

Überlassungsvertrag Marstall

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

vertreten durch
Bürgermeisterin Ursula Pepper
- nachstehend „Stadt“ genannt

und der

Förderverein Kulturzentrum Marstall Ahrensburg e. V.
Lübecker Str. 8
22926 Ahrensburg

vertreten durch
den Vorsitzenden Herr Dr. Eckhard Kohls und
stellvertretenden Vorsitzenden Thomas Lucht
- nachstehend „Verein“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Überlassungsobjekt

1. Die Stadt stellt dem Verein die im Gebäude, Lübeckerstr. 8, gelegenen Räumlichkeiten (Stallhalle, Reithalle mit Foyer und Außenlagergebäude), die in der **Anlage 1** (Grundrisssskizze) rot umrandet und mit Raumziffern benannt sind, sowie das Inventar gem. der beigefügten Inventarliste (**Anlage 3**) für die Einrichtung und den Betrieb des Kulturzentrums Marstall zuzüglich der in der **Anlage 2** farblich umrandeten Außenflächen zur Verfügung.
2. Dem Verein wurden die in der **Anlage 4** bezeichneten Schlüssel ausgehändigt. Die Aktualisierung der Schlüsselliste erfolgt über den Fachdienst ZGW (zentrale Gebäudewirtschaft) im Rathaus.

§ 2 Überlassungszweck

1. Die Überlassung der Räume (**Anlage 1**) erfolgt zur Durchführung von soziokulturellen Veranstaltungen (Ausstellungen, Darbietungen der Kleinkunst, Musikveranstaltungen, Vorträge, Lesungen, Diskussionsrunden, Workshops, Raum für Eigentätigkeiten von Einwohnerinnen und Einwohnern u. ä.). Das Außenlagergebäude dient ausschließlich dem Zweck der Lagerung von Inventar.

2. Die Überlassung des in der **Anlage 2** bezeichneten Außengeländes dient der Erfüllung des in Punkt 1 genannten Zwecks. Für die Nutzung der in der **Anlage 2** rot umrandeten Fläche sind die Erläuterungen zum Gutshof – Marstall des Realisierungskonzeptes Ahrensburg Schlosspark – Aue – Innenstadt der **Anlage 5** entsprechend zu beachten.
3. Der Verein verpflichtet sich, das Überlassungsobjekt ausschließlich zu den in den Punkten 1 und 2 genannten Zwecken zu nutzen.

§ 3 Einhaltung von Vorschriften/ behördliche Genehmigungen

Bei der Nutzung des Überlassungsobjektes sind vom Verein alle entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Die Stallhalle und die Reithalle mit Foyer werden als Versammlungsstätte gemäß dem Versammlungsstättengesetz geführt.

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.

§ 4 Überlassungszeit/ Kündigung

1. Das Überlassungsverhältnis beginnt ab dem 01.02.2008 und wird zunächst für sechs Jahre geschlossen.
2. Das Vertragsverhältnis kann nach Ablauf der in Punkt 1 genannten Frist von den Vertragsparteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
Erfolgt keine fristgemäße Kündigung, verlängert sich dieser Vertrag automatisch um ein Kalenderjahr.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund regelt sich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
 - das Überlassungsobjekt nicht zweckgemäß genutzt wird,
 - der Verein seinen vertraglichen Verpflichtungen grob zuwiderhandelt und/oder diese trotz Abmahnung nicht erfüllt,
 - der Verein die für den Nutzungszweck erforderlichen Genehmigungen nicht einholt oder gegen diese bzw. die damit verbundenen Auflagen verstößt bzw. die erteilten Genehmigungen ganz oder teilweise unwirksam werden, aus welchem Grund auch immer,
 - der Verein das Überlassungsobjekt oder Teile davon unerlaubt Dritten zum Gebrauch überlässt (Verweis auf § 7 Punkt 7),
 - das Überlassungsobjekt durch Vernachlässigung der dem Verein obliegenden Sorgfalt gefährdet oder die Erhaltungspflicht erheblich vernachlässigt wird,
 - der Verein aus sonstigen Gründen nicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung in der Lage ist.

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 5 Bauunterhaltung, bauliche Veränderungen und Zutritt

1. Die Stadt schafft für das Überlassungsobjekt 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 Überlassungsobjekt und an der Einrichtung sowie nachträgliche Einbauten 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 Überlassungsobjekt 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 Überlassungsobjekt durchführen.

