Trägerschaftsvertrag „Museale Einrichtungen“

zwischen der

Stadt Wolgast,
Burgstraße 6, 17438 Wolgast
vertreten durch den Bürgermeister, Herr Stefan Weigler

- Stadt - genannt

und der

Gemeinnützigen Regionalgesellschaft Usedom Peene mbH
Pestalozzistraße 45, 17438 Wolgast
vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Dr. Beate Johannsen

- Träger bzw. Nutzer - genannt

Präambel

Ein Zentrum des kulturellen Lebens in der Stadt Wolgast bildet das stadtgeschichtliche Museum „Kaffeemühle“ genannt. Im ältesten Profanbau der Stadt, einem Getreidespeicher aus der 2. Hälfte des 17. Jh. konnte über Jahre ein vielschichtiges Angebot etabliert werden. Von der Vermittlung der Wolgaster Geschichte bis zur hochkarätigen Sonderausstellungen bietet das Museum immer wieder einen Grund dieses schöne Gebäude zu besuchen.

Weiterhin bietet die Stadt ein Museum der besonderen Art: das Geburtshaus Philipp Otto Runge. Die zwölfeckige Wolgaster St. Gertrud Kapelle ist ohne Zweifel ein architektonisches Kleinod. Im Zeitgeschmack der Gotik erbaut, ist das Gebäude heute ein schönes Zeugnis der Norddeutschen Backsteingotik.

Zentrale Voraussetzung für die kulturelle Landschaft in der Stadt ist der Erhalt und die Betreuung der vorgenannten kulturellen Einrichtungen.

Beide Vertragspartner schließen daher nachfolgenden Trägerschaftsvertrag ab:

I. TRÄGERSCHAFT

§ 1 Gegenstand

Die Stadtvertretung der Stadt hat am 12.11.2018 - 01-B 2018-139 beschlossen, die Aufgaben der musealen/kulturellen Einrichtungen „Kaffeemühle“, Rungehaus und St. Gertrud Kapelle auszulagern und an die Gemeinnützige Regionalgesellschaft Usedom Peene mbH zu übertragen. Damit soll der Erhalt sowie eine Aufwertung des kulturellen und musealen Angebots in der Stadt erreicht werden. Mit der Aufgabenübertragung, welche den Betrieb der vorgenannten kulturellen und musealen Einrichtungen erfasst, sollen die gemeinsamen Ressourcen gebündelt und effizienter eingesetzt werden. Die Arbeit des Trägers ist vornehmlich darauf gerichtet durch ein breitgefächertes museales und kulturelles Angebot neue Gäste für die Stadt Wolgast zu gewinnen und die Attraktivität der Stadt zu steigern.

§ 2 Gegenstand/Konzeption

- (1) Die Vertragspartner entscheiden mit diesem Vertrag, die auf Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung Wolgast vom 12.11.2018 - 01-B 2018-139 gefasst wurde,
 - a) das stadthistorische Museum „Kaffeemühle“, Rathausplatz 6, 17438 Wolgast
 - b) das Rungehaus, Kronwiekstraße 45, 17438 Wolgast
 - c) die St. Gertrud Kapelle, Alter Friedhofdurch den Träger betreiben zu lassen.
- (2) Der Träger verpflichtet sich, die unter Absatz 1 genannten Einrichtungen entsprechend der geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der Konzeption nach § 2 Absatz 3 sowie den Vorgaben der Stadt zu betreiben und zu unterhalten.
- (3) Wesentlicher konzeptioneller Schwerpunkt der Betreibung ist die Sicherstellung der musealen und kulturellen Angebote in den Einrichtungen mit folgenden Schwerpunkten
 - a) Aufbau eines neuen Grundkonzeptes für die „Kaffeemühle“ für die Neuausrichtung der Einrichtung und Gestaltung der Einrichtung nach diesem Konzept
 - b) Bestandserhaltung der musealen Angebote für die Einwohner und Touristen
 - c) Gestaltung und Weiterentwicklung der musealen und kulturellen Einrichtungen in konzeptioneller und wirtschaftlicher Hinsicht, insbesondere als Bindeglied zu den in der Stadt wirkenden kulturellen, nichtstädtischen Einrichtungen, Initiativen, Vereinen und Verbänden
 - d) Pflege von relevanten lokalen und überregionalen Netzwerken im Bereich Kultur, insbesondere mit den tangierenden Fördervereinen: der Museumsgesellschaft, dem Rungeklub, Kulturverein, Förderverein St. Petri, St. Gertrud Förderverein, Förderverein Fährschiff „Stralsund“
 - e) Bestandserschließung, Weiterführung der Inventarisierung
 - f) Bestandspflege, Bewahrung des musealen Bestandes
 - g) Museumspädagogische Arbeiten, Führungen in allen musealen Einrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen
 - h) Gestaltung von Ausstellungen und kulturellen Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit der Stadt und weiteren Trägern/Vereinen
 - i) Fördermittelakquise und Entwicklung von Sponsoringstrategien zur Anteilsfinanzierung
 - j) Führung der Stadtchronik

