

## **Nutzungsvertrag**

V i l l a K u n t e r b u n t

### **Stadt Ahrensburg**

Manfred-Samusch-Straße 5  
22926 Ahrensburg

vertreten durch den

Bürgermeister Michael Sarach  
nachstehend „Stadt“ genannt

und dem

### **Stamm Inka**

im Bund der Pfadfinderinnen und Pfadfinder  
Landesverband Schleswig-Holstein/Hamburg e.V.  
Am Alten Markt 6  
22926 Ahrensburg

vertreten durch die

1. Stammesführerin Linn Kaja Lembke  
nachstehend „Stamm Inka“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

### **Präambel**

Die Vertragsparteien unterstützen mit Abschluss und Durchführung dieses Vertrages die individuelle und soziale Entwicklung junger Menschen zu eigenverantwortlichen, gemeinschaftsfähigen Persönlichkeiten, sowie deren Entfaltung innerhalb der demokratischen Gesellschaft. Dies wird in selbstbestimmter Kinder- und Jugendarbeit, des Stammes Inka erreicht, welche sich an der Satzung und der pädagogischen Konzeption des BdP LV S-H/HH e.V. orientiert. Gemäß dem Selbstverständnis der Pfadfinder\*innen findet keinerlei Diskriminierung statt. Die Gleichstellung der Geschlechter findet genauso wie die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung in allen Bereichen Berücksichtigung. Benachteiligungen sind zu vermeiden oder abzubauen. Die Zusammenarbeit der Vertragsparteien ist von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung geprägt. Kritik und neue Ideen werden als konstruktiv angesehen und sind ausdrücklich erwünscht.

## **§ 1 Gegenstand der Nutzung**

Die Stadt überlässt dem Stamm Inka zur Erfüllung seiner satzungsgemäßen Zwecke Räume in dem Gebäude Am Alten Markt 6, 22926 Ahrensburg, im Folgenden Nutzungsobjekt genannt, und umliegender Grundstücksfläche. Die Raumnutzung des Stammes Inka beschränkt sich auf zwei Kellerräume und die Räume im Obergeschoss sowie Dachgeschoss (siehe beigefügter Grundriss).

## **§ 2 Nutzung des Gebäudes und Pflege des Außengeländes**

1. Der Stamm Inka trägt dafür Sorge, insbesondere die Räumlichkeiten auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck durch seine Beauftragten zu prüfen. Er muss sicherstellen, dass schadhafte Anlagen, Räume, Einrichtungen und Geräte nicht benutzt werden.
2. Der Stamm Inka stellt sicher, das Nutzungsobjekt einschließlich der Außenflächen pfleglich zu behandeln und sie in einem nutzungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Räume sind sauber und frei von Ungeziefer zu halten. Abfall und Unrat dürfen nicht in den Räumen angesammelt werden, sondern sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften bzw. in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen.
3. Während der Heizperiode hat der Stamm Inka dafür Sorge zu tragen, dass die Fenster der Räume geschlossen und die Heizkörper soweit angestellt bleiben, dass Frostschäden vermieden werden.
4. Das Außengelände (Garten) ist in einem pfleglichen Zustand zu halten. Die Mülltonnen müssen so gefüllt werden, dass kein Müll neben den Tonnen liegt oder sich die Deckel nicht mehr schließen lassen.  
Die einfache Gartenpflege (Rasen mähen, Unkraut entfernen) obliegt dem Stamm Inka. Umfangreichere Gartenarbeiten sind gegenüber der Stadt anzuzeigen.  
Für den Winterdienst und die Wartung der Rauchmelder ist die Stadt zuständig. Die entstehenden Kosten werden auf die Betriebskosten umgelegt.
5. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Parken auf den Fuß- und Radwegen nicht gestattet ist.
6. In Absprache mit der anderen Nutzergruppe kann die Auffahrt als Parkfläche mitbenutzt werden.
7. Die Funktionsträger des Stammes Inka (Gruppenleitungen, Material- und Hauswart sowie die Stammesführungen / der Ortsvorstand) haben ein Anrecht, einen Transponder zu erhalten. Die Aushändigung eines Transponders erfolgt ab 16 Jahren und ist gekoppelt an einer schriftlichen Einverständniserklärung der sorgeberechtigten Eltern sowie dem Besitz einer Jugendgruppenleitercard. Im Einzelfall sind Ausnahmeregelungen möglich, die jedoch auf Grundlage des § 828 BGB die Erkenntnis zur Einsicht der Verantwortlichkeit erfordert.

