

# NUTZUNGSVEREINBARUNG - GRUBERHOF

---

Die nachstehend als „Stadt“ und „UMG“ bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich des im Vertrag als „Überlassungsobjekt“ bezeichneten Objektes diese Nutzungsvereinbarung ab.

Stadt Groß-Umstadt  
Markt 1  
64823 Groß-Umstadt  
- Stadt -

Umstädter Museums- und Geschichtsverein e.V.  
Raibacher Tal 22  
64823 Groß-Umstadt  
- UMG -

## PRÄAMBEL

Die Stadt Groß-Umstadt ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Groß-Umstadt Flur 26 Nr. 90/4, im folgenden „Gruberhof“ genannt. Sie ist Trägerin der musealen Einrichtung „Gruberhof“. Der UMG betreibt das Museum.

Bezüglich dieser Liegenschaft besteht ein aus dem Jahre 1996 datierender Vertrag zwischen den Parteien. Mit der heute abgeschlossenen „Nutzungsvereinbarung - Gruberhof“ wird eine neue Basis der Zusammenarbeit zwischen den Parteien festgeschrieben, die die Vereinbarung aus dem Jahre 1996 ersetzt.

## § 1 Überlassungsobjekt

Das überlassene Objekt ist belegen in der Gemarkung Groß-Umstadt Flur 26 Nr. 90/4St. Die Stadt überlässt dem UMG das genannte Flurstück nebst aller Aufbauten.

## § 2 Nutzungszweck

- (1) Die Überlassung erfolgt zur Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben des UMG und zum Betrieb des Museums. Für die Überlassung wird kein Entgelt erhoben. Maßgeblich für die Bestimmung des Begriffs „satzungsgemäße Aufgaben“ ist der Stand der Satzung des UMG zum 30.06.2014. Im Rahmen dieser Satzung ist der UMG zur Untervermietung berechtigt. Die aktuelle Satzung wird als Anlage zu dieser Vereinbarung genommen.

- (2) Die Stadt ist im Benehmen mit dem UMG berechtigt, kostenfrei den Kuhstall, den Hof, das Erdgeschoß der großen Scheune und die Toiletten für eigene Veranstaltungen zu nutzen. Es handelt sich dabei um das Internationale Sommerfest, einen Empfang der Verschwisterung anlässlich des Winzerfestes, eine Kochveranstaltung einer Delegation aus einer Partnerstadt anlässlich des Winzerfestes, den monatlichen Stammtisch der französischen Abteilung des Verschwisterungskomitees, sowie bis zu zwei weitere jährlich nicht regelmäßig stattfindende Veranstaltungen.

Eine Nutzung der Küche ist – sofern angesichts des Charakters der Veranstaltung erforderlich – in Absprache mit dem UMG möglich.

- (3) Die beabsichtigte Veranstaltung ist dem UMG frühzeitig, mindestens einen Monat vor dem Veranstaltungstermin, bekanntzugeben. Der Magistrat entscheidet nach nochmaliger Anhörung des UMG endgültig über die Zulässigkeit der Veranstaltung im Gruberhof, wenn eine einvernehmliche Lösung innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Bekanntgabe der beabsichtigten Veranstaltung nicht erfolgt ist.

### **§ 3 Laufzeit und Kündigung**

- (1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.07.2015.

Das Nutzungsverhältnis wird auf die Dauer von 10 Jahren geschlossen. Das Vertragsverhältnis verlängert sich um jeweils 10 Jahre, wenn nicht ein Vertragspartner in einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende kündigt.

- (2) Endet das Rechtsverhältnis gemäß Abs. (1), hat der UMG das gemäß § 1 überlassene Objekt vollständig und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom UMG selbst beschafften, sind der Stadt zu übergeben.

### **§ 4 Kostentragung**

- (1) Der UMG erhält zum Betrieb und zur Unterhaltung des gemäß § 1 überlassenen Objektes einen pauschalierten Zuschuss von

25.000,00 €.

- (2) Der Betrag ist in vier gleichen Raten zu zahlen am  
01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. eines jeden Jahres.

- (3) Die Zahlungen haben kostenfrei zu erfolgen auf folgendes Konto des UMG.

Kontoinhaber: Umstädter Museums- & Geschichtsverein e.V.  
Bank: Sparkasse Dieburg  
IBAN: DE 48 5085 2651 0013153705  
BIC: HELADEF1DIE

- (4) Der pauschalierte Zuschuss gemäß Abs. (1) wird im Abstand von drei Jahren geprüft. Erstmals findet eine Überprüfung aber bereits 24 Monate nach Vertragsschluss statt.

