

*Mietvertrag und Vertrag über den Betrieb und die Finanzierung des Bildungs-, Kultur- und  
Ausstellungszentrums Burg Beeskow*

zwischen der Stadt Beeskow, Berliner Str. 30 in 15848 Beeskow  
vertreten durch den Bürgermeister

- Stadt –

und  
dem Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7 in 15848 Beeskow,  
vertreten durch den Landrat

– Landkreis –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

#### Präambel

Zwischen der Stadt und dem Landkreis besteht ein Nutzungsvertrag vom 13.07.2007 zu den Flächen und Räumlichkeiten der Burg Beeskow sowie ein Vertrag über den Betrieb und die Finanzierung des Bildungs-, Kultur- und Musikschulzentrums Burg Beeskow vom 28.06.2007. Der Mietvertrag war zunächst für 10 Jahre abgeschlossen und sollte sich nach Ablauf dieser Mietzeit um jeweils 1 Jahr verlängern, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum 31.12. des Jahres gekündigt wird.

Der Vertrag über den Betrieb und die Finanzierung des Bildungs-, Kultur- und Musikschulzentrums Burg Beeskow sah eine Kostenbeteiligung der Stadt und des Landkreises für das Bildungs-, Kultur- und Musikschulzentrums Burg Beeskow bis 2016 vor, welche sich um jeweils ein weiteres Jahr verlängert, wenn er nicht von einer der vertragsschließenden Seiten mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt wird.

Die Parteien wünschen eine langfristige Sicherung des Betriebs und der Finanzierung des Bildungs-, Kultur- und Ausstellungszentrums Burg Beeskow. Aus diesem Grund schließen sie nunmehr folgenden Vertrag:

## Teil I Mietvertrag

### § 1 Mietobjekt

Die Stadt vermietet an den Landkreis folgende auf dem Grundstück Frankfurter Str. 23 in 15848 Beeskow befindlichen Flächen- und Gebäude:

#### Flächen

Grundbuch von Beeskow, Flur 20,

Flurstück 299 Burg Innenbereich

Flurstück 572 westlicher Wallbereich

Flurstück 571 westlicher Wallbereich (teilweise, ohne öffentliche Straße / Weg )

Flurstück 302 westlicher Wallbereich

Flurstück 301 Zufahrt Frankfurter Straße

Flurstück 303 Zufahrt Walkmühlengraben (teilweise, ohne öffentliche Straße / Weg )

Flurstück 559 nördlicher Wallbereich

Flurstück 560 nördlicher Wallbereich

## Gebäude

Regionalmuseum mit Sonderausstellungszentrum 328,17 m<sup>2</sup> brutto

Altes Amt 1.756,05 m<sup>2</sup>

Vorsteherhaus 204,47 m<sup>2</sup>

Toilettenhaus 85,15 m<sup>2</sup>

Atelierhaus 571,49 m<sup>2</sup>

Salzhaus 720,09 m<sup>2</sup>

Bergfried 706,47 m<sup>2</sup>

## § 2 Mietzweck

- 1) Der Landkreis nutzt die angemieteten Räume des Einzeldenkmals Burg Beeskow als Verwaltungsstandort für das Bildungs-, Kultur- und Ausstellungszentrum Burg Beeskow
- 2) Der Mietgegenstand wird vom Landkreis, wie besichtigt übernommen. Der Landkreis hat für seinen Betrieb als Bildungs-, Kultur- und Ausstellungszentrum Burg Beeskow die erforderlichen behördlichen Erlaubnisse auf seine Kosten und sein Risiko einzuholen.
- 3) Der Landkreis hat alle Gewerbe- und sonstigen Vorschriften zu beachten, insbesondere die dem Gesundheits- und Jugendschutz, wie auch dem Lebensmittel- und Hygieneschutz dienen. Der Landkreis hat der Stadt auf Verlangen alle Nachweise hierüber vorzulegen.

