastung im Rahmen der Berechnung der Entschädigungsleistung der Mieterin berücksichtigt (vgl. dazu Fußnote zu 8.1 Teil A).

⁷ Im Fall der Sanierung eines Bestandsgebäudes muss zusätzlich ein Kaufpreis für das bereits aufstehende Gebäude vereinbart werden. In der Konsequenz ist bei Heimfall usw. – wie in 8.1 geregelt - der Verkehrswert des gesamten Mietobjektes, einschließlich der sanierten Altsubstanz Berechnungsgrundlage für die von der Mieterin zu leistende Entschädigung.

- 6.2** Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit Beginn des Mietvertrags.
- 6.3** Der jährliche Erbbauzins ist unter Angabe des Zahlungsgrundes kostenfrei an die [...] -Kasse in [...], Kto.-Nr. [...], BLZ [...] bei [...] zu zahlen. Entscheidend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Geldeingangs auf dem Konto der Mieterin.
- 6.4** Der jährliche Erbbauzins ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers durch Eintragung einer Reallast im Erbbaugrundbuch zu sichern.
- 6.5** Als Inhalt des Erbbaurechts wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der jeweilige Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsvollstreckung des Erbbaurechts betreibt.

7. Heimfall

- 7.1** Die Vermieterin ist auf Verlangen der Mieterin verpflichtet, das Erbbaurecht beim Eintreten jeweils einer der nachstehend bestimmten Voraussetzungen auf die Mieterin oder auf einen von der Grundstückseigentümerin zu benennenden Dritten zu übertragen (Heimfall), wenn
- 7.1.1 die Vermieterin nach Mahnung mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist oder
- 7.1.2 über das Vermögen der Vermieterin das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder
- 7.1.3 der Mietvertrag durch Anfechtung, Kündigung oder aus sonstigen Gründen beendet wird oder

⁸ Die Forderung eines Erbbauzinses ist Frage des Einzelfalles. Bei Identität der Miet- und Erbbaurechtsdauer kann ggf. im Gegenzug für die Vermietung auf einen Erbbauzins verzichtet werden.

- 7.1.4 ein schwerwiegender Verstoß gegen die Bauverpflichtung gemäß Nr. 4.1 oder die Wiederaufbaupflicht gemäß Teil A Nr. 9.1 Satz 1 dieses Vertrages vorliegt.
- 7.2 Die Mieterin hat für den Fall eines Heimfalls das Recht von der Vermieterin die Befreiung von jeglichen Lasten und Verbindlichkeiten aus dem Erbbaugrundbuch zu verlangen, soweit diese nicht bereits gemäß 8.1 im Rahmen der Verkehrswerberechnung berücksichtigt wurden.
- 7.3 Für den Fall des Heimfalls durch Kündigung des Mietvertrages aufgrund fehlender Bebaubarkeit des Grundstücks aus tatsächlichen Gründen tragen die Parteien die bis dahin entstandenen Kosten für die Abwicklung des Vertrages (Notarkosten, Grundbuchgebühren etc.) hälftig. Die Mieterin übernimmt in diesem Fall eine etwaig angefallene Grunderwerbsteuer vollumfänglich. Die jeweils eigenen Kosten der Parteien tragen diese selbst. Mehrkosten, die der Vermieterin infolge behördlicher Auflagen bezüglich denkmalgeschützter Bodenfunde entstehen, trägt die Mieterin.

8. Entschädigung bei Erlöschen und bei Heimfall, Reduzierung des Erbbaurechts

- 8.1 Erlischt das Erbbaurecht regulär durch Zeitablauf oder wird es infolge des Heimfalls auf die Mieterin übertragen, so hat die Mieterin der Vermieterin jeweils den Verkehrswert des Mietobjektes⁹ mit Ausnahme des Grundstücks zu entrichten.¹⁰ Der Verkehrswert richtet sich nach dem steuerlichen Restwert bei linearer Abschreibung zum Zeitpunkt des Erlöschens oder des Heimfalls bzw. dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden niedrigeren Verkehrswert. Die Mieterin übernimmt die dann vorhandenen Erbbaurechtsbauwerke bzw. das Erbbaurecht in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Erlöschens bzw. des Heimfalls des Erbbaurechts befinden. Die Vermieterin hat sicherzu-

⁹ Der Vertrag geht im Grundfall von der Neuerrichtung eines Erbbaurechtsbauwerks aus. Die Entschädigungsregelung bildet jedoch auch den Sanierungsfall hinreichend ab. Die in diesen Fällen im Rahmen der Entschädigung zu beachtende Vorleistung der Mieterin in Form der Überlassung von bereits vorhandenen Altbauten wird durch die gemäß Fußnote zu Teil A 6. zu vereinbarende Kaufpreiszahlung neutralisiert.

¹⁰ Sofern die Mieterin in Abweichung von der Regelung des 5.3 (Teil A) ihre Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts erteilt, muss in der Konsequenz geregelt werden, dass der Verkehrswert unter Abzug eines Betrages in Höhe des Wertes der Belastung oder des Kapitalbetrages der Ablösungssumme – jeweils mit Nebenleistungen - zu berechnen ist. Ist mit dem Heimfall, wie in aller Regel (vgl. § 32 Abs. 2 ErbbauVO), zugleich eine gesetzliche Schuldübernahme durch die Mieterin verbunden, ist zu vereinbaren, dass der Abzugsbetrag auf der Grundlage der Höhe der Ver-

stellen, dass sich das Mietobjekt in dem gemäß der LBB **Anlage [...]** vereinbarten Zustand befindet.

- 8.2** Für den Fall, dass der Heimfall aufgrund eines von der Mieterin zu vertretenden Grundes eintritt, ist die Vermieterin berechtigt, von der Mieterin über den in Nr. 8.1 vereinbarten Verkehrswert hinaus auch ihre noch offenen, bis zum Ablauf der Grundmietzeit ursprünglich vereinbarten und mit dem Refinanzierungssatz gemäß **Anlage [...]** abgezinsten Verwaltungskostenaufschläge zu verlangen. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche der Vermieterin, insbesondere betreffend Vorfälligkeitsentschädigungen und eines etwaigen Finanzierungsrestsaldos, gegenüber der Mieterin bleibt unberührt.
- 8.3** Ist der Heimfall keiner der beiden Vertragsparteien oder beiden Vertragsparteien zu gleichen Teilen zuzurechnen, ist die Mieterin unter Berücksichtigung der Leistungen nach 8.1 der Vermieterin zum Ersatz der Kosten für bereits erbrachte, vertraglich vereinbarte, Leistungen verpflichtet. Die Mieterin ist auch verpflichtet, die der Vermieterin bis dahin entstandenen internen Kosten zu tragen. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung entfallen alle Ansprüche der Vermieterin auf Zahlung interner Kosten.
- 8.4** Hat die Vermieterin die Kündigung / Teilkündigung aus wichtigem Grund zu vertreten, so ist die Mieterin der Vermieterin zur Leistung nach Ziffer 8.1 nur unter Abzug des der Mieterin entstehenden Schadens verpflichtet.
- 8.5** Das Erbbaurechtsbauwerk wird zum Zeitpunkt des Erlöschens bzw. des Heimfalls des Erbbaurechts einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung erforderlichen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe von der Vermieterin der Mieterin übergeben. Die Mieterin zahlt der Vermieterin den Zeitwert für diese Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe.
- 8.6** Für den Fall, dass Teile des Erbbaugrundstücks nach der Bestellung für öffentliche Straßen, Wege oder Plätze benötigt werden, verpflichtet sich die Vermieterin, an diesen Teilen auf ihr Erbbaurecht unentgeltlich zu verzichten, sofern sie in der Ausübung des Erbbaurechts nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Erbbauzins ist entsprechend zu ermäßigen.

bindlichkeit zum Zeitpunkt der Schuldübernahme berechnet wird. Vgl. dazu auch die in 7.2 angeordnete Subsidiarität.

9. Zerstörung des Erbbaurechtsbauwerks

- 9.1** Im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Bauwerks während der Erbbauberechtigung der Vermieterin ist diese auf Verlangen der Mieterin zur Wiederherstellung des Bauwerks verpflichtet. Sofern und soweit die Zerstörung auf höherer Gewalt beruht, kann die Vermieterin zinslose Stundung des Erbbauzinses bis zum Abschluss der Wiederherstellung des Erbbaurechtsbauwerks verlangen. Hat die Mieterin die Zerstörung zu vertreten, entfällt darüber hinaus die Pflicht zur Entrichtung des Erbbauzinses insoweit, als die Mieterin selbst von der Tragung des Erbbauzinses nach Maßgabe dieses Vertrages oder der Gesetze befreit ist. Weitergehende Ansprüche gegen die Mieterin bleiben unberührt.
- 9.2** Die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage und das Leistungsstörungsrecht bleiben unberührt.
- 9.3** Die Vermieterin ist verpflichtet, etwaig erhaltene Entschädigungsleistungen von Dritten oder von Versicherungen in voller Höhe für die Wiederherstellung des Erbbaurechtsbauwerks im Sinne des Teil A Nr. 4.1 aufzuwenden oder nach Wahl der Mieterin dieser zur Verfügung zu stellen.

