

Nutzungsvertrag

zwischen der Stadt Eisenhüttenstadt
 Zentraler Platz 1
 15890 Eisenhüttenstadt
 vertreten durch die Bürgermeisterin,
 Frau Dagmar Püschel

- Überlasser -

und dem Landkreis Oder-Spree
 Breitscheidstraße 7
 15848 Beeskow
 vertreten durch den Landrat,
 Herrn Manfred Zalenga

- Nutzer -

§ 1 Nutzungsgegenstand

- (1) Die Stadt Eisenhüttenstadt überlässt dem Landkreis das auf dem städtischen Grundstück – **Erich-Weinert-Allee 3**, 15890 Eisenhüttenstadt – befindliche Objekt Dokumentationszentrum „Alltagskultur der DDR“ sowie dazugehörige Außenflächen (Anlage 4a) zur Nutzung.
- (2) Die ausgeführten Vertragsgegenstände werden überlassen wie sie stehen und liegen.

§ 2 Nutzungszweck

- (1) Das Objekt wird ausschließlich zum Betrieb eines Museums bzw. Dokumentationszentrums überlassen.
- (2) Inhaltliche Grundlage zur Überlassung ist das zwischen allen Beteiligten abgestimmte Gesamtkonzept mit dem Titel „Herrschaft und Alltag in der DDR. Konzeption zur mittel- und langfristigen Perspektive des Dokumentationszentrums „Alltagskultur der DDR“ in Eisenhüttenstadt aus dem Jahr 2014. Dabei sind insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:
 - Präsentation der Dauerausstellung „Alltag DDR“
 - Sicherung der Objekte der materiellen Alltagskultur mit dem Ziel der historischen Bildung und Unterstützung der Forschungstätigkeit Dritter
 - Initiierung von Veranstaltungen zur Thematik von Herrschaft und Alltag in der DDR
 - Durchführung von Seminaren und Führungen auf Grundlage des zwischen allen Beteiligten abgestimmten museumspädagogischen Konzepts, dass u. a. die Einbeziehung der Geschichte der sozialistischen Planstadt Stalinstadt/ Eisenhüttenstadt vorsieht
 - Vermittlung unterschiedlicher Perspektiven auf Staat und Gesellschaft der DDR
 - Initiierung der Kommunikation zwischen West- und Ostdeutschen, zwischen verschiedenen Generationen und Kulturen

- Kuratierung eigener Sonderausstellungen
- Pflege der Arbeitsbibliothek als kultureller Dienstleister
- Intensivierung des Kulturtourismus unter Einbeziehung touristischer Anbieter der Stadt und des Umlandes

§ 3 Nutzungsdauer

- (1) Der Vertrag wird auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2016
- (2) Abweichend von § 545 BGB gilt das Vertragsverhältnis nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Betreiber bei Beendigung des Vertragsverhältnisses den Gebrauch des Vertragsgegenstandes fortsetzt.
- (3) Eine Kündigung ist für alle Beteiligten möglich, jedoch nur zum Ende eines Kalenderjahres mit einer Frist von einem Jahr. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag jederzeit kurzfristig zu kündigen, insbesondere wenn:
 - Der Nutzer den Vertragsgegenstand ohne die schriftliche Zustimmung der Stadt zu einem anderen als im § 2 dieses Vertrages genannten Zweck nutzt.
 - Ein anderer wichtiger Grund vorliegt, insbesondere wenn durch das Verhalten des Nutzers Umstände hervorgerufen worden sind, welche die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses als den Interessen der Stadt zuwiderlaufend erscheinen lässt.

§ 4 Überlassung von Räumen an Dritte

Die Überlassung von Räumen des Objektes an nichtgewerbliche sowie gewerbliche Interessenten, die mit Ihrer Tätigkeit den Nutzungszweck fördern, obliegt dem Landkreis.

