

Überlassungsvertrag

Kulturzentrum Marstall

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

vertreten durch
den Bürgermeister Michael Sarach
- nachstehend „Stadt“ genannt –

und dem

Kulturzentrum Marstall am Schloss e.V.
Lübecker Str. 8
22926 Ahrensburg

vertreten durch
die Vorsitzende **Hella Eickenscheid** und
den stellvertretenden Vorsitzenden **Michael Günther**
- nachstehend „Verein“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vertragsparteien lassen sich bei Abschluss und Durchführung dieses Vertrages vom Bürgersinn und Gemeinwohl der Einwohner und Einwohnerinnen der Stadt leiten. Sie verfolgen gemeinsam das Ziel, das gesellschaftlich-kulturelle kommunale Leben Ahrensburgs sowie des Kreises Stormarn zu bereichern und die Eigeninitiative der Menschen dieses Raumes anzuregen und zu fördern.

§ 1 Rechtsstatus des Vereins

Der Verein ist durch Freistellungsbescheid des Finanzamts Stormarn vom **26. Juni 2018** als gemeinnütziger und steuerbegünstigter Verein zur Förderung der Bildung und Kultur anerkannt. Der Verein trägt dafür Sorge, dass dieser Rechtsstatus aufrechterhalten wird.

§ 2 Überlassungsverpflichtung der Stadt

1. Die Stadt verpflichtet sich, dem Verein die im Gebäude Lübecker Str. 8 gelegenen Räume (Reithalle mit Foyer und Außenlagergebäude), die in der **Anlage 1** (Grundrisskizze) rot umrandet und mit Raumziffern benannt sind, das Inventar gemäß der beigefügten Inventarliste (**Anlage 2**) für die Einrichtung und den Betrieb des Kulturzentrums Marstall sowie die in der **Anlage 1** grün umrandeten Außenflächen zur Nutzung zu überlassen.

2. Dem Verein wurden die in der **Anlage 3** bezeichneten **Transponder** ausgehändigt. Die Aktualisierung der **Transponderliste** erfolgt über den Fachdienst ZGW (zentrale Gebäudewirtschaft) im Rathaus.

§ 3 Überlassungszweck

1. Die Überlassung der Räume (**Anlage 1**) erfolgt zur Durchführung von gesellschaftlich-kulturellen Veranstaltungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, insbesondere Ausstellungen, **Theater**, Kleinkunstdarbietungen, Musikveranstaltungen, Vorträgen, Lesungen, Diskussionsveranstaltungen, Workshops, Eigenaktivitäten und anderen Aktivitäten im Rahmen des Vereinszwecks.
2. Die Überlassung des in der **Anlage 1** bezeichneten Außengeländes dient der Erfüllung des in Absatz 1 genannten Zwecks. Für die Nutzung der in der **Anlage 1** blau umrandeten Fläche sind die Erläuterungen zum Gutshof und Marstall des Realisierungskonzeptes Ahrensburg „Schlosspark–Aue–Innenstadt“ der **Anlage 4** entsprechend zu beachten.
3. Das Außenlagergebäude dient der Bewirtschaftung im Rahmen des Nutzungszwecks.

§ 4 Einhaltung von Vorschriften und behördliche Genehmigungen

1. Bei der Nutzung des Überlassungsobjektes sind vom Verein alle entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Die Reithalle mit Foyer wird als Versammlungsstätte gemäß der Landesverordnung über den Betrieb von Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung- VStättVO -) in seiner jeweils geltenden Fassung geführt.
2. Der Verein hat selbst und auf seine Kosten dafür Sorge zu tragen, dass die für den Nutzungszweck erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen eingeholt und eventuelle damit verbundene Auflagen erfüllt werden.

