

**Erbbaurecht TFK Hessengrund-Gesellschaft für Baulandbeschaffung,  
Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt Tiefgarage  
Friedrichsplatz Kassel KG**

**1. Bauabschnitt Tiefgarage Friedrichsplatz**

**Erbbaurechtskaufvertrag  
nebst Auflassung:**

**§ 1 Grundbuchstand**

Die Stadt Kassel ist Erbbauberechtigte des im **Grundbuch des Amtsgerichts Kassel von Kassel Blatt 17253** verzeichneten Erbbaurechts an dem Grundstück Kassel Blatt 7028, lfd. Nr. 196 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Kassel, Flur 5, Flurstück 210/7, Gebäude- und Freifläche Friedrichsplatz 67,59 ar groß, eingetragen in Abt. II/36.

Das Grundstück ist in der Anlage 1 schraffiert dargestellt.

Im Erbbaugrundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

In Abteilung II:

Lfd. Nr. 1, Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis 22.500,00 DM, bis 18 % Zinsen jährlich, bis 10 % Nebenleistung einmalig.

Lfd. Nr. 2, Erbbauzins von 50.000,00 DM einmalig für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks

In Abteilung III ist das Erbbaurecht lastenfrei.

Der beurkundende Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat. Er belehrte die Beteiligten über die Funktion eines Baulastenverzeichnisses und die sich gegebenenfalls ergebenden Risiken. Die Erschienenen bestanden gleichwohl auf Beurkundung.

## **§ 2 Verkauf und Kaufpreis**

Der Verkäufer verkauft hiermit an die Käuferin das in § 1 dieses Vertrages näher bezeichnete Erbbaurecht zum Preis von

**626.402,50 €**

**(i. W.: sechshundertsechszwanzigtausend-vierhundertzwei EURO)**

zuzüglich Umsatzsteuer von 19% = 119.016,48 €, insgesamt somit

**745.418,98 €**

**(i. W.: siebenhundertfünfundvierzigtausendvierhundert-achtzehn EURO).**

Dies stellt den steuerlichen Bilanzbuchwert des Objektes zuzüglich Umsatzsteuer zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Erbbaurechtskaufvertrages dar. Über alle Leistungen aus diesem Vertrag wird im Wege von Rechnungen im Sinne von § 14 Umsatzsteuergesetz (UStG) abgerechnet.

Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Beurkundung dieses Vertrages, d.h. am \_\_\_\_\_, kostenfrei und unerinnert auf das Konto der Stadt Kassel bei der Kasseler Sparkasse, IBAN: DE16 5205 0353 0000 0110 99, BIC: HELADEF1KAS, unter Angabe des Verwendungszwecks: „ANL 100637, Kostenstelle 23000101“, zu zahlen.

Der Kaufpreis ist unabhängig von einer eventuellen Finanzierung zu dem festgelegten Zeitpunkt fällig. Die Kaufpartei kommt ohne weiteres in Verzug, wenn der Kaufpreis und der Betrag für die Aufwendungen zum Fälligkeitstermin einem Bankkonto der Stadt Kassel nicht gutgeschrieben worden ist. Zahlungen, die zu dem vereinbarten Termin nicht einem Bankkonto der Stadt Kassel gutgeschrieben worden sind, sind von der Käuferin ab Verzug mit 9 v. H. jährlich zu verzinsen.

Der Käuferin bleibt der Nachweis vorbehalten, dass der Stadt Kassel kein oder ein wesentlich niedriger Schaden entstanden ist.

### **§ 3 Besitz, Nutzen, Lasten usw.**

Besitz, Rechte, Vorteile und Nutzungen sowie die Gefahren, Lasten und Abgaben sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf die Käuferin rückwirkend zum 1. Januar 2015 über.

Ein Gleiches gilt für die Übernahme sämtlicher Verkehrssicherungspflichten, die mit diesem Objekt verbunden sind und im Zusammenhang stehen, insbesondere den Winterdienst, das Schneeräumen, Streuen usw. und auch die darüber hinaus bestehenden sonstigen öffentlich rechtlichen Verpflichtungen.

Erschließungskosten und Anliegerbeiträge, Gebühren sowie Anschlusskosten nach dem KAG (Kommunalabgabengesetz) trägt die Stadt Kassel für den Zustand der Anlagen bis zum Ablauf des 31.10.2014; auf den Zugang des Beitragsbescheides kommt es nicht an.

Zwischen der Stadt Kassel und der Käuferin besteht der Pachtvertrag vom 20. März 1996 über die Tiefgarage Friedrichsplatz 1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt. Die Tiefgarage Friedrichsplatz 1. Bauabschnitt wird rückwirkend zum 1. Januar 2015 aus diesem Pachtvertrag entlassen.

### **§ 4 Übernahme von Belastungen**

Die Übergabe des Erbbaurechts erfolgt in Abteilung II des Grundbuches unter Übernahme der dort verzeichneten Belastungen und in Abteilung III des Grundbuches lastenfremd und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter.

Etwa bestehende Belastungen im Baulastenverzeichnis werden von der Käuferin übernommen.

### **§ 5 Haftung**

Der Vertragsgegenstand wird verkauft unter Gewähr für den lastenfremden Besitz- und Eigentumsübergang, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden.

Die Käuferin hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt und kauft ihn wie er liegt und steht.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand werden hiermit vollumfänglich ausgeschlossen. Die Stadt Kassel haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, die Verwendbarkeit des Erbbaurechts für Zwecke der Käuferin oder für steuerliche Ziele der Käuferin. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Bei Verletzung des Lebens, Körpers und Gesundheit reicht insoweit bereits Fahrlässigkeit aus.

Der Käuferin ist das als Anlage 2 zu diesem Vertrag genommene Gutachten vom 6. Februar 2015 der EFG Beratende Ingenieure GmbH und die darin festgestellten Mängel des Erbbaurechtsbauwerkes der Tiefgarage Friedrichsplatz bekannt. Die Käuferin führt die im Gutachten festgestellten und auch eventuellen weitere Sanierungen der Tiefgarage auf eigene Kosten durch.

Der Notar hat die Erschienenen über die Bedeutung des Haftungsausschlusses eingehend belehrt.

