

Nutzungsvertrag

zwischen

1. dem Kreis Bergstraße, vertreten durch den Kreisausschuss, dieser vertreten durch

Herrn Landrat Matthias Wilkes
Herrn Kreisbeigeordneten Matthias Schimpf

2. der Gemeinde Mörlenbach, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch

Herrn Bürgermeister Lothar Knopf
Herrn Ersten Beigeordneten Andreas Pfeiffer

3. der Gemeinde Absteinach, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch

Herrn Bürgermeister Rolf Reinhard
Herrn Ersten Beigeordneten Hans-Josef Arnold

4. der Gemeinde Wald-Michelbach, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch

Herrn Bürgermeister Joachim Kunkel
Herrn Ersten Beigeordneten Peter Bihn

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und

der Überwaldbahn gGmbH , vertreten durch den/die Geschäftsführer/in

N. N.

- nachfolgend „Nutzerin“ genannt -

Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund der Gründung der notwendigen Rechtsnachfolge der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Reaktivierung Überwaldbahn zum Zwecke der Vermögensverwaltung und Pflege der denkmalgeschützten Trasse und Kunstbauten der Überwaldbahn, haben der Kreistag des Kreises Bergstraße und die Gemeindevertretungen der Gemeinden Abtsteinach, Mörlenbach und Wald-Michelbach in ihren Sitzungen im März 2013 beschlossen, den Betrieb der Überwaldbahn zwischen Mörlenbach und Wald-Michelbach mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. April 2013 in der Rechtsform einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu führen. Damit sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Existenz der Überwaldbahn als Kultur- und Baudenkmal sichergestellt werden. Darüber hinaus sind damit die Voraussetzungen für die touristische Nutzung der Bahnstrecke, für eine dauerhafte Verbesserung der Wirtschaftskraft der Region und der künftigen Nutzung durch den öffentlichen Schienenverkehr, verbunden mit der Aufrechterhaltung der Widmung der Eisenbahnstrecke gegeben.

Die Übertragung des Betriebs der Überwaldbahn von der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft auf eine im Wege der Ausgliederung nach den § 168ff Umwandlungsgesetz errichtete Überwaldbahn gGmbH erfolgt in der von allen Vertragspartnern getragenen Überzeugung, dass die Gesellschaft die personellen und finanziellen Voraussetzungen aufweist und entsprechend einsetzt, um für den künftigen Erhalt der Überwaldbahn gerüstet zu sein und die touristische Nutzung durch Verpachtung an einen geeigneten Betreiber dauerhaft zu sichern. Deshalb soll der Nutzerin ein umfassendes Nutzungsrecht an den weiterhin im rechtlichen Eigentum des Kreises und den Gemeinden verbleibenden Grundstücken, baulichen Anlagen und der Infrastruktur übertragen werden.

Zur Verwirklichung dieses Vertragszieles vereinbaren die Vertragspartner im Einzelnen folgendes:

§1

Umfang und Gegenstand der Nutzungsüberlassung

(1) Der Kreis Bergstraße, die Gemeinden Abtsteinach, Mörlenbach und Wald-Michelbach sind ideelle Eigentümer der in der Anlage verzeichneten Grundstücke und Vermögensgegenstände.

(2) Die Eigentümer übertragen der Nutzerin das ausschließliche, umfassende, unbeschränkte und nur nach Maßgabe dieses Vertrages widerrufliche Recht, die vorstehend genannten Grundstücke und alle darauf stehenden baulichen Anlagen sowie festverbundene Einrichtungen für den Betrieb der Überwaldbahn zu nutzen.

(3) Die Nutzerin garantiert hiermit unbedingt und unwiderruflich die Aufrechterhaltung des Betriebes, zwischen dem Standort Mörlenbach und Wald-Michelbach, in einer Weise und einem Umfang sicherzustellen, so dass der satzungsgemäße Zweck der gemeinnützigen Gesellschaft dauerhaft erfüllt wird. Die Eigentümer werden die

Nutzerin hierbei im Rahmen ihrer rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten unterstützen. Diese Verpflichtung endet mit Auflösung der Gesellschaft.