§ 6 Versicherung und Haftung

1. Für die Gebäude besteht 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. Der Verein stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen ihrer Bediensteten, Mitglieder und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Überlassungsobjektes und aller überlassenen Räumlichkeiten sowie der Zugänge zu den Räumlichkeiten entstehen, soweit solche Schäden nicht von der Stadt oder ihren Bediensteten oder Beauftragten im Rahmen der Ausübung ihrer dienstlichen Funktionen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind.
3. Der Verein haftet für Schäden, die durch den Verlust ihm übergebener Schlüssel entstehen, insbesondere für die Ersatzbeschaffung und/oder damit zusammenhängenden Kosten einer notwendigen Veränderung von Schließanlagen. Dieses gilt auch für den Fall der Überlassung von Schlüsseln durch den Verein an Dritte.
4. Der Verein verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Stadt, ihre Bediensteten oder Beauftragten im Rahmen der Ausübung ihrer dienstlichen Funktionen, soweit der Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

5. Der Verein hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche abgedeckt werden. Er verpflichtet sich eine derartige – ggf. anzupassende – Haftpflichtversicherung während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages einschließlich etwaiger automatischer Verlängerungsperioden aufrechtzuerhalten.
6. Von den Regelungen dieses Vertrages bleibt die Haftung der Stadt als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gem. §836 BGB unberührt.
7. Der Verein haftet der Stadt für alle Schäden, die ihr an dem Überlassungsobjekt durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, soweit diese Schäden vom Verein nach den einschlägigen bürgerlichrechtlichen Regeln zu vertreten sind.
8. Die Stadt übernimmt keine Haftung für die von dem Verein, seinen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, Mitgliedern, Beauftragten und von Besuchern und Besucherinnen seiner Veranstaltungen eingebrachten Gegenstände, insbesondere Wertsachen.

§ 7 Nutzung der Gebäude und Außenfläche

1. Die Stadt überlässt dem Verein das Überlassungsobjekt 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 geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden.
4. Der Verein verpflichtet sich, das Überlassungsobjekt 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 angestellt bleiben, dass Frostschäden vermieden werden.
6. Der Verein erstellt in Abstimmung mit der Stadt eine Hausordnung für die Nutzung der Räumlichkeiten und eine Nutzungsordnung für die Außenflächen. Für die Einhaltung der Hausordnung/Nutzungsordnung, auch durch Dritte ist der Verein verantwortlich. Änderungen und Ergänzungen der Ordnungen sind vorher mit der Stadt abzustimmen.

7. Der Verein erhält das Recht, das Überlassungsobjekt im Rahmen des Nutzungszweckes gegen ein Nutzungsentgelt an Dritte zu vergeben. 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 selbst tragen. Diese Einnahmen (Bewirtschaftungskosten) stehen ausschließlich der Stadt zu.
Er hat auch bei solchen 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 einschließlich der städtischen Veranstaltungen sowie Veranstaltungen der Kulturstiftung und Schlossstiftung (§ 9).
8. Grundsätzlich sind unbeschadet der Regelungen des § 9 Punkt 5 (Die vertraglich zugesagten Nutzungen gegenüber dem Parkhotel sind sicher zu stellen.) gewerbliche und private Veranstaltungen nachrangig zu behandeln.

§ 8 Bewirtschaftung/ Reinigung

1. Die Bewirtschaftungskosten für Heizung, Energie, Wasser, Abwasser, Lüftung, Müllabfuhr, die 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. Er erhält hierfür einen Zuschuss im Rahmen der haushaltsmäßigen städtischen Mittel.

§ 9 Zusammenarbeit mit der Stadt/ Kulturstiftung/Schlossstiftung

1. Der Verein erstellt den Veranstaltungskalender jährlich bis zum 15.09. für das folgende Kalenderjahr und bringt ihn der Stadt umgehend zur Kenntnis. Dieses gilt auch für die Nutzung der Außenflächen. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen teilt er der Stadt jeweils unverzüglich schriftlich mit.
2. Alle Terminwünsche der Kulturstiftung der Sparkasse Holstein – nachstehend „Kulturstiftung“ genannt zur Nutzung der Stallhalle, der Schlossstiftung zur Nutzung der Außenflächen sowie die Terminwünsche der Stadt zur Nutzung des Überlassungsobjektes müssen bis zum 31. August des dem Planungszeitraum vorangehenden Jahres beim Verein angemeldet werden. Der Verein koordiniert und legt die Terminplanung fest. Bei Terminüberschneidungen entscheidet die Stadt.
3. Der Verein stellt den in Punkt 2 genannten Nutzern 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/Außenflächen des Überlassungsobjektes unentgeltlich und in ordnungsgemäßem Zustand bereitzustellen,

