



Vertrag für die Überlassung einer kommunalen Liegenschaft für die Betreuung von zwei weiterführenden Schulen im Gemeindegebiet Hoppegarten

Zwischen der

Gemeinde Hoppegarten, Lindenallee 14 in 15366 Hoppegarten

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Karsten Knobbe

- im Nachfolgenden Gemeinde genannt -

und der

**ASG – Anerkannte Schulgesellschaft mbH, Lessingstraße 2 in 09456 Annaberg-
Buchholz**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Elmar Süß

- im Nachfolgenden Betreiber genannt -

wird folgender Vertrag zur Betreuung von zwei weiterführenden Schulen im
Gemeindegebiet Hoppegarten geschlossen:

Inhaltsübersicht

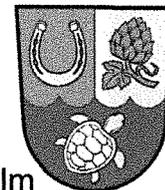
Präambel

Punkt 1	Vertragsgegenstand
Punkt 2	Betrieb der Einrichtung
Punkt 3	Pflichten des Betreibers
Punkt 4	Finanzierung des Vertragsgegenstandes
Punkt 5	Vertragslaufzeit/Kündigungsmöglichkeit
Punkt 6	Folgen bei Beendigung des Vertragsverhältnisses
Punkt 7	Haftung
Punkt 8	Versicherungen
Punkt 9	Allgemeine Bestimmungen, Gerichtsstand

Anlagen 1 bis 4

Präambel

Durch die vorliegende Vereinbarung soll gewährleistet werden, dass der Betreiber die
Vorgaben aus dem Brandenburgischen Schulgesetz in seiner jeweiligen Fassung in



seiner Eigenschaft als übernehmender Schulträger stets nachkommen kann. Im Zweifel sind Regelungen dieses Vertrages in diesem Sinne auszulegen.

Die Gemeinde unterstützt den Betreiber durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit bei der Umsetzung der übernommenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

1. Vertragsgegenstand

1.1 Die ASG (Betreiber) betreibt auf dem Grundstück in der Kaulsdorfer Straße 15-21 in 15366 Hoppegarten, Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstück 768, Grundbuchblatt 1299 ab dem Schuljahr 2020/2021 zwei weiterführende Schulen ab Jahrgangsstufe 7 (Sekundarstufe I) bis zur gymnasialen Oberstufe (Sekundarstufe II) als staatlich anerkannte Ersatzschulen im Rahmen der §§ 120 und 123 Brandenburgisches Schulgesetz.

1.2 Auf den zum Schulstandort bezeichneten Flurstücken befinden sich ein Hauptgebäude (ehemalige Gebrüder-Grimm-Grundschule, auch als GGGS bezeichnet), ein Container mit 4 Klassenräumen, ein Neubau mit Funktionsräumen und Küche/Mensa (ehemaliges Hortgebäude) und eine Sporthalle. Die Lage der Gebäude ergibt sich aus der **Anlage 1**.

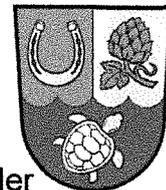
1.3 Gebäude und Grundstück stehen im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten. Die Gebäude werden einschließlich des in der **Anlage 2** aufgeführten Inventars zur Nutzung übergeben. Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude wie auch die Reparatur und Ersatz des Inventars obliegen dem Betreiber. Die Beschaffenheit des Vertragsobjektes ist den Vertragspartnern bekannt.

1.4 Dem Betreiber ist bekannt, dass das Hauptgebäude (ehemalige GGGS) im Jahr 2016 in einer technisch mit dem Bauordnungsamt in Strausberg abgestimmten Variante zur vorübergehenden weiteren Nutzung (bis zum Wechsel der Gebrüder-Grimm-Grundschule an den neuen Standort) brandschutztechnisch saniert wurde. Die vom Bauordnungsamt für die vorübergehende Nutzung (Interimslösung) aufgestellten Forderungen wurden vollständig erfüllt.

Für eine weitergehende schulische Nutzung sind Umbauarbeiten notwendig, hierbei ist die Herstellung des zweiten baulichen Rettungsweges die wichtigste zu benennende Maßnahme. Der Betreiber hatte die Möglichkeit, sich mit dem Fachamt und dem Bauordnungsamt als zuständige Behörde über die Problematik auszutauschen. Eine entsprechende Niederschrift über die Durchführung der Brandverhütungsschau ist als **Anlage 3** beigefügt. Der Betreiber verpflichtet sich, sollte das Hauptgebäude einer schulischen Nutzung zugeführt werden, die entsprechenden Umbaumaßnahmen nach Vorgabe des Bauordnungsamtes auf eigene Rechnung durchzuführen.