(4) Soweit dies nicht bereits geschehen ist, gehen mit Abschluss dieses Vertrages Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten, Rechte und Pflichten öffentlicher und privatrechtlicher Art, welche die Grundstücke mit sämtlichen baulichen Anlagen sowie festverbundenen Einrichtungen betreffen, in dem Umfange auf die Nutzerin über, in dem dies für die in Abs. 2 bezeichnete Nutzung erforderlich ist.

§2 Vertragsdauer

Der Vertragsbeginn erfolgt mit Eintragung der Nutzerin in das Handelsregister; im Innenverhältnis jedoch werden sich die Vertragspartner so verhalten, als wäre die Nutzungsüberlassung aufgrund der Bestimmungen dieses Vertrages bereits zum 1. April 2013 vereinbart worden. Der Vertrag wird auf 15 Jahre geschlossen und endet am 31. Dezember 2029. Während dieser Zeit kann er nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Nutzerin hat ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Nutzungszeit um jeweils weitere fünf Jahre. Die Nutzerin muss das Optionsrecht mindestens sechs Monate vor Ablauf der Nutzungszeit in schriftlicher oder elektronischer Form ausüben. Übt die Nutzerin ihr Optionsrecht nicht fristgemäß vor Ablauf der Vertragsdauer aus, verlängert er sich jeweils um ein Kalenderjahr.

§3 Nutzungsengelt

Die Überlassung der Grundstücke, bauliche Anlagen und Infrastruktur gem. § 1 erfolgt unentgeltlich

§4 Vertragszweck, Betriebsverpflichtung

(1) Die Nutzerin ist verpflichtet die ihr gemäß § 1 überlassenen Grundstücke, bauliche Anlagen und Infrastruktur nach den Vorgaben aller gesetzlicher Regelungen, sowie Vorgaben durch die Aufsichtsbehörde oder Fördermittelgeber, als Bahnstrecke im Sinne der Betriebserlaubnis nach BoStrab und EBO zur Förderung des Denkmalschutzes auf eigene Rechnung und Gefahr und des in § 1 Abs. 3 und 4 abgesteckten Rahmens zu betreiben,

(2) Die Nutzerin ist verpflichtet, bei dem Betrieb der Überwaldbahn zu stellende Anforderungen leistungsgerecht und entsprechend etwaiger fachaufsichtlicher Auflagen zu erfüllen.

(3) Die Nutzerin ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Eigentümer nicht befugt, die Grundstücke, bauliche Anlagen und Infrastruktur der Überwaldbahn für andere Zwecke als in diesem Vertrag vorgesehen zu verwenden. Dies gilt ebenfalls für etwaige Nebeneinrichtungen und Nebenbetriebe.

§5 Fördermittel

Die Eigentümer als Mitglieder der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft haben Fördermittel nach Maßgabe des Landes und des Bundes, sowie der Europäischen Union erhalten. Die Eigentümer übertragen den Anspruch auf noch nicht abgerufene Fördermittel auf die Nutzerin und erklären dies schriftlich gegenüber den Fördermittelgebern. Die Nutzerin ist verpflichtet, die übertragenen Restbestände an Fördermitteln entsprechend den gegenüber den Eigentümern als Mitglieder der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft ergangenen Bewilligungsbescheide zu verwenden; sie tritt in die mit der Förderung verbundenen Verpflichtungen ein und beachtet die Bedingungen und Auflagen. Die Eigentümer sichern zu, dass keine Rechte Dritter bestehen, die eine Abtretung dieser noch nicht zweckentsprechend verwendeten Fördermittel ausschließen

§6 Eintritt in laufende Verträge

(1) Die Nutzerin tritt mit Beginn des Nutzungsverhältnisses in alle laufenden, sich auf die überlassenen Grundstücke und bauliche Anlagen und Infrastruktur beziehenden Verträge ein, wie sie sich im einzelnen aus der diesem Vertrag beigefügten Anlage 2 ergeben. Sie übernimmt von den Eigentümern alle Rechte und Verpflichtungen aus diesen Verträgen und Vertragsangeboten im Wege der Vertragsübernahme mit befreiender Wirkung für die Eigentümer. Im Gegenzug werden die sich aus diesen Verträgen und Vertragsangeboten ergebenden Forderungen an die Nutzerin abgetreten die diese Abtretungen hiermit annimmt. Die Eigentümer werden sich darum bemühen die Zustimmung der jeweiligen Vertragspartner für die Vertragsübernahme zu beschaffen, sofern dies bisher noch nicht erfolgt ist.