**§ 6 Kaufvereinbarungen  
bei Andienung / Nichtandienung des Erbbaurechtes  
Tiefgarage Friedrichsplatz 2. Bauabschnitt**

Die BHT-Baugrund Hessen-Thüringen-Gesellschaft für Baulandbeschaffung, Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt TFK II Tiefgarage Kassel 2. BA KG (nachstehend BHT genannt) ist Erbbauberechtigte des im Grundbuch des Amtsgerichts Kassel von Kassel Blatt 22155 eingetragenen Erbbaurechts an dem im Grundbuch von Kassel Blatt 7032, lfd. Nr. 230 eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Kassel, Flur 5, Flurstück 208/20. Erbbaurechtsbauwerk ist die Tiefgarage Friedrichsplatz 2. Bauabschnitt.

Die Erbbauberechtigte hat das Recht, der Stadt Kassel das Erbbaurecht mit Wirkung zum 30. Juni 2018 anzudienen, das heißt, die Stadt Kassel ist dann verpflichtet, dieses Erbbaurecht zu erwerben.

Für den Fall, dass das Erbbaurecht bei Ausübung des vorgenannten Andienungsrechts von der Stadt Kassel erworben wird, verpflichtet sich die Stadt Kassel, dieses Erbbaurecht zum

**Kaufpreis von 1.235.567,00 € (in Worten: einmillion-zweihundertfünfunddreissigtausendfünfhundertsiebenundsechzig Euro)** zuzüglich aller Grunderwerbsnebenkosten (Notarkosten, Gerichtskosten, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer usw.) an die Käuferin bis spätestens zum 31. Dezember 2018 nach Andienung weiter zu verkaufen. Die Käuferin verpflichtet sich für diesen Fall zum Kauf des Erbbaurechtes zu den vorgenannten Bedingungen.

Auch in diesem Fall wird die Käuferin die im Gutachten vom 6. Februar 2015 der EFG Beratende Ingenieure GmbH festgestellten Mängel des Erbbaurechtsbauwerkes Tiefgarage Friedrichsplatz 2. Bauabschnitt auf eigene Kosten beheben und auch dann eventuelle weitere Sanierungen der Tiefgarage auf eigene Kosten durchführen.

### **§ 7 Rückabwicklung**

Für den Fall, dass die derzeitige Erbbauberechtigte nicht von ihrem Andienungsrecht Gebrauch machen sollte, verpflichtet sich die Stadt Kassel, das in §1 dieses Erbbaurechtskaufvertrages näher bezeichnete Erbbaurecht mit dem Erbbaurechtsbauwerk der Tiefgarage Friedrichsplatz 1. Bauabschnitt wieder von der Käuferin zurück zu kaufen und zwar zum Kaufpreis von **626.402,50 € (i. W.: sechshundertsechszwanzigtausend-vierhundertzwei EURO)** zuzüglich Umsatzsteuer von 19 % = 119.016,48 € insgesamt somit **745.418,98 € (i. W.: siebenhundertfünfundvierzigtausendvierhundert-achtzehn EURO)**.

Die Rückkaufverpflichtung der Stadt Kassel besteht jedoch nur dann, wenn die Käuferin innerhalb von zwei Monaten nach dem 30.06.2018 von der Stadt Kassel den Rückkauf verlangt. Die dabei entstehenden Kosten der Urkunde und des Vollzugs trägt die Stadt Kassel.

Für diesen Fall zahlt die Käuferin an die Stadt Kassel rückwirkend ab dem **1. Januar 2015** eine monatliche Pacht von 2.088,-- € zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, z.Zt.19 %.

Hat die Käuferin ab dem Zeitpunkt des Gefahrüberganges (siehe § 3 Besitz, Nutzen, Lasten usw.) aktivierungspflichtige Investitionen vorgenommen, werden diese der

Käuferin von der Stadt Kassel in Höhe des bestehenden Buchwertes im Zeitpunkt des Rückkaufverlangens erstattet. Fällt dieser Zeitpunkt nicht auf das Ende des Kalenderjahres werden Abschreibungsbeträge monatsweise angesetzt.

### **§ 8 Auflassung**

Die Erschienenen erklärten die

#### **Auflassung**

wie folgt:

Wir sind darüber einig, dass das Erbbaurecht gemäß § 1 dieses Vertrages auf die Käuferin übergeht.

### **§ 9 Grundbuchanträge**

Der Verkäufer **bewilligt** und die Parteien **beantragen**

1. Die Berichtigung des Grundbuchs auf den Käufer an allen Grundbuchstellen.
2. Die Löschung des in Abteilung II lfd. Nr. 1 eingetragenen Vorrangsvorbehaltes für Grundpfandrechte.

### **§ 10 Kaufpreisüberwachung**

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Berichtigung erst dann zu stellen und dem Grundbuchamt die zur Berichtigung erforderlichen Unterlagen zu diesem Zweck erst dann vorzulegen, wenn:

Die Verkäuferin schriftlich bestätigt hat, dass der Kaufpreis ohne eventuelle Zinsen in voller Höhe gezahlt wurde.

Der Nachweis der Kaufpreiszahlung kann auch durch die Käuferin durch Vorlage der Bestätigung durch die Bank, dass der Kaufpreis auf das angegebene Konto gezahlt wurde, erfolgen.

Bis dahin ist der Käuferin auch keine Ausfertigung oder beglaubigte Fotokopie der Auflassungserklärung zu erteilen.

### **§ 11 Vollmacht für Mitarbeiter des Notars**

Die Käuferin **bevollmächtigt** hiermit:

- a)
- b)

und zwar jeden von ihnen alleinberechtigt, in Bezug auf das in § 1 dieses Vertrages näher bezeichnete Erbbaurecht alle Grundbuchbewilligungen und -anträge abzugeben, insbesondere sind sie bevollmächtigt, für die Käuferin materiell rechtliche und formell rechtliche Erklärungen jedweden Inhalts abzugeben und entgegenzunehmen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit.

Die Vollmacht erlischt automatisch mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch.

Die Bevollmächtigten werden von den Erschienenen von jeglicher persönlichen Haftung freigestellt.