Teil B Mietvertrag

I. Mietvertragliche Regelungen

1. Mietobjekt

- 1.1 Die Vermieterin vermietet das im Grundbuch des Amtsgerichts [...] Gemarkung [...] Band [...] Blatt [...] eingetragene Grundstück, an dem ihr die Mieterin mit Urkunde vom [...] (Urkunden-Nr. [...] des Notars [...] in [...], „Bezugsurkunde“) ein Erbbaurecht bestellt hat, als Erbbaurechtsgrundstück sowie alle darauf befindlichen und noch zu errichtenden Gebäude und Anlagen mit allen zugunsten der Vermieterin eingeräumten Nutzungsrechten sowie den dinglichen und schuldrechtlichen Beschränkungen und Pflichten, die mit dem Erbbaurecht einhergehen (im folgenden „Mietobjekt“) an die Mieterin. Das Gebäude dient zur Benutzung als Schulgebäude. Die Anforderungen an das Grundstück und das Gebäude sowie Art, Beschaffenheit und Umfang mitvermieteten Mobiliars ergeben sich aus den der Vermieterin zur Verfügung gestellten Ausschreibungsunterlagen. Der Leistungsumfang kann in geringem Maße auch nach Vertragsabschluss auf Wunsch der Mieterin verringert oder erhöht werden, es sei denn, die Vermieterin bzw. ihre etwaigen Subunternehmer sind nicht auf die zusätzlichen Leistungen eingestellt und die Vermieterin widerspricht innerhalb von fünf Werktagen schriftlich.
- 1.2 Die Vermieterin hat sicherzustellen, dass der Mieterin das Mietobjekt nach Maßgabe dieses Vertrages und dem in der LBB **Anlage [...]** beschriebenen Nutzungsprofil während der gesamten Nutzungszeit zur Verfügung steht. Dies gilt auch für solche Leistungen, welche erst während der Durchführung des Vertrages zur Aufrechterhaltung eines reibungslosen und optimierten Schulbetriebes erforderlich werden. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietobjekt nach Abstimmung mit der Mieterin zu betreten und zu besichtigen.
- 1.3 Die Parteien werden bei Übergabe des Mietobjektes ein Übernahmeprotokoll erstellen, das sowohl von der Vermieterin als auch von der Mieterin zu unterzeichnen ist. Der Zeitpunkt der Übergabe sowie etwaige Mängel und noch auszuführende Restarbeiten sind festzuhalten. Die Vermieterin hat alle erforderlichen Aufwendungen zu tragen, die

erforderlich sind, um alle im Übergabeprotokoll notierten sowie alle versteckten Mängel zu beseitigen.

2. Mietzeit

- 2.1** Die Mietzeit beginnt mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch und endet mit dem Ablauf des [...(z.B. 25)] Jahres, gerechnet ab Ablauf des Jahres, in dem die Eintragung erfolgt ist. Darüber hinaus besteht zugunsten der Mieterin eine Option zur Verlängerung des Mietvertrages um weitere [...] Jahre. Die Option kann durch schriftliche Erklärung der Mieterin bis spätestens [...(z.B zwölf)] Monate vor Ablauf der [...] Jahre gegenüber der Vermieterin und nur zusammen mit der Option zur Verlängerung der Erbaurechtszeit gemäß Teil A Nr. 2.2 des Vertrages ausgeübt werden. Die Vermieterin wird das Objekt der Mieterin am [...] bezugsfertig übergeben.
- 2.2** Der Mietvertrag endet auch dann, wenn er verlängert wurde, spätestens mit dem Erlöschen des Erbbaurechts oder dem Heimfall.

3. Kündigung

- 3.1** Dieser Vertrag ist während der Grundmietzeit grundsätzlich unkündbar.
- 3.2** Jede Partei ist jedoch berechtigt, ihn aus wichtigem Grund zu kündigen, insbesondere dann, wenn
- 3.2.1** die andere Partei ihre Zahlungen einstellt oder über das Vermögen der anderen Partei das Insolvenz- oder ein anderes der Schuldenregulierung dienendes gerichtliches oder außergerichtliches Verfahren eingeleitet wird
- 3.2.2** die andere Partei ihren vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung des Vertragspartners und angemessener Nachfristsetzung nicht nachkommt oder erhebliche Folgen von Vertragsverletzungen trotz Mahnung und angemessener Nachfristsetzung nicht unverzüglich beseitigt.

3.3 Die Mieterin ist darüber hinaus berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn

3.3.1 die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungsverhältnisse unter den Gesellschaftern der Vermieterin ohne Zustimmung der Mieterin geändert werden oder

3.3.2 der Vermieterin zu irgendeiner Zeit während der gesamten Mietzeit kein sachkundiges Personal zur Verfügung stehen sollte.

3.4 Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn

3.4.1 die Mieterin mit ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag in Höhe von mindestens zwei Mietraten trotz schriftlicher Mahnung der Vermieterin mehr als einen Monat im Rückstand ist,

3.4.2 die Erbringung der Projektleistung der Schule auf andere Art und Weise wesentlich eingeschränkt oder unmöglich ist, z.B. wegen zwingender gesetzlicher Regelungen oder behördlicher Anordnungen oder

3.4.3 eine Genehmigung oder Erlaubnis zur Erbringung einer wesentlichen Projektleistung aus nicht behebbaren Gründen insgesamt oder hinsichtlich wesentlicher Teile abgelehnt, mit unvorhersehbaren oder unzumutbaren Nebenbestimmungen versehen, widerrufen oder zurückgenommen wird und wenn gerichtlicher Rechtsschutz dagegen erfolglos bleibt.

3.5 Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung aus wichtigem Grund nur berechtigt, wenn und soweit ihnen unter den o.g. Umständen eine Fortsetzung des Vertrages auch nach einer Anpassung der Vertragsbedingungen nicht mehr zugemutet werden kann. Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

3.6 Beseitigt eine Partei den von ihr zu vertretenden Kündigungsgrund einschließlich des bei der kündigenden Partei entstandenen Verzugsschadens und leistet sie aus diesem Grunde angefallene Vertragsstrafen, Zuschläge etc innerhalb einer Frist von [...] Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung oder erklärt das finanzierende Kreditinstitut

innerhalb dieser Frist die Übernahme des Mietvertrages anstelle der Vermieterin, so ist die kündigende Partei auf Wunsch der anderen Seite zur Fortsetzung des Vertrages zu den alten Bedingungen verpflichtet. Die Frist beginnt für das finanzierende Kreditinstitut erst ab Zugang einer entsprechenden Mitteilung über die Kündigung durch eine der Parteien zu laufen. Der Anspruch auf Fortsetzung steht jeder Partei nur einmal zu. Die Parteien können einvernehmlich abweichende Vereinbarungen treffen.

4. Kündigungsfolgen

Mit der Beendigung des Mietvertrages enden – soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist – alle wechselseitigen Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich eventueller Nachtragsvereinbarungen. Die Vertragsparteien sind zur Abwicklung des Vertrages verpflichtet.

5. Mietzins und Mietnebenkosten

- 5.1 Vom Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes an entrichtet die Mieterin monatlich vor-schüssig den sich aus der **Anlage [...]**¹¹ zu diesem Vertrag ergebenden Mietzins zuzü-glich der dort aufgelisteten Nebenkosten (z. B. Verwaltungskostenpauschale, Versiche-rungsprämien und Erbbauzins). Der monatliche Mietzins beträgt ohne Nebenkosten nach vorläufiger Kalkulation

€ [...].

Hierin sind investive Kosten in Höhe von

€ [...]

enthalten (Mietbemessungsgrundlage).

¹¹ Das Vertragsmuster geht grundsätzlich davon aus, dass der Mietzins nach § 4 Nr. 12 Satz 1a UStG umsatzsteuerfrei ist. Bei der in der Anlage vorzunehmenden Aufschlüsselung des Mietzin-ses und der Nebenkosten ist von der Vermieterin zu berücksichtigen, dass Entgelte für Leistun-gen, die Nebenleistungen zur Grundstücksvermietung im Sinne des Abschnittes 76 Absatz 5 der UStR darstellen, die Umsatzsteuerbefreiung der Vermietung teilen. Zur Absicherung empfiehlt sich im Zweifel die Einholung einer verbindlichen Auskunft beim zuständigen Finanzamt.

In diesem Mietzins ist ein Anteil für die laufende Instandsetzung und Instandhaltung in Höhe von

€ [...]

enthalten.

Der in der Anlage genannte Mietzins (Berechnungsmethode) sowie die ebenfalls in der Anlage genannten Nebenkosten werden hiermit verbindlicher Bestandteil des Vertrages. Insoweit in der Anlage nicht vermerkt ist, dass der Betrag geschätzt ist oder noch eingesetzt wird, gilt er entsprechend der Eintragung als fest vereinbart. Die Mieterin wird ab Mietbeginn vorläufige Miete entrichten. Nach Vorlage der Nebenkostenabrechnung erfolgt die endgültige Mietfestsetzung.

- 5.2** Die Vermieterin ist vorbehaltlich der Anwendbarkeit der Sonderregelung der Nr. 5.3 nach Ablauf eines jeden Vertragsjahres zur Anpassung der Nebenkosten unter Auslassung des auf den Erbbauzins entfallenden Entgeltbestandteils nur im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate berechtigt. Maßgeblich ist der durch das statistische Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland („Verbraucherpreisindex für Deutschland“) bzw. ein an seine Stelle von Amts wegen tretender Index.¹²

Weiterhin ist die Vermieterin nach Ablauf eines jeden Vertragsjahres zur Anpassung des im Mietzins enthaltenen Anteils für die laufende Instandsetzung und Instandhaltung entsprechend der Änderung des durch das Statistische Bundesamt Deutschland veröffentlichten Baukostenindex berechtigt.

- 5.3** In anderen als im Vertrag ausdrücklich genannten Fällen dürfen der Mietzins und / oder die Mietnebenkosten im Einzelfall nur bei Eintritt einer der folgenden Änderungen und entsprechend ihrer wirtschaftlichen Auswirkungen fortgeschrieben (erhöht oder verringert) werden:

- 5.3.1 wenn sich der Umfang der Leistungen aufgrund verbindlicher Vorgaben der Mieterin oder gemäß Ziffer 8.5 (Teil A) ändert, insbesondere wenn sich der Zeitpunkt der geplanten Leistungsdurchführung ändert, und/oder wenn neue Leistungen über die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen hinaus erbracht

werden oder dort genannte Leistungen wegfallen. Ausgenommen sind solche Veränderungen des Leistungsumfangs, die bei Abschluss des Vertrages bereits bekannt waren und verbindlich festgelegt wurden.