(2) Soweit für den Eintritt in Verträge und Vertragsangebote die Zustimmung Dritter insbesondere die der jeweiligen Vertragspartner, erforderlich ist, werden sich die Vertragsschließenden um diese Zustimmung gemeinsam bemühen. Ist die Einholung dieser Zustimmung nicht möglich oder nicht zweckmäßig, werden sich die Vertragsschließenden im Innenverhältnis so verhalten und behandeln lassen, als ob der Eintritt in die Vertragsverhältnisse und Vertragsangebote ab Nutzungsbeginn wirksam vollzogen worden wäre. In diesem Fall bleiben den Eigentümern die Gemeinden im Außenverhältnis Vertragspartei des jeweiligen Vertrages bzw. Empfänger des jeweiligen Vertragsangebotes. Die Eigentümer werden aber den betreffenden Vertrag bzw. das Vertragsangebot im Innenverhältnis für Rechnung der Nutzerin inne haben.

§7 Versicherungen

(1) Die Nutzerin ist verpflichtet, die auf dem ihr überlassenen Grundbesitz befindlichen baulichen Anlagen nebst Zubehör und Nebenanlagen zum vollen Wert gegen Elementarschäden zu versichern und dauerhaft versichert zu halten. Sie ist verpflichtet, Versicherungsschutz für die ihr überlassenen Grundstücke, bauliche Anlagen und Infrastruktur in dem Umfang aufrecht zu erhalten, welche wirtschaftlich dem Deckungswert der Versicherungen bei Vertragsabschluss entspricht.

Desweiteren ist die Nutzerin verpflichtet die Risiken aus dem Eigentum und dem Betrieb der Überwaldbahn zu versichern.

(2) Kommt die Nutzerin trotz schriftlicher Mahnung der Eigentümer dieser Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so sind die Eigentümer berechtigt auf Kosten der Nutzerin für die Versicherung selbst zu sorgen

§8 Gewährleistung

Die Nutzerin übernimmt die Grundstücke, bauliche Anlagen und Infrastruktur wie besichtigt in dem Zustand, wie sie sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befinden, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung der Eigentümer für Sachmängel. Die Eigentümer treten der Nutzerin die ihm zustehenden Gewährleistungsrechte gegenüber Dritten bezüglich der überlassenen Grundstücke und bauliche Anlagen und Infrastruktur ab, Soweit eine Abtretung rechtlich nicht zulässig ist, sind die Eigentümer verpflichtet, die Gewährleistungsrechte auf Verlangen der Nutzerin geltend zu machen. Die Kosten der Geltendmachung trägt die Nutzerin.

§ 9 Laufende Unterhaltung von baulichen Anlagen Betriebs- und Nebenkosten

(2) Die Nutzerin übernimmt die gewöhnliche laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Grundstücke, der baulichen Anlagen und der Infrastruktur, soweit sie ihr zur Nutzung überlassen sind, Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Instandhaltung dieser Grundstücke, der baulichen Anlagen und der Infrastruktur werden, durch die Nutzerin ebenfalls auf eigene Kosten und Rechnung durchgeführt. Im übrigen wird die Nutzerin verpflichtet, die ihr überlassenen Grundstücke, baulichen Anlagen und Infrastruktur pfleglich zu behandeln und alle Reparaturen auf ihre Kosten ausführen, soweit die Vertragsparteien im Einzelfall nicht etwas anderes schriftlich vereinbaren.

(3) Die Nutzerin trägt die Betriebs- und Nebenkosten für die ihr überlassenen Grundstücke, baulichen Anlagen und Infrastruktur betreffenden, sie trägt ab Vertragsbeginn darüber hinaus alle auf die überlassenen Grundstücken, baulichen Anlagen und Infrastruktur bezogenen öffentlich-rechtlichen Abgaben einschließlich der Grundsteuer und etwaiger gemeindlicher Lasten nach dem kommunalen Abgabengesetz. Weiterhin übernimmt sie die Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung nach Ortssatzung für die Dauer des Nutzungsverhältnisses. Ebenso hat sie für die Erfüllung aller etwaigen behördlichen Auflagen zu sorgen.

