

MIETVERTRAG

Zwischen

der Stadt Ahrensburg,
vertreten durch den Bürgermeister,

— im Folgenden **Vermieterin** genannt —

u n d

Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn,
Hagenstr. 19, 23843 Bad Oldesloe
vertreten durch den Geschäftsführer

— im Folgenden **Mieterin** genannt —

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Präambel

Die Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn wurde durch ihre Stifterin insbesondere errichtet, um im Kreis Stormarn nachhaltig Beiträge auf den Feldern der Kunst und der Kultur, dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege, der Heimatkunde und der Heimatpflege sowie dem Naturschutz und dem Umweltschutz zu leisten. Dabei kommt seit Errichtung der Stiftung der Förderung der bildenden Kunst sowie der Kultur eine besondere Bedeutung zu.

Mit dem Vertrag zwischen der Kulturstiftung Stormarn, vertreten durch das Kuratorium, Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe und der Stadt Ahrensburg, vertreten der Magistrat, vom 17. November 1997 wurden Vereinbarungen zur gemeinsamen Finanzierung der Restaurierung, der Nutzung, der Unterhaltung und der Zusammenarbeit in Bezug auf die Gebäudeteile Stallhalle und der Remise sowie entsprechende Eintragung als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch der Stadt, Blatt 1638, Flurstück 9 der Flur N 14 getroffen.

Diese Vertragsgrundlage wird den aktuellen Erfordernissen für die zukünftige Nutzung der Stallhalle und der Remise mit diesem Mietvertrag angepasst. Zeitgleich wird ein Kooperationsvertrag mit den Partnern Kulturzentrum Marstall am Schloss e.V., Stiftung Schloss Ahrensburg, Freundeskreis Schloss Ahrensburg e.V., Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn, Sparkassen-Stiftung Schloss Ahrensburg, Kreis Stormarn, der Sparkassenstiftung Stormarn und der Stadt Ahrensburg („Netzwerk Ahrensburger Schlossensemble“) abgeschlossen.

§ 1 Nutzungszweck und Mietobjekt

- (1) Die Stallhalle wird zum Zwecke der Durchführung von anspruchsvollen Kultur- und Bildungsveranstaltungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, insbesondere Ausstellungen genutzt.
- (2) Die Stadt Ahrensburg ist Eigentümerin des Marstalls in Ahrensburg, Lübecker Straße 8. Die Stallhalle und die Remise sind Gebäudeteile des Marstalls und im diesem Vertrag beigefügten Plan (Anlage 1) rot umrandet. Die Reithalle, das Foyer, das Außenlagergebäude und Außenflächen des Marstalls - in blau gekennzeichnet - sind dem Kulturzentrum Marstall am Schloss e.V., als Träger der Kulturarbeit zur Bewirtschaftung per Vertrag überlassen.
Die Anlage 1 ist Vertragsbestandteil.
- (3) Die Stadt Ahrensburg vermietet an die Mieterin die Stallhalle und die Remise einschließlich deren Nebenräume des Marstalls exklusive der Außenflächen.

Die Remise einschließlich ihrer Nebenräume dient einerseits der Bereitstellung von Büroräumen für den gemeinnützigen und steuerbegünstigten Verein „Kulturzentrum Marstall am Schloss e.V. (künftig „Verein“) und andererseits der Durchführung kleinerer Veranstaltungen sowie Proben, Besprechungen u.ä. durch den Verein.
- (4 a) Die Mieterin verpflichtet sich, dem Verein die Remise unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, solange dieser als gemeinnützig und steuerbegünstigt anerkannt sowie von der Stadt Ahrensburg als Betreiber des Kulturzentrums (ohne Stallhalle) beauftragt ist.
Die zur Nutzung überlassenen Räumlichkeiten sind im beigefügten Plan grün umrandet (Anlage 1).
Hierzu schließt die Mieterin eine Nutzungsvereinbarung ab.
- (4 b) Die Mieterin wird in der Nutzungsvereinbarung mit dem Verein verbindlich festlegen, dass der Verein für seine Nutzungen des Mietobjekts die volle Verantwortung und Haftung übernimmt. Dies gilt ausgenommen der Pflicht zur Mietzinszahlung an die Vermieterin.
Soweit die Mieterin eine entsprechende Vereinbarung mit dem Verein trifft, ist sie gegenüber der Vermieterin frei.
- (4 c) Die Pflicht zur Nutzungsüberlassung gilt weiterhin zugunsten eines Rechtsnachfolgers des Vereins, wenn dieser ebenfalls eine gemeinnützige und steuerbegünstigte Körperschaft ist.
- (4 d) Die Nutzungsvereinbarung für die Remise inkl. Nebenräume ist bezüglich der Dauer und Kündigungsmodalitäten an diesen Mietvertrag gebunden.
- (5) Das Mietobjekt ist mit dem in der Inventarliste (Anlage 2) aufgeführten Inventar ausgestattet. Die Anlage 2 ist Vertragsbestandteil.
- (6) Das Mietobjekt wird von der Mieterin wie besichtigt übernommen und auf eigene Rechnung bewirtschaftet bzw. genutzt. Zur Übergabe des Mietobjektes ist ein Protokoll anzufertigen, welches als Anlage 3 Vertragsbestandteil ist.
- (7) Die Vermieterin bietet ausdrücklich keine Gewähr dafür, dass das Mietobjekt für den vorgenannten Nutzungszweck geeignet ist. Sie versichert gegenüber der Mieterin

