

Pachtvertrag

zwischen

dem Landkreis Böblingen, Landratsamt Böblingen, Parkstraße 16, 71034 Böblingen,
vertreten durch den Landrat Herrn Bernhard Maier

- nachfolgend "Landkreis" oder "Verpächter" genannt -

und

der Kreiskliniken Böblingen gGmbH, Bunsenstraße 120, 71032 Böblingen, vertreten
durch den Geschäftsführer Herrn Detlev Herre,

- nachfolgend "Pächterin" genannt -

Präambel

In Erfüllung des gesetzlichen Sicherstellungsauftrages betreibt der Landkreis Böblingen die Kreiskrankenhäuser Böblingen, Herrenberg und Leonberg.

Am 14. März 2005 hat der Kreistag des Landkreises Böblingen beschlossen, den Eigenbetrieb "Krankenhäuser des Landkreises Böblingen" in eine Eigengesellschaft, die Kreiskliniken Böblingen gGmbH, auszugliedern. Eigentümer der Grundstücke und der Gebäude ist weiterhin der Landkreis. Nach Maßgabe des nachfolgenden Vertrages überlässt der Landkreis der Kreiskliniken Böblingen gGmbH die Grundstücke und die Gebäude zur Nutzung.

§ 1

Umfang und Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Landkreis Böblingen ist Eigentümer der in Anlage 1 aufgeführten Grundstücke.

In den als Anlagen 2-4 beigefügten Lageplänen sind die Flächen der Grundstücke gekennzeichnet.

Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, sind ebenfalls in Anlage 1 aufgeführt. In Abteilung III des Grundbuchs sind keine Lasten eingetragen.

- (2) Der Landkreis überträgt der Pächterin das ausschließliche und nur nach Maßgabe dieses Vertrages widerrufliche Recht, die vorstehend in Bezug genommenen Grundstücke einschließlich der darauf stehenden Gebäude sowie ihrer wesentlichen Bestandteile für die Erbringung von Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, insbesondere den Betrieb der Kreiskrankenhäuser und damit zusammenhängender Nebeneinrichtungen (einschließlich der Wohnbereiche) und Nebenbetriebe zu nutzen.
- (3) Mit Abschluss dieses Vertrages gehen Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten sowie Rechte und Pflichten öffentlichrechtlicher und privatrechtlicher Art, welche die Grundstücke betreffen, in dem Umfang auf die Pächterin über, in dem dies für die in vorstehendem Absatz 2 bezeichnete Nutzung erforderlich ist.

§ 2

Vertragslaufzeit

- (1) Der Vertrag wird mit Wirkung zum 01.01.2005 auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Eine Kündigung ist zulässig mit einer Frist von zwei Jahren zum Ende eines Kalenderjahres, erstmals jedoch zum 31.12.2015.
- (3) Das Recht beider Vertragsparteien, das Pachtverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt unberührt.

§ 3

Pachtzins

Die Verpachtung erfolgt unentgeltlich.

§ 4

Benutzung des Pachtgegenstandes; Untervermietung

- (1) Die Pächterin ist verpflichtet, die ihr überlassenen Grundstücke und Gebäude für die in § 1 Abs. 2 genannten Zwecke nach den Vorgaben des Krankenhausplanes des Landes Baden-Württemberg oder der diesen ersetzenden oder ergänzenden Regelungen zu nutzen.
- (2) Die Pächterin ist verpflichtet, die gesetzlichen und behördlichen Anforderungen und Auflagen für den Betrieb der Krankenhäuser zu erfüllen.
- (3) Die Pächterin ist zur Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, sofern die Gebrauchsüberlassung der Erbringung von Gesundheits- und Pflegedienstleistungen oder dem Betrieb von Nebeneinrichtungen und Nebenbetrieben dient. In den anderen Fällen darf eine Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte nur mit vorherigerer schriftlicher Zustimmung des Landkreises erfolgen. Die Pächterin haftet für ihre Untermieter gemäß § 540 Abs. 2 BGB.
Das Mietmanagement der Wohnbereiche erfolgt wie bisher durch den Landkreis (Hochbau- und Liegenschaftsamt).