Die Vollmacht ist unwiderruflich und soll auch durch den Tod eines der Beteiligten nicht erlöschen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, oder deren amtlich bestellten Vertretern Gebrauch gemacht werden.

### **§ 12 Antragstellung**

Sämtliche Anträge in dieser Urkunde sind selbständig und können von dem Notar getrennt voneinander und eingeschränkt gestellt werden. Auch kann der Notar von der Antragstellung absehen und Anträge zurücknehmen.

### § 13 Kosten der Urkunde und des Vollzugs

Alle mit dem Abschluss und der Ausführung dieses Vertrages verbundenen Kosten sowie die öffentlichen Abgaben trägt der Käufer.

### § 14 Hinweise und Belehrungen des Notars

Der Notar wies darauf hin, dass die Wirksamkeit dieses Vertrages von der Genehmigung der Stadt Kassel abhängig und der Vertrag bis zu diesem Zeitpunkt schwebend unwirksam ist.

Die Vertragsparteien wurden darauf hingewiesen, dass

- a) durch den Abschluss dieses Vertrages Gerichts- und Notarkosten entstehen und Grunderwerbssteuer anfällt, und dass sie für diese Kosten und Steuern gesamtschuldnerisch haften.
- b) zur Berichtigung die Eintragung der Änderung in das Grundbuch erforderlich ist. Den Beteiligten ist bekannt, dass die Eintragung der Änderung grundsätzlich erst nach Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen darf.

Der Notar wies die Parteien insbesondere hin auf die Gefahren bei vorzeitiger Kaufpreiszahlung, vorzeitigen Investitionen und Vorausleistungen eines Vertragsteils.

Ansonsten übernimmt der Notar weder eine steuerliche noch eine wirtschaftliche Beratung.

### § 15 Verteiler

Es wird **beantragt**, von dieser Verhandlung zu erteilen:

- **beglaubigte Fotokopien:**

Grundbuchamt für Eigentumsumschreibung,  
Verkäufer  
Käuferin



- einf. Fotokopien:

Finanzamt, Grunderwerbsteuerstelle,  
Gutachterausschuss,

### **§ 16 Abtretung**

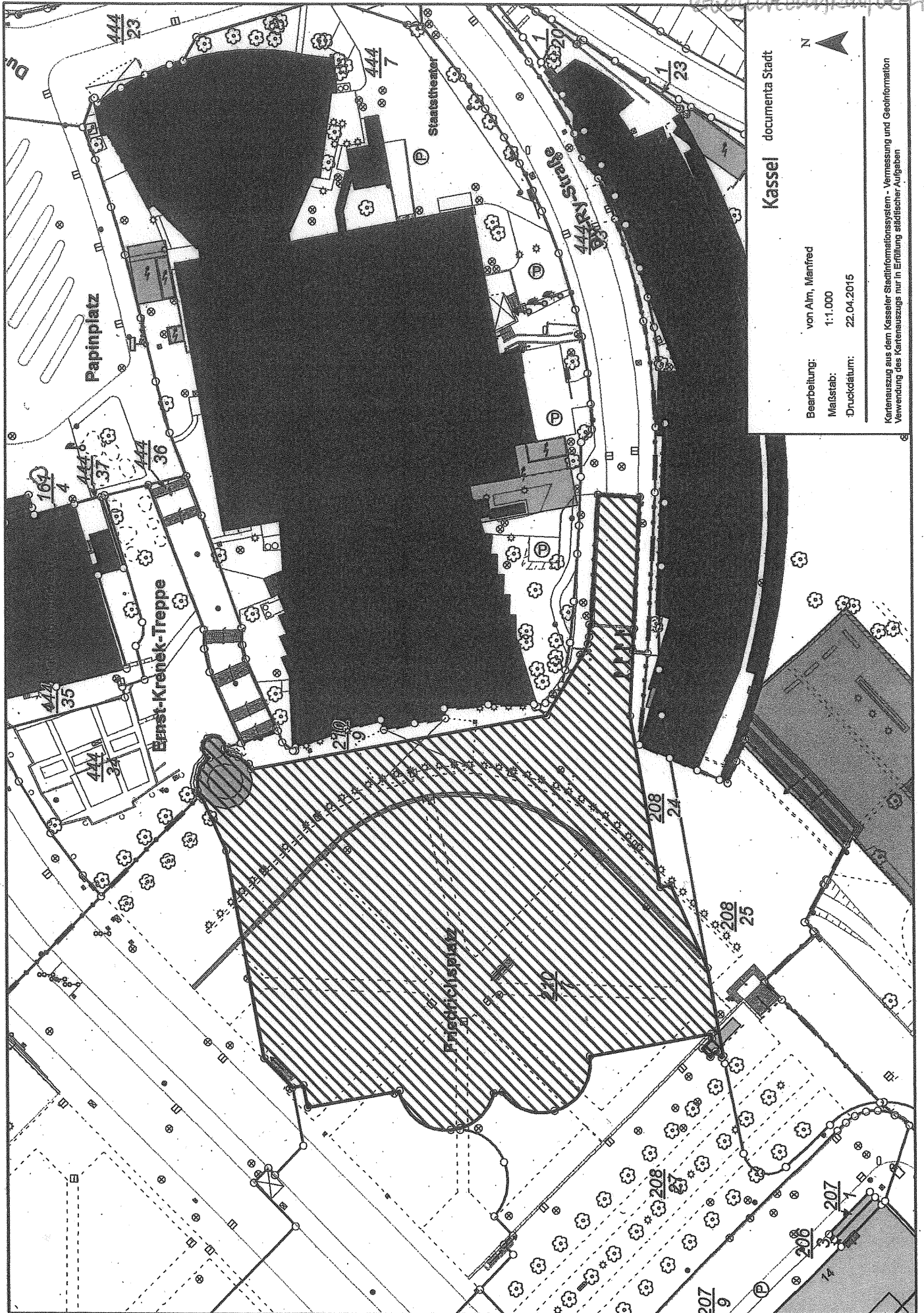
Rechte und Ansprüche der Käuferin aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Kassel an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

### **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendeinem Grunde ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Die etwaige nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine ähnliche, dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende gültige Bestimmung zu ersetzen. Soweit hierzu die Erstellung einer Nachtragsurkunde erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien, hieran mitzuwirken.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Anlage 1 zum  
Gebäudegutachten



Kassel documenta Stadt

Bearbeitung: von Alm, Manfred  
Maßstab: 1:1.000  
Druckdatum: 22.04.2015

Kartenzug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation  
Verwendung des Kartenzugs nur in Erfüllung städtischer Aufgaben

## NACHTRAG II

zum

### Pachtvertrag

zur Betreuung von Parkhäusern vom 20.03.1996

zwischen der

**Stadt Kassel,**

vertreten durch den Magistrat

und der

**Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH,**

vertreten durch den Geschäftsführer

I.) § 2 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Die Pachtzeit wird um 3 Jahre verlängert. Sie endet am 31.12.2018.