## **§ 5 Betriebskosten**

- (1) Der UMG trägt alle Betriebskosten gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten - Betriebskostenverordnung - (Geltung ab 01.01.2004) sowie sonstige Betriebskosten.
- (2) Soweit der UMG die Kosten nicht direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen bezahlt, rechnet die Stadt jährlich über die entstandenen Betriebskosten unter Berücksichtigung der vom UMG erbrachten Vorauszahlungen ab. Sollte sich zulasten des UMG aus der Abrechnung ein Nachzahlungsbetrag ergeben, verpflichtet er sich dazu, diesen innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Jahresabrechnung über die Betriebskosten an die Stadt zu bezahlen.
- (3) Entsprechendes gilt für die Heizkosten, die Warmwasserversorgung, die Kosten der Be- und Entwässerung (Wasserverbrauch) sowie Stromkosten.
- (4) Der Abschlag für die seitens des UMG an die Stadt zu zahlenden Betriebskosten beträgt zum 01.07.2015 200,00 € monatlich.

## **§ 6 Übergabe des Überlassungsobjekte, Haftung der Stadt**

- (1) Der UMG hat das Überlassungsobjekt gesehen und geprüft, er erkennt das Objekt als vertragsgemäß an. Ein Übergabeprotokoll nebst Inventarliste wird gemeinsam erstellt.
- (2) Die Stadt haftet nicht dafür, dass das Überlassungsobjekt den technischen, gesetzlichen und behördlichen Anforderungen (z.B. Gewerbeaufsicht), die an den Betrieb des vom UMG verfolgten Nutzungszwecks gestellt werden, genügt.
- (3) Es ist allein Sache des UMG, auf eigene Kosten für die Einhaltung aller einschlägigen technischen Vorschriften sowie gesetzlicher und behördlicher Auflagen während des Bestehens des Nutzungsverhältnisses Sorge zu tragen.
- (4) Die verschuldensunabhängige Haftung der Stadt ist ausgeschlossen. Die Stadt haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, für leichte Fahrlässigkeit nur bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Diese Haftungsbeschränkungen gelten nicht bei der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit und nicht in dem Fall des arglistigen Verschweigens von Mängeln des Überlassungsobjekts.

- (5) Diese Haftungsbeschränkung gilt entsprechend für alle nach Vertragsschluss oder nach Überlassung des Überlassungsobjektes entstandenen Mängel des Überlassungsobjekts oder sonstige Schäden.
- (6) Vom Haftungsausschluss erfasst sind somit insbesondere Ansprüche des UMG auf Mangelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) sowie Aufwendungs- und Schadensersatz (§ 536a BGB) sowie die Haftung für daraus resultierende Folgeschäden, mit Ausnahme solcher Schäden, die an Dach+Fach bestehen.
- (7) Als Mangel des Überlassungsobjekts gelten nicht diejenigen Einwirkungen, die die Stadt nach § 906 BGB zu dulden hat sowie evtl. Mängel an zum gemeinschaftlichen Gebrauch überlassenen Nutzflächen, Räumen oder Einrichtungen des Überlassungsobjektes.

## **§ 7 Schlüssel**

- (1) Der UMG erhält folgende Schlüssel für das Überlassungsobjekt. Die Übergabe der Schlüssel erfolgt zusammen mit der Übergabe der genutzten Räume. Weitere Details werden soweit erforderlich im Übergabeprotokoll festgehalten:

Stück	Schlüsseltyp (Verwendungszweck) Bedienungselement
2	Objektschlüssel
2	Briefkastenschlüssel

- (2) Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt gestattet. Schlüssel, welche sich der UMG zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Nutzungszeit der Stadt abzuliefern. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies der Stadt mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel der Stadt auszuhändigen. Bei Verlust eines Schlüssels ist der UMG verpflichtet, auf Verlangen der Stadt die Kosten für neue Türschlösser, beziehungsweise bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel anderer UMG zu übernehmen, sofern der UMG nicht nachweisen kann, dass Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist.

## **§ 8 Versicherungen und Haftung**

- (1) Bei Beginn der Vereinbarung hat der UMG der Stadt das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit einer üblicherweise für das Überlassungsobjekt ausreichenden Deckungssumme für Personen- und für Sachschäden nachzuweisen, deren Versicherungsschutz sich auf die gesetzliche und vertragliche Haftpflicht des UMG
  - aus seinem Rechtsverhältnis zur Stadt
  - aus seinem Rechtsverhältnissen zu sonstigen Mitbenutzern, insbesondere seinen Kunden, sonstigen Besucher, Angestellten, Lieferanten, Handwerkern usw. des Überlassungsobjektes

- aus der vertraglichen Übernahme von Verkehrssicherungspflichten in seiner Eigenschaft als verantwortlicher Besitzer (UMG) eines Hausgrundstücks (insbesondere bei Übernahme der Räum- und Streupflicht für öffentliche Gehwege und Zufahrten)

erstreckt.