## § 3 Mietzins

- 1) Ein (Kalt)Mietzins ist nicht zu entrichten.
- 2) Der Landkreis trägt jedoch mit Ausnahme der Gebäudeversicherung alle Nebenkosten im Sinne von § 2 BKV in der derzeit gültigen Fassung sowie darüber hinaus
  - Kosten der Hausüberwachung/ Wachschutz
  - Wartung der Alarmanlage
  - Wartung der Feuerlöscher und Hydranten
  - Wartung Brand-/Rauchmelder
  - Dachrinnenreinigung

Da diese Kosten auf Rechnung des Landkreises entstehen, entfällt eine Betriebskostenabrechnung.

## § 4 Obhutspflicht des Landkreises

- 1) Der Landkreis verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Schäden am Haus und in den Mieträumen sind der Stadt oder ihrem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Landkreis.
- 3) Der Landkreis haftet der Stadt für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Landkreis haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit ihrem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind, wenn die Stadt aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, den Schaden vom Verursacher direkt ersetzt zu verlangen.
- 4) Der Landkreis hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der in Absatz 3

genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden.

5) Der Landkreis hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Landkreises vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

6) Der Landkreis hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

## § 5 Instandhaltung der Mieträume/Schönheitsreparaturen

1) Die Anlage 2 (Kostenverteilung) zu diesem Vertrag regelt die Zuständigkeiten und Kostenträgerschaft für die verschiedenen Bewirtschaftungs-, Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Ansonsten gelten die folgenden Regelungen.

2) Die Kosten der Instandhaltung im Gebäudeinneren und -äußeren einschließlich der Ausführung der Schönheitsreparaturen im Gebäudeinneren während der Mietzeit sind vom Landkreis zu tragen. Darüber hinaus obliegt dem Landkreis die Durchführung der Schönheitsreparaturen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und außen sowie die Instandhaltung des Fußbodens.

Zu den Instandhaltungsmaßnahmen gehören die Erhaltungsmaßnahmen, die zur Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden an der Mietsache sind. Erfasst werden auch solche Maßnahmen, die der Vorbeugung vor derartigen Schäden dienen. Unter Instandhaltungsmaßnahmen fallen im Weiteren auch Maßnahmen zur Beseitigung des normalen Verschleißes.

3) Die Pflege der Außenanlagen einschließlich der Wegereinigung im Burginnenbereich, den Burgwiesen und auf den Zufahrten wird vom Landkreis übernommen.

4) Die Stadt hat alle erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, soweit sie nicht auf unzureichende oder unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Abs. 1. beruhen. Instandsetzung ist die Wiederherstellung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache durch Beseitigung, insbesondere Reparatur von Schäden oder Erneuerung nicht reparaturfähiger oder -würdiger Teile oder Einrichtungen. Dies sind Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung des vertragsgemäßen Zustands hinausgehen, also zur Verbesserung der Mietsache führen. Hierin sind in der Regel zum Beispiel Modernisierungsarbeiten zu sehen.

## § 6 Untervermietung

Eine Untervermietung durch den Landkreis oder eine sonstige Gebrauchsüberlassung durch den Landkreis ist im Rahmen des Nutzungszwecks gestattet.

## § 7 Werbung

- 1) Der Landkreis ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt Werbeanlagen in ortsüblichem Umfange anzubringen. Der Landkreis hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche, insbesondere denkmalschutzrechtliche, oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten.
- 2) Der Landkreis haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr angebrachten Werbeanlagen entstehen.
- 3) Im Falle der Räumung der Mieträume ist der Landkreis zur Entfernung der von ihr angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

## § 8 Bauliche Veränderungen durch die Stadt

- 1) Der Landkreis hat Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile der Gebäude und Außenanlagen zu dulden, soweit sie ihn nur unwesentlich beeinträchtigen.
- 2) Soweit der Landkreis Maßnahmen nach den vorstehenden Sätzen zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.
- 3) Die Stadt weist den Landkreis bereits jetzt daraufhin, dass sie zukünftig folgende bauliche Veränderungen und Investitionen geplant hat:
  1. Sanierung Vorsteherhaus
  2. Sanierung Altes Amt
  3. Sanierung Außenanlagen
  4. Sanierung Freiflächen Burghof, Bühne mit Überdachung
  5. Neubau Neues Kunstarchiv
  6. Blockheizkraftwerk
  7. Schließanlage
  8. Videoanlage
- 4) Die Stadt sichert hiermit zu, dass sämtliche Baumaßnahmen mit dem Landkreis besprochen werden. Die Stadt hat bei diesen Maßnahmen auf die dienstgeschäftlichen Belange des Landkreises die nötige Rücksicht zu nehmen.