§ 5 Nutzungsentgelt/Nebenkosten

- (1) Für die Überlassung des Vertragsgegenstandes wird kein gesondertes Entgelt erhoben.
- (2) Der Nutzer zahlt anteilig die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenvereinbarung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung als monatliche Vorauszahlung nach Maßgabe der Anlage 4b dieses Vertrages für zurzeit:

- Heizung	Trink- und Abwasser
- Elektroenergie	Müllentsorgung
- Aufzug	Gebäudereinigung
- Kontrolle Feuerlöscher	Regenentwässerung
- Grundsteuern	
- (3) Betriebskosten werden ab dem Zeitpunkt des Vertragsbeginns gezahlt.
- (4) Der Abrechnungszeitraum für die Betrieb- und Nebenkosten ist jeweils das Kalenderjahr vom 01.01. bis zum 31.12.

-
- (5) Wirtschaftlich bedingte Änderungen der Vorauszahlung bleiben der Stadt jederzeit vorbehalten. Ebenso behält sich die Stadt vor, zurzeit nicht bekannte oder nicht erfassbare Betriebskosten ggf. auch rückwirkend ab Nutzungsbeginn zu erheben.
 - (6) Soweit sich die allgemeinen Bewirtschaftungskosten des Nutzungsobjektes erhöhen, ist die Stadt nach vorheriger Ankündigung berechtigt, die Betriebskostenvorauszahlungen um die Mehrbeträge zu erhöhen. Entsprechendes gilt auch für die Erhebung/Erhöhung der Grundsteuer oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Abgaben.
 - (7) Die Betriebskostenvorauszahlung ist monatlich, bis spätestens am 10. des Monats zu überweisen.

Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
IBAN:	DE40 1705 5050 2708 0001 80
BIC:	WELADED1LOS
Zahlungsempfänger:	Stadtkasse Eisenhüttenstadt
Zahlungsgrund:	<i>PK noch offen</i>

§ 6 Zustand des Nutzungsgegenstandes

- (1) Dem Nutzer ist der Zustand des Nutzungsgegenstandes bekannt. Er erkennt ihn, dem Nutzungszweck entsprechend, als geeignet an.
- (2) Für alle Bereiche des Dokumentationszentrums „Alltagskultur der DDR“ erforderlichen Genehmigungen hat der Nutzer selbst zu sorgen und diese auf Verlangen der Stadt vorzulegen.
- (3) Die Stadt übernimmt keine Haftung für Betriebsunterbrechungen und für Schäden, welche durch Feuer, Wasser, Einbruch oder Unfälle an Personen, am Inventar oder an den Anlagen des Nutzers entstehen.

§ 7 Bauliche Veränderungen

- (1) Bauliche oder sonstige Veränderungen des Nutzungsgegenstandes durch den Nutzer bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt.
- (2) Ändert der Landkreis die Räume ohne Zustimmung, so kann die Stadt vom Landkreis die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes verlangen, gerät der Landkreis damit in Verzug, ist die Stadt berechtigt, den vorherigen Zustand auf Kosten des Landkreises wiederherstellen zu lassen.

§ 8 Herrichtung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Landkreis ist verpflichtet, den Nutzungsgegenstand ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln. Er ist für die Wartung, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aller ortsveränderlichen Anlagen und Gegenstände sowie für Schönheitsreparaturen verantwortlich. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, Heizungs- und Wasserrohre, Türen und Fenster.
- (2) Die Stadt ist für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen, einschließlich aller fest mit dem Baukörper verbundenen technischen Anlagen verantwortlich. Soweit der Landkreis jedoch Zuschüsse von Dritten erhält, wird die Stadt von dieser Verantwortung freigestellt.
- (3) Reparaturen an den vom Landkreis eingebrachten Gegenständen/Ausrüstungen obliegen dem Nutzer.
- (4) Der Landkreis hat Schäden und Mängel, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt der Nutzer seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht nach, kann die Stadt das Erforderliche auf Kosten des Landkreises durchführen lassen. Einer vorhergehenden Mahnung oder Fristsetzung bedarf es nicht bei Gefahr weiterer Schäden.
- (5) Bei Gefahr im Verzug hat der Landkreis das Recht und die Pflicht, die notwendigen Sicherungsmaßnahmen sofort ausführen zu lassen und hierüber die Stadt unverzüglich zu informieren. Eine Auftragsverteilung über notwendige Sicherungsmaßnahmen hinaus bleibt der Stadt vorbehalten.