- 5.3.2 wenn sich die gesetzlichen Standards für die zu erbringenden Leistungen nach der Übergabe der Mietsache ändern und dies zu einer Kostenänderung führt, die nicht bereits im Baukostenindex abgebildet ist,
- 5.3.3 wenn sich die Höhe der öffentlichen Abgaben mit Ausnahme der Ertragssteuer, welche die Vermieterin im Zusammenhang mit der Erbringung der Projektleistungen zu tragen hat, um insgesamt mehr als [...] /Jahr ändert,
- 5.3.4 wenn sich der Preis pro Mengeneinheit von Energie (Strom, Gas, Wärme), Wasser, Abwasser und Abfall gegenüber den gemäß **Anlage [...]** genannten Preisen verändert; für die Fortschreibung gelten die aktuellen vom Versorger in Rechnung gestellten Preise,¹³ soweit nicht die Mieterin bei vergleichbaren Rahmenbedingungen eine kostengünstigere Bezugsmöglichkeit nachweist.
- 5.3.5 wenn eine von beiden Vertragsparteien übereinstimmend zugrunde gelegte Vertragsgrundlage entfällt,
- 5.3.6 wenn die Vermieterin Zuwendungen Dritter für das PPP-Projekt erhält oder einkalkulierte Fördermittel nicht erhält bzw. bereits erlangte zurückzahlen muss, ohne dass sie dies zu vertreten hat, es sei denn, die Parteien haben anderweitige Vereinbarungen getroffen.
- 5.4** Die Fortschreibung und Neuvereinbarung des Mietzinses bzw. der Mietnebenkosten gemäß 5.3 wird jeweils aufgrund eines bis zum 1. September eines jeden Jahres von der Vermieterin mit eingeschriebenem Brief an die Mieterin zu richtenden Antrags für das folgende Jahr (Abrechnungsjahr) vorgenommen. Grundlage ist der Jahresabschluss der Vermieterin. Bei der Anpassung sind die bekannten und geprüften Verhält-

¹² Soweit spezielle Preisindices bestehen, z.B. Instandhaltungsmaßnahmen, sind diese zu verwenden.

¹³ Konzeptionell geht der Vertragstext davon aus, dass die Mieterin das Preisrisiko und die Vermieterin das Verbrauchsrisiko bezüglich der in 5.3.4 angeführten Medien tragen. Abweichend davon könnte in einem zusätzlichen Vertragspunkt 5.3.7 – als Sonderfall des 5.3.5 - eine Anpassung des Entgelts bei nachhaltiger (z. B. länger als drei Monate) und mehr als nur unerheblicher Änderung (z.B. 5 %) der Schülerzahlen vorgesehen werden, sofern sich dies nachweislich auf den

nisse der ersten Hälfte des laufenden Kalenderjahres (im Vergleich zur ersten Hälfte des abgelaufenen Kalenderjahres) und eine begründete Prognose der weiteren Entwicklung für das Abrechnungsjahr zu berücksichtigen. Die Mieterin ist berechtigt, den Antrag technisch und wirtschaftlich zu prüfen oder auf eigene Kosten durch von ihr beauftragte Sachverständige oder Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen. Dabei kann sie die ursprüngliche Kalkulation heranziehen, die die Vermieterin bei einem im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Notar zu hinterlegen hat. Über den Antrag entscheidet der Vertragsbeirat. Für den Fall, dass eine Partei mit der Entscheidung des Vertragsbeirats nicht einverstanden ist, kann diese das Schiedsgericht gemäß Teil B II. 4.5 anrufen. Der sich aus der Entscheidung ergebene fortgeschriebene Mietzins bzw. die Mietkosten gelten für das Abrechnungsjahr.

- 5.5** Alle zu zahlenden Beträge überweist die Mieterin valutigerecht zum Monatsersten auf das Konto der Vermieterin bei der [...], Filiale [...], Konto-Nummer [...], Bankleitzahl [...].
- 5.6** Hält die Mieterin vereinbarte Zahlungstermine nicht ein, hat sie auf die jeweiligen Zahlungsrückstände an die Vermieterin zusätzlich Zinsen in Höhe von 2 Prozentpunkten p.a. über dem Finanzierungssatz zu entrichten. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche bleibt der Vermieterin vorbehalten. Das Recht der Mieterin nachzuweisen, dass der Vermieterin durch die Verzögerung kein oder nur ein niedrigerer Schaden entstanden ist, bleibt unberührt.
- 5.7** Die Vermieterin wird die Endfinanzierung und zu jedem Zeitpunkt einer Zinskonversion die jeweilige Anschlussfinanzierung in Abstimmung mit der Mieterin vornehmen.¹⁴ Die Vermieterin wird der Mieterin drei Monate vor der End- bzw. einer jeglichen Anschlussfinanzierung das Datum der geplanten Finanzierung mitteilen. Sie kann dabei für diese Finanzierung unter Benennung eines Referenzzinssatzes zu einem bestimmten Stichtag Konditionen angeben, die günstiger als die in der **Anlage [...]** zu diesem Vertrag genannten Konditionen sind. Die dabei mitzuteilenden Finanzierungsangaben (Marge in Prozent per annum auf den "Maßgeblichen tilgungsgewichteten Referenzzinssatz" und "Refinanzierungssatz nach Umrechnung des maßgeblichen tilgungsgewichteten Refinanzierungssatzes gemäß der Preisangabenverordnung aufgrund monatlich vorschüs-

Verbrauch der Medien auswirkt und zudem zu einer nachzuweisenden Be- bzw. Entlastung der Vermieterin führt.

¹⁴ Die Mieterin wird vor der Ausschreibung zu prüfen haben, ob sie die langfristige Finanzierung über die gesamte Mietzeit zu einem festen Zinssatz oder mit kürzeren Laufzeiten und entsprechenden Zinsanpassungsterminen vereinbaren möchte. Die Entscheidung ist nach der jeweiligen Marktlage und den Bedürfnissen im Haushalt des jeweiligen öffentlichen Partners zu treffen.

siger Zahlungsweise“) sind für die jeweils beabsichtigte Zinsfestschreibung verbindlich zu nennen. Sollten keine günstigeren Finanzierungsbedingungen mitgeteilt werden, gilt das mit Vertragsabschluss gemäß der **Anlage [...]** vereinbarte Finanzierungsangebot der Vermieterin. Die Mieterin erhält Gelegenheit, innerhalb von sechs Wochen nach Zugang dieser Mitteilung eine günstigere Finanzierung nachzuweisen. Die Vermieterin ist verpflichtet, eine von der Mieterin nachgewiesene günstigere Finanzierung bei vergleichbaren oder verbesserten Rahmenbedingungen der Finanzierung zu übernehmen und den Mietzins auf der Grundlage des hälftigen Zinsvorteils in Relation zu den mit Vertragsabschluss gemäß der **Anlage [...]** vereinbarten Zinskonditionen entsprechend anzupassen.

Der jeweilige Finanzierungszinssatz ergibt sich aus dem Referenzzinssatz zum Zeitpunkt des Beginns der Finanzierung (Fixing), aus der wie vorstehend ermittelten, günstigsten Marge und dem in der Anlage beschriebenen Berechnungsmodus.

- 5.8** Soweit die Mieterin gegenüber dem Kreditinstitut, das die Mietforderung abzüglich der Mietnebenkosten ankauft, auf die Erhebung von Einwendungen und Einreden aus dem Mietvertrag in Höhe der angekauften Mietforderung (also ohne Nebenkosten) verzichtet, wird die Vermieterin den Schadensersatzanspruch der Mieterin durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines in der Europäischen Gemeinschaft niedergelassenen Kreditinstituts in Höhe von € [...]. absichern.
- 5.9** Die Mieterin trägt das Risiko von Änderungen der Umsatzsteuerhöhe für steuerpflichtige Leistungen der Vermieterin. Demgemäß führen Umsatzsteuererhöhungen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bei Mietbestandteilen, bei denen Umsatzsteuer ausgewiesen ist, zur jeweiligen Erhöhung der ausgewiesenen Umsatzsteuer. Bei Mietbestandteilen, bei denen die Umsatzsteuer nicht ausgewiesen ist, führt eine Umsatzsteuererhöhung ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens zur Erhöhung des in dem entsprechenden Mietanteil enthaltenen Umsatzsteueranteils. Entsprechendes gilt, wenn sich die Umsatzsteuer ermäßigt.

6. Mietminderung

Die Mieterin ist nach den Vorschriften des Mietrechts berechtigt, für den Fall von Mängeln am Mietobjekt die Miete zu mindern. Sie erklärt sich – ohne rechtliche Verpflichtung

tung – bereit, die finanzierende Stelle vor einer eventuellen Mietzinsminderung zu informieren. Für den Fall des Unterlassens dieser Information lassen sich gegen die Mieterin keine für sie nachteiligen Rechtsfolgen ableiten.