- (2) Die Verpflichtung gemäß Abs. 1 besteht nur insoweit, als die einzelnen Risiken zu wirtschaftlich zumutbaren Konditionen versicherbar sind. Die Versicherung ist während der gesamten Laufzeit des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten. Das Bestehen der Versicherung ist der Stadt auf jederzeitige Anforderung hin nachzuweisen.
- (3) Der UMG wird darauf hingewiesen, dass Schäden (beispielsweise Brandschäden) an seiner Einrichtung und seinem eingelagerten Waren und sonstigen Gütern bedingungsgemäß nicht von der Gebäudeversicherung des Stadt gedeckt sind.

## **§ 9 Instandhaltung des Überlassungsobjektes Haftung für Schäden**

- (1) Die Kosten für auch ohne Verschulden des UMG notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbarem Zugriff des UMG ausgesetzt sind, übernimmt der UMG in jedem einzelnen Schadensfall bis netto 400 €, zuzüglich MwSt.
- (2) Der UMG verpflichtet sich, die Räume schonend und pfleglich zu behandeln und auf seine Kosten stets in ordnungsgemäßem, gutem und sauberem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.
- (3) Schäden in den Räumen des Überlassungsobjektes und am überlassenen Inventar sind der Stadt sofort anzuzeigen. Für durch verspätete oder unterlassene Anzeige verursachte Schäden oder deren dadurch bedingte Ausweitung haftet der UMG.
- (4) Der UMG haftet der Stadt für alle von ihm verursachten Schäden am Überlassungsobjekt, insbesondere auch für alle Schäden, die durch Verletzung einer ihm obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden.
- (5) Leitungsverstopfungen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation hat der UMG auf jeden Fall auf seine Kosten zu beseitigen, sofern er Alleinnutzer des Überlassungsobjektes ist oder die Verstopfung verursacht hat. Der UMG haftet für Personen- und Sachschäden.

- (6) Der UMG haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Unternutzer, Besucher, Lieferanten, Handwerker oder sonstige, durch oder über den UMG mit dem Überlassungsobjekt in Berührung gekommene dritte Personen schuldhaft verursacht worden sind, soweit er es schuldhaft unterlässt die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche der Stadt notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache beweiskräftig festzustellen.
- (7) Der UMG hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des UMG vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalt der vertretungsberechtigten Vertreter des UMG bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht. Bei Auszug des UMG ist dieser auch dann ersatzpflichtig, wenn der Nutzungsnachfolger die Arbeiten ausführt.

## **§ 10 Renovierungspflicht, Schönheitsreparaturen**

- (1) Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten am Überlassungsobjekt im Innenbereich übernimmt während der Nutzungsdauer auf eigene Kosten entsprechend seinem Bedarf der UMG. Die Stadt übernimmt insoweit keine Verpflichtung.
- (2) Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten sind:  
Instandsetzungsarbeiten, Wartungsarbeiten und intensive Reinigungs- sowie Pflegearbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen am Überlassungsobjekt nebst Inventar, die durch die Nutzung durch den UMG hervorgerufen wurden. Solche Arbeiten sind insbesondere: Tapezieren, Erneuerung von Wand- und Deckenanstrichen sowie sonstigen Anstrichen (Türen und Fenster innen). Gegenstände mit kunststoffbeschichteten Oberflächen oder ähnliche sind intensiv mit geeigneten Reinigungsmitteln zu reinigen.
- (3) Bei Ende des Nutzungsverhältnisses ist der UMG zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten nicht verpflichtet. Hier wird eine besenreine Übergabe vereinbart.

## **§ 11 Werbeschilder**

- (1) Der UMG ist berechtigt, in Übereinstimmung mit der Stadt innerhalb und außerhalb der Nutzungsräumlichkeiten Schilder und Hinweise anzubringen, die für den Nutzungszweck notwendig sind.
- (2) Reklame und Werbung dürfen nur in Absprache mit der Stadt vorgenommen werden.

- (3) Der UMG haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den selbst angebrachten Vorrichtungen entstehen.
- (4) Der UMG verpflichtet sich, die allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften über die Art, Anbringung und Unterhaltung der Schilder und Hinweise zu beachten und eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse selbst einzuholen.