§ 9 Wärmeversorgung

- (1) Eine durch die Störungen oder Havarien bedingte teilweise oder völlige Unterbrechung der Wärmeversorgung berechtigt den Landkreis nicht zur Geltendmachung von Minderungs- oder Schadensersatzansprüchen gegenüber der Stadt. Dies gilt auch bei Betriebsstörungen aller Art, sofern kein schuldhaftes Verhalten der Stadt vorliegt.
- (2) Schäden, die der Landkreis durch Unterbrechung der Versorgung (Wärme, Wasser) oder durch Unregelmäßigkeiten in der Belieferung durch die Versorgungsunternehmen erleidet, werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften nach AVB Fernwärme § 6 und AVB Wasser § 6 geregelt.
- (3) Die Stadt weist den Landkreis vorsorglich darauf hin, dass er im Falle des § 9 Abs. 2 dieses Nutzungsvertrages gegenüber den Versorgungsunternehmen aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadenersatzansprüche erheben kann, als sie in den AVB § 6 Abs 1 bis 3 vorgesehen sind.
- (4) Schäden nach § 9 Abs. 2 dieses Nutzungsvertrages sind durch den Landkreis unverzüglich der Stadt zur Weiterleitung an das betreffende Versorgungsunternehmen zu melden.

§ 10 Elektroenergie und Wasserversorgung

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen vom Nutzer nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Landkreis durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigenen Kosten nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt decken.
- (2) Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Landkreis für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auf andere Nutzer auswirkt, ist die Stadt oder ein von ihr Beauftragter unverzüglich zu benachrichtigen (Liegenschaftsamt Tel.: 03364 566-509).
- (3) Wenn die Stromversorgung durch einen von der Stadt nicht zu vertretenden Umstand kurzfristig unterbrochen wird oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Landkreis kein Minderungsrecht oder sonstige Ersatzansprüche gegen die Stadt.

§ 11 Reklame, Schilder, Automaten, Außenantennen

- (1) Die Anbringung von Lichtreklamen, Außenschildern, Warenautomaten, Schaukästen oder ähnlichen Vorrichtungen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat diese der Landkreis auf seine Kosten einzuholen.
- (2) Außenantennen dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt an der von ihr bezeichneten Stellen angebracht werden.
- (3) Der Landkreis haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Der Nutzer ist verpflichtet, auf Verlangen der Stadt bei Beendigung des Nutzungsvertrages den vorherigen Zustand wiederherzustellen.

§ 12 Versicherungen

- (1) Der Landkreis ist verpflichtet, auf seine Kosten eine Haftpflicht-, Einbruch-, Diebstahl- und Vandalismusversicherung abzuschließen. Das von ihm eingebrachte Mobiliar ist gleichfalls durch den Landkreis zu versichern.
- (2) Die Stadt kann jederzeit einen Nachweis über den Abschluss der genannten Versicherungen und über die regelmäßige Prämienzahlung verlangen.
- (3) Bei Eintritt eines des im Absatz 1 bezeichneten Versicherungsfalles ist der Landkreis verpflichtet, die ihm gezahlte Versicherungssumme ausschließlich zur Wiederbeschaffung und Wiederherstellung der versicherten Gegenstände zu verwenden. Der Stadt sind auf Verlangen hierüber entsprechende Belege vorzulegen.
- (4) Der Abschluss der Gebäudeversicherung obliegt der Stadt, die Kosten hierfür trägt die Stadt.

§ 13 Haftung

- (1) Der Landkreis trägt die gesetzliche Haftpflicht, die mit dem Betrieb der in § 2 Abs. 1 genannten Nutzungsart verbunden ist. Er hat die Stadt von allen Ansprüchen jedweder Art, die gegen diesen von Dritten im Zusammenhang mit dem Betrieb des in § 2 genannten Nutzungszweckes erhoben wird, unverzüglich freizustellen.
- (2) Soweit die Stadt wegen derartiger gegen sie geltend gemachter Ansprüche Dritte befriedigt, ist der Landkreis zur Ersatzleistung an die Stadt verpflichtet.
- (3) Der Stadt gegenüber haftet der Landkreis für alle Schäden, die durch ihn oder Dritte, für die er aufsichtspflichtig ist sowie seine Erfüllungsgehilfen, an der Nutzungssache verursacht werden. Solche Schäden muss der Landkreis auf eigene Kosten beseitigen lassen.
- (4) Ferner haftet der Landkreis der Stadt für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