keine für den beabsichtigten Nutzungszweck erforderlichen Eigenschaften des Mietobjektes.

Die Mieterin hat selbst und auf ihre Kosten dafür Sorge zu tragen, dass die für den Nutzungszweck erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen eingeholt und eventuelle damit verbundene Auflagen erfüllt werden. Die Mieterin wird alle einschlägigen Vorschriften, insbesondere die TA – Lärm (gegenüber dem Besitzer des Nordflügels des Marstalls) selbstständig beachten.

- (8) Im Außenbereich des Mitobjektes dürfen keine kommerziellen Werbehinweise angebracht werden.
- (9) Die Gestaltung der Räumlichkeiten und deren Ausstattung mit z.B. Tischen, Stühlen und Garderoben übernimmt die Mieterin auf ihre Kosten und in Abstimmung mit der Vermieterin.
- (10) Der Besuch der Stallhalle soll zukünftig grundsätzlich über den Nebeneingang des Foyers des Marstalls erfolgen. Um dies zu ermöglichen räumt die Vermieterin der Mieterin ein uneingeschränktes Recht zur Mitnutzung ein. Entsprechendes gilt für die Mitbenutzung der diesbezüglichen sanitären Anlagen.

§ 2

Mietzeit / Kündigung / Rückgabe Mietobjekt

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2013 und läuft bis zum 31.12.2022. Sollte sich aus irgendwelchen Gründen der Mietbeginn seitens der Vermieterin nicht einhalten lassen, kann die Mieterin keinerlei Regressansprüche geltend machen.
- (2) Das Vertragsverhältnis kann von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum jeweiligen Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden, frühestens jedoch zum 31.12.2022. Erfolgt keine fristgerechte Kündigung, verlängert sich dieser Vertrag automatisch um jeweils fünf Kalenderjahre.
- (3) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Vermieterin hat das Recht, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn insbesondere
 - die Mieterin ihren vertraglichen Verpflichtungen grob zuwiderhandelt oder diese trotz Abmahnung nicht erfüllt,
 - die Mieterin 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,
 - die Mieterin die Rechte der Vermieterin erheblich verletzt, insbesondere die Mietsache oder Teile davon von der Mieterin Dritten unzulässig zum Gebrauch überlassen werden,
 - die Mietsache durch Vernachlässigung der der Mieterin obliegenden Sorgfalt gefährdet oder die Erhaltungspflicht erheblich vernachlässigt wird,
 - die Mieterin aus sonstigen Gründen nicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung in der Lage ist.

- (4) Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- (5) Für die ordnungsgemäße und rechtzeitige Rückgabe des Mietobjektes und der Mietgegenstände ist die Mieterin gegenüber der Vermieterin allein verantwortlich.
- (6) Die Mieterin hat das Mietobjekt bei Beendigung des Vertrages in einem ordnungsgemäßen und gereinigten Zustand an die Vermieterin zu übergeben. Sie hat das Mietobjekt mindestens in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie es übernommen hat, ausgenommen ist die normale Abnutzung. Wurde das Mietobjekt mit frischem Innenanstrich bzw. Tapezierung übernommen, so ist es bei Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen Zustand zurückzugeben. Andernfalls hat die Vermieterin das Recht, die Instandsetzung und Reinigung bzw. Malerarbeiten am Mietobjekt auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen.