§ 3 Beginn und Dauer des Vertrages; Kündigung; Übergabe

- (1) Dieser Aufgabenübertragungsvertrag beginnt am 01.01.2019, wird auf die Dauer von 3 Jahren geschlossen und endet am 31.12.2021. Er verlängert sich danach um jeweils ein Kalenderjahr, wenn er nicht durch eine Partei mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- (2) Unbeschadet der nach Absatz 1 gegebenen Kündigungsmöglichkeit kann die Stadt den Vertrag fristlos kündigen, ohne dass dem Träger ein Anspruch auf Entschädigung zusteht, wenn der Träger insbesondere:
 - die Einrichtungen - auch eine einzelne Einrichtung nach § 2 Abs. 1 - mehr als drei Monate nicht für den vorgesehenen Zweck nutzt, sofern nicht der Träger nachweist, dass es sich um einen vorübergehenden, von ihm nicht zu vertretenden Zustand handelt,

- die Einrichtungen - auch eine einzelne Einrichtung nach § 2 Abs. 1 - trotz Abmahnung und Festsetzung einer angemessenen Frist in einer nach dem Vertrag nicht gestatteten Weise oder ohne die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nutzt,
- den sonstigen im Vertrag übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung nicht innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nachkommt,

Im Falle einer außerordentlichen Kündigung ist zwischen den Parteien eine angemessene Übergangsfrist zur Überleitung der mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben des Trägers auf die Stadt oder einen von diesem benannten Dritten zu vereinbaren.

- (3) Bei Beendigung dieses Aufgabenübertragungsvertrages ist der Träger verpflichtet, alle für die Fortführung der Aufgabenwahrnehmung erforderlichen Unterlagen, Datenbestände und Vollmachten im Rahmen des Tourismusbereichs zum Ende des Vertragszeitraumes an die Stadt oder einen von diesem benannten Dritten zu übergeben sowie alle zumutbaren Mitwirkungshandlungen zu erbringen, um eine nahtlose Fortführung der vertragsgegenständlichen Aufgaben zu ermöglichen. Der Träger wird ferner an die Stadt oder einen von diesem benannten Dritten alle Ansprüche und Rechte aus zum Zwecke der Erfüllung der mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben geschlossenen sonstigen Verträge abtreten und/oder einem Vertragseintritt der Stadt Wolgast oder eines von diesem benannten Dritten unter der Bedingung zustimmen, dass zum einen der Träger von sämtlichen Verpflichtungen aus diesen Verträgen ab dem Übernahmezeitpunkt durch die Stadt Wolgast freigestellt wird und zum anderen Vergütungsansprüche aus diesen Verträgen für bereits durch den Träger erbrachte Leistungen weiterhin dem Träger zustehen.
- (4) Die Stadt übergibt dem Träger das Grundstück:
- a) stadthistorisches Museum „Kaffeemühle“, Rathausplatz 6, 17438 Wolgast, bestehend aus Flurstück 26 Flur 23 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von 401 m² mit allen aufstehenden Gebäuden, baulichen Anlagen und Freianlagen einschließlich Bewuchs zum fortgesetzten Betreiben der Einrichtung.
 - b) Rungehaus, Kronwiekstraße 45, 17438 Wolgast, bestehend aus Flurstück 77 Flur 23 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von 318 m² und Flurstück 78 Flur 23 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von 24 m² mit allen aufstehenden Gebäuden, baulichen Anlagen und Freianlagen einschließlich Bewuchs zum fortgesetzten Betreiben der Einrichtung.
 - c) St. Gertrud Kapelle, Alter Friedhof, bestehend aus Flurstück 8/5 Flur 25 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von ca. 220 m² mit allen aufstehenden Gebäuden, baulichen Anlagen, Freianlagen einschließlich Bewuchs und Mitbenutzung der Zuwegung zum Gebäude zum fortgesetzten Betreiben der Einrichtung.
- (5) Der Träger übernimmt die v. g. Grundstücke zum 01.01.2019 in die Trägerschaft/Betreibung. Die körperliche Übergabe erfolgte am2018.
- (6) Das rechtliche und wirtschaftliche Eigentum des bestehenden Inventars (Mobiliar und Ausstattung, insbesondere die musealen Gegenstände) verbleiben bei der Stadt. Die Inventarlisten für das Mobiliar und die Ausstattung sind als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügt. Sie sind Bestandteil dieses Vertrages.
- Zum Vertragsende ist seitens des Trägers eine Rückübertragung des vorgenannten Inventars mit einer Inventarliste zu übergeben.
- (7) Notwendige Reparaturen und Ersatzbeschaffungen für Mobiliar und Ausstattung übernimmt während der Vertragslaufzeit der Träger auf eigene Kosten.