§ 14 Straßenreinigung und Winterdienst

Der Stadt obliegt die Verkehrssicherungspflicht für den Nutzungsgegenstand, das heißt sie hat für die laufende Reinigung und den Winterdienst (Räum- und Streupflicht) auf der in Anlage 4c gekennzeichneten Fläche auf ihre Kosten zu sorgen.

§ 15 Betreten des Nutzungsgegenstandes

- (1) Die Stadt oder von ihr Beauftragte können den Nutzungsgegenstand in Abstimmung mit dem Landkreis während der Öffnungszeit zur Prüfung des Zustandes betreten. Bei Gefahr im Verzug ist der Stadt oder ihren Beauftragten der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
- (2) Die Stadt oder von ihr Beauftragte können die Mietsache zum Zweck der Zählerablesung bzw. zum ausführen notwendiger Arbeiten an den Messeinrichtungen betreten.

§ 16 Inventar

Die Stadt überlässt dem Landkreis das gesamte Inventar des Dokumentationszentrums zur Nutzung im Rahmen des Nutzungszweckes als Museum. Näheres dazu regelt die Vereinbarung über den Betrieb des Dokumentationszentrums „Alltagskultur der DDR“.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Die Unterhaltung und Pflege des sich auf dem Nutzungsgegenstand befindlichen Baum- und Gehölzbestandes sowie die Pflege der Grünflächen liegen in Verantwortung der Stadt.
- (2) Sollte durch einen Gutachter festgestellt werden, dass die Fällung eines Baumes notwendig ist, sind die Kosten für die Fällung durch die Stadt zu übernehmen.
- (3) Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Nutzungsgegenstandes sowie des Inventars gegen Einbruch und Diebstahl obliegen dem Landkreis auf seine Kosten.
- (4) Sofern der Nutzungsgegenstand von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durchquert wird, hat der Landkreis diese, einschließlich zugehöriger Anlagen, zu dulden. Im Falle erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Havarien ist den jeweiligen Versorgungsunternehmen der Zugang zu garantieren.

§ 18 Beendigung des Nutzungsvertrages

- (1) Der Landkreis ist verpflichtet bei Beendigung des Vertrages das ihm überlassene Gelände einschließlich des Gebäudes unentgeltlich an die Stadt zurückzugeben.
- (2) Mit Vertragsbeendigung ist der Nutzungsgegenstand vom Landkreis in ordnungsgemäßen Zustand mit allen, auch von ihm selbst beschafften Schlüssel, der Stadt zu übergeben.
- (3) Vom Landkreis während der Vertragszeit eingebrachten Verbesserungen oder von ihm unter Einhaltung der Regelungen des § 7 Abs. 1 vorgenommenen baulichen Veränderungen sind bei Vertragsende zu belassen und gehen, falls keine anderen Vereinbarungen getroffen werden, kostenlos in das Eigentum der Stadt über.

§ 19 Anlagen

Folgende beigefügte Anlagen werden zum Bestandteil dieses Vertrages erklärt:

- | | |
|------------|--|
| Anlage 4a) | Luftbild – Dokumentationszentrum (Erich-Weinert-Allee 3) |
| Anlage 4b) | Aufstellung Betriebs- und Nebenkosten |
| Anlage 4c) | Straßenreinigung und Winterdienst |

§ 20 Schlussbestimmungen

- (1) Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 578, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu berufen.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrage unzulässig oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages davon unberührt. Statt der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmung werden die Parteien eine solche Bestimmung vereinbaren, die dem mir der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung Gewollten am nächsten kommt.

(3) Als Gerichtsstand wird Eisenhüttenstadt vereinbart.

Eisenhüttenstadt, den

Beeskow, den

.....
Stadt Eisenhüttenstadt

.....
Landkreis Oder-Spree