Die im Inventarverzeichnis (Anlage 2) aufgeführten Gegenstände sind in einem gebrauchsfähigen Zustand zurückzugeben und fehlende oder nicht gebrauchsfähige durch gleiche oder mindestens gleichwertige entsprechend zu ersetzen oder im Einvernehmen mit der Vermieterin zum Wiederbeschaffungspreis zu vergüten.

Hat die Mieterin bauliche Veränderungen an dem Mietobjekt vorgenommen oder es mit Einrichtungen versehen, so ist sie auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist. Kommt die Mieterin trotz vorheriger schriftlicher Abmahnung innerhalb der gesetzten Frist dieser Verpflichtung nicht nach, so kann die Vermieterin auf Kosten der Mieterin diese Arbeiten durchführen lassen. Ein Entschädigungsanspruch der Mieterin gegen die Vermieterin besteht dabei nicht. Gleiches gilt bei einer fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

Die Vermieterin kann unbeschadet ihrer vorgenannten Rechte die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass die Mieterin ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Die Höhe der angemessenen Entschädigung entspricht dabei dem jeweiligen Zeitwert.

§ 3 Mietzins / Nebenkosten

- (1) Die Mieterin zahlt eine jährliche Warmmiete in Höhe von 20.000 € pauschal, ohne Abrechnung der tatsächlich angefallenen Betriebskosten für sämtliche Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung und Grundstücksabgaben).

Nach Vorlage von zwei jährlichen Betriebskostenabrechnungen hat jeweils eine Anpassung des pauschalen Mietzinses in der tatsächlichen Höhe zu erfolgen, wenn die jährlichen Nebenkosten für die Remise (Räume im Südflügel) einen Betrag von 3.000 € übersteigen.

Die Abrechnung der Betriebsnebenkosten erfolgt durch die Vermieterin im ersten Halbjahr des Folgejahres. Sie werden der Mieterin zur Kenntnis gegeben.

- (2) Die Mieterin trägt alle mit dem Nutzungszweck (vergl. § 1) im Zusammenhang stehenden Nebenkosten. Dieses sind insbesondere alle Steuern, Abgaben und Umlagen, welche die Nutzung, das Mietobjekt und die Mieterin betreffen.

Die Vermieterin trägt alle Betriebskosten, wie Strom, Wasser, Heizung, Kaminkehrer, Kanal- und Müllabfuhrgebühren, Gebäude-Versicherungsbeiträge.
Die Mieterin trägt die Reinigungskosten für das Mietobjekt, soweit nicht gemäß § 9 (2) die Reinigungspflicht der Vermieterin obliegt.

- (3) Der Mietzins (Fixbetrag) ist in vier Teilbeträgen zum 1.2., 1.5., 1.8. und 1.11 jeden Jahres an den Vermieter kostenfrei zu zahlen. Die Mieterin stimmt zu, dass der Mietzins im Bankeinzugsverfahren zu den vorgenannten Terminen durch die Vermieterin zu Lasten des Kontos 2.700.848 bei der Sparkasse Holstein (Bankleitzahl 213 522 40) eingezogen wird.
- (5) Eine Aufrechnung der Mieterin gegen Mietzinsforderungen der Vermieterin ist ausdrücklich ausgeschlossen, wobei es gleichgültig ist, aus welchem Rechtsgrund der Mieterin gegen die Vermieterin Ansprüche zustehen.

§ 4 Überlassung / Untervermietung

- (1) Eine Überlassung des Mietobjektes ist im Rahmen der Nutzungsvereinbarung mit dem Verein (vergleiche § 1 Absatz 2) und im Rahmen des Kooperationsvertrages „Netzwerk Ahrensburger Schlossensemble“ zulässig.
- (2) Eine Untervermietung ist nicht zulässig.