- (8) Der Träger verpflichtet sich nur Personal zu beschäftigen, welches ein einwandfreies erweitertes Führungszeugnis vorlegen kann und sich zur freiheitlich demokratischen Grundordnung der Bundesrepublik Deutschland bekennt.
- (9) Der Träger übernimmt mit dem Zeitpunkt der Übernahme alle Rechten und Pflichten, die sich aus der Trägerschaft dieser Einrichtung ergeben.
- (10) Soweit Räume in der Einrichtung nicht benötigt werden, können diese durch den Träger für andere Zwecke genutzt werden, unter der Voraussetzung, dass die konzeptionelle Zweckrichtung nach § 2 dadurch nicht beeinträchtigt wird. Eine gewerbliche Nutzung ist auf Antrag verhandelbar, sofern diese dem Zweck dienlich ist und diese der konzeptionellen Zweckrichtung nicht entgegensteht.

§ 4

Finanzierung der Aufgabenwahrnehmung; Berichtswesen

- (1) Die Grundsätze der Finanzierung regeln sich nach der Gemeindehaushaltsordnung i. V. m. § 2 Abs. 2 der Kommunalverfassung in der jeweils gültigen Fassung sowie den Beschlüssen der Stadtvertretung Wolgast und nach dem Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
- (2) Der Träger verpflichtet sich, mögliche finanzielle Fördermöglichkeiten auszuschöpfen und die Stadt finanziell zu entlasten.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Träger die ihm nach Maßgabe des § 2 dieser Vereinbarung übertragenen Aufgaben zwar im Auftrag der Stadt, jedoch im Übrigen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung wahrnehmen wird und die Finanzierung der mit dieser Vereinbarung beauftragten Leistungen und übertragenen Aufgaben vorwiegend durch den Zuschuss nach § 8 dieses Vertrages sichergestellt ist. Dem Träger stehen daher sämtliche aus der Wahrnehmung dieser Aufgaben resultierenden Einnahmen zu; im Gegenzug hat der Träger sämtliche aus und im Zusammenhang mit dieser Aufgabenwahrnehmung entstehenden Kosten und sonstigen Aufwendungen einschließlich der Vergütungen des Personals selbst zu tragen. Weitere Forderungen gegenüber der Stadt können nicht geltend gemacht werden.
- (4) Der Träger soll den Betrieb der Einrichtungen nach § 2 und die ihr nach dieser Vereinbarung übertragenen Aufgaben stets auch unter besonderer Berücksichtigung der Notwendigkeit einer angemessenen Einnahmenerzielung wahrnehmen, soweit dies der Gemeinnützigkeit des Trägers nicht zu wider läuft.
- (5) Neben den Entgelten Dritter, ggf. weiterer Fördermittel, soll die Finanzierung der mit dieser Vereinbarung beauftragten Leistungen und übertragenen Aufgaben ferner durch einen jährlichen Beitrag der Stadt sichergestellt werden, welcher seitens der Stadt an den Träger als Zuschuss für die Aufgabenwahrnehmung und Erbringung der damit verbundenen Leistungen gezahlt wird. Dieser Zuschussbeitrag der Stadt Wolgast soll dabei mindestens der Höhe entsprechen, dass die mit der Leistungserbringung und Aufgabenwahrnehmung verbundenen Kosten und Aufwendungen abgedeckt werden.
- (6) Der Träger wird der Stadt bis zum 15. Oktober eines jeden Jahres für das folgende Kalenderjahr eine Budgetplanung vorlegen, in welche sämtliche zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Leistungserbringung und Aufgabenwahrnehmung einzustellen sind.
- (7) Zusätzlich zu selbst erzielten Einnahmen nach den vorstehenden Absätzen erhält der Träger für die mit diesem Vertrag übernommenen Leistungen im Zusammenhang mit der Aufgabenwahrnehmung des Betriebes (§ 2):

