<u>Entwurf (Stand 07.02.2020, 11 Uhr)</u>

einer Vereinbarung zur Absicherung der Bürgschaft, die anlässlich des Neubaus eines Sportbades gegeben wurde

zwischen dem

Landkreis Darmstadt Dieburg, vertreten durch den Kreisausschuss, dieser wiederum vertreten durch den Landrat Herrn Klaus Peter Schellhaas und den Ersten Kreisbeigeordneten Herrn Robert Ahrnt, Jägertorstr. 207, 64289 Darmstadt,

Bürge,

und dem

Wassersportverein Dieburg e.V., vertreten durch seine Vorsitzenden Herrn Klaus Schulte und Herrn Ralph Luh, Vielauer Str. 22, 64807 Dieburg,

Hauptschuldner,

0. Hintergrund der Vereinbarung

Der Wassersportverein Dieburg e. V. plant auf dem Grundstück „Am Schwimmbad 9“ in Dieburg ein Sportbad neu zu errichten. Das Grundstück gehört der Stadt Dieburg.
Anlässlich der geplanten Errichtung des Sportbades wurde für den WSV auf einem Teil des Grundstücks ein Erbbaurecht bestellt (mit Urkunde des Notars Dr. Fach, Dieburg, URNr. 754/2019). Das Grundstück wird im Grundbuch Dieburg unter der Bezeichnung Flur 17, Flurstück 243/36 geführt. Das Erbbaurecht besteht für 40 Jahre.

Der Bauantrag für die Errichtung des Schwimmbades ist bereits unter der Nr. 410-35-89/2019-S eingereicht. Eine Teilbaugenehmigung liegt vor.

Der WSV e.V. hat die Baumaßnahme und die darauf folgende Bewirtschaftung solide geplant, den Generalunternehmer sorgfältig ausgewählt. Der Kreis hat die Kalkulationen geprüft und für tragfähig befunden. Aus diesem Grund wurde die Bürgschaft gegeben.
Der Landkreis Darmstadt-Dieburg sichert das Vorhaben durch eine selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft in Höhe von bis zu 7 Millionen € ab.

Dennoch kann durch unvorhersehbare Ereignisse ein Zustand eintreten, bei dem die Zahlungsunfähigkeit des Vereins droht.
Um die Bürgschaft für diesen Fall wiederum abzusichern, schließen der WSV e.V. als Hauptschuldner und der Landkreis als Bürge diese Vereinbarung.
Ziel der Sicherungsabrede ist es, dass der Kreis vom WSV e.V. vor allen anderen Akteuren das Recht eingeräumt bekommt, die Geschäfte des Vereins rund um die Errichtung und den Betrieb des Sportbades übernehmen zu können, sobald sich abzeichnet, dass die Zahlungsunfähigkeit des Vereins droht.

Wenn sich der Kreis zu der Übernahme der Geschäfte entschließt, sei es bereits während des Betriebs des Sportbades oder noch im Stadium der Fertigstellung, bedarf das der vollen Unterstützung des Vereins.

Dreh- und Angelpunkte der Vereinbarung sind das Kriterium der drohenden Zahlungsunfähigkeit sowie ein Frühwarnsystem, mit dem rechtzeitig von beiden Vertragsparteien erkannt werden kann und auch akzeptiert wird, dass die Zahlungsfähigkeit des Vereins gefährdet ist.
Der WSV stellt dem Kreis eine Kopie des jeweils aktuellen Finanzplans in den Abständen zur Verfügung, wie er auch regelmäßig den Mitgliedern des Vereins zur Kenntnis gebracht wird.

Beide Parteien sind sich bewusst, dass das Risiko besteht, dass nach erfolgter Übernahme der Geschäfte und Bedienung der Schulden durch den Kreis, immer noch ein Insolvenzantrag von einem der Gläubiger des Vereins gestellt werden kann.

A. Drohende Zahlungsunfähigkeit nach § 18 II InsO

Wann droht dem WSV Zahlungsunfähigkeit?

Von drohender Zahlungsunfähigkeit ist auszugehen, wenn der Hauptschuldner voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen.
Zum Beurteilungsstichtag ist keine Liquiditätslücke vorhanden, aber es ist nach dem Finanzplan absehbar, dass die Zahlungsmittel zur Erfüllung der fällig werdenden Zahlungsverpflichtungen nicht mehr ausreichen und dies durch finanzielle Dispositionen und Kapitalbeschaffungsmaßnahmen nicht mehr ausgeglichen werden kann.