§ 5 Überlassungszeit und Kündigung

1. Das Überlassungsverhältnis **beginnt ab dem 01.01.2020 und gilt für unbestimmte Zeit**.
2. Das Vertragsverhältnis kann von den Vertragsparteien mit einer Frist von **24 Monaten** zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund regelt sich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
 - a) der Verein seinen vertraglichen Verpflichtungen grob zuwiderhandelt,
 - b) der Verein die für den Nutzungszweck erforderlichen Genehmigungen gemäß § 4 nicht einholt oder gegen diese bzw. die damit verbundenen Auflagen verstößt bzw. die erteilten Genehmigungen ganz oder teilweise unwirksam werden,

- c) der Verein das Nutzungsobjekt oder Teile davon vertragswidrig Dritten zum Gebrauch überlässt,
 - d) das Nutzungsobjekt durch Vernachlässigung der dem Verein obliegenden Sorgfalt gefährdet oder die Erhaltungspflicht erheblich vernachlässigt wird,
 - e) der Verein aus sonstigen Gründen nicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung in der Lage ist,
 - f) der Verein aus wirtschaftlichen Gründen den Kulturbetrieb nicht aufrechterhalten kann.
4. Der außerordentlichen Kündigung hat in der Regel eine **schriftliche** Abmahnung **mit Begründung** voranzugehen.
 5. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 6 Bauunterhaltung, bauliche Veränderungen und Zutritt

1. Die Stadt schafft für das Nutzungsobjekt die zweckgemäßen baulichen und technischen Voraussetzungen. Der Verein hat keinen Anspruch auf eine bestimmte Ausführung bzw. bestimmte Teilleistungen.
2. Bauunterhaltung und Instandsetzung obliegen der Stadt. Kleinere Reparaturen bis zu einem Betrag von insgesamt 250 € pro Jahr sind Angelegenheit des Vereins.
3. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Anbauten am Nutzungsobjekt, sind dem Verein nicht gestattet, es sei denn, es liegt eine schriftliche Genehmigung der Stadt vor.
4. Die Stadt verpflichtet sich, Arbeiten, die den Nutzungszweck beeinträchtigen, im Vorwege mit dem Verein terminlich abzustimmen.
5. Den Beauftragten der Stadt ist der Zutritt zum Nutzungsobjekt und den darin befindlichen Räumlichkeiten zu gestatten, soweit nicht eine laufende Veranstaltung gestört wird. Ordnungsbehördliche Betretungsrechte sind davon nicht berührt. Zur Abwehr einer drohenden Gefahr dürfen Beauftragte der Stadt auch ohne vorherige Abstimmung mit dem Verein sämtliche Räumlichkeiten betreten und Arbeiten am und im Nutzungsobjekt durchführen.

§ 7 Versicherung und Haftung

1. Für die Gebäude bestehen seitens der Stadt eine Gebäudeversicherung (Feuer, Wasser, Sturm) und eine Inhaltsversicherung für städtisches Inventar (lt. Inventarliste **Anlage 3**). Für das vereinseigene Inventar ist der Verein selbst verantwortlich. Die Stadt kann auf Antrag Inventargegenstände des Vereins im Rahmen ihrer Inventarversicherung mitversichern, soweit dadurch für die Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen.

2. Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig auf die Haftung für leichte Fahrlässigkeit für den Fall, dass von Mitarbeitern der Stadt bzw. des Vereins Schäden ange richtet werden. Dies gilt nicht für Schäden, die von den Bediensteten oder Beauftragten der Stadt im Rahmen der Ausübung ihrer dienstlichen Funktionen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind.
3. Der Verein stellt die Stadt von etwaigen Haftungsansprüchen frei, die im Zusammen hang mit der Benutzung des Nutzungsobjektes und aller überlassenen Räumlichkeiten sowie der Zugänge zu den Räumlichkeiten entstehen.
4. Der Verein haftet für Schäden, die durch den Verlust ihm übergebener **Transponder** entstehen, insbesondere für die Ersatzbeschaffung. Dieses gilt auch für den Fall der Überlassung von **Transponder** durch den Verein an Dritte.
5. Der Verein hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haft pflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche abgedeckt werden. Er verpflichtet sich, eine derartige Haftpflichtversicherung während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages einschließlich etwaiger Verlängerungsperi oden aufrechtzuerhalten.