1.5 Der Betreiber stellt klar, dass er aktuell auf Grund der zu erwartenden Investitionen in das Hauptgebäude nicht plant, den Schulbetrieb in dem Hauptgebäude aufzunehmen. Das Hauptgebäude soll erst dann genutzt werden, wenn die Schule soweit aufgewachsen ist, dass der Platz in diesem Gebäude benötigt wird.

1.6. Dem Betreiber ist bekannt, dass bezüglich des Sockels am Hortgebäude noch ein Verfahren beim Landgericht Frankfurt (Oder) anhängig ist. Hierbei geht es um die nicht



fachgerechte Herrichtung des Sockels. Unterlagen hierzu können beim Rechtsamt der Gemeinde eingesehen werden. Soweit das Verfahren durch die Gemeinde Hoppegarten gewonnen wird, hat der Betreiber die Beseitigung der Mängel am Sockel durch den Beklagten (IHB) zu dulden.

2. Betrieb der Einrichtung

2.1 Der Betreiber übernimmt für die Laufzeit des Vertrages die selbständige und eigenverantwortliche Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsgegenstandes nach Punkt 1 sowie aller dazugehörigen Außenanlagen und übernimmt nach dem Brandenburgischen Schulgesetz (BbgSchulG) alle Schulangelegenheiten als Schulträger in eigener Verantwortung. Er stellt insbesondere die Schulanlagen, Gebäude, Einrichtungen, Lehrmittel und das Personal.

Der Betreiber gewährleistet unter Berücksichtigung gesetzlicher Regelungen die Informationspflichten gegenüber Behörden, Verbänden und sonstigen Berechtigten. Der Betreiber ist als Schulträger im Land Brandenburg anerkannt.

2.2 Der Betreiber ist für die Genehmigung des Schulbetriebs bei dem für Schule zuständigen Ministerium gem. § 105 Abs. 2 BbgSchulG i.V.m. § 104 Abs. 2 BbgSchulG selbst verantwortlich. Im

Falle der Genehmigungsversagung steht der Gemeinde ein außerordentliches Kündigungsrecht zu (Punkt 6).

2.3 Fasst der Betreiber den Beschluss über eine Änderung oder Auflösung des Schulstandortes, sind der Landkreis Märkisch-Oderland (hinsichtlich der Schulentwicklungsplanung) und die Gemeinde unverzüglich zu informieren.

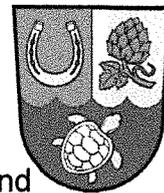
2.4 Eine nichtschulische Nebennutzung des Vertragsgegenstandes durch Dritte ist für kultur-, sport-, oder sozialfördernde Maßnahmen möglich. Die nichtschulische Nutzung durch Dritte soll der Hauptnutzung für schulische Zwecke nicht entgegenstehen. Eine dauerhafte Nutzungsüberlassung an Dritte ist unzulässig.

2.5 Der Betreiber verpflichtet sich, die Gemeinde bei angestrebten grundsätzlichen Änderungen der schulpädagogischen Konzeption/ des Schulprogramms in die Diskussion einzubeziehen. Dabei sind die Traditionen der Gemeinde sowie die Sozialstruktur der Elternschaft zu berücksichtigen. Eine einseitige Orientierung auf schulpädagogische Angebote, die von der Mehrheit der Eltern nicht getragen werden, ist zu vermeiden.

2.6 Der Betreiber verpflichtet sich, für Gegenstände, die während der Vertragslaufzeit kaputt oder verloren gehen, gleichwertigen Ersatz zu beschaffen.

3. Pflichten des Betreibers

3.1 Der Betreiber verpflichtet sich, die Einrichtung auf eigene Rechnung und Gefahr zu betreiben und stellt die Gemeinde von Forderungen Dritter – gleich aus welchem



Rechtsgrund – frei. Er hat das Vertragsobjekt im vertragsgemäßen und ordentlichen/gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

3.2 Der Betreiber ist verpflichtet, die rechtlichen und tatsächlichen Anforderungen, die sich aus dem Betrieb der Einrichtung ergeben, zu erfüllen. Er hat des Weiteren sämtliche etwa erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse einzuholen und der Gemeinde auf Verlangen nachzuweisen. Etwaige Auflagen der Genehmigungsbehörden sind durch den Betreiber zwingend zu beachten und auf seine Kosten umzusetzen.

3.4 Der Betreiber übernimmt in vollem Umfang und auf eigene Kosten die der Gemeinde obliegende Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das gesamte Vertragsobjekt, insbesondere auch soweit sie sich aus § 836 BGB ergibt. Der Betreiber trägt ständig Sorge für einen sicheren und gefahrungsfreien Zustand des Vertragsobjekts und gewährleistet den Schutz des Gebäudes, seiner Einrichtungen und des Grundstücks sowie seiner Anlagen.