- a) für die Einrichtung stadthistorische Museum „Kaffeemühle“ und der St. Gertrud-Kapelle in Höhe von 122.890,00 € jährlich (in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausendachtundneunzig Euro) inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer soweit diese anfällt. Mit diesem Grundzuschuss sind dabei unter Einrechnung der Einnahmen nach vorstehenden Absätzen sämtliche Kosten und sonstigen Aufwendungen abgegolten, welche dem Träger aus und im Zusammenhang mit der Aufgabenwahrnehmung des Betriebs dieser Einrichtungen entstehen.
- b) für die Einrichtung Rungehaus in Höhe von 37.910,00 € jährlich (in Worten: vierundvierzigtausendvierhundertzehn Euro) inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer soweit diese anfällt. Mit diesem Grundzuschuss sind dabei unter Einrechnung der Einnahmen nach vorstehenden Absätzen sämtliche Kosten und sonstigen Aufwendungen abgegolten, welche dem Träger aus und im Zusammenhang mit der Aufgabenwahrnehmung des Betriebs dieser Einrichtung entstehen.
- (8) Die Grundzuschüsse nach vorstehendem Abs. 7 sind in gleich bleibenden monatlichen Raten bis zum 01. eines jeden Monats für den laufenden Kalendermonat zu zahlen. Der Träger stellt dazu monatlich eine Rechnung.
Die Zahlung der Grundzuschüsse erfolgt unter Verweis auf § 26 vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Zustimmung, insbesondere der erteilten Haushaltsgenehmigung der Stadt.
- (9) Die Parteien vereinbaren, dass die Angemessenheit der Zuschüsse nach vorstehenden Absätzen im Hinblick auf deren Höhe und Abgeltungsumfang nach Ablauf eines jeden Kalender- und Wirtschaftsjahres, unter Zugrundelegung der in § 4 Abs. 1 bis 6 dieses Vertrages vereinbarten Finanzierungsgrundsätze überprüft und entsprechend angepasst werden kann.
Will eine Partei von diesem Recht zur Vertragsanpassung Gebrauch machen, so ist eine Überprüfung spätestens zwei Monate vor Ablauf des Kalender- und Wirtschaftsjahres gegenüber der anderen Partei schriftlich und unter Darlegung der hierfür maßgeblichen Gründe geltend zu machen.
- (10) Die Stadt wird alle für die ordnungsgemäße Erfüllung der nach Maßgabe dieser Vereinbarung übertragenen Aufgaben und beauftragten Leistungen durch den Träger erforderlichen Mitwirkungshandlungen erbringen, dem Träger alle für die Erfüllung der übertragenen Aufgaben und Erbringung der beauftragten Leistungen erforderlichen Informationen, Dokumente, Daten und sonstigen Unterlagen zur Verfügung stellen sowie den Träger von allen wesentlichen Veränderungen unverzüglich benachrichtigen.
- (11) Die Stadt stellt dem Träger unter Beachtung der Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) und dem LDSchG für die Laufzeit dieses Vertrages die Bereiche Touristinformation/Zimmervermittlung betreffenden Kundenkarteien, Statistiken, Arbeitsanweisungen und sonstigen betrieblichen Unterlagen und Daten zur Verfügung, soweit dies vorliegen. Die vorstehend angeführten, nicht abschreibungsfähigen Werte fallen bei Beendigung dieses Vertrages entschädigungslos an die Stadt zurück.
- (12) Der Träger wird die Stadt Wolgast im Rahmen des betriebsüblichen Berichtswesens einmal halbjährlich über Art und Umfang der von ihm erbrachten und beabsichtigten Leistungen - soweit diese die nach diesem Vertrag übertragenen Aufgaben betreffen - sowie über alle für die Beurteilung der ordnungsgemäßen Erfüllung der übertragenen Aufgaben wesentlichen Umstände unterrichten. Der Träger ist verpflichtet, die Stadt Wolgast über unerwartete Entwicklungen, welche sich auf die übertragenen Aufgaben auswirken können, unverzüglich zu unterrichten.