B. Kontroll- und Frühwarnsystem

Wie können die Finanzen des Vereins kontrolliert werden? Die Antwort fällt für die beiden großen Abschnitte des Projektes (Bauphase und Betrieb) unterschiedlich aus.

1- Während der Bauphase

Der Verein hat beschlossen, zur Absicherung der Schritte von der Einrichtung der Baustelle bis zur Abnahme des Bauwerks eine Firma für eine externe Prüfung einzusetzen. Die Firma Immotec GmbH aus Offenbach übernimmt diese Aufgabe.
Sie prüft kontinuierlich über 22 Monate hinweg die Baufortschritte, die Abschlagsrechnungen des Generalunternehmers, begutachtet die Qualität der Baumaßnahmen und erstellt einen monatlichen Bericht.
Ebenso sind anfangs mindestens zwei Begehungen pro Monat, später wöchentliche Begehungen der Baustelle vorgesehen.

Der Verein verpflichtet sich hiermit, die jeweiligen Berichte nach Fertigstellung umgehend, binnen einer Woche, dem Kreis zu übermitteln. Eine Übermittlung per Mail genügt.
Die Kontaktperson des Kreises wird dem WSV unverzüglich nach Vertragsschluss benannt.

Der Verein stellt ferner die Firma Immotec GmbH gegenüber dem Kreis von ihrer Schweigepflicht frei.

Des Weiteren verpflichtet sich der Verein, bei jeder erheblichen Verzögerung im Bau, sei es durch Mängel, Klageverfahren, Lieferengpässe, auftretende Verzögerungen durch Schlechtarbeit oder andere Widrigkeiten, sofort den Kreis zu informieren und diesen mit in die Überlegungen einzubeziehen, wie dieser Engpass bewältigt werden kann.

Der Kreis wird einmal monatlich eine Begehung der Baustelle gemeinsam mit dem WSV e.V. durchführen und den Fortschritt dokumentieren.

Die Vertragsparteien vereinbaren feste Besprechungstermine alle zwei Monate, am jeweils ersten Donnerstag der Monate März 2020, Mai 2020, Juli 2020, September 2020, November 2020, Januar 2021, März 2021, Mai 2021 und Juli 2021 jeweils alternierend in Dieburg und in Kranichstein.

Wenn eine der beiden Parteien zu der Auffassung gelangt, dass die Zahlungsunfähigkeit droht, informiert sie sofort die andere Partei. Die beiden Parteien treffen sich unverzüglich zu einem gemeinsamen Termin.

Wenn nach diesem Termin eine der Parteien die Lage derart einschätzt, dass die Zahlungsunfähigkeit des Hauptschuldners droht, bindet dieses Urteil auch die andere Partei. Dann wird das in Abschnitt C. festgelegte Vorgehen ausgelöst.

2. Nach der Eröffnung, Betrieb des Bades

Der Verein geht von einer Eröffnung des Schwimmbades Ende August 2021 aus. Zu dem Zeitpunkt werden die Bauarbeiten abgenommen sein und die Verjährungsfristen für die Gewerke laufen. Der Schwimmbetrieb wird aufgenommen. Die Arbeit der prüfenden externen Firma findet ihr Ende.

Der Einnahmen- und Ausgabenkalkulation des Sportbades ist zu entnehmen, dass mit Einnahmen durch Mitgliedsbeiträge, Kursgebühren, Meldegelder, Spenden, Vermietung der Schwimmbahnen gerechnet wird.
Auf der Ausgabenseite wird unter anderem mit Kosten für Personal, Meldegelder und Lizenzen, Abgaben an Sportverbände, Versicherungen, Dienstleister, Wasser, Strom,

Gas, Reinigung und Reparaturen gerechnet. Hinzu kommen der Schuldendienst und die Zuführungen zur Rücklage.
Für die Rückzahlung der Kredite sind 20 Jahre veranschlagt.

Der Überwachung der Ein- und Ausgaben liegt die Plan- Kalkulation des WSV e.V. für den Haushaltsplan 2022 zugrunde (Anlage 1). Diese Kalkulation wird nach Abschluss der Bauphase überprüft und dann fortlaufend einmal jährlich aktualisiert.