- (b) den tatsächlichen Nutzer vor Beginn der Nutzung in die zu beachtenden Regelungen und Gegebenheiten bezüglich des Überlassungsobjektes, insbesondere auch in die Hausordnung ordnungsgemäß einzuweisen und
- (c) nach Beendigung der Nutzung im Rahmen einer Abnahmeverhandlung mit einem autorisierten Beauftragten des tatsächlichen Nutzers die Räumlichkeiten/ Außenflächen wieder zu übernehmen, wobei ggf. eingetretene Schäden schriftlich mit Stellungnahme der Gegenseite zu protokollieren sind.

Den Verein treffen in diesen Fällen 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 bürgerlichrechtlichen Regeln zuzurechnen ist. Von anderen diesbezüglichen Haftpflichtansprüchen Dritter hält die Stadt den Verein in den Fällen dieses Absatzes frei.

Soweit dem Verein oder seinen Mitarbeitern im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Sinne von Satz 1 dieses Absatzes Schäden entstehen, trägt die Stadt in ihren diesbezüglichen Verträgen dafür Sorge, dass die jeweiligen Veranstalter dem Verein bzw. seinen betroffenen Mitarbeitern nach den allgemeinen bürgerlichrechtlichen Regeln haften.

- 4. Die Bestimmungen des Vertrages zwischen der Kulturstiftung und der Stadt (**Anlage 6**) sind Gegenstand dieses Vertrages und vom Verein zu beachten. Änderungen des Vertrages zwischen der Kulturstiftung und der Stadt, die während der Laufzeit des vorliegenden Überlassungsvertrages vorgenommen werden, sind für den Verein verbindlich, soweit er ihnen schriftlich zugestimmt hat. Die Kulturstiftung ist jedoch ausschließlich Vertragspartnerin der Stadt.
- 5. Die Bestimmungen des Pachtvertrages der Stadt mit dem Pächter der Remise (**Anlage 7**) sind für den Verein verbindlich. Insbesondere sind dem Pächter die darin zugesicherten Nutzungen des Überlassungsobjektes bzw. Teilen davon durch den Verein einzuräumen. Der Pächter ist jedoch ausschließlich Vertragspartner der Stadt.
- 6. Die Stadt hat grundsätzlich das Recht, das Überlassungsobjekt unentgeltlich selbst oder zugunsten Dritter für Veranstaltungen zu nutzen.

§ 10 Wegereinigung und Streupflicht

- 1. Die Stadt übernimmt die Wegereinigung und während der Wintermonate die Beseitigung von Schnee und Eis.
- 2. Verschmutzungen, die aus Veranstaltungen des Vereins resultieren, sind vom Verein zu beseitigen.

§ 11 Rückgabe des Überlassungsobjektes bei Vertragsende

- 1. Das Überlassungsobjekt ist bei Vertragsende im ursprünglichen Zustand, ordnungsgemäß, von vereinseigenen Einrichtungen geräumt und die Gebäude im besenreinen Zustand an die Stadt zu übergeben. Bei Zuwiderhandlung besteht ein entsprechender Aufwendungsersatzanspruch der Stadt.

2. Ein Anspruch auf Entschädigung für verbleibende vom Verein geschaffene Einrichtungen kann der Verein nur geltend machen, wenn und soweit es schriftlich festgelegt ist.

§ 12 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 angemessenen 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.
3. Die Vertragsparteien lassen sich bei Abschluss und Durchführung dieses Vertrages von dem Bürgersinn und Gemeinwohl der Einwohner und Einwohnerinnen der Stadt und von dem Ziel leiten, das soziokulturelle kommunale Leben Ahrensburgs sowie seines Umlandes zu bereichern und die Eigeninitiative der Menschen dieses Raumes anzuregen und zu fördern.

Ahrensburg, den _____

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin

(Pepper)
Bürgermeisterin

Ahrensburg, den _____

Förderverein
Kulturzentrum Marstall Ahrensburg

(Dr. Kohls)
Vorsitzender

(Lucht)
stellv. Vorsitzender