## **§ 3 Gewährleistung, behördliche Genehmigungen**

Der Stamm Inka übernimmt das Nutzungsobjekt im vertragsgemäßen Zustand, welches dem Übergabeprotokoll im Anhang zu entnehmen ist. Jegliche Gewährleistung der Stadt für das Nutzungsobjekt wird ausgeschlossen. Falls für den Betrieb des Nutzungsobjektes behördliche

Genehmigungen erforderlich sind, hat der Stamm Inka diese selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

#### **§ 4 Dauer des Vertrages**

1. Das unbefristete Nutzungsverhältnis beginnt am 01.10.2019. Es besteht beidseitiger Kündigungsschutz bis zum 31.12.2029.
2. Das Vertragsverhältnis kann zum Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist von den Vertragsparteien mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Erfolgt keine fristgemäße Kündigung, verlängert sich dieser Vertrag automatisch um ein Kalenderjahr.
3. Die Stadt ist zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn
  - a) der Stamm Inka einer der Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Abmahnung durch die Stadt nicht unverzüglich nachkommt oder
  - b) der Stamm Inka seinen Verein auflöst oder die Voraussetzung zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit vorliegen.
4. Die Auslastung des Nutzungsobjektes ist nicht mehr gegeben, wenn die Gesamtmitgliederzahl des Nutzervereins über einen Zeitraum von 2 Jahren auf unter 50% der Gesamtmitgliederzahl, bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns, reduziert ist. Die Gesamtmitgliederzahl beläuft sich zum 01.10.2019 auf 81 Mitglieder.  
Sofern dieser Fall eintritt, ist der Stamm Inka verpflichtet, in einem Zeitraum von 6 Monaten – nach Aufforderung durch die Stadt – in nachfolgender Rangfolge mit der Stadt über eine zu verändernde Nutzung zu verhandeln:
  - 4.1 Einvernehmlich mit dem Stamm Inka ist eine weitere, die Nutzergemeinschaft sinnvoll ergänzende, Jugendgemeinschaft aufzunehmen.
  - 4.2 Dem Stamm Inka wird, sofern die Nutzergemeinschaft nicht sinnvoll ergänzt werden kann und ein anderweitiger dringlicher Bedarf der Stadt vorliegt außerordentlich gekündigt.
  - 4.3 Erhöhter Bedarf am Nutzungsobjekt ist gegeben, wenn die Gesamtmitgliederzahl des Nutzervereins über einen Zeitraum von 2 Jahren auf über 50% der Gesamtmitgliederzahl, bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns, gewachsen ist. Sofern dieser Fall eintritt, ist die Stadt verpflichtet, in einem Zeitraum von 6 Monaten – nach Aufforderung durch dem Stamm Inka – die abgegebenen Räumlichkeiten gemäß der ursprünglichen Nutzung durch den Stamm Inka diesem wieder zur Verfügung zu stellen.
5. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

#### **§ 5 Ansprüche bei Beendigung des Vertrages**

Bei einer Kündigung ist der Stamm Inka verpflichtet, das gesamte Nutzungsobjekt bedingungslos zu räumen und im nach Übergabeprotokoll festgestellten Zustand an die Stadt zu übergeben.

#### **§ 6 Nutzungsentgelt / Betriebskosten**

1. Die kalkulatorische Miete für das Gesamtobjekt Villa Kunterbunt beläuft sich auf jährlich 21.120€. Die Stadt deckt diese Mietkosten durch einen Zuschuss aus Mitteln der Jugendpflege in gleicher Höhe.

2. Zur Deckung der Betriebskosten trägt der Stamm Inka gemäß Nutzungsfläche einen Betriebskostenanteil von jährlich 1.200€ in monatlichen Raten á 100€.

Alle drei Jahre ab Vertragsbeginn ist neu über die Höhe des Betriebskostenzuschusses auf Basis der von der Stadt erstellten Betriebskostenübersicht zu verhandeln. Basis bei Vertragsabschluss sind jährliche Betriebskosten für das Objekt in Höhe von 5.407,30€ ohne Winter- und Gartenpflagedienste. Die Stadt erstellt jährlich eine Betriebskostenübersicht, um die Entwicklung der Betriebskosten verfolgen zu können.

3. Der Stamm Inka verpflichtet sich auf einen sparsamen Gebrauch der Kosten für Strom, Gas und Wasser zu achten. Es ist u.a. dafür Sorge zu tragen, dass in Räumen, die nicht genutzt werden, Lichtquellen ausgeschaltet und Thermostate heruntergeregelt werden.

## **§ 7 Instandhaltung / Schönheitsreparatur / Gebäudeunterhaltung**

1. Die Stadt trägt die Kosten der baulichen Unterhaltung. Sie nimmt diese Aufgabe im Rahmen der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel wahr. Begehungen im Zuge der Gebäudeerhaltung finden anlassbezogen, aber mindestens alle 2 Jahre statt. An der Begehung nehmen Vertreter der Stadt (Zentrale Gebäudewirtschaft, Jugendpflege) sowie Vertreter des Stammes Inka teil.
2. Die Wartung der technischen Anlagen, z.B. Heizungsanlage, obliegt der Stadt.
3. Dem Stamm obliegt die Vornahme sämtlicher Schönheitsreparaturen, z.B. Innenanstrich des Gebäudes bis zu einem Betrag von maximal 500,--€ jährlich.
4. Der Stamm Inka reinigt die Räume inkl. Fenster und Rahmen selbstständig und regelmäßig.
5. Substanzielle oder sicherheitsrelevante Schäden am und im Gebäude sind unverzüglich der Stadt (Zentrale Gebäudewirtschaft, Tel. 77 271) mitzuteilen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Stamm Inka.