7. Instandhaltung, Instandsetzung

- 7.1** Die Vermieterin wird das Mietobjekt mit der gebotenen Sorgfalt auf eigene Kosten in einem guten, jederzeit funktionsfähigen, zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten und Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten durchführen. Sie übernimmt die Bauunterhaltung (Erhaltungs-, Instandsetzungsarbeiten, Wartung der technischen Betriebseinrichtungen sowie die üblichen Wartungsverträge). Die Mieterin wird Entschädigungszahlungen Dritter (Versicherer, Schädiger usw.) der Vermieterin auskehren, sofern jene nicht nach ihrer Wahl bereits den Ersatzanspruch abgetreten hat.
- 7.2** Die Vermieterin wird allen gegenwärtigen wie auch künftigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere des Bauordnungsrechts, die für die vorgesehene Nutzbarkeit des Mietobjektes von Bedeutung sind, nachkommen.
- 7.3** Als Teile des Mietobjektes gelten auch solche Sachen, die erst nach Mietbeginn wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden. Für den Fall, dass durch die Mieterin eingebrachte Sachen zu einem wesentlichen Bestandteil des Gebäudes werden, ist die Vermieterin nur dann zur Instandhaltung und Instandsetzung dieser Sachen verpflichtet, wenn sich die Parteien zuvor über die Höhe der Kosten für diese Tätigkeiten geeinigt haben. Der Mietzins ist entsprechend anzupassen. Die Mieterin wird Sachen grundsätzlich nur in Abstimmung mit der Vermieterin in das Gebäude einbringen und fest montieren.

8. Einhaltung der Leistungsspezifikationen

- 8.1** Die Vermieterin trägt dafür Sorge, dass die in der LBB **Anlage [...]** enthaltenen Leistungsspezifikationen an dem Mietobjekt, so auch an den Außenlagen, sowie ein kontinuierlich einwandfreier Eindruck erhalten bleiben. Die Parteien vereinbaren deshalb ei-

ne gemeinsame jährliche Begehung des Mietobjekts. Nach der Begehung erstellen die Parteien ein verbindliches Protokoll, das ggf. bestehende Mängel festhält und die Maßnahmen beschreibt, die die Vermieterin treffen wird, um die Mängel zu beseitigen.

- 8.2** Die Vermieterin verpflichtet sich, auf eigene Kosten Ausbesserungen, Reparaturen und Erneuerungen nach Maßgabe der **Anlage [...] (Service-Bewertung)** nach Bekanntwerden der Mängel innerhalb der jeweils vorgesehenen Reaktionszeiten durchzuführen.
- 8.3** Die Vermieterin verpflichtet sich, Ausbesserungen und Reparaturen von Schäden, die die Mieterin (einschließlich der Nutzer des Gebäudes) oder Dritte durch nicht mietvertragsgerechten Gebrauch des Mietobjekts oder auf sonstige Weise verursacht haben (Vandalismusrisiko im Sinne des Versicherungsvertragsrechts), durchzuführen. Sie trägt die Kosten für diese Maßnahmen bis zur Höhe eines monatlichen Budgets von [...] €. Darüber hinaus trägt sie die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen nur, sofern und soweit diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses versicherbar sind oder während der Vertragslaufzeit versicherbar werden.¹⁵ In letztgenanntem Fall ist in die Anlage [...] angeführte Nebenkostenpauschale entsprechend anzupassen. Die Vermieterin hat die Darlegungs- und Beweislast, dass die Schäden nicht durch normale Abnutzung entstanden bzw. keine Schönheitsreparaturen sind. Vor Beginn einer solchen Maßnahme hat die Vermieterin sich mit der Mieterin abzustimmen.
- 8.4** Die Vermieterin hat die gesetzlich und technisch erforderlichen Inspektionen und Wartungen auch an den in der LBB **Anlage [...]** aufgeführten und von der Mieterin eingebrachten Sportanlagen durchzuführen. Hierbei sind insbesondere die Regelungen aus dem „Merkblatt Sporthallenprüfung“ (GUV 26.1) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Belege und Nachweise für die Durchführung dieser Arbeiten sind auf Nachfrage vorzulegen. Die Vermieterin hat auch die ihr während der Mietzeit allein zugänglichen technischen Service-Bereiche in dem gesamten Mietobjekt in einem sauberen und baulich einwandfreien Zustand zu halten.

¹⁵ Es ist auch möglich, das Vandalismusrisiko anstelle der Versicherungslösung nach Verantwortungsbereichen zu teilen. So könnte das Risiko während der Schulöffnungszeiten der Mieterin und nach Schließung der Vermieterin zugewiesen werden. Ebenso denkbar ist, dass die Vermieterin in Abweichung von der vorgeschlagenen Versicherungslösung zur Übernahme des gesamten Risikos oder wesentlicher Teile davon bereit ist, sofern ihr im Gegenzug Einflussnahmemöglichkeiten auf das Nutzerverhalten eingeräumt werden, wie z. B. in Form von Sanktionskompetenzen (Weisungsrechten usw.) oder der Schaffung von Anreizstrukturen (Auslobung von Preisen für Schüler und Klassen usw.).

- 8.5** Schönheitsreparaturen sind immer dann vorzunehmen, wenn objektiv festzustellen ist, dass die vertragsgemäße Nutzung des Mietobjektes durch die eingetretene Abnutzung beeinträchtigt wird und somit eine Ausbesserung erforderlich erscheint. Die Vermieterin hat insbesondere die Qualitätsstandards einzuhalten, die sie im Angebot **Anlage [...]** dargelegt hat, mindestens aber die Qualitätsstandards, die in **Anlage [...]** (Service-Bewertung) dieses Vertrages genannt sind. Die Parteien entscheiden über die Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen in gegenseitigem Einvernehmen.
- 8.6** Kommt die Vermieterin den vorgenannten Verpflichtungen nicht in angemessener Frist nach, ist die Mieterin berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Androhung und einmaliger Fristsetzung die Beseitigung der Mängel auf Kosten der Vermieterin selbst vornehmen zu lassen. Das Recht zur Mietminderung bleibt hiervon unberührt.
- 8.7** Die Vermieterin hat eine Person zu benennen, die sie in allen gebäudebezogenen Fragen während der Mietzeit vertritt („Vertreter der Vermieterin“), und die die Mieterin oder andere, von der Mieterin beauftragte Personen in Fällen besonderer Dringlichkeit in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr, im Ausnahmefall auch länger, telefonisch erreichen kann, damit diese bei drohender Gefahr Abhilfe schaffen kann.
- 8.8** Die Vermieterin wird sicherstellen, dass für das technische Gebäudemanagement die Dokumentation und Berichterstattung über alle relevanten technischen Daten entsprechend der Vorgabe in **Anlage [...]** vorgenommen wird.
- 8.9** Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin jeweils zum 1. Dezember eine detaillierte Aufstellung mit den zu erwartenden Ausgaben für das Mietobjekt für das kommende Kalenderjahr vorzulegen („Jahresplan“). Diese Aufstellung ist ausführlich und für die Mieterin nachvollziehbar zu erläutern, insbesondere sofern darin nicht nur unerhebliche Abweichungen der zu erwartenden Ausgaben gegenüber dem Vorjahr enthalten sind.¹⁶
- 8.10** Die Vermieterin ist verpflichtet, während des laufenden Kalenderjahres vierteljährlich jeweils zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober einen Bericht über die Verwendung der im Jahresbudget veranschlagten Kosten zu erstellen und der Mieterin vorzulegen („Quartalsbericht“). Gleiches gilt für die Erstellung eines jährlichen Berichts über

¹⁶ Regelung ggf. streichen, wenn an Nebenkostenpauschale festgehalten wird. Sinnvoll ist diese nur bei Nebenkostenvorauszahlung.

sämtliche Ausgaben und die Verwendung der Ausgaben, der bis zum 31. Januar des Folgejahres vorgelegt werden muss („Jahresbericht“).

9. Bonusregelung

9.1 Die Vermieterin erhält von der Mieterin einen Bonus in Höhe von [...] % des Mietzinses in voller Höhe, wenn sie die sich aus der **Anlage [...]** „Service-Bewertung“ ergebenden Anforderungen erfüllt. Unterschreitungen dieser Vorgaben führen zu der nachfolgend definierten Einschränkung der Bonusgewährung.

9.2 Mängel werden der Vermieterin vom kommunalen Vertragsbeauftragten oder von einer von ihm benannten Person gemeldet, sofern sie nicht von der Vermieterin selbst festgestellt und in einem Mängelbuch vermerkt worden sind. Unabhängig davon ist die Vermieterin verpflichtet, Mängel festzustellen und unverzüglich in ein Mängelbuch einzutragen. Das Mängelbuch enthält das Datum der Feststellung der Mängel, die Mängel selbst, das Datum ihrer Beseitigung sowie die Angabe der Dauer einer Nichtverfügbarkeit der betroffenen Nutzungsbereiche. Die Mieterin ist berechtigt, in das Mängelbuch jederzeit Einsicht zu nehmen und Abschriften zu verlangen. Das Mängelbuch soll auch elektronisch geführt werden.

9.3 Die Vermieterin ist verpflichtet, jeden selbst festgestellten oder ihr gemeldeten Mangel unverzüglich, spätestens aber in den vertraglich vereinbarten Fristen zu beseitigen. Die durchgeführten oder unterlassenen Maßnahmen der Vermieterin sowie die Nichtverfügbarkeit des betroffenen Nutzungsbereiches werden nach Maßgabe der **Anlage [...]** (**Service Bewertung**) auf der Grundlage von Mangelstufen bzw. prioritätsorientierten Verfügbarkeitsklassen klassifiziert und über die Anzahl der Mangelpunkte gewichtet. Die Anlage regelt auch die maximal zulässige Zeit, innerhalb derer es möglich sein muss, einen Verantwortlichen des Auftragnehmers zur Aufnahme des Mangels zu erreichen (Ansprechzeit) und die maximal zulässige Zeit, in der dieser Mangel vollständig behoben worden sein muss (Behebungszeit).

