

## **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 der

### **Lebenshilfe Stormarn e.V.**

Verein für Menschen mit Behinderung  
Erika-Keck-Straße 4  
22926 Ahrensburg

vertreten durch die

Geschäftsführerin Ursula Johann

nachstehend „Lebenshilfe“ 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. 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 der Lebenshilfe zur Erfüllung ihrer satzungsgemäßen Zwecke Räume in dem Gebäude Am Alten Markt 6, 22926 Ahrensburg, im Folgenden Nutzungsobjekt genannt, und umliegender Grundstücksfläche. Die Raumnutzung der Lebenshilfe beschränkt sich auf einen Kellerraum und das komplette Erdgeschoss (siehe beigefügter Grundriss).

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

1. Die Lebenshilfe verpflichtet sich, insbesondere die Räumlichkeiten auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck durch ihre Beauftragten zu prüfen. Sie muss sicherstellen, dass schadhafte Anlagen, Räume, Einrichtungen und Geräte nicht benutzt werden.
2. Die Lebenshilfe hat dafür Sorge zu tragen, dass die für die Räumlichkeiten geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden.
3. Die Lebenshilfe verpflichtet sich, 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.
4. Während der Heizperiode hat die Lebenshilfe dafür Sorge zu tragen, dass die Fenster der Räume geschlossen und die Heizkörper soweit angestellt bleiben, dass Frostschäden vermieden werden.
5. Das Außengelände (Auffahrt, Rampe und Terrasse) 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.  
Für den Winterdienst und die Wartung der Rauchmelder zeichnet sich die Stadt zuständig. Die entstehenden Kosten werden auf die Betriebskosten umgelegt.
6. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Parken auf den Fuß- und Radwegen nicht gestattet ist.
7. In Absprache mit der anderen Nutzergruppe kann die Auffahrt als Parkfläche mitbenutzt werden.

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

Die Lebenshilfe 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 die Lebenshilfe diese selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

#### **§ 4 Dauer des Vertrages**

1. Das unbefristete Nutzungsverhältnis beginnt am 01.10.2019 und wird zunächst für zehn Jahre bis zum 31.12.2029 geschlossen.
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) die Lebenshilfe einer der Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Abmahnung durch die Stadt nicht unverzüglich nachkommt oder
  - b) die Lebenshilfe ihre Zahlungen einstellt, ihren Verein auflöst oder die Voraussetzung zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit vorliegen.
4. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

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

Bei einer Kündigung ist die Lebenshilfe verpflichtet, das gesamte Nutzungsobjekt bedingungslos zu räumen und im vertragsgemäßen 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 die Mietkosten durch einen Zuschuss aus Mitteln der Jugendpflege in gleicher Höhe.
2. Zur Deckung der Betriebskosten trägt die Lebenshilfe gemäß Nutzungsfläche einen Betriebskostenanteil von jährlich maximal 3.000 € in monatlichen Raten á 250€.

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 Gartendienstpflege. Die Stadt erstellt jährlich eine Betriebskostenübersicht, um die Entwicklung der Betriebskosten verfolgen zu können.

3. Die Lebenshilfe Stormarn e.V. verpflichtet sich auf einen sparsamen Gebrauch der Kosten für Strom, Gas, Wasser zu achten. Es ist insbesondere 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 der Lebenshilfe teil.
2. Die Wartung der technischen Anlagen, z.B. Heizungsanlage, obliegt der Stadt.
3. Der Lebenshilfe obliegt die Vornahme sämtlicher Schönheitsreparaturen, z.B. Innenanstrich des Gebäudes bis zu einem Betrag von maximal 500,--€ jährlich.
4. Die Lebenshilfe reinigt die Räume inkl. Fenster und Rahmen selbstständig und regelmäßig.
5. Schäden an und im Gebäude sind unverzüglich der Stadt (Zentrale Gebäudewirtschaft, Tel. 77 271) mitzuteilen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet die Lebenshilfe.

## **§ 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 der Lebenshilfe vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind, z.B. der Modernisierung des Nutzungsobjektes dienen.

## **§ 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 der Lebenshilfe ab.

Der Zugang zu den genutzten Räumen ist nur bei Gefahr im Verzug auch ohne vorherige Abstimmung mit der Lebenshilfe statthaft.

## **§ 10 Versicherung und Haftung**

1. Die Lebenshilfe stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen ihrer Bediensteten, Mitglieder und Beauftragten, der Besucher ihrer 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. Die Lebenshilfe verzichtet ihrerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Stadt, deren Bedienstete und Beauftragte. Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet die Lebenshilfe 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. Die Lebenshilfe hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche abgedeckt werden. Sie verpflichtet sich, eine derartige Haftpflichtversicherung während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages aufrechtzuerhalten.
5. Die Lebenshilfe 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 der Lebenshilfe, ihren Mitarbeitern, Mitgliedern, Beauftragten und von Besuchern ihrer Veranstaltungen eingebrachten Gegenstände, insbesondere Wertsachen.
7. Die Lebenshilfe 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. Die Lebenshilfe ist nur mit Zustimmung der Stadt Ahrensburg berechtigt, den Gebrauch des Nutzungsobjektes Dritten zu überlassen. Die Überlassung an Dritte ist mindestens 14 Tage vor Beginn 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. Die Stadt hat grundsätzlich das Recht, das Nutzungsobjekt unentgeltlich zu nutzen. Dabei darf das tägliche Geschäft der Lebenshilfe nicht beeinträchtigt werden.

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

Im Gebäude herrscht Alkohol-/Drogen- und Rauchverbot. In Ausnahmefällen kann auf Antrag der Konsum alkoholhaltiger Getränke gestattet werden. Der Antrag ist an die Stadtjugendpflege zu richten. Über den Antrag entscheidet der Bürgermeister.

## **§ 13 Inkrafttreten**

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

Die Lebenshilfe legt jährlich bis zum 31.03., erstmals zum 31.03.2020 einen schriftlichen Tätigkeitsbericht über die Arbeit des Freizeitclubs der Villa Kunterbunt 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

Ahrensburg, den  
Lebenshilfe e.V.  
Verein für Menschen mit Behinderung

Michael Sarach

Ursula Johann