## **§ 8 Bauliche Veränderungen**

1. Bauliche Veränderungen am und im Gebäude sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
2. Die Stadt darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Nutzungsobjektes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Stammes Inka vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, z.B. der Modernisierung des Nutzungsobjektes dienen. Der Stamm Inka ist zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

## **§ 9 Zutrittsrecht**

Beauftragten Dienstkräften der Stadt ist der Zugang zum Gebäude und allen Räumen jederzeit zu gestatten. Die Stadt stimmt im Vorwege ihre Besuche mit dem Stamm Inka ab.

Der Zugang zu den genutzten Räumen ist nur bei Gefahr im Verzug auch ohne vorherige Abstimmung mit dem Stamm Inka statthaft. Der Stamm Inka ist zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

## **§ 10 Versicherung und Haftung**

1. Der Stamm Inka stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner Mitglieder und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung des überlassenen Nutzungsobjekts und der Zugänge zu den Räumen und Anlagen stehen.
2. Der Stamm Inka verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Stadt, deren Bedienstete und Beauftragte. Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet der Stamm Inka auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen.
3. Die in Ziff. 1 und 2 geregelten Freistellungsverpflichtungen und Haftungsbeschränkungen gelten nicht, soweit der Schaden von der Stadt, deren Bedienstete und Beauftragte vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist oder auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruht. Von dieser Vereinbarung bleibt ferner die Haftung der Kommune als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gem. § 836 BGB unberührt.
4. Der Stamm Inka hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche abgedeckt werden. Er verpflichtet sich, eine derartige Haftpflichtversicherung während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages aufrechtzuerhalten.
5. Der Stamm Inka haftet für alle Schäden, die der Stadt an dem Nutzungsobjekt und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, soweit die Schädigung nicht in den Verantwortungsbereich der Stadt fällt.
6. Die Stadt übernimmt keine Haftung für die von dem Stamm Inka, seinen Mitgliedern, Beauftragten und von Besuchern seiner Veranstaltungen eingebrachten Gegenstände, insbesondere Wertsachen.
7. Der Stamm Inka haftet für Schäden, die durch den Verlust ihm übergebener Schlüssel (Transponder) entstehen. Im Übrigen gilt der „Nutzungsvertrag für einen Schließtransponder“.

## **§ 11 Gebrauchsüberlassung an Dritte**

1. Der Stamm Inka ist nur mit Zustimmung der Stadt Ahrensburg berechtigt, den Gebrauch des Nutzungsobjektes Dritten zu überlassen. Die Überlassung an Dritte ist mindestens 7 Tage vor Beginn bei der Stadtjugendpflege schriftlich bei der Stadtjugendpflege Ahrensburg, Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg, zu beantragen. Im Antrag ist kurz über Art und Umfang der Überlassung zu berichten. In Ausnahmefällen wird die Überlassung an Dritte schriftlich mit einer Frist von einer Woche nachgereicht.
2. Im Einzelfall ist der Stamm Inka bereit, das Nutzungsobjekt nach Absprache mit der Stadt unentgeltlich für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Dabei darf das tägliche Geschäft des Stammes Inka nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 12 Alkohol-/Drogenkonsum und Rauchen**

Im Gebäude herrscht Alkohol-/Drogen- und Rauchverbot. Sollten die Verantwortlichen des Stammes Inka im Ausnahmefall den Konsum alkoholischer Getränke zulassen, beschränkt sich dieser auf das Dach- und Kaminzimmer. Der Konsum branntweinhaltiger Getränke ist nicht gestattet. Im Übrigen gilt das Jugendschutzgesetz. Die Verantwortlichen des Stammes kommen ihrer Aufsichtspflicht gegenüber Kindern und Jugendlichen nach.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Der Nutzungsvertrag tritt zum 01.10.2019 in Kraft. Er ersetzt den bisherigen Nutzungsvertrag aus dem Jahr 1990.

Der Stamm Inka legt jährlich bis zum 31.03., erstmals zum 31.03.2020 einen schriftlichen Tätigkeitsbericht über die Arbeit des Stammes Inka vor.

## **§ 14 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen.

Ahrensburg, den  
Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister

Michael Sarach

Ahrensburg, den  
Stamm Inka, Ahrensburg,  
im Bund der Pfadfinderinnen und  
Pfadfinder  
Landesverband Schleswig-  
Holstein/Hamburg e.V.

Linn Kaja Lembke