(4) Für die Strecke, Grundstücksflächen, baulichen Anlagen, Infrastruktur und Rettungswege und -flächen— trägt die Nutzerin die Verkehrssicherungspflicht.

§10 Befugnisse der Nutzerin

Sämtliche den Eigentümern nach den § 985 ff BGB zustehenden Rechte werden der Nutzerin zur Ausübung überlassen. Diese ist darüber hinaus berechtigt Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Eigentümer auf Dritte zu übertragen.

§11 Bestellung von Sicherheiten

(1) Die Eigentümer verpflichten sich, vorbehaltlich der Zustimmung des jeweils zuständigen Organs, gegenüber der Nutzerin zum Zwecke der Finanzierung von Maßnahmen oder zur eventuellen dinglichen Sicherung künftig zu gewährender Fördermittel einer Belastung des der Nutzerin nach § 1 dieses Vertrages überlassenen Grund und Bodens mit Grundpfandrechten zuzustimmen soweit dies zur Fortführung des zweckgebundenen Betriebes notwendig ist.

(2) In den Fällen des Abs. 1 trägt die Nutzerin die Zins- und Tilgungsbeträge.

§12 Investitionen

(1) Neuinvestitionen sowie Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen, deren Umfang über die in § 9 beschriebenen Maßnahmen der Unterhaltung und Instandhaltung hinausgehen, sowie sonstige Maßnahmen von wesentlicher wirtschaftlicher Bedeutung werden während der Dauer dieses Vertrages von der Nutzerin vorgenommen. Sie erfolgen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen im Einklang mit satzungsmäßigen Zwecken der Gesellschaft stehenden Betriebsführung: über Art, Umfang und Ausführung der Neu-, Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen entscheidet die Nutzerin unter Herstellung des vorherigen Einvernehmens mit den Eigentümern nach freiem wirtschaftlichen Ermessen. Die Kosten für diese Investitionen und deren Finanzierung werden, auch soweit eine Einzelförderung nach nicht in Betracht kommt, von der Nutzerin getragen.

(2) Im Falle der Beendigung des Vertrages durch Aufhebung, Kündigung oder Zeitablauf hat die Nutzerin Grund und Boden, bauliche Anlagen und Infrastruktur an die Eigentümer zurückzugeben. Jedoch gilt dies mit der Maßgabe, dass die Nutzerin bezüglich der von ihr nach Abschluss dieses Vertrages getätigten Investitionen gegen die Eigentümer einen Anspruch auf Entschädigung in Höhe des Restwertes zusteht, soweit diese Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert worden sind. Weichen die Vorstellungen der Vertragsparteien über die Höhe dieses Wertes voneinander ab, entscheidet ein von beiden Vertragsschließenden einvernehmlich bestimmter Bausachverständiger verbindlich über die Höhe des Wertausgleichs. Die Kosten des Sachverständigen tragen beide Vertragsbeteiligten zu gleichen Teilen.

§13 Haftung, Haftpflicht

(1) Die Nutzerin haftet für Schäden, die das Eigentum und der Betrieb der Strecke mit sich bringen und stellt die Eigentümer im Innenverhältnis von jeder Haftung aus dem Besitz, dem Betrieb und der sonstigen Nutzung des Grund und Bodens, der baulichen Anlagen und der Infrastruktur frei.

(2) Die Nutzerin übernimmt hinsichtlich der Vertragsgegenstände. die gesetzliche Haftpflicht, die den Eigentümern obliegt und stellt diesem im Falle einer Inanspruchnahme insoweit von eventuellen Ansprüchen Dritter frei.

§14 Rückabwicklung

(1) Die Nutzerin verpflichtet sich, bei Beendigung dieses Vertrages die ihr überlassenen Vertragsgegenstände den Eigentümern in einem ordnungsgemäßen und betriebsfähigen Zustand wieder zur Verfügung zu stellen. Soweit die Nutzerin Eigentum an angeschafften Inventarstücken erlangt hat, überträgt sie diese bei Beendigung dieses Nutzungsverhältnisses auf die Eigentümer. Die Eigentümer erstatten dafür die jeweiligen Restbuchwerte an die Nutzerin.