II.) Alle übrigen Vertragsbestimmungen bleiben unverändert.

Kassel,

Stadt Kassel  
Der Magistrat

Parkhausgesellschaft  
der Stadt Kassel mbH

Stadtkämmerer

Stadtrat

Geschäftsführer

**Pachtvertrag**  
**zur Betreuung von Parkhäusern**

Zwischen

der Stadt Kassel, vertreten durch den Magistrat,

und

der Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH,  
vertreten durch ihren Geschäftsführer,  
- nachstehend GmbH genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**§ 1**

- (1) Die Stadt Kassel beauftragt die GmbH, Parkhäuser als öffentliche Parkeinrichtungen zu betreiben.
- (2) Die Stadt Kassel verpachtet an die Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH folgende Parkhäuser - nachstehend Pachtobjekte genannt - in Kassel:
  - a) Garde-du-Corps-Platz mit 360 Einstellplätzen
  - b) An der Karlskirche mit 213 Einstellplätzen  
- Ober- und Unterdeck -
  - c) Jägerstraße mit 160 Einstellplätzen
  - d) Oberste Gasse 32 - 34 mit 105 Einstellplätzen

Für die Tiefgarage Friedrichsplatz ist ein separater Pachtvertrag abgeschlossen worden.

**§ 2**

- (1) Die Pachtzeit beträgt zehn Jahre. Sie beginnt am 01.01.1996.
- (2) Die Stadt Kassel ist berechtigt, jederzeit hinsichtlich des Parkhauses Jägerstraße schriftlich zum Ende eines Kalender- vierteljahres mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen.

§ 3

- (1) Ein besonderer Pachtzins wird nicht erhoben.
- (2) Die zukünftig zu entrichtenden Abgaben, Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten, sowie die baurechtlichen und ordnungsrechtlichen Verpflichtungen trägt die GmbH.

§ 4

- (1) Die GmbH hat die Pachtobjekte in dem Zustand zu übernehmen, in welchem sie sich zum Zeitpunkt der Übergabe befinden.
- (2) Die Gewährleistung der Stadt Kassel für Zustand, Größe und besondere Beschaffenheit der Pachtobjekte ist ausgeschlossen.
- (3) Die GmbH trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung der Pachtobjekte, soweit sie sich gegen diese Gefahr durch entsprechende Gebäudeversicherungen bei der Hessischen Brandversicherungsanstalt versichern kann.
- (4) Die GmbH trägt die Verantwortung für den verkehrssicheren Zustand der Pachtobjekte. Sie ist verpflichtet, sich gegen das sich aus dieser Verkehrssicherungspflicht ergebende Risiko ausreichend zu versichern.

§ 5

- (1) Die Pächterin ist verpflichtet, alle erforderlichen Anschaffungen, Ersatzbeschaffungen, Instandhaltungen, Ausbesserungen, Erneuerungen und ähnliches auf eigene Kosten vorzunehmen. Diese Pflicht betrifft jedoch nicht solche Schäden, die im Gewährleistungsbereich des Herstellers liegen. Die erforderlichen Betriebs-, Unterhaltungs- und Erhaltungskosten gehen zu Lasten der Pächterin.
- (2) Die Pächterin ist verpflichtet, auf ihre Rechnung den Pachtgegenstand in ausreichender Höhe gegen Feuer, Leitungswasser, Einbruch-, Diebstahl-, Glasschäden sowie weitergehende, insbesondere solche Gefahren zu versichern, die aus der spezifischen gewerblichen Nutzung des Objektes als Tiefgarage entstehen können. Dazu zählt auch eine Versicherung gegen die Haftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz.
- (3) Die Pächterin übernimmt hinsichtlich des Pachtgegenstandes die gesetzliche Haftpflicht, auch soweit diese der Verpächterin obliegen sollte. Auch insofern ist die Pächterin verpflichtet, eine Versicherung gegen Haftpflichtschäden in ausreichender Höhe abzuschließen und zu unterhalten.

- (4) Bei Frostgefahr hat die Pächterin auf ihre Kosten die Vorkehrungen zu treffen, die zur Verhinderung von Frostschäden erforderlich sind.

## § 6

- (1) Die GmbH verpflichtet sich der Stadt Kassel gegenüber, die Pachtobjekte in dem für derartige Parkhäuser üblichem Umfang geöffnet zu halten.
- (2) Die Zahl der für Dauermieter vorgesehenen Einstellplätze muß dem tatsächlichen Bedarf der öffentlichen Kurzparknachfrage am Tage Rechnung tragen.

Dies ist für jedes Parkhaus im Einzelfall zu entscheiden und auf Anforderung durch die Stadt Kassel nachzuweisen.

- (3) Die GmbH hat das Recht, mit der Deutschen Städtereklame GmbH einen Vertrag über die gemeinsame Ausnutzung der Werbeflächen zu schließen.

## § 7

Nach Ablauf der Pachtzeit gehen die von der Pächterin angeschafften Einrichtungen, die zum Betrieb gebührenpflichtiger Parkhäuser, dem Messen der Parkzeit und dem Abrechnen der Gebühren notwendig sind, unentgeltlich an die Stadt Kassel über.