9.4 Die Mangelpunkte werden am Ende eines jeden Monats vom kommunalen Vertragsbeauftragten addiert. Ergeben sich nicht mehr als [...] Mangelpunkte in einem Monat, erhält die Vermieterin den vollen Bonus. Ergeben sich [...] bis [...] Mangelpunkte in einem

Monat, vermindert sich der Bonus um ein Drittel. Bei [...] bis [...] Mängelpunkten pro Monat vermindert sich der Bonus um zwei Drittel. Bei mehr als [...] Mängelpunkten pro Monat wird kein Bonus gewährt.¹⁷

- 9.5** Der Erfüllungsanspruch und die gesetzlichen Mängelrechte der Mieterin bleiben von dieser Regelung unberührt.

10. Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen

10.1 Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt auf ihre Kosten mit eigenen Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen zu versehen. Alle wesentlichen Veränderungen des Mietobjekts oder dessen Nutzung bedürfen der Zustimmung der Vermieterin. Diese ist zu erteilen, wenn die Interessen der Vermieterin nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

10.2 Eigene Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen kann die Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes auf eigene Kosten entfernen. Werden Einbauten, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen zurückgelassen, steht der Mieterin ein Ersatzanspruch nicht zu.

11. Nutzung / Sondernutzung / Untervermietung

11.1 Die Mieterin hat das Recht, das gesamte Mietobjekt an jedem Tag, also auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen, 24 Stunden zu nutzen. In der Regel erfolgt die Nutzung des Mietobjektes zu den in den **Anlage [...]** vorgemerkten Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten (nachfolgend „Nutzungsprofil“).

11.2 Zusätzlich zu dem in diesem Vertrag festgelegten Mietzweck darf die Mieterin das gesamte Mietobjekt auch zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben (z.B. als Wahllokale, gemäß der Richtlinie für die außerschulische Benutzung von Schulräumen) nutzen und das Mietobjekt zu diesem Zweck auch Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlassen.

¹⁷ Die Anzahl der Mängelpunkte sollte nach Größe des Objektes bzw. der Zahl der Objekte gewählt werden.

Diese Nutzungen sind in dem jeweiligen Nutzungsprofil als „zusätzliche Nutzungen“ bereits berücksichtigt.

- 11.3** Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt nach vorheriger Information der Vermieterin ganz oder teilweise unterzuvermieten. Die Information hat eine Woche vor der jeweils ersten Sondernutzung zu erfolgen, damit die Vermieterin die notwendigen organisatorischen Maßnahmen treffen kann. Die Mieterin teilt der Vermieterin in diesem Fall auch den Umfang (betroffene Räume, Zeit, Personen) der Sondernutzung mit. Die durch die Untervermietung erzielten Mieteinnahmen stehen den Parteien je zur Hälfte zu.¹⁸
- 11.4** Der Mietzins ist entsprechend den nachweislichen Mehr- oder Minderkosten infolge von Sondernutzungen oder von Änderungen des bisher vereinbarten Nutzungsprofils anzupassen.

II. Allgemeine Regelungen

1. Sicherheiten

- 1.1** Als Sicherheit für die Errichtung und die ordnungsgemäße Übergabe des Mietobjektes sowie den ordnungsgemäßen Einbau funktionsfähiger Betriebsvorrichtungen hat die Vermieterin eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von [...] % der Gesamtinvestitionskosten (Immobilie und Betriebsvorrichtungen) eines in der Europäischen Gemeinschaft niedergelassenen Kreditinstituts zu stellen. Nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes ist die Bürgschaft zum Nutzungsbeginn Bürgschaft zurückzugeben.
- 1.2** Als Sicherheit für sämtliche Ansprüche der Mieterin während der Betriebsphase (insbesondere Mängel- und Schadensersatzansprüche auch soweit sie ihre Grundlage in der Bauphase haben) stellt die Vermieterin eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von [...] % der Gesamtinvestitionskosten (Immobilie und Betriebsvorrichtungen) eines in der Europäischen Gemeinschaft niedergelassenen Kreditinstituts. Nach Erlö-

¹⁸ An dieser Stelle sollte eine Anpassung in dem Sinne erfolgen, dass der Mieterin die Einnahmen ausschließlich zufließen, sofern und soweit ihr entsprechend des Vorschlags in der Fußnote zu 5.3.4 im Rahmen der Anpassung an das konkrete Projekt das Verbrauchsmengenrisiko zugewiesen wird.

schen oder im Falle der dauerhaften Nichtdurchsetzbarkeit der gesicherten Ansprüche ist die Bürgschaft zurückzugeben.¹⁹

2. Versicherungen

2.1 Die Vermieterin wird nach Zustimmung durch die Mieterin folgende Versicherungsverträge, deren Laufzeiten mit dem Beginn der Mietzeit anfangen, für das Mietobjekt einschließlich aller mitvermieteten Betriebsvorrichtungen und sonstiger Mobilien, abschließen und bis zum Ende des Mietvertrages aufrechterhalten:

2.1.1 eine Versicherung gegen unbenannte Gefahren („Allgefahrenversicherung“) ohne Selbstbehalt, in der folgende Gefahren nicht ausgeschlossen sind: Brand, Blitzschlag, Explosion, Anprall oder Absturz eines bemannten oder unbemannten Flugkörpers, seiner Teile oder seiner Ladung, Löschen, Niederreißen oder Ausräumen in Folge eines dieser Ereignisse, innere Unruhen, böswillige Beschädigung, Streik oder Aussperrung, Fahrzeuganprall, Rauch, Überschallknall, Sprinkler-Leckage, Leitungswasser, Glasschäden, Sturm, Hagel und sonstige versicherbare Elementarschäden, Schäden durch Mietnutzungsunterbrechung, die durch eine der vorgenannten Gefahren verursacht werden könnte sowie Schäden durch Vandalismus.

2.1.2 eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung, die alle Risiken des Grund- und Gebäudeeigentümers umfassend abdeckt,

2.1.3 eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung, soweit ein solches Risiko durch die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist.

Die vorgenannte Sachversicherung erstreckt sich auf den gleitenden Neuwert.

2.2 Die Vermieterin bevollmächtigt hiermit die Mieterin, sie für die Dauer des Mietvertrages bei Abschluss der unter Ziff. 2.1 genannten Versicherungen sowie in allen Verhandlungen mit den Versicherungsgesellschaften zu vertreten. Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin die jeweiligen Versicherungsbedingungen vorzulegen.

¹⁹ Mit Rücksicht auf die Belastung des Kreditrahmens der Vermieterin sollte an dieser Stelle geprüft werden, inwieweit bereits während der Vertragslaufzeit stufenweise die Höhe der Bürgschaft ent-

- 2.3 Die Mieterin hat die Versicherungsbedingungen zu beachten und haftet der Vermieterin für Schäden bei Nichtbeachtung.
- 2.4 Die Mieterin wird den Versicherer und die Vermieterin von jeder Gefahrerhöhung in Kenntnis setzen.
- 2.5 Die Vertragsparteien werden in regelmäßigen Abständen prüfen, ob der gewählte Versicherungsschutz weiter erforderlich, ausreichend und wirtschaftlich ist und sich ggf. über Anpassungen verständigen.

3. Gefahrtragung / Haftung

- 3.1 Die Gefahr des zufälligen ganzen oder teilweisen Untergangs des Mietgegenstandes trägt die Vermieterin.
- 3.2 Die Mieterin ist berechtigt, die Vermieterin gegen teilweise oder vollständige Übernahme der unter Ziff. II. 2.1 genannten Risiken aus ihrer Pflicht, gegen das jeweilige Risiko eine Versicherung abzuschließen, zu befreien. In diesem Fall entfällt die Berechtigung der Vermieterin, entsprechende Versicherungsprämien in die Nebenkostenrechnung einzustellen.

sprechend der kontinuierlichen Verkürzung der Vertragslaufzeit reduziert werden kann.

4. Vertragsbeirat, Schlichtung und Schiedsgerichtsklausel²⁰

- 4.1 Die Parteien vereinbaren die Bildung eines Vertragsbeirats. Er wird von der Mieterin und der Vermieterin mit jeweils zwei Vertretern besetzt. Die Vertreter der Parteien wählen gemeinsam ein fünftes Beiratsmitglied, welches zugleich den Vorsitz ausübt. Können die Parteien sich auf keinen Vorsitzenden einigen, wird dieser von dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer / der Handwerkskammer [...] benannt.
- 4.2 Die Vertragsparteien sind berechtigt, dem Vertragsbeirat Unklarheiten und Unstimmigkeiten vorzutragen. Der Vertragsbeirat erörtert diese mit den Vertragsparteien und wirkt auf eine Klärung und einvernehmliche Lösung hin. Hierzu unterbreitet er Vorschläge und berät die Parteien. Der Vertragsbeirat ist von den Vertragsparteien beauftragt, auch innerhalb der jeweiligen Vertragspartei auf eine sachgerechte Lösung hinzuwirken.
- 4.3 Der Vertragsbeirat hat das Recht zur letzten Entscheidung, wenn
- 4.3.1 eine Vertragspartei der Empfehlung des Vertragsbeirats ohne Angabe von Gründen nicht zustimmt, obwohl sie zuvor ausreichende Gelegenheit zur Begründung ihrer Verweigerung hatte und der Vertragsbeirat an der Empfehlung festhält und
- 4.3.2 es sich um eine der nachfolgend aufgezählten Angelegenheiten handelt:
[...].