(2) Die nach Abs. 1 zurückzuübertragenden Gegenstände werden von den Eigentümern entsprechend § 2 und § 3 des Gesellschaftsvertrages der Nutzerin unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke im Bereich der Denkmalpflege verwandt, Im übrigen gilt für die Rückabwicklung bezüglich der von der Nutzerin getätigten Neuinvestitionen §12 dieses Vertrages sinngemäß.

§15 Schlußbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.

(2) Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht, Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; es tritt in solchen Fällen ein dem gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß oder Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel.

(4) Etwaige nachträgliche Änderungen dieses Vertrages sind fortlaufend zu nummerieren und mit dem Hauptvertrag zu verbinden. Sie sollen deutlich machen, inwieweit dieser Vertrag einerseits geändert wird, andererseits fortbesteht.

Entwurf Stand 20.02.2013

Anlagen:

Übersicht Grundstücke und Vermögensgegenstände

Anlage 1			
Grundstücke gem. Kaufvertrag vom 02.12.2008			
Eigentümer	Anteil		
Kreis Bergstraße	zu 50/100		
Gemeinde Wald-Michelbach	zu 27/100		
Gemeinde Mörlenbach	zu 18,5/100		
Gemeinde Abtsteinach	zu 4,5/100		
Grundbuchbezirk Kreidach	Blatt 307		Nachrichtlich
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm
Kreidach	2	47/1	12.180
	2	53	539
	2	54	598
	3	55/1	25.074
	3	58	265
	3	59	430
	4	45	7.275
	4	46	13.945
	5	79/4	20.634
	5	83	425
	5	84	219
Grundbuchbezirk Mackenheim	Blatt 166		Nachrichtlich
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm
Mackenheim	1	46/3	13.016
	1	46/4	11.857
Grundbuchbezirk Mörlenbach	Blatt 4078		Nachrichtlich
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm
Mörlenbach	1	422/11	5.569
	4	139/2	2.212
	4	140	6.545
	4	141	67
	4	144	355
	4	145	231
	14	89	1.824
	14	90	10.506
	14	91	6.530
Grundbuchbezirk Wald-Michelbach	Blatt 2489		Nachrichtlich
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm
Wald-Michelbach	1	374/2	3.513
	1	375/8	8.492
	1	375/13	1.994
	5	301/20	4.192
	6	98	6.747
	15	56/1	13.263
Grundbuchbezirk Weiher	Blatt 806		Nachrichtlich
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm
Weiher	1	375	237
	1	506/1	14.521
	1	507/1	7.861
	2	308	18.905
	8	167	802
	8	191	25.368
	9	107/1	3.091
	9	109/1	106

Gem. § 1 Abs. 6 des Kaufvertrags sind alle Grundstücke in den Abteilungen II und III lastenfrei.

Anlage 1 (Seite 2)

Strecke mit Gleisanlage

Kunstabauten (Tunnel und Viadukte/Eisenbahnüberführungen)

Sicherheitstechnik (Tunnelbeleuchtung, Notruf, Rettungswagen, Bahnübergänge, Beschilderung, Markierung, Absturzsicherungen etc.)

Haltepunkte (Module, Einhausungen, Stromanschlüsse etc.)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Container Startpunkt Mörtenbach

2 Prototypen Solardraisine

Anlage 2

lfd. Nr. Vertrag (Stand 05.03.2013)

- 1 Ingenieurleistungen
- 2 Bauleistungen
- 3 Ökologische Baubegleitung, BÜ Freischnittarbeiten
- 4 Strom Bahnübergänge/Haltepunkte/Tunnelbeleuchtung
- 5 Wartung Signalanlagen Bahnübergänge
- 6 Freischnittarbeiten
- 7 Freischnittarbeiten
- 8 Mietvertrag Draisinenfahrzeuge

Vertragspartner

Ingenieurgemeinschaft ZERNA/CDM
Feldhaus Bergbau GmbH
Büro für Umweltplanung Rimbach
HSE
EMV Ernst Volk
Grün-Bau Breithaupt
SECROCK
Tourismusmarketing GmbH Kreis Bergstraße

Anmerkung:

Das entsprechende Vorgehen ist bereits der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) angezeigt und kommuniziert. Nach Einschätzung der WI-Bank ergeben sich keine förderschädlichen Aspekte bei dem Vertragswerk.