## § 8

Sofern der Betrieb der Pachtobjekte ganz oder teilweise auf die Stadt Kassel zurückfällt, verpflichtet diese sich, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pachtobjekte notwendigerweise unmittelbar beschäftigten Arbeitnehmer der GmbH zu übernehmen, und zwar ohne Besitzstandseinbußen. Die Stadt Kassel hat die GmbH von allen Ansprüchen der von ihr übernommenen Arbeitnehmer freizustellen, ausgenommen hiervon sind die laufenden Bezüge bis zur Übernahme der betreffenden Arbeitnehmer durch die Stadt Kassel.

## § 9

- (1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich etwaiger Nachträge unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Vereinbarung hierdurch nicht berührt. Die Vertragsschließenden verpflichten sich, in solchen Fällen die ungültigen Bestimmungen nach Möglichkeit durch andere, ihnen im wirtschaftlichen Erfolg gleichkommenden, zu ersetzen.


(3) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kassel.

(4) Dieser Pachtvertrag ersetzt den bisherigen Pachtvertrag einschließlich der Nachträge.

Kassel, 20. März 1996

Stadt Kassel  
Der Magistrat

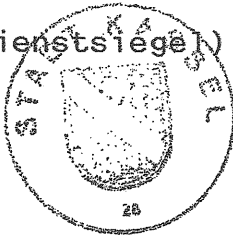
Parkhausgesellschaft  
der Stadt Kassel mbH

  
Georg Lewandowski  
Oberbürgermeister

  
Dr. Barthel  
Stadtkämmerer

  
Jochinger  
Geschäftsführer

(Dienststempel)



# NACHTRAG I

zum

## Pachtvertrag

zur Betreuung von Parkhäusern vom 20.03.1996

zwischen der

**Stadt Kassel,**

vertreten durch den Magistrat

und der

**Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH,**

vertreten durch den Geschäftsführer

I.) § 1 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

Die Stadt Kassel verpachtet an die Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH folgende Parkhäuser - nachstehend Pachtobjekte genannt - in Kassel:

- a) Garde - du - Corps - Platz mit 360 Stellplätzen
- b) Jägerstraße mit 160 Stellplätzen
- c) Oberste Gasse 32 - 34 mit 105 Stellplätzen

Für die Tiefgarage Friedrichsplatz ist ein separater Pachtvertrag abgeschlossen worden.

II.) § 2 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Die Pachtzeit beträgt 20 Jahre. Sie endet am 31.12.2015.


III.) Alle übrigen Vertragsbestimmungen bleiben unverändert.

Kassel, 1.10.1

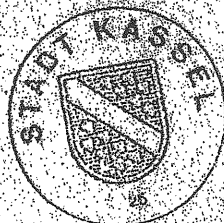
Stadt Kassel  
Der Magistrat



Dr. Barthelemy  
Stadtkämmerer



Norbert Witte  
Stadtrat



Parkhausgesellschaft  
der Stadt Kassel mbH



Gerhart Jochims  
Geschäftsführer



**Pachtvertrag  
über die Tiefgarage Friedrichsplatz  
1. und 2. Bauabschnitt**

zwischen

- 1. der Stadt Kassel, vertreten durch ihren Magistrat, im folgenden Text Verpächterin genannt,

und

- 2. der Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH, im nachfolgenden Text Pächterin genannt.

**1. Gegenstand**

a) Die Verpächterin hat die folgenden Erbbaurechte begründet:

- das im Erbbaugrundbuch von Kassel, Band 605, Blatt 17253, eingetragene Erbbaurecht (Tiefgarage unter dem Friedrichsplatz, 1. Bauabschnitt),
- das durch Vertrag vom 14.10.1994 (UR 414 des Notars Volker Braunholz in Kassel) begründete Erbbaurecht (Tiefgarage unter dem Friedrichsplatz, 2. Bauabschnitt).

Der Inhalt des genannten Erbbaugrundbuchs und der Inhalt der zugrundeliegenden Erbbaurechtsbestellungsverträge sind der Pächterin bekannt. Gleichzeitig hat die Verpächterin mit der Erbbauberechtigten Leasingverträge nebst Zusatzvereinbarungen über die im Wege des Erbbaurechts erstellten bzw. zu erstellenden Tiefgarage abgeschlossen. Auch deren Inhalt ist der Pächterin bekannt. Die vorerwähnten Verträge sind diesem Vertrag (Anlage 1 und 2) beigelegt. Die Tiefgarage Friedrichsplatz 1. Bauabschnitt ist bereits übergeben. Die Tiefgarage Friedrichsplatz 2. Bauabschnitt soll voraussichtlich am 03.05.1996 übergeben werden.

b) Die damit der Verpächterin nach Maßgabe der dem Leasingvertrag zugrunde liegende Baubeschreibung übergebenen Leasingobjekte sind Gegenstand dieses jetzigen Pachtvertrages - wobei indessen die folgenden Maßgaben gelten:

- der endgültige Zustand wird sich nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes der Tiefgarage unter dem Friedrichsplatz mit Anbindung an den ersten Bauabschnitt ergeben; bei Fertigstellung stellen diesen endgültigen Zustand die Vertragspartner dieses Pachtvertrages in gemeinsamer Begehung durch ein von den Vertragsparteien zu unterschreibendes Übergabeprotokoll fest - eventuell dabei resultierende Mängel hat die Verpächterin umgehend zu beseitigen. Die Mängelbeseitigung ist von den Parteien in einem Protokoll schriftlich zu bestätigen.