§ 5

Krankenhausplan; Fördermittel

- (1) Die Kreiskrankenhäuser haben Fördermittel gemäß dem Krankenhausfinanzierungsgesetz und dem Landeskrankenhausgesetz Baden-Württemberg erhalten. Der Landkreis verpflichtet sich, schriftlich der zuständigen Fördermittelbehörde zu erklären, dass er die gewährten noch nicht verwendeten Fördermittel mit Wirkung zum Vertragsbeginn auf die Pächterin überträgt. Die Pächterin ist verpflichtet, die übertragenen Fördermittel entsprechend den ergangenen Bewilligungsbescheiden

zu verwenden sowie die mit der Förderung verbundenen Verpflichtungen, Auflagen und Bedingungen anzuerkennen und diese zu beachten.

- (2) Soweit die Pächterin Fördermittel bzw. durch Fördermittel finanzierte Wirtschaftsgüter entgegen ihrer Zweckbindung verwendet oder mit der Förderung verbundene Verpflichtungen, Auflagen und Bedingungen nicht beachtet und dies die Rückforderung von Fördermitteln beim Landkreis zur Folge hat, ist die Pächterin dem Landkreis gegenüber zum Ausgleich des zurückgeforderten Betrages verpflichtet.

§ 6

Instandhaltung des Pachtgegenstandes; Betriebskosten

- (1) Der Pachtgegenstand wird in gebrauchsfähigem Zustand, wie gesehen, übergeben.
- (2) Die Pächterin übernimmt die gewöhnliche laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Grundstücke, der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen. Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Instandhaltung dieser Grundstücke, Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen werden ebenfalls durch die Pächterin auf eigene Kosten und Rechnung durchgeführt. Im Übrigen ist die Pächterin verpflichtet, die ihr überlassenen Grundstücke und Gebäude pfleglich zu behandeln und alle Reparaturen einschließlich Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten auszuführen.
- (3) Die Pächterin trägt alle auf den Pachtgegenstand entfallenden Betriebskosten. Hierzu gehören insbesondere die in der Betriebskostenverordnung vom 27.11.2003 aufgeführten Betriebskosten und die Kosten der haustechnischen Wartung und der Fassadenreinigung (einschließlich der Kosten für Glas- und Rahmenreinigung von außen) sowie alle künftig entstehenden Betriebskosten und alle auf Gesetz, Verordnung oder Satzung beruhenden Gebühren, Steuern, Abgaben, die künftig neu für den Pachtgegenstand eingeführt werden. Die Betriebskosten sind von der Pächterin unmittelbar an die jeweiligen Leistungserbringer zu bezahlen.

§ 7

Investitionen

Bauliche Neuinvestitionen sowie Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen, deren Umfang über die in § 6 beschriebenen Maßnahmen hinausgehen, sowie sonstige bauliche Maßnahmen von wesentlicher wirtschaftlicher Bedeutung wie z. B. Abbruch und Neubau oder eine nicht nur vorübergehende Stilllegung von baulichen Anlagen werden während der Dauer des Vertrages von der Pächterin auf eigene Rechnung vorgenommen. Dies gilt nicht für die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits begonnenen Investitionen. Insoweit wird das bisherige Finanzierungskonzept fortgeführt; die noch ausstehenden Landeszuschüsse und der Eigenanteil des Krankenhausbetriebs an der Finanzierung dieser Investitionen stehen dem Verpächter zu.

§ 8

Verkehrssicherungspflicht

Der Pächterin obliegt im Verhältnis zum Landkreis die Verkehrssicherungspflicht für alle Verkehrswege auf den überlassenen Grundstücksflächen. Sie hat den Landkreis von sämtlichen wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht geltend gemachten Ansprüchen Dritter freizustellen. Gleiches gilt für Ansprüche Dritter gegen den Landkreis wegen etwaiger Behinderungen, soweit sie von der Pächterin und den zu ihrem Betrieb gehörenden Mitarbeitern, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern etc. verursacht worden sind. Ferner hat die Pächterin alle bei der Benutzung des Pachtgegenstandes zu beachtenden Umweltschutzvorschriften einzuhalten.

§ 9

Haftung

- (1) Die Pächterin haftet für alle Schäden, die von ihren Mitarbeitern, Besuchern oder sonstigen Personen, die im Zusammenhang mit ihrem Geschäftsbetrieb stehen, am Eigentum des Verpächters verursacht werden, soweit die schädigenden Ereignisse nicht auf höhere Gewalt oder Verschulden des Verpächters beruhen. Sie stellt den Verpächter im Innenverhältnis von jeder Haftung aus dem Besitz, dem Betrieb und der sonstigen Nutzung von Grund und Boden frei.