§ 8 Nutzung der Gebäude und Außenflächen

1. Die Stadt überlässt dem Verein das Nutzungsobjekt zur Benutzung in dem Zustand, in dem es sich befindet. Der Verein ist verpflichtet, 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. Stellt der Verein einen Schaden fest, so hat er diesen unverzüglich der Stadt anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Verein.
3. Der Verein hat dafür Sorge zu tragen, dass die für die Räumlichkeiten geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden.
4. Der Verein verpflichtet sich, das Nutzungsobjekt und das Inventar 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.
5. Während der Heizperiode hat der Verein dafür Sorge zu tragen, dass außerhalb der Veranstaltungen die Fenster der Räume geschlossen und die Heizkörper soweit an gestellt bleiben, dass Frostschäden vermieden werden.
6. Der Verein erstellt in Benehmen mit der Stadt eine Haus- und Nutzungsordnung **sowie eine Brandschutzordnung** für die Räumlichkeiten und Außenflächen. Für die Einhaltung der Haus- und Nutzungsordnung, auch durch Dritte, ist der Verein verantwortlich. Änderungen und Ergänzungen der Ordnung sind vor der Inkraft setzung mit der Stadt zur Kenntnis zu geben.

7. Der Verein darf die Nutzung des Nutzungsobjekts im Rahmen des Überlassungszwecks gemäß § 3 (1) Dritten in der Regel gegen ein Nutzungsentgelt überlassen. Grundsätzlich sind gewerbliche und private Veranstaltungen jedoch nachrangig zu behandeln. Das Nutzungsentgelt muss dem Nutzungszweck entsprechend angemessen sein. Bei gewerblicher Nutzung darf generell auf ein Nutzungsentgelt nicht verzichtet werden. In jedem Fall ist dafür zu sorgen, dass die Nutzer der Außenflächen die Kosten der Bewirtschaftung wie Wasser, Strom, Müll und Ähnliches in der tatsächlich entstandenen Höhe in Rechnung gestellt. Der Verein hat bei von ihm gestatteten Drittveranstaltungen in demselben Maße wie bei Eigenveranstaltungen für die Einhaltung der entsprechenden Regelungen aus diesem Vertrag und aus anderen einschlägigen Rechtsquellen Sorge zu tragen. Soweit er aufgrund dieses Vertrages gegenüber der Stadt für Schäden bei Eigenveranstaltungen haftet, trifft ihn diese Haftung auch bezüglich von ihm gestatteter Fremdveranstaltungen.
8. Die Stadt hat grundsätzlich das Recht, das Nutzungsobjekt unentgeltlich selbst oder zugunsten Dritter für Veranstaltungen zu nutzen. Im Falle einer Nutzung durch Dritte sind die Reinigungskosten vom Nutzer selbst zu tragen.
9. Der Verein stellt den in Absatz 8 genannten Nutzer oder von diesen beauftragten bzw. autorisierten Drittveranstaltern die Räumlichkeiten bzw. die Außenflächen für Veranstaltungen im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung. Die Verpflichtung des Vereins besteht in diesen Fällen darin,
 - (a) die benötigten Räumlichkeiten und Außenflächen des Nutzungsobjektes unentgeltlich und in ordnungsgemäßem Zustand bereitzustellen,
 - (b) den tatsächlichen Nutzer vor Beginn der Nutzung in die zu beachtenden Regelungen und Gegebenheiten bezüglich des Nutzungsobjektes, insbesondere auch in die Haus- und Nutzungsordnung **sowie Brandschutzordnung** einzuweisen und
 - (c) nach Beendigung der Nutzung im Rahmen einer Abnahmeverhandlung mit einem autorisierten Beauftragten des tatsächlichen Nutzers die Räumlichkeiten und Außenflächen wieder zu übernehmen, wobei ggf. eingetretene Schäden schriftlich mit Stellungnahme des Nutzers zu protokollieren sind.
10. Den Verein treffen in Fällen des Absatzes 8 keine weitergehenden Verpflichtungen oder Obliegenheiten im Zusammenhang mit derartigen Veranstaltungen und keinerlei Haftung für im Zusammenhang damit entstandenen Schäden, es sei denn, sie sind vorsätzlich oder grobfahrlässig von Personen verursacht worden, deren Verhalten dem Verein nach allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Regeln zuzurechnen ist. Von anderen diesbezüglichen Haftpflichtansprüchen Dritter hält die Stadt den Verein in den Fällen des Absatzes 8 frei.
11. Soweit dem Verein oder seinen Mitarbeitern im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Sinne von Absatz 10 Schäden entstehen, trägt die Stadt in ihren diesbezüglichen Verträgen dafür Sorge, dass die jeweiligen Veranstalter dem Verein bzw. seinen betroffenen Mitarbeitern nach den allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Regeln haften. Im Falle der Insolvenz solcher Veranstalter haftet die Stadt.