§ 5 Zusammenarbeit bei der Nutzung der Stallhalle

- (1) Die Nutzung der Stallhalle erfolgt in Benehmen mit den Partnern des Netzwerkes „Ahrensburger Schlossensemble“ unter Berücksichtigung eines jährlichen Ausstellungs- und Veranstaltungsprogramms, das im Wesentlichen durch die ARGE „Stormarn kulturell stärken“ (Kreis Stormarn, Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn, Bürgerstiftung Stormarn und Sparkassen-Stiftung Stormarn) und die Sparkassen-Kulturstiftung Stormarn gestaltet wird.
- (2) Daneben wird der Stadt Ahrensburg ein jährliches kostenloses Nutzungsrecht von 8 Wochen (inkl. Auf- und Abbauzeit und in maximal 4 Zeitblöcken aufteilbar) für Ausstellungen oder andere Kulturveranstaltungen eingeräumt. Die Stadt Ahrensburg ist berechtigt, dieses Nutzungsrecht auch zugunsten anderer öffentlich-rechtlicher oder gemeinnütziger und steuerbegünstigter Körperschaften insbesondere dem Verein auszuüben.

Alle Terminwünsche für ein Folgejahr müssen bis zum 31.07. des jeweiligen Kalenderjahres bei der vom Mieter ggü. den Beteiligten benannten verantwortlichen Person schriftlich gemeldet werden. Kurzfristige Anmeldungen können nur im Rahmen der freien Verfügbarkeit berücksichtigt werden.

- (3) Sollte ein Benehmen über die inhaltliche Nutzung bzw. Einvernehmen über die zeitliche Nutzung nicht erzielt werden, wird in geraden Jahren als Schiedsstelle die jeweilige Kreispräsidentin oder der jeweilige Kreispräsident des Kreises Stormarn fungieren. In ungeraden Jahren übernimmt die jeweilige Bürgervorsteherin oder der jeweilige Bürgervorsteher der Stadt Ahrensburg die Aufgabe. Die Schiedsstelle entscheidet unter Beachtung der berechtigten Interessen der anderen Beteiligten.

§ 6 Versicherungen

- (1) Die Mieterin hat gegenüber der Vermieterin den Nachweis zu führen, dass sie sich für die Nutzung gegen die Haftung aus der Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen und Zusammenkünften durch den Abschluss entsprechender Versicherungsverträge ausreichend versichert hat.

Die Mieterin hat ferner nachzuweisen, dass sie sich für den Betrieb ausreichend gegen Glasbruch, Feuer, Einbruch, Diebstahl des gesamten ihr vom Vermieter übergebenen Inventars versichert hat. Die Versicherungen sind als Kopie der Vermieterin vor Vertragsbeginn zu übergeben.

Führt die Mieterin nicht den Nachweis, dass sie ausreichend versichert ist, so ist die Vermieterin berechtigt, entsprechende Versicherungen abzuschließen. Die dabei entstehenden Kosten werden durch die Vermieterin von der Mieterin mit dem Mietzins eingezogen.

- (2) Für das Mietobjekt besteht seitens der Vermieterin eine Gebäudeversicherung (Feuer, Wasser, Sturm) in ausreichender Höhe.

§ 7 Haftung

Die Mieterin stellt den Vermieter von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner Bediensteten, Mitglieder und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der gemieteten Räume und Einrichtungen und der Zugänge zu den Räumen und Anlagen stehen, soweit der Schaden nicht von der Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

Die Mieterin verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Mieterin, soweit der Schaden nicht von der Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist. Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet die Mieterin auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Vermieterin, deren Bedienstete und Beauftragte, soweit der Schaden nicht von der Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

§ 8 Sonstiges / Einschränkung der Nutzung

- (1) Die Aufstellung und der Betrieb von Automaten jeglicher Art bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.
- (2) Mögliche Beschränkungen der Nutzung durch Reparatur- und/oder Sanierungsarbeiten durch die Vermieterin hat die Mieterin ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Diese Arbeiten sind der Mieterin grundsätzlich rechtzeitig vorher anzukündigen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des bürgerlichen Rechts für Mietverhältnisse.