- (2) Die Pächterin ist verpflichtet, sich und den Landkreis auf eigene Kosten gegen Haftpflichtschäden in ausreichender Höhe zu versichern.

§ 10

Rechtsfolgen bei Beendigung des Pachtvertrages

- (1) Im Falle der Beendigung des Vertrages durch Aufhebung, Kündigung oder Zeitablauf hat die Pächterin Grund und Boden und Krankenhausgebäude in ordnungsgemäßem und gebrauchsfähigem Zustand an den Landkreis zurückzugeben. Soweit die Pächterin das Eigentum an den angeschafften Inventarstücken erlangt hat, überträgt sie diese bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses auf den Landkreis.
- (2) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 hat die Pächterin bezüglich der von ihr nach Maßgabe dieses Vertrages getätigten Investitionen und Einbauten gegen den Landkreis einen Anspruch auf Entschädigung in Höhe des jeweiligen Verkehrswertes (abzüglich der Fördermittel). In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 hat der Landkreis einen Ausgleich in Höhe des Verkehrswertes für die zu übertragenden Inventarstücke zu leisten. Falls sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der vom Landkreis zu zahlenden Summe einigen können, wird diese auf Verlangen einer Vertragspartei von einem gemeinsam bestimmten Wirtschaftsprüfer für beide Vertragsparteien verbindlich festgelegt.

§ 11

Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Böblingen.

§ 12

Schlussbestimmungen; Salvatorische Klausel

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform sowie der ausdrücklichen Bezugnahme auf diese Vereinbarung; dies gilt auch für

die Abbedingung der vorstehenden Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

- (2) Die Vorschrift des § 139 BGB kommt nicht zur Anwendung. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte dieser Vertrag eine Lücke aufweisen, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die im Rahmen des rechtlich Zulässigen und wirtschaftlich Vernünftigen dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben oder gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

Böblingen, den 14.9.2005

Ort, Datum



Für den Landkreis



Für die Pächterin

Anlage 1

BÖBLINGEN

Grundbuch Nr. 698

	ha	ar	qm	
Flst. Nr. 5750	1	53	28	Parkplatz
Flst. Nr. 5751	8	29	43	Krankenhausgelände

Grunddienstbarkeiten:

- 5750 Beschänkte persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland bestehend in dem Recht, eine Wasserversorgungsleitung, eine Abwasserleitung und eine elektrische Freileitung zu halten und zu unterhalten.
- 5751 a) Dienstbarkeit, wie in GB 882 Abt. II Nr. 78a und b eingetragen zur Wiederherstellung des zerstörten Grundstücks am 24.04.1952 ist hierher übertragen.
- b) wie bei 5750

Anlage 1

HERRENBERG

Grundbuch Nr. 385

	ha	ar	qm	
Flst. Nr. 1715	3	22	34	
Flst. Nr. 1715/2				
Flst. Nr. 1810/2		61	22	Aber ohne Tübinger Str. 48
Flst. Nr. 1810/14		10	59	
Fst. Nr. 1706	1	29	30	Teilnutzungsrecht als Parkplätze für das Schwesternwohnheim

Grunddienstbarkeiten: Abt. II

Auf alle Flurstücke 1715 – 3493 qm
beschränkte persönliche Dienstbarkeit wie Nr. 43 a

Anlage 1

LEONBERG

Grundbuch Nr. 2 9 3 8

	ha	ar	qm	
Flst. Nr. 3572	17	65	38	Teilweise als Schulgelände lt. Plan genutzt
Flst. Nr. 3573	2	82	89	Teilweise Mitnutzung als Parkplatz

Grunddienstbarkeiten: für die Flst. 3352, 3354/1, 3354/2, 3354/3
Rutesheimer Str. 32, 3353
Recht zum Gehen und Fahren

(g + h) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für
Fa. Neckarwerke in Esslingen, bestehend in der Duldung
einer Transformatorenstation, sowie von Hoch- und
Niederspannungskabeln und der damit zusammen-
hängenden Benutzung des Grundstücks