Mit der Unterschrift des Übergabeprotokolls oder Mängelbeseitigungsprotokolls wird der ordnungsgemäße Zustand der Pachtsache anerkannt. Die Verpachtung erfolgt unter Ausschluß der Gewährleistung für Sachmängel. Stehen der Verpächterin nach Maßgabe des Erbbaurechtsvertrages einschließlich des Leasingvertrages Gewährleistungsansprüche zu, werden diese im bestehenden Umfang an die Pächterin abgetreten;

- insbesondere ist das Pachtobjekt von der Verpächterin so herzustellen (bzw. herstellen zu lassen), daß alle Regeln der Baukunst und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Benutzung als Garagenbetrieb erfüllt sind;
  - während der Herstellung des zweiten Bauabschnittes der Tiefgarage und der Verbindung zum ersten Bauabschnitt ist die Verpächterin verpflichtet, der Pächterin jeweils rechtzeitig vor Ausführung einzelner Baumaßnahmen bei Abweichungen von der der Pächterin bekannten Ursprungsplanung die neue Planung zur Kenntnisnahme vorzulegen; Eine von der Pächterin benannte Vertrauensperson - das Vorschlagsrecht steht dem Mitgesellschafter der Pächterin, Herrn Jochinger, zu - ist bereits während der Bauzeit der Tiefgarage Friedrichsplatz 2. Bauabschnitt berechtigt, neben der Stadt Kassel die sich aus dem Leasingvertrag ergebenden Rechte hinsichtlich der Bauüberwachung wahrzunehmen;
  - im Bereich der Halle des Aufgangsbauwerkes zur Oberen Königsstraße muß im ersten Untergeschoß die Möglichkeit des Übergangs zur Königs-Galerie durch eine 6 m breite und raumhohe Öffnung für die unterirdische Anbindung der Königs-Galerie geschaffen werden (vgl. auch Abschnitt 7 c) dieses Vertrages). Der Mitgesellschafter der Pächterin, Herr Jochinger, wird hierzu der Verpächterin Pläne und eine detaillierte Baubeschreibung zur Zustimmung vorlegen.
- c) Zum Vertragsgegenstand gehören sämtliche Einrichtungsgegenstände der beiden Tiefgaragen und der Verbindungsstrecke zwischen ihnen, insbesondere

- das interne Parkleitsystem
- alle Einrichtungen zur Erhebung der Parkgebühren,
- alle Sicherheitsvorkehrungen,
- alle Beleuchtungsanlagen.

Dazu gehört nicht das garageninterne Beförderungssystem.

In welchem Umfang derartige Einrichtungen erst noch von der Pächterin auf deren Kosten zu beschaffen sind, regeln die Vertragspartner weiter unten.

## 2. Pachtzins

a) Der Pachtzins beträgt jährlich 3.084.562,68 DM. Voraussetzung für die Höhe des Pachtzinses ist,

aa) daß im innerstädtischen Bereich (Parkgebührenzone I), wie er in der Anlage 3 zu diesem Vertrag definiert ist, die Stellplatzgebühren für drei Stunden mindestens 8,00 DM, je Stunde nicht weniger als 2,00 DM, betragen und

bb) daß die öffentlichen oberirdischen Stellplätze auf dem Karlsplatz (120 Plätze) und die Stellplätze des Parkhauses An der Karlskirche - Ober-/Unterdeck - (213 Plätze) auf Dauer abgebaut sind.

Solange diese beiden Voraussetzungen (vorstehend aa) und bb) nicht vollständig erfüllt sind, vermindert sich der jährliche Pachtzins um 500.000 DM. Werden die Voraussetzungen im Laufe eines Jahres erfüllt, vermindert sich der Pachtzins anteilig entsprechend der Zahl der Monate, in denen die Voraussetzungen noch nicht erfüllt waren.

Sind beide Voraussetzungen (vorstehend aa) und bb) nicht erfüllt, wird jedoch das Parkhaus An der Karlskirche - Ober- und Unterdeck - weiterhin an die Pächterin verpachtet, tritt keine Verminderung des Pachtzinses ein.

Die Einrichtung von Behindertenparkplätzen im Bereich des jetzigen Parkplatzes Karlsplatz führt nicht zu einer Verminderung des Pachtzinses.

b) Der jeweils gültige Pachtzins ist kalenderjährlich in monatlichen Teilbeträgen von je 1/12 kalendermonatlich im voraus bis zum dritten Werktag zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer an die von der Verpächterin zu bestimmende Stelle zu bezahlen. Die Pächterin darf nur zum Vorsteuerabzug berechtigende Umsätze ausführen.

c) Die Pächterin trägt außer dem Pachtzins auch die der Verpächterin von der Leasinggesellschaft in Rechnung gestellten Mietnebenkosten. Diese werden der Pächterin von der Verpächterin gesondert in Rechnung gestellt. Die geschuldeten Beträge sind innerhalb von zehn Tagen nach Rechnungsstellung fällig. Die Pächterin trägt ferner neben dem Pachtzins die Kosten der eventuell vorzunehmenden Beheizung, sowie die Kosten der Be- und Entwässerung, sowie die Kosten für Sachversicherungen und Haftpflichtversicherungen.

- d) Die Pächterin darf gegenüber den Forderungen der Verpächterin nur mit Gegenforderungen aufrechnen oder insofern ein Rückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Pächterin dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit des jeweiligen Pachtzinses der Verpächterin schriftlich angekündigt hat und sich die Pächterin mit ihren Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.
- e) Die gesetzlichen Rechte der Pächterin, den Pachtzins zu mindern, blieben unberührt.
- f) Die Verpächterin hat das Recht, den Pachtzins in folgender Weise zu ändern: In den Leasingverträgen zwischen der Verpächterin als Leasingnehmerin und der Erbbauberechtigten als Leasinggeberin hat sich die Leasinggeberin vorbehalten, zu bestimmten sogenannten "Konversionszeitpunkten" die Leasingrate nach dort konkret definierten Regeln zu verändern.

Die Verpächterin hat das Recht, derartige Änderungen der Leasingrate an die Pächterin in der Weise weiterzugeben, daß um genaue gleiche Beträge auch der Pachtzins geändert wird. Es gelten hierfür die entsprechenden Regelungen in den genannten Leasingverträgen, wie sie zur Zeit getroffen sind.

### 3. Weitere Pflichten der Pächterin

- a) In welchem Zustand im einzelnen der Pachtgegenstand übernommen wird, ergibt sich aus den Regelungen oben im Abschnitt 1 d). Die Pächterin verpflichtet sich, den Pachtgegenstand beim Ende des Pachtvertrages ebenfalls in ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben, jedoch unter Berücksichtigung normaler Abnutzung. Die Pächterin steht der Verpächterin dafür ein, daß das Pachtobjekt durch den Gebrauch nicht über die in den Vertragsgrundlagen des Leasingvertrages festgelegten Abschreibungssätze hinaus entwertet wird.