§ 9 Verkehrssicherung und Instandhaltung

- (1) Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt und das darin befindliche Inventar schonend und pfleglich zu behandeln. Die Mieterin hat für eine ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung der Räumlichkeiten des Mietobjektes zu sorgen. Bei Frostgefahr hat die Mieterin rechtzeitig alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der Wasser- und Heizungsanlagen zu vermeiden. Der Mieterin obliegt auch die ständige Überwachung des Zustandes des Mietobjektes.
- (2) Die Pflege / Säuberung und Verkehrssicherung der dem Mietobjekt angrenzenden Außenanlagen / Grünanlagen und Zuwege einschließlich der öffentlich-rechtlichen Pflichten nach der Straßenreinigungssatzung der Stadt Ahrensburg sind Sache der Vermieterin.
- (3) Die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes, einschließlich der technischen Anlagen mit Ausnahme der Schönheitsreparaturen sind Sache der Vermieterin, soweit es sich um Folgen gewöhnlicher Abnutzung handelt.
- (4) Kleinere Reparaturen und Bagatellschäden an den Installationsgegenständen, wie Elektrizität, Wasser und Heizung, Fenster und Türen, zum Beispiel das des Auswechselns von Wasserhähnen, zerbrochene Glasscheiben, Tür- und Fenstergriffen trägt die Mieterin bis zu einem Betrag in Höhe von 500,00 € im Einzelfall allein.
- (5) Sämtliche Schönheitsreparaturen des Mietobjektes übernimmt die Mieterin. Dieses sind während der Mietzeit erforderlich werdende Malerarbeiten an Wänden, Decken, Heizkörpern, Innentüren sowie Fenstern und Außentüren von innen. Die Mieterin muss sich bei Gestaltungsfragen und Schönheitsreparaturen vorab die Genehmigung der Vermieterin einholen, da es durch Landesdenkmalpflege für die Gestaltung der Räume konkrete Vorgaben gibt.
- (6) Das vorhandene und der Mieterin übergebene Inventar gemäß Anlage 2, welches im Eigentum der Vermieterin steht, hat die Mieterin auf ihre Kosten laufend zu unterhalten und für notwendige Ersatzbeschaffungen zu sorgen. Ihr obliegen alle Reparaturen und sonstigen Aufwendungen, die sich aus dem Betrieb des Inventars ergeben.
- (7) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel des Mietobjektes oder wird eine Vorkehrung zum Schutze des Mietobjektes oder Grundstückes (dazugehörige Außenanlagen) gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat die Mieterin dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen.
- (8) Entstehen Schäden, deren Behebung zum Schutze des Mietobjektes unverzüglich und ohne vorherige Mitteilung an die Vermieterin zwingend notwendig ist (Wasserrohrbrüche, Dachschäden etc.), so sind von der Mieterin unverzüglich entsprechend geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen oder wenn es erforderlich ist, eine Reparatur sofort vorzunehmen. Die Vermieterin ist gleichzeitig unverzüglich zu benachrichtigen. Ist eine sofortige Beseitigung nicht erforderlich, so ist der Vermieterin die Entscheidung über Art und Umfang zu überlassen.
- (9) Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

§ 10
Bauliche Veränderungen, Bauliche Unterhaltung

Bauliche Veränderungen des Mietobjektes und der Einrichtung sowie nachträgliche Einbauten sind der Mieterin nicht gestattet, es sei denn, es liegt eine schriftliche Genehmigung des Vermieters vor.

Die bauliche Unterhaltung ist Sache der Vermieterin. Die Mieterin ist bereit, die investiven und laufenden Kosten für die Alarmanlage, die Beleuchtung und die Beschallung für die Stallhalle zu übernehmen. Die Vermieterin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, notwendige investive Vorhaben wie z. B. den Einbau einer Klimaanlage, die Verbesserung der Beleuchtung im Rahmen von förderfähigen Projekten der EU, des Bundes und/oder des Landes SH durchzuführen.

§ 11
Betretungsrecht der Vermieterin

Der Vermieterin oder ihren Beauftragten ist jederzeit Zutritt zu dem Mietobjekt, einschließlich der Mieträume zu gewähren, mit dem Recht, bei begründeten Beanstandungen Abhilfe zu verlangen oder selbst auf Kosten der Mieterin Abhilfe zu veranlassen.

§ 12
**Änderungen und Ergänzungen des Vertrages /
Salvatorische Klausel / Gerichtsstand**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, so ist dies ohne Einfluss auf den übrigen Vertragsinhalt. Beide Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich solche Bestimmungen durch andere zu ersetzen, die dem Vertragszweck möglichst gleichkommen. Falls eine Einigung über den Wortlaut nicht zu erzielen ist, hat die Vermieterin im Zweifelsfall das Recht, den Vertragswortlaut nach billigem Ermessen im Sinne des § 315 BGB festzulegen.
- (3) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Gerichtsstand und Erfüllungsort Ahrensburg.

Ahrensburg, den

(Michael Sarach)
Vermieterin

(Jörg Schumacher)
Mieterin