

Leihvertrag

zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg
- Der Oberbürgermeister -
39090 Magdeburg

vertreten durch
den Leiter des Kommunalen Gebäudemanagements

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und die Altes Theater
Jerichower Platz gGmbH i.G.

vertreten durch
Herrn Stieger
Tessenowstrasse 11
39114 Magdeburg

- nachfolgend „Entleiher“ genannt-

§ 1

Vertragsgegenstand/Leihobjekt

- (1) Die Stadt Magdeburg ist Eigentümerin des Grundstückes und des Gebäudes Tessenowstrasse 11 in 39114 Magdeburg, Flur 0714, Flurstück 56/18; 56/19. Der Lageplan des Grundstückes ist als Anlage 1 Vertragsbestandteil.
- (2) Vertragsgegenstand ist das Gebäude gemäß Abs. 1 mit dem dazugehörigen Grundstück. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 9000 m². Das Gebäude mit einer Größe von 2.870,39 m² Nettogrundfläche und die dazugehörigen Außenanlagen evtl. nähere Bezeichnung sind im Lageplan (Anlage1) gelb markiert.
- (3) Das am Tag der Übergabe von den Vertragsparteien erstellte und unterzeichnete Übergabeprotokoll ist als Anlage 2 Vertragsbestandteil. Aufzunehmen sind u. a. der Zustand der Räume, Art und Anzahl der Einbauten, Versorgungseinrichtungen sowie Schäden und Mängel am Leihobjekt.
- (4) Der Entleiher übernimmt das Leihobjekt in dem besichtigten und derzeitigen Zustand und erkennt diesen als vertragsgemäß und für seine Zwecke als geeignet an. Erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung öffentlich rechtlicher Vorschriften gehen zu Lasten des Entleihers.
- (5) Aus dem Vorhandensein von Schäden oder Mängeln des Leihobjektes, einschließlich derer, die nicht in das Protokoll aufgenommen sind, kann der Entleiher keine Rechte gegen die Stadt herleiten, ausgenommen Schäden an Dach und Fach gemäß § 5 Absatz (2).

§ 2

Zweck der Nutzung/Nutzungsbeschränkung

- (1) Die Stadt gestattet dem Entleiher den unentgeltlichen Gebrauch des im § 1 Abs. 2 bezeichneten Vertragsgegenstandes zum Zwecke der Betriebsführung einer multikulturellen Einrichtung. Die Betriebsführung der Einrichtung steht im Einklang mit der Nutzungskonzeption und der Satzung des Entleihers.
- (2) Der Entleiher darf das Grundstück und die Räumlichkeiten nur zu dem im § 2 Abs. 1 vorgesehenen Zweck nutzen. Die durch die Stadt bestätigte Nutzungskonzeption ist Bestandteil des Vertrages (Anlage 3). Eine Überlassung oder Untervermietung des Leihobjektes, auch von Teilen an Dritte ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.
Bei Nichteinhaltung des Nutzungszweckes gemäß § 2 Abs. 1 erlischt das Leihverhältnis mit sofortiger Wirkung nach Bekanntwerden. Etwaige sich daraus für die Stadt ergebende Schäden sind in voller Höhe durch den Entleiher zu tragen.
- (3) Der Entleiher hat unverzüglich nach Vertragsabschluss (spätestens zum Ablauf des Folgemonats nach Vertragsabschluss) und alle 3 Jahre (spätestens zum Ablauf des Monats entsprechend Vertragsabschluss) eine Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes zum Nachweis der Erfüllung der steuerlichen Vorschriften für die Gemeinnützigkeit vorzulegen.
- (4) Der Entleiher hat den Betrieb im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme so zu führen, dass sich hieraus keine Störungen gegenüber Dritten und der benachbarten Objekte ergeben. Die Nutzung des Vertragsgegenstandes gemäß § 1 ist entsprechend der inhaltlichen Aufgabenübertragung zum Zwecke der Betriebsführung einer multikulturellen Einrichtung nach außen anzuzeigen. Eventuell zu erteilende öffentlich-rechtliche Genehmigungen und die Erfüllung gesetzlicher, satzungsmäßiger, behördlicher oder sonstiger Auflagen die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sind Sache des Entleihers und gehen zu seinen Lasten.
- (5) Der Entleiher ist nur mit schriftlicher Einwilligung der Stadt berechtigt, bauliche Maßnahmen und Veränderungen vorzunehmen, ausgenommen sind Maßnahmen nach § 5 (3). Die Einwilligung für bauliche Maßnahmen und Veränderungen ist mindestens zum Zeitpunkt der Einleitung der Planung zu beantragen, damit die Stadt ausreichend Zeit für die Prüfung hat. Der Entleiher haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen. Für eigene bauliche Maßnahmen und Veränderungen, unbeschadet einer Einwilligung, hat der Entleiher eine Dokumentation z. B. über Bestandsplanung, Leitungspläne, Wartungspläne anzulegen und der Stadt auf Verlangen vorzulegen.
- (6) Der Entleiher hat die Hausordnung auf seine Kosten für das Gebäude und die dazugehörigen Außenanlagen zu erstellen und an geeigneten Stellen auszuhängen. Regelungen zum Rauchverbot sind in der Hausordnung zu treffen. Der Entleiher übernimmt die Verantwortung für die Einhaltung der Hausordnung. Die Hausordnung ist der Stadt vor Inkraftsetzung zur Kenntnis zu geben.