§ 9 Bewirtschaftung

1. Die Bewirtschaftungskosten für Heizung, Energie, Wasser, Abwasser, Lüftung, Müllabfuhr, Glasreinigung und regelmäßige Reinigung und Pflege der Außenflächen sowie anteilige Umlagekosten und sonstige grundstücksbezogene Abgaben trägt die Stadt.
2. Die innere Gebäudereinigung obliegt dem Verein.

§ 10 Nutzung der Stallhalle und der Remise

1. Die Stadt überträgt auf der Grundlage eines Mietvertrages der Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn das Nutzungsrecht.
2. Der Verein verpflichtet sich, mit der Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn eine Nutzungs- und Bewirtschaftungsvereinbarung abzuschließen.
3. Der Stadt Ahrensburg ist ein jährliches kostenloses Nutzungsrecht der Stallhalle von acht Wochen (inkl. Auf- und Abbauzeit) für Ausstellungen oder andere Kulturveranstaltungen per Mietvertrag eingeräumt. Die Stadt Ahrensburg ist berechtigt, dieses Nutzungsrecht zugunsten des Vereins sowie anderer öffentlich-rechtlicher oder gemeinnütziger Körperschaften zu nutzen.
4. Terminwünsche des Vereins zur Nutzung der Stallhalle für ein Folgejahr müssen nach Abstimmung mit der Stadt bis zum 31. Juli des jeweiligen Kalenderjahres der Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn schriftlich gemeldet werden. Kurzfristige Anmeldungen können im Rahmen der freien Verfügbarkeit berücksichtigt werden.
5. Der Verein sichert der Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn erforderlichenfalls den Zugang zur Stallhalle durch den Flurgang zwischen den Gebäudeteilen bzw. das Foyer sowie die Mitbenutzung der sanitären Anlagen zu.
6. Änderungen dieses Mietvertrages, die während der Laufzeit des vorliegenden Überlassungsvertrages vorgenommen werden, sind für den Verein verbindlich, soweit er ihnen schriftlich zugestimmt hat. Die Mieterin ist jedoch ausschließlich Vertragspartnerin der Stadt.

§ 11 Überlassung der Remise

Die Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn hat sich in einem Mietvertrag mit der Stadt vom 28.04.2013 verpflichtet, dem Verein die Remise und den Trogramm (M 1.03) unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, solange dieser als gemeinnütziger und steuerbegünstigter Verein anerkannt ist. Die Remise inklusive der Nebenräume dient einerseits der Aufnahme von Büroräumen für den Verein und andererseits der Durchführung von Veranstaltungen des Vereins in kleinerem Rahmen sowie Proben, Besprechungen u. ä.

§ 12 Wegereinigung und Streupflicht

1. Die Stadt übernimmt grundsätzlich die Wegereinigung und während der Wintermonate die Beseitigung von Schnee und Eis. Sofern bei stattfindenden Veranstaltungen die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Zuwegungen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlich wird, obliegt diese Pflicht dem Verein.