²⁰ Für den Fall, dass sich Meinungsverschiedenheiten und Auseinandersetzungen zwischen der Mieterin und der Vermieterin ergeben, erscheint eine gerichtliche Auseinandersetzung wenig empfehlenswert, da sie das Verhältnis der Vertragsparteien nachhaltig schädigen kann. Aufgrund der im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung entstehenden zeitlichen Verzögerung sind darüber hinaus die finanziellen Risiken für alle Vertragsparteien nahezu unübersehbar. Der Vertrag sieht daher einen Eskalationsmechanismus vor. Zunächst entscheidet der Vertragsbeirat. Ist Einstimmigkeit erforderlich und kommt der Vertragsbeirat nicht zu einer einstimmigen Entscheidung, ist zunächst ein Schlichtungs- und dann ein Schiedsgerichtsverfahren, ggf. - was bei den Bauleistungen ratsam ist - ein selbstständiges Beweisverfahren vorgesehen. Der ordentliche Rechtsweg steht den Parteien dennoch offen (4.5 „können“). Möglich ist ebenso, den ordentlichen Rechtsweg ungeachtet des Ergebnisses der Schlichtung auszuschließen. Die Schlichtungs- und Schiedsgerichtsvereinbarung kann auch eine andere Schiedsgerichts- oder Schlichtungsordnung für anwendbar erklären. Der Vorteil der Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SO-Bau) liegt darin, dass sie das Schlichtungs- und Schiedsgerichtsverfahren kombiniert und auch ein selbstständiges Beweisverfahren vorsieht und speziell auf die Probleme von baurechtlichen Streitigkeiten zugeschnitten ist.

- 4.4 Die Entscheidungen des Vertragsbeirats sind mit Stimmenmehrheit herbeizuführen. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Entscheidungen zu folgenden Angelegenheiten sind einstimmig zu treffen:
- 4.4.1 Veränderung des Umfangs der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen,
- 4.4.2 Veränderung des vereinbarten Mietzinses oder der Nebenkostenpauschale.
- 4.5 Kommt eine einstimmige Entscheidung des Vertragsbeirats zu den in 4.4 genannten Punkten nicht zustande, ist eine erneute Beratung und Abstimmung des Beirats binnen zwei Wochen durchzuführen. Wird auch in dieser Beratung Einstimmigkeit nicht erreicht, ist jede Vertragspartei berechtigt, ein Schlichtungs-, isoliertes Beweis- und ggf. schiedsrichterliches Verfahren nach der Schlichtungs- und Schiedsordnung für Bau Streitigkeiten (SOBau) - **Anlage** - der Arbeitsgemeinschaft für privates Bau- und Architektenrecht im Deutschen Anwaltsverein - ARGE Baurecht - einzuleiten. Alle Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien im Zusammenhang mit diesem Projektvertrag können unter Ausschluss des Rechtsweges zu den ordentlichen Gerichten durch ein Schiedsgericht auf der Grundlage der SOBau entschieden werden. Kommt es nicht zur Durchführung des schiedsrichterlichen Verfahrens, steht den Parteien wegen Ansprüchen auf Kostenerstattung aus einem durchgeführten isolierten Beweisverfahren der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten offen. Als Schlichter soll ein staatlicher Richter, der vom Präsidenten des Oberlandesgerichts [...](Name zu ergänzen) benannt wird, tätig werden. Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens i.S.d. § 1043 ZPO ist [...]. Das Schiedsgericht kann an jedem anderen geeigneten Ort tagen. Im isolierten Beweisverfahren getroffene tatsächliche Feststellungen sind für das schiedsrichterliche Verfahren bindend i.S.d. §§ 493 ZPO. Mit dem Zugang des Antrags auf Einleitung des isolierten Beweisverfahrens beim Schlichter/Schiedsrichter wird die Verjährung gehemmt. Die Vermieterin wird die von ihr zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen eingeschalteten Dritten (z. B. Nachunternehmer) vertraglich verpflichten, sich dieser Vereinbarung zu unterwerfen.
- 4.6 Die Vertragsparteien tragen die Kosten der von ihnen benannten Mitglieder des Vertragsbeirats. Die Kosten des Vertragsbeirats und des Vorsitzenden tragen die Vertragsparteien jeweils hälftig.

5. Geheimhaltung

Die Parteien werden erlangte Informationen auch über die Vertragsdauer hinaus vertraulich behandeln. Die Pflicht zur Vertraulichkeit gilt nicht im Falle einer gesetzlichen Verpflichtung zur Weitergabe der Informationen, der Einwilligung der anderen Vertragspartei und hinsichtlich allgemein zugänglicher Informationen sowie Informationen, die der anderen Vertragspartei bereits vor der Information durch den Vertragspartner bekannt waren.

6. Vertragsstrafe

6.1 Hat die Vermieterin aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt, so hat sie [...] % der Mietberechnungsgrundlage an die Mieterin zu zahlen, es sei denn, dass ein Schaden in anderer Höhe nachgewiesen wird. Dies gilt auch, wenn der Vertrag gekündigt wird oder bereits erfüllt ist. Sonstige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche der Mieterin bleiben unberührt.

6.2 Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen sind insbesondere wettbewerbswidrige Verhandlungen und Verabredungen mit anderen Bietern über

- Abgabe oder Nichtabgabe von Angeboten,
- die zu fordernden Preise,
- Bindungen sonstiger Entgelte,
- Gewinnaufschläge und
- Verarbeitungsspannen und andere Preisbestandteile.

6.3 Die Vermieterin hat als Vertragsstrafe für jeden Werktag der verspäteten Nutzungsübergabe, der auf den [...] folgt, [...] ²¹ % der Mietberechnungsgrundlage zu zahlen. Die vorgenannte Frist des Beginns einer pauschalisierten Vertragsstrafe ohne konkrete Nachweispflicht verschiebt sich um den Zeitraum, den die Vermieterin gegenüber der Mieterin im Sinne von Teil A Nr. 4.1 Satz 3 und 4 dieses Vertrages berechtigt geltend machen kann. Im Verzugsfalle ist also die Nichteinhaltung des neuen Termins vertragsstrafenbewehrt, ohne dass es bei der Verschiebung oder Neufestlegung des Termins ei-

ner besonderen Vereinbarung bedarf. Die Vertragsstrafe wird insgesamt auf [...] ²² % der Mietberechnungsgrundlage begrenzt.

6.4 Vertragsstrafen gemäß dem vorstehenden Absatz 6.3 gelten als pauschalierter Schadensersatz, der ohne Nachweis des Vorliegens eines Schadens zu zahlen ist.

6.5 Der Mieterin bleibt es unbenommen, eventuelle Schäden infolge der verzögerten Übergabe des Mietobjekts nachzuweisen und geltend zu machen. Die Vertragsstrafe wird auf den geltend gemachten Schadensersatz angerechnet.

7. Zahlungsweise

Alle Zahlungen unter diesem Vertrag sind in Euro zu leisten.

²¹ Beispielsweise 0,1

²² An dieser Stelle sollten mit Rücksicht auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung maximal 5% eingetragen werden.

Teil C. Schlussbestimmungen

1. Kosten

- 1.1** Die Vermieterin hat die Kosten und Gebühren des Vertrages einschließlich seiner Durchführung, die Grunderwerbsteuer und die Kosten, die infolge der Vermessung des Gebäudes entstehen, zu tragen, soweit nichts Abweichendes geregelt ist.
- 1.2** Die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts, der Vermessung des Grundstücks zwecks Eintragung im Erbbaurechtsgrundbuch und der Schließung des Erbbaugrundbuchs trägt die Mieterin.

2. Erfüllungsort, Gerichtsstand

Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist [...], sofern kein anderer ausschließlicher Gerichtsstand gesetzlich festgelegt ist.

3. Generalklausel, Nachtragserklärungen

- 3.1** Sollte eine in dieser Urkunde enthaltene Bestimmung unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die wirtschaftlich möglichst gleichkommend sind. Die in den Ausschreibungsunterlagen genannten Regelungen treten im Zweifel ergänzend zu diesem Vertragstext. Für die Regelung der vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragspartnern gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 3.2** Sollten noch Nachtragserklärungen nötig sein oder werden, ist zu deren Abgabe und Entgegennahme, auch zu Grundbucheinträgen und Grundbuchbewilligung, ohne jede Ausnahme der amtierende Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und bevollmächtigt.

3.3 Den Parteien ist das besondere gesetzliche Schriftformerfordernis des § 566 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, diesem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Haupt-/Ursprungsvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Auf diese Verpflichtung kann nur schriftlich verzichtet werden. Künftige Nachträge zu dieser Urkunde außerhalb der notariellen Form können privatschriftlich in gesonderten Nachträgen erfolgen.

4. Wirksamkeit des Vertrages

Die zuständige Aufsichtsbehörde hat am [...] die zur Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung erteilt.²³

Teil D. Dingliche Einigung, Grundbuchanträge, Zustimmungen

[...]

²³ Soweit lediglich eine Anzeigepflicht besteht: „Der Vertrag wurde der zuständigen Aufsichtsbehörde am [...] angezeigt und durch diese nicht beanstandet.“ In den Neuen Bundesländern bedarf es zur Wirksamkeit des Vertrages zudem der Einholung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung.