- (13) Die Vertragspartner vereinbaren, dass die Verwendung der Grundzuschüsse nach Absatz 4 jährlich nach Ablauf eines Kalenderjahres nachgewiesen und durch die Stadt geprüft wird. Der Träger verpflichtet sich, die Einrichtung wirtschaftlich zu führen.

§ 5 Haftung

- (1) Dem Träger obliegt ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Einrichtungen die umfassende Verkehrssicherungspflicht, entsprechend geltender Gesetze, gesetzlicher Vorschriften und örtlichen Rechts. Dies beinhaltet u. a. die Reinigung gemäß Satzung über die Straßenreinigung der Stadt, die Schnee- und Eisbeseitigung im Eingangsbereich und Gehwegbereich vor den Einrichtungen, einschließlich abstumpfender Maßnahmen.
- (2) Der Träger stellt die Stadt von etwaigen Schadenersatzansprüchen Dritter, die wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber dem Eigentümer geltend gemacht werden könnten, frei.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, soweit der Träger seiner Verpflichtung zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht nicht ausreichend nachkommt, entsprechende Maßnahmen auf Kosten des Trägers zu veranlassen.
- (4) Der Träger haftet, gleich aus welchem Rechtsgrund, für alle Schäden, die bei Einrichtung, Betrieb und Unterhalt der Einrichtungen Dritten entstehen können. Ein Ersatzanspruch gegenüber der Stadt ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die dem Dritten entstandenen Schäden, die bei Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung der Einrichtungen eingetreten sind, von der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht oder die Ursache für Schädigungen am Tag vor der Übernahme gesetzt wurden.
Bei Eintritt eines Schadens hat der Träger zu beweisen, dass die Ursache für den Schaden bereits vor der Übernahme gesetzt wurde.

II. Pachtverhältnis

§ 6 Pachtverhältnis

Die Einrichtungen werden zur Nutzung unentgeltlich überlassen.

§ 7 Nutzungsgegenstand; Zweck

- (1) Die Stadt stellt dem Träger die Grundstücke, nachfolgend „Einrichtungen bzw. Objekte“:
- d) stadtgeschichtliches Museum „Kaffeemühle“, Rathausplatz 6, 17438 Wolgast, bestehend aus Flurstück 26 Flur 23 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von 401 m² mit allen aufstehenden Gebäuden, baulichen Anlagen und Freianlagen einschließlich Bewuchs zum fortgesetzten Betreiben der Einrichtung.
- e) Rungehaus, Kronwiekstraße 45, 17438 Wolgast, bestehend aus Flurstück 77 Flur 23 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von 318 m² und Flurstück 78 Flur 23 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von 24 m² mit allen aufstehenden Gebäuden, baulichen Anlagen und Freianlagen einschließlich Bewuchs zum fortgesetzten Betreiben der Einrichtung.

- f) St. Gertrud Kapelle, Alter Friedhof, bestehend aus Flurstück 8/5 Flur 25 Gemarkung Wolgast mit einer Größe von ca. 220 m² mit allen aufstehenden Gebäuden, baulichen Anlagen, Freianlagen einschließlich Bewuchs und Mitbenutzung der Zuwegung zum Gebäude zum fortgesetzten Betreiben der Einrichtung.

Der Nutzungsgegenstand a) bis c) ist auf beiliegendem Plan, der als **Anlage 2** Bestandteil dieses Vertrages ist, farblich gekennzeichnet.

- (2) Dem Träger werden für die Nutzungszeit die hauptsächlichen Schlüssel für die Objekte übergeben. Hierzu wird ein Übergabeprotokoll gefertigt. Dieses wird als **Anlage 3** Bestandteil dieses Vertrages.

Ist die Anzahl der übergebenen Schlüssel für den Nutzer nicht ausreichend, hat er fehlende Schlüssel auf eigene Kosten anzuschaffen. Verlorengegangene oder beschädigte Schlüssel hat der Nutzer auf eigene Kosten zu ersetzen.

- (3) Der Stadt leistet keine Gewähr dafür, dass die übergebenden Objekte den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entspricht.
- (4) Behördliche Auflagen hat der Nutzer auf eigene Kosten zu erfüllen. Falls diese bauliche Veränderungen bedingen, ist die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen. Das jeweilige Objekt darf nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden.

