Nutzungsüberlassungsvertrag

zwischen

Stadt Kamen

- nachstehend auch "Stadt" genannt -

und

Hellmig-Krankenhaus Kamen gGmbH

- nachstehend auch "GmbH" genannt -

- - -

A.

Vorbemerkung

Die Stadt Kamen hat den Betrieb ihres Krankenhauses mit Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom _____ mit Wirkung zum 1. Januar 2005 auf die GmbH ausgegliedert. Nicht mit übertragen wurden die dem Krankenhausbetrieb dienenden Grundstücke und Gebäude sowie die damit zusammenhängenden Verpflichtungen. Die Krankenhausgrundstücke und -gebäude werden der GmbH mit Wirkung ab dem 1. Januar 2005 zur Nutzung überlassen. Im Hinblick darauf vereinbaren die Vertragsparteien folgenden

B.
Nutzungsüberlassungsvertrag

§ 1
Vertragsgegenstand und -zweck

- (1) Die Stadt überlässt der GmbH ab dem 1. Januar 2005 Grundstücksflächen (Flurstücke 153, 366, 419, 801, und die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 149 - ca. 964 qm, 800 - ca. 2.325 qm und 804 - ca. 864 qm) und Gebäude einschließlich der der Stadt gehörenden Betriebsvorrichtungen und des Zubehörs. Die überlassenen Grundstücksflächen und Gebäude werden nachfolgend auch "Vertragsgegenstand" genannt.
- (2) Die Nutzungsüberlassung erfolgt zum Betrieb eines Krankenhauses oder sonstiger Einrichtungen zur Patientenversorgung. Für das Vorhandensein erforderlicher behördlicher Genehmigungen ist die GmbH allein verantwortlich.
- (3) Die GmbH ist berechtigt, die Außenflächen und die Gebäude mit Beschilderungen zu versehen. Sie wird die Beschilderungen mit der Stadt abstimmen.

§ 2
Vertragsdauer

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt am 1. Januar 2005 und ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt.
- (2) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt für beide Vertragsparteien insbesondere, wenn die GmbH ihren Krankenhausbetrieb am Standort Kamen einstellt oder eine Vertragspartei einer wesentlichen Verpflichtung aus diesem Vertrag trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt.

- (3) Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erfolgen.
- (4) Hiervon unberührt bleibt das Sonderkündigungsrecht gemäß § 544 BGB.

§ 3 Gewährleistung

- (1) Der Vertragsgegenstand wird in dem Umfang und Zustand überlassen, in dem er sich bei Vertragsbeginn befindet.
- (2) Jede Haftung der Stadt für nicht bekannte Mängel, Maße des Vertragsgegenstandes, Zulässigkeit und Eignung für die von der GmbH vorgesehene Nutzung ist ausgeschlossen.

§ 4 Nutzungsentgelt

- (1) Im Hinblick darauf, dass die gesamte Substanzverantwortung gemäß § 7 Absatz 1 der GmbH obliegt, entspricht das Nutzungsentgelt den nicht nach den Bestimmungen des Krankenhausfinanzierungsgesetzes geförderten Abschreibungen (Abschreibungen abzüglich Auflösung der Sonderposten aus Fördermitteln nach KHG).
- (2) Das Nutzungsentgelt ist jährlich zum 15. Dezember des betreffenden Jahres zu entrichten.
- (3) Die GmbH trägt alle auf den Vertragsgegenstand entfallenden Gebühren, Abgaben und Kosten, insbesondere die Betriebskosten, zuzüglich der etwa anfallenden Umsatzsteuer.
- (4) Die Stadt kann von der GmbH für Nebenkosten, die bei ihr erhoben werden, nach Absatz 3 aber von der GmbH zu tragen sind, angemessene monatliche Vorauszahlungen erheben. Die Stadt rechnet mindestens einmal jährlich über die

Nebenkosten ab. Die Unterschiedsbeträge zu den Vorauszahlungen sind jeweils innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Die GmbH hat das Recht, die Nebenkostenabrechnungen nachzuprüfen; hierzu gewährt die Stadt der GmbH ein Einsichtsrecht in die entsprechenden Unterlagen und Belege.

§ 5 Verkehrssicherung

- (1) Die GmbH hat Emissionen sowie Verunreinigungen des Vertragsgegenstandes und der Umwelt, insbesondere des Erdreichs, des Grundwassers, der Gewässer und der Luft, nach dem jeweiligen Stand der Technik zu vermeiden.
- (2) Der GmbH obliegt die Verkehrssicherungspflicht in den zur Nutzung überlassenen Gebäude- und Grundstücksflächen. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst auch die Pflicht zur Reinigung sowie zur Beseitigung von Schnee und Eis.
- (3) Die GmbH stellt die Stadt von allen etwaigen Ansprüchen Dritter, die aus einer Verletzung ihrer Verpflichtung nach Absatz 2 herrühren, frei.