2. Verschmutzungen, die aus Veranstaltungen des Vereins resultieren, sind vom Verein zu beseitigen.

§ 13 Rückgabe des Überlassungsobjektes bei Vertragsende

1. Das Nutzungsobjekt ist bei Vertragsende ordnungsgemäß, von vereinseigenen Einrichtungen geräumt, in besenreinem Zustand an die Stadt zu übergeben. Bei Zuwiderhandlung besteht ein entsprechender Aufwendungsersatzanspruch der Stadt.
2. Ein Anspruch auf Entschädigung für im Nutzungsobjekt verbleibende, vom Verein geschaffene Einrichtungen kann der Verein nur geltend machen, wenn und soweit es schriftlich festgelegt ist.

§ 14 Schlussbestimmung

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages verständigerweise gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem darin angegebenen Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so soll das der Bestimmung am nächsten kommende rechtlich zulässige Maß an die Stelle treten.

Ahrensburg, den _____

**Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister**

Kulturzentrum Marstall am Schloss e.V.

Michael Sarach

Hella Eickenscheidt
Vorsitzende

Michael Günther
stellv. Vorsitzender

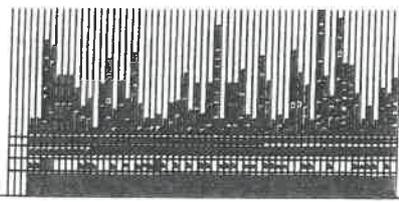
Anlage 1
Seite 1 von
Erdgeschoss

Messlassungsvertrag
Kulturzentrum
Marsall v...

Legt Gebäudesprünge und Ausrichtung der später herzustellenden Außenanlagen gemäß Planung des Bros. Herkstreit Landmaschinenbau dar.

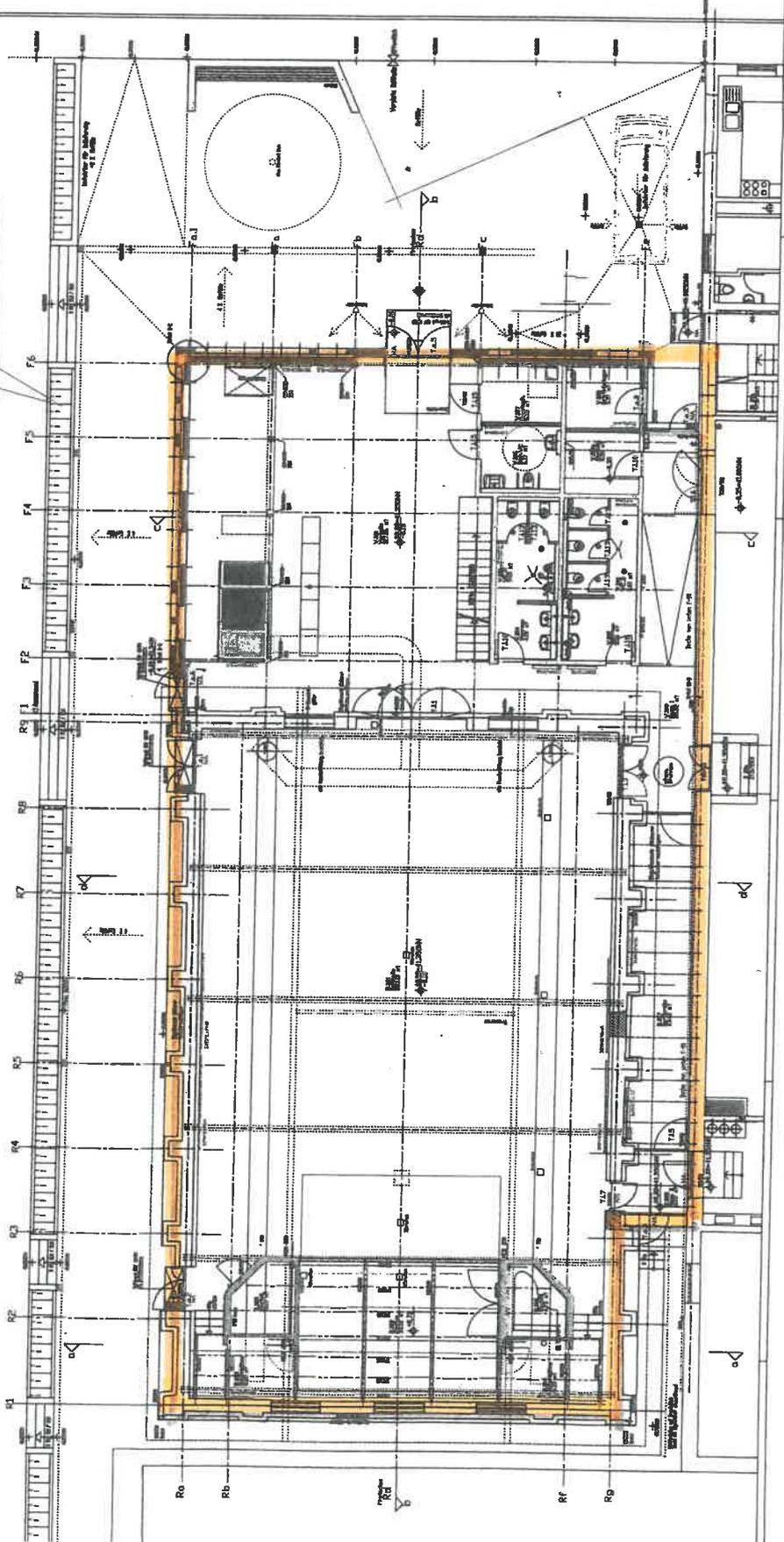
Alle Maße sind an Bau zu prüfen!
Abmessungen sind vor DT zu prüfen!
Insbesondere die Lage von Leitungen, Schächten, Grenzen, usw. sind vor DT zu prüfen!