## **§ 12 Betreten durch die Stadt**

- (1) Die Stadt kann die überlassenen Räume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Überlassungsobjektes festzustellen. Sie ist berechtigt, weitere Personen hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.
- (2) Außer bei drohenden Gefahren ist die Stadt verpflichtet, Besuche mindestens 3 Werktage zuvor anzukündigen. Der UMG hat dafür zu sorgen, dass die Räume für einen angemeldeten Besuch auch in einer Abwesenheit betreten werden können.
- (3) Im Einzelfall kann der UMG aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten. Durch die Besichtigung darf der Betrieb des UMGs nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

## **§ 13 Bauliche Veränderungen**

- (1) Bauliche Veränderungen an und in den überlassenen Räumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Die Einholung aller etwa erforderlicher behördlichen Genehmigungen ist Sache des UMG, der auch die Genehmigungs-, Bearbeitungs- und Planungskosten trägt.
- (2) Will der UMG Einrichtungen, mit denen er die überlassenen Räume versehen hat, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst der Stadt zur Übernahme anzubieten.
- (3) Wenn die Stadt diese Einrichtungen übernehmen will, hat sie nach ihrer Wahl entweder dem UMG die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht die Stadt von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der UMG die Einrichtung weg, so ist der UMG zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet (vollständiger Rückbau). Das gilt nicht für die errichteten Schleppdächer.

- (4) Der UMG hat weder während noch nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für die oder des Wertes der baulichen Veränderungen.

## **§ 14 Reinigung, Winterdienst**

- (1) Reinigungsarbeiten und Winterdienst werden vom UMG übernommen.
- (2) Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert.
- (3) Es gilt die entsprechende Satzung der Stadt in ihrer jeweiligen Fassung.

## **§ 15 Bestehende Verträge**

- (1) Zwischen der Stadt und der dem Odenwaldklub besteht eine faktische Vereinbarung zur kostenlosen Nutzung mehrerer Räume im Gruberhof als Vereinsräume. Der UMG tritt in alle Rechte und Pflichten dieser Vereinbarung ein. Eine Beendigung dieser Vereinbarung mit dem OWK bedarf der Zustimmung der Stadt. Ein Lageplan zu den Räumen wird als Anlage zum Vertrag genommen.
- (2) Mit der Pfungstädter Brauerei und der Stadt besteht bezüglich des Objektes Gruberhof ein Bierliefervertrag. Infolgedessen ist das Objekt Gruberhof bis 30.11.2015 brauereigebunden. Der UMG wird diese Brauereibindung beachten. Die Stadt wird sich bemühen, die Brauereibindung nach dem 30.11.2015 zu beenden.

## **§ 16 Beendigung des Nutzungsverhältnisses**

- (1) Der UMG ist im Kündigungsfall oder bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch Zeitablauf verpflichtet, das Überlassungsobjekt spätestens zu diesem Zeitpunkt dem Stadt in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben.
- (2) Hat der UMG bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Stadt berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von 10 Kalendertagen, diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung berufene Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem UMG zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Stadt darüber wie ein Eigentümer verfügen.



## § 17 Sicherheitsleistung, Kaution

Unter Bezugnahme auf die Bonität des UMGs verzichtet die Stadt auf die Stellung einer Sicherheitsleistung.

## § 18 Schriftform, salvatorische Klausel, Gerichtsstand

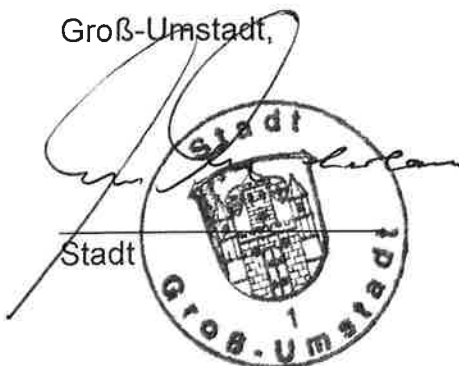
- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Auf die Einhaltung dieser Formvorschriften kann mündlich und stillschweigend nicht verzichtet werden.
- (2) Erfüllungsort ist die Stadt Groß-Umstadt, in jedem Fall aber der Ort des Überlassungsobjektes. Soweit beide Parteien dieses Vertrages Kaufleute sind, wird ergänzend vereinbart, dass Gerichtsstand für alle Streitigkeiten das für diesen Erfüllungsort zuständige Gericht oder nach Wahl des Stadt das Gericht des Bezirkes ist, in welchem das Grundstück liegt.
- (3) Eine teilweise Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen (Regelungen) berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen (Regelungen) nicht.
- (4) Anstelle unwirksamer Bestimmungen sollen solche treten, die dem Gewollten nach seinem Sinn und seiner wirtschaftlichen Bedeutung am nächsten kommen.
- (5) Soweit Änderungen oder Ergänzungen dem Vertragstext widersprechen, gelten diese anstelle der vorformulierten Regelungen.

## § 19 Inkrafttreten

Diese Vereinbarung tritt am 01.07.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Vereinbarung vom 12.02.1996 außer Kraft.

## § 20 sonstige Vereinbarung

(keine)



UMG