Das Pachtobjekt darf zu keinem anderen Zweck als zum Parken von Personenkraftwagen benutzt werden - jedoch hat die Pächterin daneben das Recht, die Tiefgaragen ganz oder zum Teil auch für Sonderveranstaltungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (wie beispielsweise Versammlungen, Messen, Feste) zu benutzen, wenn dies nicht regelmäßig geschieht.

In diesen Fällen ist die Pächterin verpflichtet, rechtzeitig vorher die jeweilige Veranstaltung der Verpächterin anzuzeigen. Die zu beachtenden gesetzlichen Auflagen und Genehmigungen liegen allein in der Pflicht der Pächterin. - Auch in Fällen derartiger anderweitiger Nutzung dürfen nur zum Vorsteuerabzug berechnete Umsätze ausgeführt werden.

Die verpachtete Tiefgarage ist als öffentlicher Parkraum festgeschrieben.

- b) Die Pächterin hat das Pachtobjekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns pfleglich zu behandeln und es jederzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu halten. Die erforderlichen Betriebs-, Unterhaltungs- und Erhaltungskosten gehen zu Lasten der Pächterin.
- c) Die Verpächterin darf notwendige Reparaturen auf Kosten der Pächterin selbst vornehmen lassen, und zwar bei Gefahr im Verzuge sofort, in sonstigen Fällen nach erfolgloser Einräumung einer angemessenen Frist. Die Verpächterin darf unter den vorgenannten Voraussetzungen auch sonstige Betriebs-, Unterhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen zu Lasten der Pächterin vornehmen.
- d) Die Pächterin ist verpflichtet, alle erforderlichen Anschaffungen, Ersatzbeschaffungen, Instandhaltungen, Ausbesserungen, Erneuerungen und ähnliches auf eigene Kosten vorzunehmen. Diese Pflicht betrifft jedoch nicht solche Schäden, die im Gewährleistungsbereich des Herstellers liegen.
- e) Die Pächterin ist verpflichtet, auf ihre Rechnung den Pachtgegenstand in ausreichender Höhe gegen Feuer, Leitungswasser, Einbruch-, Diebstahl-, Glasschäden sowie weitergehende, insbesondere solche Gefahren zu versichern, die aus der spezifischen gewerblichen Nutzung des Objektes als Tiefgarage entstehen können. Dazu zählt auch eine Versicherung gegen die Haftung nach dem Wasserhaushaltsgesetz.
- f) Die Pächterin übernimmt hinsichtlich des Pachtgegenstandes die gesetzliche Haftpflicht, auch soweit diese der Verpächterin obliegen sollte. Auch insofern ist die Pächterin verpflichtet, eine Versicherung gegen Haftpflichtschäden in ausreichender Höhe abzuschließen und zu unterhalten.
- g) Bei Frostgefahr hat die Pächterin auf ihre Kosten die Vorkehrungen zu treffen, die zur Verhinderung von Frostschäden erforderlich sind.
- h) Aufgrund der abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge ist die Erbbauberechtigte verpflichtet oder berechtigt, alle oder einzelne unter c) und d) genannten Risiken zu versichern. Ist in diesem Fall die Verpächterin verpflichtet, die entsprechenden Prämien zu entrichten, verpflichtet sich die Pächterin ihrerseits, auf Anforderung durch die Verpächterin die von der Verpächterin gezahlten Prämien zu erstatten. Die Prämien sind mit der Anforderung durch die Verpächterin fällig. Der Bestand der von der Erbbauberechtigten abgeschlossenen Verträge wird der Pächterin bei Pachtbeginn mitgeteilt.
- i) Die Pächterin stellt die Verpächterin von allen zivil- und öffentlichen rechtlichen Ansprüchen Dritter, die auf einer Verletzung der vorgenannten Pflichten der Pächterin beruhen, frei (siehe § 9 Ziff. 4 des Leasingvertrages).

#### 4. Veränderungen des Pachtobjektes

- a) die Pächterin wird auf ihre Kosten folgende Einrichtungen für den Pachtgegenstand besorgen und einbauen lassen:
- ein Parkleitsystem außen und innen,
  - ein Kassen- und Schrankensystem, wofür die Verpächterin aus der Gesamtkostenkalkulation der Garage 250.000,00 DM zur Verfügung stellt,
- b) Darüber hinaus darf die Pächterin bauliche Veränderungen oder Neueinrichtungen (Neubauten, Umbauten, Abreißen und Ersetzen von Wänden, Decken, Türen, Durchbrüchen usw) nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes und der mitverpachteten Gegenstände vornehmen. Zur Sicherung des Wiederherstellungsanspruchs kann die Verpächterin bei Zustimmung die Vorlage einer Bankbürgschaft einer deutschen Bank verlangen. Auf die Einrede der Vorklage ist zu verzichten.

Für Schäden, die im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen auftreten, haftet die Pächterin auch dann, wenn die Zustimmung der Verpächterin vorgelegen hat. Etwa notwendige Genehmigungen der Behörden hat die Pächterin auf eigene Kosten zu beschaffen, polizeiliche Auflagen hat die Pächterin ebenfalls auf eigene Kosten zu erfüllen.

- c) Außerhalb der Pachtobjekte darf die Pächterin keinerlei Gegenstände lagern; Schilder, Plakate und dergleichen darf die Pächterin nur mit Zustimmung der Verpächterin an den mit dieser abgestimmten Stellen anbringen. Der Installation eines internen Parkleitsystems wird zugestimmt.
- d) Bei Beendigung des Pachtvertrages hat die Pächterin den ursprünglichen Zustand der Pachtsache auf ihre Kosten wieder herzustellen.

#### 5. Überlassung an Dritte

- a) Die Pächterin ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin berechtigt, den Gebrauch des Pachtobjektes ganz oder zum Teil Dritten zu überlassen.
- b) Änderungen im Gesellschafterbestand auf Seiten der Pächterin bedürfen der Zustimmung der Verpächterin.
- c) Überträgt die Pächterin mit Zustimmung der Verpächterin die Rechte aus diesem Vertrag ganz oder zum Teil an einen Dritten (insbesondere im Wege der weiteren Unterverpachtung), bleibt die Pächterin auch dann gesamtschuldnerisch mit dem Dritten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag haftbar.