4. Finanzierung des Vertragsgegenstandes

4.1 Die Gemeinde stellt dem Betreiber den Vertragsgegenstand nach Punkt 1 unentgeltlich zur Verfügung.

4.2 Der Betreiber finanziert seine Ausgaben zur Verwaltung und Bewirtschaftung nach Punkt 2.1 ohne Zuschuss der Gemeinde. Die am Vertragsgegenstand vom Betreiber durchgeführten Investitionen (insbesondere Punkt 1.4), finanziert der Betreiber aus eigenen finanziellen Mitteln. Ein Zuschuss der Gemeinde ist nicht vorgesehen.

4.3 Der Betreiber tritt in die laufenden, sich auf den Vertragsgegenstand beziehenden Verträge (z.B. Versorgungsverträge, Versicherung etc.) in seinem Namen ein. Der Betreiber übernimmt die sich aus diesen Verträgen ergebenden Verpflichtungen einschließlich der Zahlungsverpflichtungen. Sämtliche Kosten der Liegenschaft werden vom Betreiber getragen.

5. Vertragslaufzeit/Kündigungsmöglichkeit

5.1 Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.03.2020 und ist nicht befristet.

5.2 Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung durch die Gemeinde liegt insbesondere vor, wenn

- die Nichteinhaltung des Nutzungszwecks des Vertragsgegenstandes durch den Betreiber vorliegt,
- eine grob fahrlässige oder vorsätzliche erhebliche Pflichtverletzung des Betreibers beim Betrieb der Einrichtung vorliegt,
- die Genehmigung für einen Schulbetrieb ganz oder teilweise fehlt;
- der mit dem Vertrag intendierte Schulbetrieb nach Ziffer 1.1 auf einem anderen Grundstück verwirklicht wird;



- über das Vermögen des Betreibers das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet, die Eröffnung beantragt oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde oder
- das Verhalten des Betreibers dazu geeignet ist, dem Ansehen der Gemeinde nachhaltig zu schaden.

5.3 Der Betreiber hat der Gemeinde sämtliche Schäden zu ersetzen, die der Gemeinde unmittelbar oder mittelbar durch eine durch ihn zu vertretende außerordentliche Kündigung dieses Vertrages entstehen.

5.4 Für den Fall, dass zu Gunsten des Betreibers auf dem Flurstück Nr. 1785 der Flur 7, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten ein Erbbaurecht zu Errichtung und zum Betrieb einer weiterführenden Schule bestellt wird, steht dem Betreiber das Recht zur Kündigung dieses Vertrages mit Wirkung zum Ablauf von zwei Schuljahren ab Wirksamwerden des Erbbaurechtsvertrages zu. Den Eintritt dieser Voraussetzung hat der Betreiber gegenüber der Gemeinde bekannt zu geben.

5.5 Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

6. Folgen bei Beendigung des Vertragsverhältnisses

6.1 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, egal aus welchem Grund, werden die Investitionen des Betreibers an den Aufbauten und am Grundstück wie auch der eventuelle Wertzuwachs finanziell nicht ausgeglichen, da dem Betreiber das Grundstück unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden ist.

6.2 Das in der **Anlage 2** aufgeführte Inventar bzw. dessen Ersatz ist bei Beendigung des Vertragsverhältnisses an die Gemeinde zu übergeben.

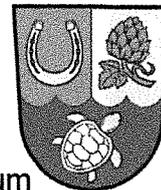
7. Haftung

7.1 Der Betreiber haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit der Überlassung der Einrichtung durch das Verhalten des Betreibers, der Besucher oder seiner Hilfspersonen – ohne Rücksicht auf Verschulden – entstehen.

7.2 Die Gemeinde übergibt den Vertragsgegenstand in einem für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen baulichen und technischen Zustand. Die Gemeinde haftet dem Betreiber für Schäden, die sie oder ihre Erfüllungsgehilfen (Bedienstete oder sonstige Hilfspersonen, die mit Willen der Gemeinde bei der Erfüllung einer ihr obliegenden Verpflichtung tätig werden) verschuldet haben, nur für Vorsatz, dies betrifft nicht die Haftung wegen der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit

8. Versicherungen

Der Betreiber übernimmt den Abschluss der für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Versicherungen, insbesondere einer Betriebshaftpflichtversicherung,



auf eigene Kosten. Der Bestand der Versicherung ist der Gemeinde bis zum 01.03.2020 sowie dann jährlich nach Erhalt des neuen Versicherungsscheins nachzuweisen.