## § 9 Bauliche Änderungen

- 1) Bauliche Änderungen durch den Landkreis, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Erteilt die Stadt eine solche Einwilligung, so ist der Landkreis für die Einholung etwaiger bauaufsichtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen. Dies gilt insbesondere für Erweiterungen und Umbauten die durch den Betrieb der Burg als Ausstellungszentrum verursacht werden.
- 2) Der Landkreis haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

## § 10 Verkehrssicherungspflicht

1) Der Landkreis haftet, soweit nicht in der Anlage 2 ausdrücklich geregelt, für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt die Stadt von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden durch unzureichende Instandsetzungsmaßnahmen des Mietobjektes entstanden ist.

2) Für die Straßenreinigung und den Winterdienst entlang der Frankfurter Straße und Straße Spreeinsel ist der Landkreis verantwortlich. Dies gilt auch für die 2 Zufahrten von der Frankfurter Straße zum Burghof (Flurstück 302) und von der Promenade an der Ostseite des Walkmühlgrabens bis zum Burghof (Flurstück 303). Sofern diese Leistungen im Rahmen der kommunalen Satzung durch die Stadt Beeskow bzw. ein beauftragtes Unternehmen durchgeführt werden, trägt der Mieter die Gebühren gemäß gültiger Satzung.

Für die Reinigung, den Winterdienst, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht für alle Wege und Verkehrsflächen, die auf den verpachteten Flächen liegen, ist der Landkreis verantwortlich und kostenpflichtig.

## § 11 Betreten des Mietobjektes durch die Stadt

1) Der Stadt oder ihrem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf die Stadt die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

## § 12 Versicherungen

1) Die Stadt unterhält für das Mietobjekt eine Gebäudeversicherung. Der Landkreis hat auf eigene Kosten eine Versicherung für das von ihm eingebrachte Inventar abzuschließen, aufrechtzuerhalten und auf Verlangen der Stadt nachzuweisen. Sofern weitere Versicherungen erforderlich sind, obliegen diese dem Landkreis.

## § 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.

2) Der Landkreis hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Landkreis haftet für sämtliche Schäden, die der Stadt oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

3) Einbauten und bauliche Veränderungen, die der Landkreis vorgenommen hat, sind von ihm unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen, es sei denn, dass die Stadt zustimmt, dass der bestehende Zustand entschädigungslos übernommen wird.

## § 14 Besondere Vereinbarungen

Beider Vertragspartner bemühen sich um die weitere Stärkung des Kulturstandortes Burg Beeskow. Dazu zählen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insbesondere folgende Projekte:

- Errichtung des Neuen Kunstarchivs am Ostflügel,
- Aufbau eines Musikmuseums mit selbstspielenden Instrumenten,
- Sanierung und Nutzung des Speichers in der Frankfurter Straße (derzeit Lager DDR – Auftragskunst) als Schauwerkstatt und Ausstellungsraum.

Zur Umsetzung dieser Projekte bemüht sich der Landkreis um die Verlagerung der Bestände aus dem Speicher in der Frankfurter Straße in das derzeit noch genutzte Kreisarchiv im ehemaligen Schulgebäude auf der Spreeinsel bis zum 31.12.2017. Danach erfolgt die Übertragung des sanierungsbedürftigen Gebäudes an die Stadt Beeskow. Die Stadt Beeskow wird bereits vor dem Eigentumswechsel ein Sanierungskonzept erstellen und die notwendigen Fördermittel beantragen. Den kommunalen Eigenanteil für die Sanierung trägt die Stadt Beeskow. Nach der Sanierung wird der Speicher dem Burgkomplex zugeordnet und nach den Regelungen dieses Vertrages bewirtschaftet.