§ 8

Übergabe, Gewährleistung und Zweckbindung

- (1) Die Einrichtungen/Objekte werden per 01.01.2019 übergeben. Auf § 3 dieses Vertrages wird verwiesen.
- (2) Der Nutzer nutzt die Grundstücke/Objekte nach § 7 Absatz 1 mit Aufbauten, wie sie stehen und liegen und in dem Zustand, in dem es vor der Bewirtschaftung durch den Nutzer besichtigt wurde, unter Ausschluss jeglicher Haftung der Stadt für eine bestimmte Größe und für Fehler und Mängel jeder Art. Die Einrichtungen/Objekte werden zum Betrieb der Einrichtungen genutzt. Änderungen der Nutzung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (3) Die baulichen Anlagen, Umzäunungen und Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln. Verschlissene oder defekte Anlagen, Umzäunungen und Gegenstände werden durch den Nutzer repariert bzw. auf eigene Kosten ersetzt.
- (4) Der Betreibung der Einrichtungen wird unter der Bedingung zugestimmt, dass geltende Gesetze und einschlägige Vorschriften eingehalten und Genehmigungen auf eigene Kosten durch den Nutzer eingeholt werden.

§ 9

Nutzungsdauer

- (1) Dieser Nutzungsvertrag beginnt am 01.01.2019, wird auf die Dauer von 3 Jahren geschlossen und endet am 31.12.2021. Er verlängert sich danach um jeweils ein Kalenderjahr, wenn er nicht durch eine Partei mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird.

Das Nutzungsverhältnis endet automatisch mit Ablauf der Betreibung der Einrichtungen nach § 2 und 3.

- (2) Das Recht beider Vertragsparteien zur Kündigung dieses Nutzungsvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 10 Nutzungsentgelt

Ein Nutzungsentgelt wird durch die Stadt vom Nutzer nicht erhoben.

§ 11 Betriebs- und Nebenkosten, Versicherung

- (1) Der Nutzer übernimmt am dem 01.01.2019 alle anfallenden Betriebs- und Nebenkosten.
- (2) Für nachfolgend genannte Versorgungseinrichtungen bzw. Medien ist der Träger verantwortlich:
- Energie
 - Wasser/Abwasser
 - Mülltonne
 - Schornsteinfeger
 - Alarmanlage (GWS Greifswalder Wach- und Sicherheits GmbH)
 - Telefonanschluss
 - Aufschaltung und Wartung der Einbruchmeldeanlage
 - Aufschaltung und Wartung der Brandmeldeanlage
 - Wartung der Heizung
 - Rundfunkgebühren
 - Feuerlöscher
- (3) Der Träger legt der Stadt auf Verlangen einen prüffähigen Nachweis vor, aus dem die Einnahmen und die Ausgaben bezogen auf die Betreibung der Einrichtungen nach Kostenträger unterteilt im jeweiligen Bewirtschaftungsjahr hervorgehen.
- (5) Für die Einrichtungen besteht eine Gebäudeversicherung, Glasversicherung, Inhaltsversicherung und eine Ausstellungsversicherung. Diese wird für den Nutzungsgegenstand durch die Stadt auf den Träger umgelegt.
- (6) Sonstige notwendige Versicherungen (Haftpflichtversicherung etc.) sind ab dem Zeitpunkt der Übernahme durch den Träger zu gewährleisten. Der Träger hat dazu der Stadt die entsprechenden Vertragspolizen vorzulegen. Eine Kopie der Vertragspolizen ist Bestandteil des Trägervertrages. Veränderungen hat der Träger der Stadt anzuzeigen.

§ 12 Benutzung des Nutzungsgegenstandes, Nutzungsweitergabe

- (1) Der Nutzer darf den Nutzungsgegenstand nur zu dem in § 7 genannten Zweck benutzen. Abänderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (2) Nutzungsweitergabe oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt erfolgen.
- (3) Bei unbefugter Nutzungsweitergabe kann die Stadt verlangen, dass der Nutzer sobald als möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Nutzungsweitergabeverhältnis kündigt. Geschieht das nicht, so kann die Stadt das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Stadt nur binnen eines Monats geltend machen, nachdem er von der unbefugten Nutzungsweitergabe Kenntnis erlangt hat.

- (4) Die Stadt ist berechtigt, seine Einwilligung zur Nutzungsweitergabe von der Vereinbarung eines Entgelts abhängig zu machen.
- (5) Im Falle einer Nutzungsweitergabe oder Gebrauchsüberlassung haftet der Nutzer für alle Handlungen oder Unterlassungen des Unternutzers oder desjenigen, dem er den Gebrauch des Nutzungsgegenstandes überlassen hat.
- (6) Für den Fall der Nutzungsweitergabe tritt der Nutzer der Stadt schon jetzt die ihm gegen den Unternutzer zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen der Stadt sicherungshalber ab.