§ 3

Dauer der Leihe/Kündigung des Leihvertrages

- (1) Das Leihverhältnis wird vorerst für ein Jahr, vom 15. Dezember 2005 bis 14. Dezember 2006, fest abgeschlossen.
- (2) Darüber hinaus wird bei einem Fortsetzungswillen der Leihe über den vertraglichen Zeitraum hinaus, die Option der Verlängerung des Leihverhältnisses für ein weiteres Jahr erteilt.
- (3) Die Nichteinhaltung wesentlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag berechtigen die Stadt nach erfolgloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung, insbesondere wenn:
 - der Entleiher einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht,
 - unbefugt den Gebrauch einem Dritten überlässt oder die Sache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,
 - über das Vermögen des Entleihers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder aber mangels Masse eine Eröffnung abgelehnt wird.

§ 4

Entgelte/Nebenkosten

- (1) Die Stadt gestattet dem Entleiher den im § 1 Abs. 2 bezeichneten Vertragsgegenstand unentgeltlich zu gebrauchen.
- (2) Alle in der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 enthaltene und etwaige gesetzlich neu hinzukommende öffentliche Lasten und Nebenkosten sind direkt vom Nutzer zu tragen oder der Stadt zu erstatten.
- (3) Soweit möglich, sind Verträge für direkt abzurechnende Kosten z. B. Müllentsorgung, Reinigung, Wartung der technischen Anlagen von dem Entleiher unmittelbar mit den entsprechenden Unternehmen abzuschließen und dorthin abzurechnen.
- (4) Dem Entleiher ist bekannt, dass die Wärmeversorgung über das Finanzamt Magdeburg II erfolgt. Der Entleiher verpflichtet sich in die Vertragsbeziehung mit dem Finanzamt Magdeburg II einzutreten.
- (5) Die Verträge für Strom, Wasser/ Abwasser und Niederschlag behalten ihre Gültigkeit. Der Entleiher verpflichtet sich in die bestehenden Vertragsbeziehungen mit der SWM einzutreten. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt direkt von der SWM an den Entleiher.
- (6) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass bei der Einführung einer betriebswirtschaftlichen Verwaltung der Gebäude von Seiten der Stadt eine Vertragsanpassung, insbesondere in Bezug auf den § 4 Abs. 1 möglich ist.

§ 5

Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen

- (1) Mängel am Vertragsgegenstand aus baulichen Maßnahmen, die vor der Übergabe des Leihobjektes durchgeführt wurden und für die Gewährleistungsansprüche bestehen, sind der Stadt sofort anzuzeigen. Für die Behebung dieser Mängel ist die Stadt verantwortlich.