Des Weiteren werden die Finanzen von dem derzeitigen Steuerberater des Vereins, Faig, Weise & Partner, wie gehabt regelmäßig monatlich durch Erfassung der Geschäftsvorfälle des jeweiligen Vormonats überwacht.

Der derzeitige Steuerberater gleicht den monatlichen, rückblickenden Bericht mit der Fortbestehungsprognose ab und weist die Parteien zeitnah auf Abweichungen hin.

Der Verein verpflichtet sich, der zuständigen Kontaktperson des Kreises monatlich zu berichten, ob die Einnahmen und Ausgaben wie geplant angefallen sind.

Die Kontaktperson wird ein Mitarbeiter des Revisionsamts sein und unverzüglich nach Vertragsschluss benannt.

Wenn ein gravierendes Ereignis eintrifft (z.B. Schwimmbetrieb nicht möglich, da durch einen erheblichen Mangel die Wasserqualität nicht gehalten werden kann), hat die Information unverzüglich zu erfolgen.

Wenn eine der beiden Parteien zu der Auffassung gelangt, dass die Zahlungsunfähigkeit droht, informiert sie sofort, d.h. binnen Stunden, die andere Partei.
Für den Fall, dass die Parteien die Finanzlage unterschiedlich beurteilen, gibt der mit der Überwachung der Einhaltung des Finanzplans betraute Steuerberater binnen 24 Stunden seine Einschätzung ab.
An diese Einschätzung werden sich beide Parteien halten.

C. Übertragung der Geschäfte, Rechte und Pflichten

Um zu verhindern, dass die Bürgschaft angefordert wird, müssen beide Parteien nun unverzüglich handeln.
Binnen 48 Stunden nach der für beide Parteien verbindlichen Feststellung der drohenden Zahlungsunfähigkeit hat der Kreis zu entscheiden, ob er die Fertigstellung des Bades oder dessen Betrieb übernehmen will.
Falls sich der Kreis für eine Übernahme entscheidet, sind die wichtigsten Unterlagen für den Betrieb des Sportbades an den Kreis zu übergeben. Insbesondere ist eine vollständige Liste der Gläubiger zu übergeben.
Damit kann der Kreis die Gläubiger umgehend benachrichtigen und Zahlung ankündigen.

Der Verein verpflichtet sich, auch nach der Übernahme des Sportbadbetriebs durch den Kreis mit seinem Wissen, Rat und Kontakten zur Verfügung zu stehen.

Die Überleitung der Geschäfte des Betriebs des Sportbades umfasst die folgenden Punkte:

- Abtretung aller Verträge und Rechte und Pflichten, die mit dem Sportbadbetrieb im Zusammenhang stehen, an den Kreis (der WSV ist Gläubiger)

- Abtretung der Schulden, Rechte und Pflichten aus den Verträgen mit den Architekten, Bauunternehmern, Lieferanten, Versorgern, Personal (der WSV ist Schuldner)

- Die Architekten und der Generalunternehmer sind bereits im Vorfeld eingebunden worden und haben ihr Einverständnis mit einer Übernahme der Verträge durch den Kreis bereits gegeben.

- Der WSV e.V. verpflichtet sich, das Erbbaurecht an den Kreis zu übertragen. Die Zustimmung der Stadt Dieburg liegt bereits vor.

- Der WSV. e.V. verpflichtet sich, das Eigentum an dem Sportbad dem Kreis zu übertragen.

- Die Parteien verpflichten sich, bis zum 31.12.2020 eine Regelung für den Fall zu treffen, dass durch die Übertragung des Eigentums am Sportbad vom WSV auf den Kreis für den WSV Schenkungssteuer anfällt.

- Der Kreis bemüht sich, den Kredit des WSV e.V. vollständig zu übernehmen: Sollte die Sparkasse dem nicht zustimmen, verpflichtet sich der Kreis, den WSV im Innenverhältnis von den Zahlungsverpflichtungen freizustellen.

- Es erfolgt die Übergabe aller relevanten Unterlagen.

Die Übertragung betrifft nur den Sportbadbetrieb. Der Sportbetrieb verbleibt beim WSV e.V.

Unterschriften

Anlage: Haushaltsplan 2022 des WSV Dieburg e.V.