## 6. Dauer

- a) Der Vertrag beginnt mit dem Kalendermonatsersten, der der Übergabe des Pachtobjektes in funktionsfähigem Zustand gemäß 1 b) folgt und endet 10 Jahre später. Die Übergabe des 1. Bauabschnittes ist zum 01. März 1996 erfolgt.
- b) Die Pächterin hat ein zweimal auszuübendes Optionsrecht auf Verlängerung dieser Vertragsdauer um jeweils 10 Jahre. Ein solches Optionsrecht ist mindestens 12 Monate vor Ablauf der jeweils laufenden Vertragsperiode schriftlich durch Erklärung gegenüber der Verpächterin auszuüben, wobei maßgebend für die Wahrung der Frist der Zeitpunkt des Eingangs der Option bei der Verkäuferin ist.
- c) Optiert die Pächterin, dann gilt für die optierte Zeit der Vertrag unverändert weiter.
- d) Verlangt die Erbbauberechtigte und Leasinggeberin der Verpächterin während des Laufs der durch Ausübung des Optionsrechts verlängerten Pachtzeit den Ankauf des Erbbaurechts durch die Verpächterin ("Andienungsrecht"), gilt
  - Grundsätzlich endet mit der Ausübung des Andienungsrechtes durch die Erbbauberechtigte, also durch den Erwerb des Erbbaurechtes durch die Stadt Kassel unter gleichzeitigem Fortfall des Leasingvertrages, automatisch dieser Pachtvertrag.
  - Jedoch hat die Pächterin in diesem Fall die folgenden Optionsrechte:
    - \* Sie kann verlangen, daß die Verpächterin das aufgrund des Andienungsrechtes in die Hand der Verpächterin gelangte Erbbaurecht auf die Pächterin überträgt, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung von 1.147.436,53 DM bei dem ersten Bauabschnitt und 2.416.559,00 DM bei dem zweiten Bauabschnitt.
    - \* Die Pächterin kann auch dafür optieren, den Pachtvertrag mit den Einzelheiten, wie in dieser Urkunde festgelegt, fortzusetzen, wobei auch bei dieser Option die Pächterin verpflichtet ist, die bei der erste Optionsmöglichkeit aufgeführten Beträge an die Verpächterin zu zahlen - diese Beträge werden auf die von da ab zu zahlenden Pachtzinsen angerechnet.
  - Die Vertragspartner sind sich dessen bewußt, daß diese Vereinbarungen dieses Abschnittes d) nur in Form der notariellen Beurkundung wirksam sind. Sie wiederholen daher gleichzeitig diese Vertragspassage in notarieller Urkunde.

- e) Endet die zu a) vereinbarte Pachtzeit oder später eine Optionszeit, ohne daß die Pächterin optiert hätte, verlängert sich der Vertrag automatisch auf unbestimmte Zeit und kann (und zwar erstmals per Ende der zu a) vereinbarten Laufzeit, später per Ende der jeweiligen Optionszeit) unter Wahrung einer Frist von 12 Monaten beiderseits in schriftlicher Form gekündigt werden. Auch insofern ist maßgebend für die Wahrung der Kündigungsfrist der jeweilige Eingang des Kündigungsbriefes bei dem anderen Vertragspartnern.

## **7. Weitere Vereinbarungen**

- a) Die Verpächterin hat sich in den oben zu 1. zitierten Erbbaurechts-Übertragungsverträgen Vorkaufsrechte gegenüber dem jetzigen Erbbauberechtigten einräumen lassen. Die Verpächterin überträgt in besonderer Urkunde (da insofern die notarielle Beurkundung erforderlich ist) diese Vorkaufsrechte auf die Pächterin.
- b) Für den Fall, daß die Erbbaurechte, wie sie in 1. aufgeführt sind, der Verpächterin als Grundstückseigentümerin wieder zufallen, räumt die Verpächterin der Pächterin - ebenfalls in besonderer notarieller Urkunde - Vorkaufsrechte an den Erbbaurechten ebenfalls ein.
- c) Ebenfalls in notarieller besonderer Urkunde verpflichtet sich die Verpächterin, der Pächterin ein Erbbaurecht zu bestellen, aufgrund dessen die Pächterin in der Lage ist, den zweiten Bauabschnitt der Tiefgarage unter dem Friedrichsplatz unterirdisch mit ihrem Bauvorhaben der "Königs-Galerie" zu verbinden, und zwar mit den Einzelheiten, die sich aus der notariellen Urkunde ergeben.

### **Zu 6 d) und 7 a) bis c)**

Der insofern erforderliche notarielle Vertrag wird gleichzeitig beurkundet. Die Vertragspartner halten ausdrücklich fest: Soweit diese Vereinbarungen vorstehend lediglich privatschriftlich (und danach, isoliert betrachtet, formunwirksam sind), soll diese die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berühren.

## **8. Änderungen, Zusätze**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, die im Wege der Unterzeichnung eines Schriftstückes durch beide Parteien herbeigeführt werden muß, aber auch in der Weise herbeigeführt werden kann, daß das schriftliche Angebot der einen Parteien von der anderen schriftlich akzeptiert wird.



Soweit notarielle Beurkundung nach dem Gesetz erforderlich ist, sind auch Änderungen und Zusätze nur in notariell beurkundeter Form gültig. Die Kosten trägt die Pächterin.

### 9. Genehmigungen

Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung der städtischen Gremien und der Erbbauberechtigten. Im übrigen ist der Pächterin bekannt, daß in diesem Vertrag zugunsten der Verpächterin vereinbarte Zustimmungen ihrerseits der vorherigen Zustimmung der Erbbauberechtigten bedürfen.

Kassel, 20. März 1996

Stadt Kassel  
Der Magistrat



Georg Lewandowski  
Oberbürgermeister



Dr. Barthel  
Stadtkämmerer

Parkhausgesellschaft  
der Stadt Kassel mbH



Jochinger  
Geschäftsführer