- (2) Die Stadt übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes an Dach- und Fach, d.h. die Instandhaltung und Instandsetzung des Daches, der Fassade (Mauerwerk) und der tragenden Konstruktionen. Etwaige Schäden bzw. Mängel sind der Stadt unverzüglich durch den Entleiher anzuzeigen.
- (3) Für die Dauer des Vertragsverhältnisses ist der Entleiher verantwortlich und trägt die Kosten für Maßnahmen der Instandhaltung im Sinne der DIN 31051 des Gebäudes und der Außenanlagen. Die Arbeiten sind fachmännisch durchzuführen. Die Bestimmungen des § 2 Abs. 5 bleiben unberührt. Verursacht der Entleiher oder ein von ihm Beauftragter einen Schaden bei der Ausführung von Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne der DIN 31051 sowie Schönheitsreparaturen, so trägt der Entleiher die Kosten für die Behebung.
- (4) Schönheitsreparaturen sind vom Entleiher auf seine Kosten zu übernehmen.
Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere der Anstrich von Decken, Wänden, Holzteilen und Heizkörpern mit Heizrohren sowie das Tapezieren innerhalb der Räumlichkeiten. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht, dem Zweck entsprechend regelmäßig auszuführen, wenn das Ansehen der Räume mehr als unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist.

§ 6 Versicherungen

- (1) Der Entleiher verpflichtet sich, alle für seine Tätigkeit erforderlichen Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen, insbesondere eine Haftpflichtversicherung. Diese Versicherung ist der Stadt zur Kenntnisnahme vorzulegen.
- (2) Die Stadt schließt eine Gebäudefeuerversicherung (Feuer, Blitzschlag, Explosion) sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung ab. Die Kosten dieser Versicherungen sind durch den Entleiher zu tragen und werden dem Entleiher durch die Stadt in Rechnung gestellt.
- (3) Des Weiteren ist der Entleiher berechtigt, darüber hinausgehende Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen. Der Abschluss weiterer Versicherungen liegt im Ermessen des Entleihers und ist durch diesen eigenverantwortlich vorzunehmen.
Im Vorwege eines eventuell weiteren Versicherungsabschlusses, wird eine Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

§ 7 Haftung/Verkehrssicherungspflicht/Anliegerpflicht

- (1) Die Stadt überträgt die Verkehrssicherungspflicht für das unter § 1 näher bezeichnete Hausgrundstück auf den Entleiher. Zur Verkehrssicherungspflicht gehören insbesondere die regelmäßige Reinigung und die Pflicht, bei Schnee und Eis zu räumen und zu streuen.
- (2) Die Anliegerpflichten nach Ortsrecht übernimmt der Entleiher. Dies beinhaltet entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg in der jeweils gültigen Fassung, die Reinigung des angrenzenden Teils der öffentlichen Straße sowie die Räum- und Streupflicht bei Schnee und Eis.
- (3) Der Entleiher stellt die Stadt von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter für Schäden frei, die durch den Entleiher, seine Bediensteten und Beauftragten verursacht werden. Bei

Überlassung bzw. bei Vermietung des Leihobjektes, unbeschadet einer Einwilligung, auch von Teilen an Dritte, oder bei vom Entleiher veranlassten Baumaßnahmen, kommt der Entleiher für jegliches Verschulden des Dritten auf.

- (4) Der Entleiher ist verpflichtet, der Stadt sofort verkehrsgefährdende Zustände im Gebäude und auf dem dazugehörigem Grundstück sowie auf den Flächen gemäß § 7 Abs. 2 anzuzeigen und wenn möglich auch abzustellen. Erfolgt eine verspätete Anzeige, haftet der Entleiher auch für die Folgeschäden.