In dieser Ebene sind sicherheitsrelevante geodät. Bemessungen des Vertikalschichtens der Fundamente prüfen nicht möglich gemacht werden.

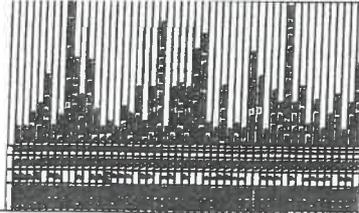


MARKTALL ARDENBURG
2.0M REITHALLE
SAMERUNG + LINDAU
Kulturzentrum
Marsall v...

Objekt	Objekt-Nr.								
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10



Alle Maße sind an Bau zu prüfen!
 Höhenangaben sind vor Ort zu prüfen!
 Insbesondere die Lage von Leitungen, Schichten, Grenzen, usw. sind vor Ort zu prüfen!
 Die Inhalte dieses Plans sind verbindlich geschützt.
 Eine Zirkulation des Verzeichnisses ohne die Genehmigung ist nicht zulässig.



MARSTALL ARENSBURG
 Z.B.A: REITHALLE
 SANIERUNG + UMBAU
 1. Obergeschoss

Objekt	Blatt	Blattgröße	Blattformat
1. Obergeschoss	10-103	A0	1189 x 1682
2. Obergeschoss	10-104	A0	1189 x 1682
3. Obergeschoss	10-105	A0	1189 x 1682
4. Obergeschoss	10-106	A0	1189 x 1682
5. Obergeschoss	10-107	A0	1189 x 1682
6. Obergeschoss	10-108	A0	1189 x 1682
7. Obergeschoss	10-109	A0	1189 x 1682
8. Obergeschoss	10-110	A0	1189 x 1682
9. Obergeschoss	10-111	A0	1189 x 1682
10. Obergeschoss	10-112	A0	1189 x 1682

Anlage 1
 Seite 2 v
 3
 Obergeschoß

Üblassungsvertrag Kulturzentrum Marshall v.