9. Vertragsänderung bei erweitertem Bedarf

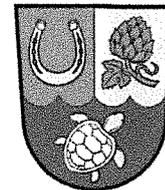
9.1 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass soweit sich aus der Vertragsfortführung ergibt, dass am aktuellen Standort die Nutzung zusätzlicher Räumlichkeiten (entweder durch brandschutztechnische Sanierung des ehemaligen Hauptgebäudes oder durch Errichtung eines Neubaus) notwendig wird und hierbei ein entsprechender Investitionsbedarf gegeben ist, der Betreiber berechtigt ist, das ihm eingeräumte Optionsrecht zum Schluss eines Erbbaurechtsvertrages zwischen ihm und der Gemeinde gemäß der nachfolgenden Ziffern 9.2 und 9.3 auszuüben.

9.2 Um diesen Zweck für beide Vertragsparteien verbindlich zu regeln, hat die Gemeindeverwaltung unter dem 09.12.2019 eine Drucksache zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Betreiber über die Bestellung eines Erbbaurechts in die Gemeindevertreterversammlung (**Anlage 4**) eingebracht. Der Optionsvertrag wird bei entsprechendem Beschluss durch die Gemeindevertretung vorsehen, dass bis einschließlich des Ablaufs des 31.12.2024 für den Betreiber die Option besteht, einen Erbbaurechtsvertrag mit der Gemeinde verbindlich abzuschließen, dessen nähere Einzelheiten sich aus der **Anlage 4** ergeben.

9.3 Der Erbbaurechtsvertrag gemäß der vorstehenden Ziffer hat zu Inhalt, dass sich die Gemeinde verpflichtet, zugunsten des Betreibers ein Erbbaurecht an einer noch zu vermessenden Teilfläche des unter Ziffer 1.1 benannten Grundstücks im Umfang von ca. 19.945,00 m² zur Errichtung und zum Betrieb weiterführender Schulen zu bestellen, aufgrund dessen der Betreiber berechtigt ist, auf dieser vorgenannten Liegenschaft weiterführende Schulen (Schulform Gymnasium, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) nebst den dazu erforderlichen Nebenanlagen, Frei- und Außenflächen zu haben, zu errichten, zu betreiben und zu belassen. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt auf die Dauer von 50 Jahren, gerechnet vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an. Innerhalb der Dauer der Bestellung des Erbbaurechts beträgt der Erbbauzins jährlich 1 Prozent des Verkehrswertes. Hieran wäre die Gemeinde innerhalb der Optionsfrist gebunden. Einzelheiten zum Optionsvertrag sind der **Anlage 4** zu entnehmen.

10. Allgemeine Bestimmungen, Gerichtsstand

10.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die der in den unwirksamen Bestimmungen enthaltenen Regelungen in rechtlich zulässiger Weise gerecht werden. Entsprechendes gilt für im Vertrag enthaltene Regelungslücken. Zur Behebung der Lücke verpflichten sich die Parteien auf eine Art und Weise hinzuwirken, die dem am nächsten kommt, was die Parteien nach dem Sinn und Zweck des Vertrages bestimmt hätten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre.



10.2 Änderungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

10.3 Erfüllungsort ist Hoppegarten. Streitigkeiten mit Bezug zu diesem Vertrag sind vor dem Amtsgericht Strausberg bzw. Landgericht Frankfurt (Oder) zu führen.

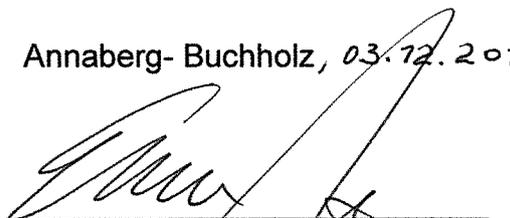
11. Wirksamkeitsvoraussetzung

Der Vertrag wird auf der Grundlage der Brandenburgischen Kommunalverfassung erst mit Beschluss der Gemeindevertretung wirksam.

Hoppegarten,

Annaberg- Buchholz, 03.12.2019

Karsten Knobbe
Bürgermeister
Gemeinde Hoppegarten



Elmar Süß
Geschäftsführer
ASG– Anerkannte Schulges. mbH

Angela Schnabel
Stellvertr. Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1 - Lageplan Schulgelände mit Grundrissen Hortgebäude, Schulgebäude, Sporthalle

Anlage 2 - Inventarübersicht und Übergabeprotokoll

Anlage 3 - Brandverhütungsschau

Anlage 4 - Drucksache zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages vom 09.12.2019