§ 8

Betreten des Grundstückes/Mängel

- (1) Beauftragte der Stadt sind berechtigt das Grundstück und das Gebäude zu jeder Geschäftszeit und in Begleitung Dritter nach vorhergehender Anmeldung zu betreten. Ein generelles Zutrittsrecht gilt in Havarie- und Notfällen. Für diesen Fall ist die Erreichbarkeit des Entleihers bei der Stadt zu hinterlegen.
- (2) Dabei festgestellte Mängel sowie alle sonst auftretenden Mängel sind unter Beachtung des § 5 Abs. 3 sowie des § 1 Abs. 5 vom Entleiher auf eigene Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt der Entleiher dieser Aufforderung nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Entleihers zu veranlassen.

§ 9

Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Der Entleiher ist verpflichtet das Leihobjekt (vgl. § 1) gemäß § 604 BGB nach Beendigung des Vertragsverhältnisses in dem übernommenen oder einem gleichwertigen Zustand zurück zu geben. Maßgeblich für die Rückgabe des Leihobjektes ist das Übergabeprotokoll gemäß § 1 Abs. 4, welches den Übergabezustand des Leihobjektes dokumentiert.
- (2) Ist das Leihobjekt nicht in dem vertragsgemäß festgeschriebenem Rückabezustand, so hat der Entleiher einen Wertausgleich zu leisten, in Höhe der Kosten, die von Seiten der Stadt aufzubringen sind, um das Leihobjekt in diesen vertragsgemäßen Rückabezustand zu bringen.
- (3) Der Entleiher hat das Recht von ihm eingebrachte und endgültig selbst finanzierte Bestandteile (vgl. § 11 Abs. 3) wegzunehmen, wenn diese bei der Entfernung das Gebäude nicht funktionsunfähig machen.
Der Entleiher hat auf Verlangen der Stadt die Pflicht von ihm eingebrachte Bestandteile wegzunehmen, wenn diese bei der Entfernung das Gebäude nicht funktionsunfähig machen.
Abweichende Vereinbarungen für Aufwendungen (vgl. § 2 Abs. 5) bleiben unberührt. Ansonsten gehen eingebrachte Bestandteile des Gebäudes entschädigungslos auf die Stadt über.
- (4) Für alle baulichen Maßnahmen und Veränderungen, unbeschadet einer Einwilligung, ist der Entleiher verpflichtet, eine ordnungsgemäße Dokumentation z. B. über Bestandsplanung, Leitungspläne, Wartungspläne bei Rückgabe des Leihobjektes an die Stadt zu übergeben.

§ 10
Verleiherhaftung

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Entleiher, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen, sind ausgeschlossen, sofern der Schaden nicht von der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet wurde. Dies gilt nicht für Personenschäden.

§ 11
Aufwendungsersatz

- (1) Aufwendungen, die der Entleiher in den Vertragsgegenstand leistet, werden grundsätzlich nicht erstattet.
- (2) Abweichend hiervon können der Entleiher und die Stadt für Aufwendungen in das Grundstück Entschädigungen vereinbaren. Diese werden jedoch nur dann gezahlt, wenn es sich um tatsächliche Aufwendungen (vgl. § 11, Abs. 3) des Entleihers handelt.
- (3) Nicht entschädigt werden Aufwendungen aus Mitteln der öffentlichen Förderung sowie Arbeitsleistungen, die im Rahmen von Vereinstätigkeit oder im Rahmen des freiwilligen ökologischen Jahres oder ähnlichem erbracht werden.

§ 12
Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Leistungen aus diesem Vertrag und die anlässlich dieses Vertrages zu erbringen sind, ist Magdeburg.

§ 13
Schlussbestimmungen

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch eine Aufhebung der Schriftformklausel bedarf der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, sollen die übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Der Vertrag ist dann seinem Sinn und Zweck entsprechend durch Bestimmungen zu ergänzen, die den unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.

Magdeburg,

Magdeburg,

.....
Landeshauptstadt Magdeburg
Kommunales Gebäudemanagement

.....
Entleiher

Anlagen: Anlage 1 - Lageplan des Grundstückes
 Anlage 2 - Übergabeprotokoll
 Anlage 3- Nutzungskonzeption