§ 13

Versorgungsleitungen, Heizung

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Nutzer nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
- (2) Einen Mehrbedarf kann der Nutzer durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Einwilligung durch die Stadt decken.
- (3) Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Nutzer für sofortige Abschaltung zu sorgen und die Reparatur auf eigene Kosten zu veranlassen.
- (4) Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht von der Stadt zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Nutzer kein Minderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen die Stadt.
- (5) Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über eine Gasheizung (Erdgas).

§ 14

Bebauung

- (1) Der Nutzer hat den Nutzungsgegenstand besichtigt. Ihm ist der Zustand des Objektes bekannt.
- (2) Erforderliche Um- und Einbauten zum Betrieb der Einrichtungen hat der Nutzer nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt selbst auf eigene Kosten zu beantragen und auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
- (3) Der Nutzer darf sonstige bauliche Veränderungen oder Neubauten nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes vornehmen.
- (4) Etwaige von der Stadt übernommene Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als nicht zum Nutzungsgegenstand gehörig und als vom Nutzer eingebaut bzw. eingebracht.
- (5) Einrichtungen, mit denen der Nutzer die Räume versehen hat, kann er entfernen. Übernimmt der Stadt vom Nutzer eingebaute Einrichtungen nicht, so hat letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.

Einrichtungen sind: u.a. Teppichböden, Gardinen.

Diese Einrichtungen sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zurückzubauen.

Keine Einrichtungen sind: u.a. verlegte Elektro- und Wasserleitungen, Steckdosen und Schalter, Kabelanschluss, Fliesen, Handwaschbecken mit Armaturen, Türen.

Hierfür besteht keine Rückbaupflicht.

- (6) Für Schäden, die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auftreten, haftet der Nutzer auch dann, wenn die Zustimmung der Stadt vorlag. Der Nutzer stellt der Stadt von Schadensersatzansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang frei.
- (7) Die Zustimmung der Stadt entbindet den Nutzer nicht von der Pflicht der Einholung von Genehmigungen der Aufsichtsbehörden auf seine Kosten.
- (8) Erforderliche Einfriedungen und Auffahrten hat der Nutzer auf seine Kosten herzustellen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Schilder, Plakate, Werbungen und dgl. darf der Nutzer nach geltendem Recht nur an den danach bestimmten Stellen anbringen oder aufstellen.

§ 15

Instandhaltung des Nutzungsgegenstandes

- (1) Der Nutzer nutzt das Grundstück und die darauf befindlichen baulichen Anlagen zum Betrieb der Einrichtungen/Objekte. Er ist verpflichtet, das Grundstück, die baulichen Anlagen und Einfriedungen so zu bewirtschaften, dass ein ordnungsgemäßer Betrieb gewährleistet wird.
- (2) Die Instandhaltung und Instandsetzung des Nutzungsgegenstandes einschließlich Einfriedungen und Versorgungsleitungen obliegen während der Nutzungszeit dem Nutzer auf eigene Kosten.
- (3) Schäden an und im jeweiligen Objekt sind der Stadt sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Nutzer.
Der Nutzer haftet dem Stadt für Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden.
- (4) Der Nutzer haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Unternutzern, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. schuldhaft verursacht worden sind.
- (5) Der Träger ist verpflichtet, das Bauwerk und sämtliche bauliche Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörden zu erhalten und Werterhaltungsmaßnahmen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf eigene Kosten bis zur Höhe von 10.000,00 EUR (bezogen auf alle Einrichtungen in Gesamtheit) jährlich auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

§ 16

Betreten des Nutzungsgegenstandes/-e durch die Stadt

- (1) Der Stadt kann den Nutzungsgegenstand während der Geschäftszeit zur Prüfung seines Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist ihm der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- (2) Will die Stadt das Grundstück/ die Grundstücke verkaufen, so dürfen er oder/und sein Beauftragter den Nutzungsgegenstand zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten.
- (3) Der Nutzer muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z.B. bei Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung der Stadt zu hinterlegen.

§ 17

Rückgabe des Nutzungsgegenstandes

- (1) Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der Nutzer den Nutzungsgegenstand sofort zu beräumen und in besenreinem und ordnungsgemäßigem Zustand und mit allen, auch von ihm selbst beschafften Schlüsseln ohne Anspruch auf Entgelt der Stadt zurückzugeben.

