



Vorlage Nr.: V0342/09  
Datum:

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>			
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaf- ten		nicht öffentlich	beratend (feder- führend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Beendigung des Mietvertrages Technisches Rathaus

### **Anlagenverzeichnis:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der unter Gremienvorbehalt unterzeichneten Vergleichsvereinbarung zur Beendigung des Mietverhältnisses Hamburger Str. 19, Technisches Rathaus zu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V2364-SR70-08  
V0263/09-SR005/2009

**aufzuhebende Beschlüsse:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

- \* HH-Stelle/Finanzposition:
- \* einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- \* laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- \* zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- \* jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

**Begründung:**

Mit Beschluss des Stadtrates V2364-SR70-08 ist am 03.07.2008 die Verlängerung des Mietvertragsverhältnisses Technisches Rathaus bis zum 31.07.2018 beschlossen worden bei sofortiger Minderung des Mietzinses von 8,52 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,00 Euro/m<sup>2</sup>. Für die Wiederherstellung des baulichen Brandschutzes wurde eine Baugenehmigung ausgereicht, gegen die jedoch förmlich Widerspruch eingelegt wurde.

Im August 2009 teilte der vom Amtsgericht bestellte Institutszwangsverwalter der Landeshauptstadt Dresden mit, dass die Finanzierung der Baumaßnahmen durch die Gläubigerbank nicht mehr gewährleistet ist.

Es wurde eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses zum 31.12.2010 bei Beibehaltung des verminderten Mietzinses auf 5,00 Euro/m<sup>2</sup> angeboten.

Nach umfangreichen Verhandlungen konnten sich die Parteien zu einer ausgehandelten Form einer Vergleichsvereinbarung verständigen, in der eine für den Übergang bis Ende 2010 notwendige organisatorische Brandschutzlösung geregelt werden konnte, um die baulichen Brandschutzmängel zu kompensieren. Es soll daher nunmehr für die Restnutzungsdauer durch den Vermieter auf dessen Kosten eine funkgesteuerte mobile Brandmeldeanlage in das Mietobjekt eingebaut und betrieben werden, die eine unmittelbare Branderkennung und Warnung sämtlicher sich im Gebäude befindlicher Personen gewährleistet.

Weiterhin erforderlich werdende organisatorische Maßnahmen den Brandschutz betreffend sollen durch die Mieterin durchgeführt werden.

Diese Lösung wird vom Bauaufsichtsamt durch entsprechenden Bestätigungsvermerk mitgetragen.

Weiter wurde vereinbart, dass für den Zeitraum vom 01.11.2009 bis 31.05.2010 die Grundmiete auf 70.000,00 Euro gemindert wird, da die Stadt Kosten für die Anmietung von Interimsflächen gegen gerechnet hat.

Nach diesem Zeitraum wird die Miete bis zum 31.12.2010, wie dies bereits auch vertraglich vereinbart war, auf der Basis von 5,00 Euro/m<sup>2</sup> weiterbezahlt werden.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verbleibt bei der Landeshauptstadt Dresden (siehe Vorlage V0341/09).

Des Weiteren enthält der Vertrag eine Klausel, wonach das Recht zur Minderung des Mietzinses bis zum Vertragsende am 31.12.2010 ausgeschlossen wird. Zwar bedeutet der Verzicht auf das Minderungsrecht in Bezug auf Mängel der Mietsache eine Reduzierung der Rechtsposition der LHD; eine alternative Lösung zum Abschluss einer Vergleichsvereinbarung durch Ausübung einer außerordentlichen Kündigung hat jedoch nach derzeitigem Sachstand kaum Aussicht auf Erfolg, da derzeit kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses besteht.

Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses besteht nicht, da im 4. Nachtrag zum Mietvertrag eine Festmietzeit bis zum 31.07.2018 vereinbart wurde; eine außerordentliche Kündigung setzt gemäß § 543 BGB das Vorliegen eines wichtigen Grundes voraus. Ein solcher „wichtiger Grund“ im Sinne des Gesetzes ist derzeit nicht ersichtlich.

Auf den mangelnden Brandschutz als wichtigen Grund kann sich die LHD nicht berufen, da die Brandschutzmaßnahmen ausdrücklich zum Vertragsgegenstand des 4. Nachtrages gemacht wurden und diese sich nachträglich als nicht genehmigungsfähig herausgestellt haben.

Eine Gesundheitsgefährdung der Mitarbeiter des Technischen Rathauses ist bei allen Gutachten der LHD nicht zu befürchten.

Auch das vertragliche Kündigungsrecht im 4. Nachtrag kann die LHD derzeit nicht ausüben, da der Vermieter die vereinbarten Instandhaltungsmaßnahmen bislang durchgeführt hat. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen hat der Vermieter noch bis Mitte 2010 Zeit, so dass bis dahin dieses Kündigungsrecht ausgeschlossen ist.

In der vorliegenden Vergleichsvereinbarung verzichtet die LHD nunmehr darauf, mit etwaigen Schadensersatzansprüchen, welche nach Abschluss dieser Vereinbarung entstehen, aufzurechnen. Dies bedeutet keinen Verzicht auf Schadensersatzansprüche an sich, sondern erschwert nur deren Geltendmachung, da diese dann auf dem Klageweg zu erfolgen hätte.

Nach Abwägung der Möglichkeiten und Risiken wird daher im Ergebnis die Alternative der Vergleichsvereinbarung angestrebt, mit dem vom Stadtrat in seinem Beschluss vom 29.10.2009 gefassten Ziel, gleichermaßen die für die Stadt kostengünstigste Lösung zu erreichen.

Obgleich die LHD in der Vereinbarung auf etwaige Ansprüche verzichtet, überwiegt das Interesse daran, die Vereinbarung abzuschließen, da andernfalls das Mietverhältnis mangels derzeitiger Kündigungsgründe bis 31.07.2018 fortbestehen würde.

Des Weiteren hat die Ostsächsische Sparkasse die Gewährleistung der Mietzahlung in vereinbarter Höhe ausdrücklich zur Voraussetzung für den Abschluss einer Vergleichsvereinbarung gemacht, so dass die Vereinbarung nur unter dieser Voraussetzung unterzeichnet werden wird.

Das Prozessrisiko bei Ausübung einer Kündigung bei derzeitigem Sachstand ist erheblich, da nicht damit zu rechnen ist, dass der Vermieter eine Kündigung der LHD akzeptieren würde. Die Chancen der LHD, in einem Rechtsstreit zu obsiegen, sind zum einen gering, zum anderen hätte ein Gerichtsverfahren zur Folge, dass die Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung für längere Zeit aufgeschoben wird. Die Beendigung des Mietverhältnisses ist jedoch Voraussetzung für den Abschluss eines neuen Vertrages zur Unterbringung der Mitarbeiter in einem anderen Objekt. Sollte die LHD den Rechtsstreit verlieren, wären zudem Schadenersatzforderungen zu befürchten und die rückständige Miete könnte ebenfalls eingeklagt werden.

Die vorliegende Vergleichsvereinbarung schafft dagegen mit ihrer Unterzeichnung Rechtssicherheit hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 – Vergleichsvereinbarung vom 01.12.2009

Anlage 2 – Beschluss V2364-SR70-08

Anlage 3 – Beschluss V0263/09-SR005/2009

Anlage 4 – Zahlung Strom Technisches Rathaus bis Ende 2010

Helma Orosz