§ 6 Versicherungen

- (1) Die GmbH ist verpflichtet, auf ihre Kosten für den Vertragsgegenstand eine Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert vorzuhalten.
- (2) Die GmbH ist verpflichtet, die für einen Krankenhausbetrieb üblichen Versicherungen abzuschließen und die Prämien hierfür zu bezahlen.
- (3) Die GmbH ist verpflichtet, sämtliche Versicherungen mit angemessener Versicherungssumme abzuschließen und die Versicherungssumme erforderlichenfalls anzupassen.

§ 7

Substanzverantwortung

- (1) Der GmbH obliegt während der Vertragsdauer auf eigene Kosten die Instandhaltung und die Instandsetzung des Vertragsgegenstandes, insbesondere an Dach und Fach, einschließlich der Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie erforderlich werdende Erneuerungen und Ersatzbeschaffungen. Die Stadt ermächtigt die GmbH, auch in ihrem Namen die entsprechenden Förderanträge zu stellen. Die Stadt ist hierüber von der GmbH zu informieren.
- (2) Ferner hat die GmbH alle den Krankenhausbetrieb betreffenden jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen, behördlichen Anordnungen und versicherungsrechtlichen Auflagen auf eigene Kosten entsprechend Absatz 1 zu erfüllen.
- (3) Die GmbH ist berechtigt, auf ihre Kosten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen den Vertragsgegenstand mit Einrichtungen zu versehen. Wesentliche bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.

§ 8

Überwachungsrecht

- (1) Die Stadt kann den Vertragsgegenstand nach vorheriger Anmeldung während der üblichen Besuchszeiten jederzeit besichtigen oder durch einen Beauftragten besichtigen lassen, um die Einhaltung der Bestimmungen dieses Nutzungsüberlassungsvertrags zu überwachen.
- (2) Absatz 1 gilt für die Besichtigung mit einem Kaufinteressenten oder Nachfolger für die Nutzungsüberlassung entsprechend.

§ 9

Vermietung und Verpachtung durch die GmbH

- (1) Die GmbH bedarf zur Vermietung oder Verpachtung des Vertragsgegenstandes oder Teilen davon der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Die Stadt darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung verbleiben bei der gGmbH.
- (2) Die GmbH muss sich das Verhalten eines Mieters oder Pächters wie eigenes zu-rechnen lassen.

§ 10

Beendigung des Nutzungsüberlassungsvertrags

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsüberlassungsvertrags hat die GmbH den Ver-tragsgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Die nach § 7 Absatz 1 und 2 der GmbH obliegenden Maßnahmen sind vor Beendigung des Nutzungsüberlassungsvertrags durchzuführen.
- (2) Bauliche Veränderungen und Einrichtungen, mit denen die GmbH den Ver-tragsgegenstand versehen hat, kann sie bei Beendigung des Nutzungsüber-lassungsvertrags wegnehmen.

Die Stadt kann die Wegnahme verlangen. Dies gilt nicht

- a) für bauliche Veränderungen, denen die Stadt zugestimmt hat, es sei denn, dass die Wegnahme vereinbart wurde;
 - b) für Einrichtungen, wenn die Nichtwegnahme vereinbart wurde.
- (3) Hat die GmbH am Vertragsgegenstand mit eigenen Mitteln werterhöhende wesentliche bauliche Maßnahmen vorgenommen, die im Zeitpunkt der Rückgabe für die Stadt noch werterhöhend und verwendbar sind, werden sich die Vertragspartner über die Höhe einer angemessenen Entschädigung zu gegebener Zeit verständigen. Für Verschlechterungen/Wertminderungen hat die GmbH Ersatz zu leisten. Dies gilt nicht für Abnutzungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung entstanden sind, und für Veränderungen, die mit Zustimmung der Stadt erfolgt sind.

§ 11
Schlussbestimmungen

- (1) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Nutzungsüberlassungsvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- (2) Sollten einzelne Vertragsbestimmungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- (3) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Kamen.

C.
Vermögensbindung

Nach der Ausgliederung des laufenden Betriebs auf die GmbH unter Zurückbehaltung der Grundstücke und Gebäude unterhält die Stadt im Zusammenhang mit dem Krankenhaus keinen steuerbegünstigten Betrieb gewerblicher Art mehr. Die an die GmbH zur Nutzung überlassenen Grundstücke und Gebäude unterliegen jedoch weiterhin der Vermögensbindung für steuerbegünstigte Zwecke. Dies bedeutet insbesondere, dass der Erlös der Grundstücke und Gebäude für den Fall einer ganzen oder teilweisen Veräußerung für steuerbegünstigte Zwecke zu verwenden ist. Dies gilt auch für den Fall, dass sie – ohne eine Veräußerung – nicht mehr von der GmbH für steuerbegünstigte Zwecke genutzt werden sollten.

, den

Stadt Kamen:

Hellmig-Krankenhaus Kamen gGmbH:

.....

.....