Andernfalls ist der Stadt berechtigt, auf Kosten des Nutzers den Nutzungsgegenstand zu öffnen, zu reinigen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.
Es hat eine förmliche Übergabe zu erfolgen. Es ist ein Übergabeprotokoll zu fertigen und von beiden Vertragspartnern zu unterschreiben.

- (2) Bei der Entfernung von Einbauten entsprechend den Regelungen des § 14 dieses Vertrages sind die Räumlichkeiten ordnungsgemäß zur weiteren Nutzung herzustellen und zu übergeben (Rückbau nicht mehr benötigter Versorgungsleitungen,erspachtelungen, Malerarbeiten usw.).
- (3) Entschädigungsansprüche für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie eventuell in diesem Zusammenhang eingetretene Wertverbesserungen am Überlassungsobjekt sowie für die pflegliche Erhaltung während der Nutzung stehen dem Träger nicht zu.

§ 18 Verspätete Rückgabe

- (1) Gibt der Nutzer den Nutzungsgegenstand nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zurück, so kann der Stadt für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung einen ortsüblichen Pachtzins verlangen.
- (2) Die Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche ist nicht ausgeschlossen.

§ 19 Umweltschutz und Verkehrssicherungspflicht

- (1) Bei der Ausübung seiner Tätigkeit hat der Nutzer einschlägige Umweltschutzvorschriften zu beachten. Der Nutzer hat zu gewährleisten, dass keine Schadstoffe, gleich welcher Art, in den Boden gelangen.
- (2) Der Nutzer ist verpflichtet, sämtliche anfallenden Abfälle unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen unschädlich auf eigene Kosten zu entsorgen. Bei einer Lagerung von Abfällen hat er eine Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers auszuschließen.
- (3) Der Nutzer ist verpflichtet, für Ordnung und Sauberkeit auf dem Nutzungsgegenstand bzw. den Einrichtungen/Objekten zu sorgen.
Er trägt die umfassende Verkehrssicherungspflicht, auch für die Zufahrt, entsprechend geltender Gesetze, gesetzlicher Vorschriften und örtlichen Rechtes (u.a. Straßenreinigung, Streupflicht, Schneeberäumung).
- (4) Kommt der Nutzer v. g. Verpflichtungen nicht nach, so wird die Stadt entsprechende Maßnahmen auf Kosten des Nutzers veranlassen.
- (5) Für Schäden, die aus der Verletzung v. g. Verpflichtungen entstehen, haftet der Nutzer. Der Nutzer stellt die Stadt gleichfalls von sämtlichen Schadenersatzansprüchen Dritter frei, die aus der Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen.

§ 20 Schädlingsbekämpfung

Der Nutzer ist verpflichtet, das Grundstück/ die Grundstücke beim Auftreten von Ratten, Ungeziefer und sonstigen Schädlingen auf eigene Kosten entwesen zu lassen und die jeweils behördlich angeordnete Maßnahme zur Schädlingsbekämpfung vorzunehmen. Bei der Unkrautbekämpfung dürfen chemische Mittel (Herbizide) nicht verwendet werden.

III. SONSTIGE REGELUNGEN

**§ 21
Änderung der Rechtsform**

- (1) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Trägers, treten Änderungen im Vereinsregister oder in anderen für den Trägerschaftsvertrag wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Träger dies der Stadt unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Bei der Veräußerung des Betriebes des Trägers oder eines Teiles davon, bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Eigentümer. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

**§ 22
Änderungen des Vertrages**

Änderungen dieses Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich zwischen beiden Parteien vereinbart werden.

**§ 23
Gerichtsstand**

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Greifswald.

§ 24 Inkrafttreten

Der Vertrag tritt am 01.01.2019 in Kraft.

Der Vertrag wird vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Zustimmung, insbesondere der erteilten Haushaltsgenehmigung der Stadt geschlossen.

**§ 25
Salvatorische Klausel und Schriftformerfordernis**

Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, diese rechtsunwirksamen Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen. Durch rechtsunwirksame Bestimmungen wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Wolgast, den

Wolgast, den

Stadt Wolgast

Stadt Wolgast

gReGe

Weigler

Fischer

Dr. Johannsen

Bürgermeister

1. stellv.
Bürgermeister

Geschäftsführerin

Anlagen:

- 1 - Inventarlisten für das Mobiliar und die Ausstattung**
- 2 - Flurkarte mit farblicher Kennzeichnung des Pachtgrundstückes**
- 3 - Übergabeprotokoll Grundstück/ Gebäude/ Schlüssel**