Mieterin:

Ort und Datum

Vorname, Name

Vorname, Name

Vermieterin:

Ort und Datum

Vorname, Name

Vorname, Name

Teil E Anhang Risikoregister zum PPP-Mustervertrag Mietmodell mit Erbbaurecht

Risiko	Vertragspunkt	Träger	Anmerkungen
I. Planung und Bau			
1. Planungsrisiko infolge			
a.) unvollständiger Leistungsbeschreibung	Teil A 4.1 und 4.2	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Tragung über sog. Vollständigkeitsklausel; Pflicht zur Fortentwicklung der Output-Spezifikationen. • Mögliche Folge: zusätzliche Planungskosten und ggf. Bau- und Finanzierungskosten sowie verzögerte Mietzinszahlung.
b.) fehlerhafter Kalkulation	-	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Grds. keine Entgeltanpassung bei bloßen Kalkulationsfehlern des Privaten, da Anpassungsregelungen in Teil B I. 5.2 und 5.3 ausschließlich sind. • Teil A 4.1 Satz 3 (Anspruch auf Terminanpassung) gilt ebenfalls nicht, da es sich um ein, der Sphäre des Privaten zurechenbares, Ereignis handelt. • Ausnahme: Kalkulationsfehler hat Ursache in Fördermittelgewährung => wegen Teil B I. 5.3.6 wird Risiko geteilt; Privater bei Vertretenmüssen; im Übrigen Öffentliche Hand.
c.) sonstigen Planungsfehlern	Teil A 4.1, 4.2	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Folge: zusätzliche Planungskosten und ggf. Bau- und Finanzierungskosten etc..
d.) Planänderungen aufgrund Bedarfsänderung	Teil A 4.1 und Teil B. I. 5.3.1	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Leistungsänderungen aufgrund Vorgaben der Öffentlichen Hand führen zur Mietzinsanpassung. • Privater hat Anspruch auf Terminanpassung aus Teil A 4.1=> keine Vertragsstrafe möglich (Teil B. II. 6.3).
e.) Genehmigungspflicht			
aa.) Nichtgenehmigungsfähigkeit	Teil B I. 3.4, 3. Sp.; Teil A 7.1.3	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater bzgl. (durch z. B. Planung) behebbarer bauwerksbezogener Versagungsgründe; Kündigungsgrund des Teil B I. 3.4.3 greift nicht ein, da behebbarer Grund vorliegt. • Bei nicht behebbaren Gründen gilt das unten zu 2. a.) aa.) Gesagte.
bb.) Auflagenerteilung	Teil A 4.1; Teil B I. 3.4, Teil A 7.1.3	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater bei vorhersehbaren Auflagen. • Öffentliche Hand bei unvorhersehbaren oder unzumutbaren Nebenbestimmungen.
cc.) verzögerte Erteilung der Genehmigung	Teil A 4.1; Teil B I. 3.4, Teil A 7.1.3	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand trägt nach Teil A 4.1 das Risiko, soweit vollständige Unterlagen eingereicht wurden und auch sonst kein Verschulden des Privaten vorliegt; Risiko für Öffentliche Hand besteht in erster Line in verzögerter Nutzbarkeit des Mietobjekts und ggf. zusätzlichen Aufwendungen. • Privater: bei Einreichung unvollständiger Unterlagen.

2. Baurisiko (Bauzeit und –kosten)			
a.) Baugrundrisiko infolge			
aa.) Anfängliche Unbebaubarkeit (1) Bodenbeschaffenheit (2) Rechten Dritter am Grundstück	Teil A 3.2 und 3.3	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweislich Teil A 3.2 verbleibt das echte Baugrundrisiko bei der Öffentlichen Hand; • Im Übrigen greift zugunsten der Öffentlichen Hand der Haftungsausschluss und eine Freizeichnung (§ 442 BGB) soweit Beschaffenheit Inhalt des Gutachtens ist. • Fehler im Rahmen von Kontroll- und Informationspflichten fallen demjenigen zur Last, dem sie obliegen. Aufgrund der weitreichenden Kontrollpflichten in diesem Bereich kann von einer Partizipation des Privaten an dem Risiko gesprochen werden. Eine weitergehende Übertragung des Baugrundrisikos dürfte wegen § 9 Nr. 2 VOB/A ausscheiden. • Konsequenz: Soweit kein Risikotransfer auf den Privaten stattfindet, greifen nach Übergabe (Gefahrübergang) die Mängelrechte des Kaufrechts (453 III BGB) zumindest analog. Rücktritt und ggf. Schadensersatzansprüche (§ 311a II BGB). • Soweit Risiko auf Privaten übertragen ist, kann Pflicht zur Überlassung der Schule zur Miete dauerhaft nicht erfüllt werden; der Private wird gemäß § 275 Abs. 1 BGB von der Leistungspflicht aus dem Mietvertrag frei. Mangels Überlassung zum vertragsgemäßen Gebrauch kann Mieterin gemäß § 543 II Nr. 1 BGB kündigen. Spätestens damit tritt zugleich Heimfallgrund gemäß Teil A 7.1.3 ein. Entschädigung nach Teil A 8.3. • Bzgl. Rechten Dritter am Grundstück erfolgt ausdrückliche Risikoübertragung auf Privaten, sofern und soweit Rechte unbekannt und nicht in das Grundbuch einzutragen sind; soweit die Rechte jedoch zur Unbebaubarkeit führen, gilt vorrangig die oben genannte Risikozuordnung (z. B. bei Veränderungssperre).
bb.) nachträgliche Unbebaubarkeit		Privater / Öffentliche Hand *	<ul style="list-style-type: none"> • Risiko bzgl. nach der Übergabe entstehenden Gründen liegt bei Privatem, als Erbbauberechtigtem. Konsequenz: Der Private wird gemäß § 275 Abs. 1 BGB von der Leistungspflicht aus dem Mietvertrag frei. Mangels Überlassung zum vertragsgemäßen Gebrauch kann Mieterin gemäß § 543 II Nr. 1 BGB kündigen. Spätestens damit tritt zugleich Heimfall gemäß Teil A 7.1.3 ein; Entschädigung nur nach Teil A 8.3: Im Gegensatz zum PPP-Inhabermodell (arg. § 644 I Satz 3 BGB) werden Wertminderungen in Bezug auf die überlassene Altsubstanz (Sanierungsfall) beim Heimfall berücksichtigt (Teil A 8.1).
cc.) gesteigerten Erschließungsaufwandes	Teil A 3.2, 3.3 und 4.1	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Wegen Teil A 3.2 und 3.3 trägt Risiko grundsätzlich der Private, sofern es nicht Teil des Baugrundrisikos ist (Bodenbeschaffenheit).

* * = signifikante Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

* = mittlere bis geringe Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

V. PPP-Mustervertrag Mietmodell mit Erbbaurecht

dd.) Umweltbelastungen (z.B. Altlasten, Grundwasser)	Teil A 3.2, 3.3 und 4.1	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Wegen Teil A 3.2 trägt das Risiko über das sog. echte Baugrundrisiko grundsätzlich die Öffentliche Hand; nach Maßgabe des § 6 Nr. 1-4 VOB/B kommt ein Anspruch des Privaten auf Verlängerung der Ausführungsfrist in Betracht. • Soweit die Bodenbelastungen zur Unbebaubarkeit führen, gilt das zu 2. a.) aa.) Gesagte.
ee.) Kampfmittel- oder Bombenfunde	Teil A 3.2, 3.3 und 4.1	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Wie zuvor.
ff.) Altertumsfunde	Teil A 3.2, 3.3 und 4.1	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Wie zuvor.
b.) Bauwerkrisiko infolge			
aa.) unbenannter Gründe (z. B. höhere Gewalt)	Teil A 3.3; 4.1 Teil B II. 3.1	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Risiko trägt grundsätzlich Privater (Teil A 4.1 Errichtungspflicht); Wiederaufbaupflicht gemäß Teil A 9.1. • Soweit sich aus dem Ereignis ein Heimfall ergibt, z. B. infolge Kündigung der Mieterin (Teil A 7.1.3) trägt Risiko der Private soweit er durch die Ansprüche aus Teil A 8.1 und 8.3 nicht schadlos gestellt ist. Im Sanierungsfall ist dabei zu beachten, dass er zuvor einen Kaufpreis bzgl. der Altbauten entrichtet hat, der u. U. nicht mehr im Verkehrswert abgebildet wird. • Öffentliche Hand trägt Risiko bzgl. daraus resultierender Ansprüche auf Verlängerung der Ausführungsfristen ; vgl. Teil A 4.1 i. V. m. § 6 Nr. 2 Abs. 1 c) VOB/B.
bb.) Anweisung der Öffentlichen Hand	-	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Sofern es sich um verbindliche, vom Privaten zu beachtende Vorgaben handelt, trifft Risiko fehlerhafter Anweisungen grds. die Öffentliche Hand wegen vertraglicher Pflichtverletzung. • Der Private partizipiert insoweit am Risiko als ihn eine Aufklärungspflicht trifft, Bedenken gegen die Anweisung vorzubringen.
cc) Statik / Belastungen der Altbausubstanz	Teil A 3.2	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Das unter 2. a.) aa.) Gesagte gilt entsprechend.
dd) externer Effekte Preissteigerungen bei Material etc.	-	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Privater hat nur Anspruch auf den vereinbarten Mietzins; Indexierung des Teil B I. 5.2 gilt nur für Nebenkosten
ee.) Leistungsänderungen	Teil A 4.1 u. Teil B I. 5.3.1	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Grds. trägt das Risiko die Öffentliche Hand bzgl. zusätzlicher Kosten gemäß Teil B I. 5.3.1 • Risiko von Zeitverschiebungen trägt Öffentliche Hand, soweit ihr die Verschiebung zuvor angekündigt wurde, gemäß Teil A I. 4.1 i. V. m. § 6 Nr. 2 VOB/B, da Leistungsänderungen aus der Sphäre der Mieterin stammen. <p>Privater trägt Risiko aufgrund der Errichtungspflicht, soweit Leistungsänderungen durch sonstige Umstände bedingt sind, z. B. Auflagen zur Baugenehmigung.</p>