### § 14 a Besondere Regelungen zum Musikmuseum

Mit dem Aufbau des Musikmuseums in den Räumen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, ist eine gesonderte Regelung zur Unterhaltung und zu den Kosten erforderlich. Die Instrumente und Ausstellungsstücke befinden sich im Eigentum / Besitz eines Vereins. Der Verein ist für die Versicherung, Unterhaltung und insbesondere die Instandhaltung der Ausstellung verantwortlich. Der Verein organisiert und betreut die Führungen dieser Ausstellung. Soweit Veranstaltungen des Vereins außerhalb der regulären Öffnungszeiten des Bildungs-, Kultur- und Ausstellungszentrums Burg Beeskow durchgeführt werden, wird der Landkreis von seinen vertraglichen Pflichten nach § 4 und § 10 des Vertrages frei.

Für diese Leistungen stehen dem Verein die Entgelte aus diesen Führungen zu.

Die Unterhaltung und die Betriebskosten der Räume (auch der Ausstellungsräume des Musikmuseums) obliegt dem Landkreis. Dem Landkreis stehen die Einnahmen aus Eintrittskarten im Rahmen des regulären Museumsbetriebes (ohne Führungen) zu. Zur Abdeckung dieser Mehrkosten hat die Stadt den Zuschuss zum Betrieb der Einrichtung erhöht.

Beide Partner bemühen sich, den Verein und den Aufbau des Musikmuseums zu unterstützen und bei der gemeinsamen Betreuung auf einander Rücksicht zu nehmen.

## Teil II Betrieb und Finanzierung des Bildungs-, Kultur- und Ausstellungszentrums Burg Beeskow

### § 15 Zuschuss zum Betrieb der Burg Beeskow

1) Die Stadt zahlt dem Landkreis während der Vertragslaufzeit einen jährlichen Zuschuss für den Kulturbetrieb (Ausstellungen, Veranstaltungen, Museen... ) auf der Burg Beeskow. Dieser Zuschuss erhöht sich wegen der zu erwartenden Preissteigerungen in den Jahren 2022 und 2027 wie folgt:

2017 – 2021	110.000,- / Jahr
2022 – 2016	120.000,- / Jahr
ab 2027	130.000,- / Jahr

2) Die Zahlung des Zuschusses erfolgt jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres.

## § 16 Programm/Profil der Burg Beeskow

1) Der Leiter/ die Leiterin des Bildungs-, Kultur- und Ausstellungszentrums Burg Beeskow stellt mindestens einmal jährlich das Programm der Burg im entsprechenden Fachausschuss der Stadt vor und informiert über die Ergebnisse des Vorjahres.

2) Mit der Stadt wird ein Benehmen bei der Gestaltung des Profils und des Programms der Burg Beeskow hergestellt.

## Teil III Sonstige Vereinbarungen

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

## § 17 Vertrags- und Mietdauer

1) Das Vertragsverhältnis wie auch das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2017 und endet am 31.12.2031 (15 Jahre).

Es verlängert sich hiernach um jeweils 5 Jahre, wenn es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit von einer der Parteien gekündigt wird.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Mit Beginn dieses Vertrages und dieses Mietverhältnisses enden zugleich der Nutzungsvertrag vom 13.07.07 sowie der Vertrag über den Betrieb und die Finanzierung des Bildungs-, Kultur- und Musikschulzentrums Burg Beeskow vom 28.06.07.

2) Die Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Landkreis wird ausgeschlossen.

3) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt.

## § 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Beeskow, den

.....  
Der Landrat  
Landkreis Oder Spree

.....  
Der Bürgermeister  
Kreisstadt Beeskow

Anlage : Lageplan

Anlage 2: Zuständigkeiten und Kostenträgerschaft