

**Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 15/4638**

An die
Vorsitzende des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Frau Ursula Kähler, MdL
Landeshaus

24105 Kiel

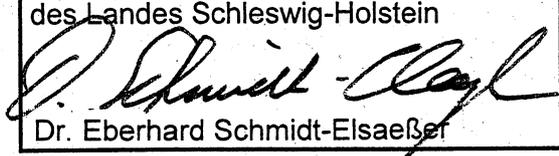
über das
Finanzministerium
des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 64

24105 Kiel

**Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein**

Gesehen und weitergeleitet
Kiel, 21.6.04

Finanzministerium
des Landes Schleswig-Holstein


Dr. Eberhard Schmidt-Elsaesser

Staatssekretär

Kiel, 21. Juni 2004

Einwilligung zum Abschluss eines Mietvertrages für das Katasteramt in Kiel

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

ergänzend zu meinem Schreiben vom 15. Juni 2004 (Umdruck 15/4530) reiche ich die in der 133. Finanzausschusssitzung am 17. Juni 2004 erbetenen zusätzlichen Erläuterungen gerne nach.

Mietfläche und Mietzins:

Nach dem Mietvertragsentwurf ist für das neue Katasteramt in Kiel eine monatliche Miete in Höhe von 21.601,01 € zu entrichten. Diese setzt sich aus Kosten in Höhe von 21.361,01 € für die anzumietende Geschossfläche (3.286,31 m² zu einem Mietzins von 6,50 €/m²) und Kosten in Höhe von 240,-- € für 6 Garageneinstellplätze für Dienstkraftwagen (40,-- € je Garagenplatz) zusammen. Die GMSH hat in Zusammenarbeit mit der Vermessungs- und Katasterverwaltung den Mietvertrag ausgehandelt und den Mietpreis als angemessen eingestuft.

Sonderkündigungsrecht für Teilfläche:

Hinsichtlich einer Fläche von 619,79 (4. Obergeschoss) gewährt der Vermieter dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Danach ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis über diese Teilfläche unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten frühestens zum Ablauf einer festen Mietzeit von 5 Jahren zu kündigen.

Wertsicherungsklausel:

Der Mietvertragsentwurf enthält folgende Wertsicherungsklausel.

§ 6 Anpassung der Miete

1. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (2000 = 100) gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses bzw. gegenüber dem Stand bei der letzten Mietzinsanpassung um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten, so kann jede Partei die Aufnahme von Verhandlungen über eine Anpassung des Mietzinses im Rahmen der Indexänderung verlangen. Das Anpassungsverlangen ist schriftlich zu stellen. Können sich die Parteien über die neu zu vereinbarende Miete nicht innerhalb von 6 Wochen nach Zugang des Anpassungsverlangens der einen Partei bei der anderen einigen, entscheidet über die Mietzinsanpassung ein auf Antrag einer Partei vom Präsidenten der für den Lageort des Mietobjekts zuständigen IHK zu benennender Sachverständiger unter Berücksichtigung der marktübliche Miete für nach Lage und Ausstattung vergleichbare Objekte. Die Entscheidung des Sachverständigen ist abschließend; die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien in entsprechender Anwendung der §§ 91 ff ZPO.

Die neu vereinbarte oder vom Sachverständigen festgesetzte Miete ist ab dem Ersten des Monats geschuldet, der dem Monat folgt, in dem das Anpassungsverlangen der anderen Partei zugegangen ist.

2. Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses der vorgenannte Preisindex vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der diesem am nächsten kommende, vom Statistischen Bundesamt oder vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft herausgegebene Verbraucherpreisindex. Im Zweifel ist der Vermieter berechtigt, nach billigem Ermessen (§ 315 Abs. 1 BGB) einen neuen, vergleichbaren Index zu bestimmen.

Mietdauer:

Mit dem Vermieter wurde eine Laufzeit des Mietvertrages von 15 Jahren vereinbart. Entscheidend für die Laufzeit waren der günstigere Mietzins gegenüber einer Mietzeit von 10 Jahren und die begründete Erwartung, dass in Kiel auf Dauer ein Katasteramt in der entsprechenden Größe verbleiben wird.

Mietzahlungen der betroffenen Katasterämter:

Für die von der Reorganisation betroffenen Katasterämter werden z. Zt. folgende jährliche Mieten gezahlt:

Katasteramt	Miete T€
Kiel	117,5
Neumünster	50,5
Plön	0,0
Rendsburg	78,4
Lübeck	130,5
Bad Oldesloe	100,5
Ratzeburg	68,5
Bad Segeberg	130,1
Zusammen:	676,0
<i>zusätzlich Plön (fiktiv)</i>	<i>30,8</i>
<i>Insgesamt:</i>	<i>706,8</i>

Für das Katasteramt Plön wurde ein derzeit fiktiver Betrag angesetzt, der bei einer entsprechenden Übertragung des landeseigenen Gebäudes an die GMSH zu zahlen wäre. Nach gegenwärtigem Stand wird von folgenden jährlichen Mietkosten für die bereits bekannten neuen Objekte zur Unterbringung der Katasterämter nach erfolgter Zusammenlegung ausgegangen:

Katasteramt neu	Vorauss. Miete T €
Kiel (bisher: Kiel, Plön, Rendsburg u. Neumünster tlw.)	261,0
Bad Segeberg (bisher: Bad Segeberg u. Neumünster tlw.)	145,0
Zusammen	406,0

Gegenüberstellung:

	Miete T €
Summe der Altobjekte (ohne Plön)	676,0
Katasterämter in Kiel und Bad Segeberg neu	406,0
Differenz	+270,0

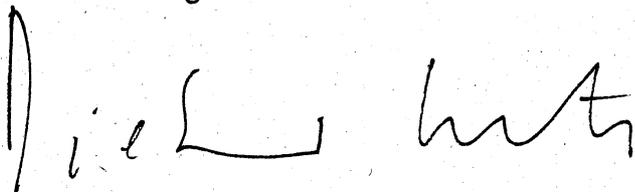
Für die neue Unterbringung in Lübeck ist noch keine Entscheidung getroffen. Nach den ersten vorliegenden Angeboten kann erwartet werden, dass die Mietkosten für das neue Katasteramt in Lübeck den ermittelten Differenzbetrag in Höhe von 270 T€ nicht überschreiten werden. Die noch ausstehenden Verhandlungen werden in jedem Falle so geführt werden, dass die Mietkosten für die Unterbringung der Katasterämter nach erfolgter Reorganisation insgesamt den Betrag für die bisherigen Unterbringungsobjekte unterschreiten werden.

Wirtschaftlichkeit:

Durch die vom Kabinett am 8. April 2003 beschlossene Reorganisation ergibt sich nicht nur eine Reduzierung der bisherigen Anzahl der Katasterämter von 13 auf 8 Dienststellen. Durch die vorgesehene Verschmelzung von Katasterämtern wird insgesamt die Einsparung von 66 Stellen bei den Katasterämtern erwartet. Allein die sich hieraus ergebenden Einsparungen bei den Personalkosten machen die Reorganisation der Katasterämter in jedem Falle wirtschaftlich.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung



Dr. Dietmar Lutz