** = signifikante Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

* = mittlere bis geringe Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

ff.) Zusatzleistungen	Teil A 4.1 u. Teil B I. 5.3.1	Öffentliche Hand / Privater	• Wie zuvor.
3. Allgemeines Terminrisiko infolge			
a.) unbenannter Gründe	Teil A 4.1	Privater / Öffentliche Hand	• Risikoverteilung bestimmt sich auf der Grundlage des vertraglich in Bezug genommenen § 6 Nr. 1-4 VOB/B.
b.) Witterung	Teil A 4.1	Privater / Öffentliche Hand	• Privater: bzgl. Witterungseinflüssen mit denen bei Vertragsabschluss zu rechnen war. • Öffentliche Hand trägt Risiko in den übrigen Fällen, soweit Terminanpassungsanspruch des Privaten aus Teil A 4.1 i. V. m. § 6 Nr. 2 Abs. 2 VOB/B besteht. Da in die Kalkulation des Privaten aktuelle klimatische Entwicklungen einzubeziehen sind, dürfte insoweit für die Öffentliche Hand ein relativ überschaubares Restrisiko verbleiben.
c.) Streik bzw. Aussperrung	Teil A 4.1	Privater *	• Risiko ist vertraglich dem Privaten zugewiesen (vgl. Teil A 4.1). Der Verweis auf § 6 Nr. 2 Abs. 1 VOB/B schließt somit den Buchstaben b) ausdrücklich nicht mit ein.
d.) von der Mieterin zu vertreten	Teil A 4.1	Öffentliche Hand	• Gemäß § 6 Nr. 2 Abs. 1 a) VOB/B.
4. Verlustrisiko bzgl.			
a.) eingelagerten Mobiliars	-	Öffentliche Hand **	• Relevant nur im Sanierungsfall; Umzugsmanagement ist nicht Teil der Leistung des Privaten; ggf. ist ein solches gesondert zu vereinbaren.
b.) Verlustes von Baumaterial etc.	-	Privater	• Risikotragung des Privaten folgt aus Errichtungspflicht des Teil A 4.1.
5. Insolvenzrisiko			
a.) Insolvenz der Vermieterin	Teil A 7.1.3 u. B. II. 1.1	Privater / Öffentliche Hand	• Insolvenz des Privaten führt zum Heimfall zugunsten der Öffentlichen Hand. • Sicherungsgeber trägt Risiko in Höhe der Vertragserfüllungsbürgschaft. • Öffentliche Hand trägt Risiko, soweit sie durch Heimfall und Bürgschaft nicht schadlos gestellt ist.
b.) Insolvenz Bauunternehmen etc.	Teil A 4.1	Privater	• Risikotragung des Privaten folgt aus der Errichtungspflicht.

* * = signifikante Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

* = mittlere bis geringe Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

II. Betrieb			
1. Instandhaltungs-/und Instandsetzungsrisiken infolge			
a.) Ausfalls (z.B. höherer Gewalt)	Teil A 3.2 und 3.3 und Teil B II. 3.1	Privater / Öffentliche Hand **	<ul style="list-style-type: none"> • Vertraglich schuldet der Private während der Mietzeit die Überlassung und Erhaltung des Objektes in vertragsgemäßem Zustand (§ 535 I BGB; Teil B I. 1.2); wird dies nach Übergabe dauerhaft unmöglich, z. B. bei Untergang, Zerstörung gilt allgemeines Leistungsstörungsrecht des BGB; z. B. zeitweise und/oder teilweise Befreiung der Öffentlichen Hand von der Mietzinszahlung; soweit höhere Gewalt zu einem Sachmangel führt, gilt § 536 I 2 BGB => Minderung des Mietzinses. • Privater trägt grds. das Risiko (Teil B II. 3.1) und muss bei (teilweiser) Zerstörung gemäß Teil A 9.1 auf Verlangen ggf. wieder aufbauen. • Sofern der Ausfall jedoch dauerhaft nicht – auch nicht durch Wiederaufbau - behoben werden kann, ergibt sich ein Kündigungsrecht des Privaten aus wichtigem Grund (§ 543 I BGB); Folge Heimfall tritt ein; in der Konsequenz fällt dem Privaten das Risiko zur Last, dass der Ausfallgrund zu einer Verkehrswertminderung führt und die Entschädigung nach Teil A 8.3 ihn nicht schadlos stellt. (Insoweit „haftet“ er im Ergebnis anderes als beim PPP-Inhabermodell (§ 644 Abs. 1 Satz 3 BGB) für die zufällige Verschlechterung oder den zufälligen Untergang der Sache an der bzw. mit der er seine Betriebsleistungen erbringt..
b.) Mängeln	Teil B I. 6.	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich trägt das Risiko von Mängeln der Private nach den mietrechtlichen Vorschriften. • Etwas anderes dürfte dann gelten, wenn der Mangel der Mietsache seine Grundlage in einem Mangel des Baugrundes hat, der bereits vor Übergabe des Grundstücks an den Privaten bestand; dann besteht keine Verantwortlichkeit des Privaten.
c.) Vandalismus	Teil B. I. 8.3	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater trägt Risiko in Höhe des vereinbarten Budgets und darüber hinaus, sofern und soweit die Versicherungsleistung (Teil B II. 2.1.1) aus anderen Gründen als der Nichtversicherbarkeit ausbleibt. • Öffentliche Hand trägt das Risiko, sofern und soweit die Schäden über das vereinbarte Budget hinausgehen und nicht versicherbar sind.
d.) allgemeinen Preissteigerungen	Teil B. I. 5.2	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Maßstab ist Verbraucherpreisindex; Anpassung subsidiär gegenüber Teil B I. 5.3 (Energie etc.).
e.) Leistungsstandardänderungen (Gesetz oder Technologie)	Teil B. I. 5.3.2	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand trägt Risiko für Gesetzesänderung nach Übergabe der Mietsache soweit damit Kostenänderung verbunden ist. • Privater trägt Technologierisiko, da keine Mietzinsanpassungsregelung hierfür vorgesehen ist.

** = signifikante Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

* = mittlere bis geringe Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

2. Sonstige Betriebsrisiken			
a.) Zusatzleistungen / Leistungsänderungen	Teil B. I. 5.3.1	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand trägt Risiko soweit nichts anderes im Vertrag verbindlich festgelegt ist • Privater trägt Risiko für Leistungen, die für reibungslosen und optimalen Betrieb erforderlich sind; die schuldet AN bereits vertraglich fixiert gemäß B. I. 1.2.
b.) Bedarfsänderung	Teil B. I. 5.3.1 und 3.4.2	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Mietzinses nach Teil B. I. 5.3.1, wenn zugleich Leistungsänderungen vorliegen • Wegfall des Bedarfs für die Schule führt grds. nicht zur Befreiung von der Pflicht zur Mietzinszahlung (§ 537 I BGB); allenfalls besteht Kündigungsrecht aus wichtigem Grund (§ 543 I BGB) mit Heimfall und Entschädigungsanspruch des Privaten nach Teil A 8.2.
c.) Steigerung öffentlicher Abgaben	Teil B. I. 5.3.3 und 5.9	Privater/ Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Risikoverteilung richtet sich nach noch im Vertrag festzulegendem Prozentsatz der Steigerung. • Anstieg der Ertragssteuern ist ausschließliches Risiko des Privaten. • Anstieg der Umsatzsteuer ist Risiko der Öffentlichen Hand (Teil B. I. 5.9).
d.) Preissteigerungen Energie etc.	Teil B. I. 5.3.4	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • in Abhängigkeit von den Versorgerpreisen; Öffentliche Hand kann günstigere Bezugsquelle nachweisen (Risikominderung).
e.) Verbrauchsmengenerhöhungen	-	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Dies ergibt sich aus der Ausschließlichkeit der in Teil B. I. 5.2 und 5.3 aufgeführten Anpassungstatbestände bei gleichzeitiger Vereinbarung einer Nebenkostenpauschale in Teil B. I. 5.1.
3. Insolvenzrisiko			
a.) Insolvenz der Vermieterin	Teil A 7.1.2 u. B. II. 1.2	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Insolvenz des Privaten führt zum Heimfall zugunsten der Öffentlichen Hand. • Sicherungsgeber trägt Risiko in Höhe der Bürgschaft (Teil B II. 1.2). • Öffentliche Hand trägt Risiko soweit sie durch Heimfall und Bürgschaft nicht schadlos gestellt ist.
b.) Insolvenz Dritter	Teil B I. 1.2	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Risikotragung für Insolvenz Dritter, deren sich die Vermieterin bedient, folgt aus Pflicht zur Überlassung und Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes des Mietobjektes Teil B I. 1.2.

** = signifikante Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

* = mittlere bis geringe Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

III. Finanzierung			
1. Bauzwischenfinanzierung	-	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Mangels abweichender Regelungen im Vertrag ist es Teil des klassischen Vermieter- risikos.
2. Endfinanzierung			
a.) Nichtgewährung / Rückzah- lung von Fördermitteln	Teil B I. 5.3.6	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Für den Fall der einkalkulierten Gewährung an den Privaten erfolgt bei Versagung oder Rückzahlungspflicht eine Anpassung des Mietzinses gemäß Teil B I. 5.3.6 ; Privater trägt Risiko bei Vertretenmüssen; Öffentliche Hand in den übrigen Fällen.
b.) Zinssteigerungen	Teil B I. 5.6	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Vertraglich ist auf der Grundlage eines Andienungsrechtes zugunsten der Öffentlichen Hand nur eine Anpassung des Zinssatzes bei Zinssenkungen (z. B. im Rahmen einer Zinskonversion) vorgesehen.
IV. Verwertungsrisiko (Nachnutzung; Wertrisiko)	Teil A 2.2 u. 7.1.3)	Privater / Öffentliche Hand **	<ul style="list-style-type: none"> • Der Private trägt das Risiko von Verkehrswertminderungen. • Verwertungsrisiko (Nachnutzung) nach Heimfall liegt grundsätzlich bei der Öffentlichen Hand.

* * = signifikante Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell

* = mittlere bis geringe Abweichung von der Risikoverteilung beim PPP – Inhabermodell