

Leihvertrag

zwischen dem

**Eigenbetrieb
Kommunales Gebäudemanagement**

vertreten durch
den Betriebsleiter Herrn Ulrich
39108 Magdeburg
G.-Hauptmann-Straße 24-26

- nachfolgend „Eb KGm“ genannt -

und dem

Förderverein
Bürgerhaus „Alte Schule“ Salbke e.V.

vertreten durch den Vereinsvorsitzenden
Herrn Klette
Mansfelder Straße 20
39122 Magdeburg

- nachfolgend „Träger“ genannt -

Präambel

Auf der Grundlage des Beschlusses..... wird nachfolgender Leihvertrag für die Nutzung des Gebäudes in der Greifenhagener Straße 7 geschlossen.

§ 1

Vertragsgegenstand/Leihobjekt

- (1) Die Stadt Magdeburg ist Eigentümerin des Grundstückes und des Gebäudes in der Greifenhagener Straße 7, Flur 476, Flurstück 1096. Der Lageplan des Grundstücks ist als Anlage 1 Vertragsbestandteil.
- (2) Der Oberbürgermeister hat dem Eb KGm alle Rechte und Pflichten zur Verwaltung und Bewirtschaftung der Kommunalen Liegenschaften übertragen.
- (3) Vertragsgegenstand ist das Gebäude gemäß Abs. 1 des ehemaligen Hortes der Grundschule Salbke Greifenhagener Straße 7 in 39122 Magdeburg mit dem dazugehörigen Grundstück. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 1.500 m². Das Gebäude mit einer Größe von ca. 1.450 m² Nettogrundfläche und die dazugehörigen Außenanlagen sind im Lageplan (Anlage1) gelb markiert.

- (4) 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.
- (5) Der Träger übernimmt das Leihobjekt in dem besichtigten und derzeitigen Zustand und erkennt diesen als vertragsgemäß an. Erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung öffentlich rechtlicher Vorschriften gehen zu Lasten des Trägers.
- (6) Aus dem Vorhandensein von Schäden oder Mängeln des Leihobjektes, einschließlich derer, die nicht in das Protokoll aufgenommen sind, kann der Träger keine Rechte gegen den Eigentümer bzw. dem Eb KGm herleiten.

§ 2

Zweck der Nutzung/Nutzungsbeschränkung

- (1) Der Eb KGm gestattet dem Träger den Gebrauch des im § 1 Abs. 2 bezeichneten Vertragsgegenstandes zum Betrieb eines Mehrgenerationenhauses. Das Leihobjekt wird als Mehrgenerationenhaus geführt. Die Betriebsführung der Einrichtung steht im Einklang mit der Satzung (abhängig von Rechtsform des Trägers) des Trägers. Satzungsänderungen sind dem Eb KGm unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Träger darf das Grundstück und die Räumlichkeiten nur zu dem im § 2 Abs. 1 vorgesehenen Zweck nutzen. Eine Überlassung oder Untervermietung, auch von Teilen, an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Eb KGm erfolgen.
- (3) Der Träger hat unverzüglich nach Vertragsabschluss (spätestens zum Ablauf des Folge-monats 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 Träger 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 eines Mehrgenerationenhauses nach außen durch eine Beschilderung 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 Trägers und gehen zu seinen Lasten.
- (5) Der Träger ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Eb KGm berechtigt, bauliche Maßnahmen und Veränderungen vorzunehmen. Die Einwilligung für bauliche Maßnahmen und Veränderungen ist mindestens zum Zeitpunkt der Einleitung der Planung zu beantragen, damit der Eb KGm ausreichend Zeit für die Prüfung hat. Der Träger 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 Träger eine Dokumentation z. B. über Bestandsplanung, Leitungspläne, Wartungspläne anzulegen und dem Eb KGm auf Verlangen vorzulegen.

- (6) Der Träger hat die Hausordnung und einen Evakuierungs- und Rettungsplan auf seine Kosten für das Gebäude und die dazugehörigen Außenanlagen zu erstellen und an geeigneten Stellen auszuhängen. Der Träger übernimmt die Verantwortung für die Einhaltung der Hausordnung. Die Hausordnung ist dem Eb KGm vor Inkraftsetzung zur Kenntnis zu geben.

§ 3

Dauer der Leihe/Kündigung des Leihvertrages

- (1) Das Leihverhältnis wird für einen Zeitraum von 3 Jahren, vom bis..... fest abgeschlossen.
Es verlängert sich dann um 22 Jahre, also bis zum, falls und sobald feststeht, dass das Leihobjekt bzw. das dazugehörige Grundstück nicht mit Restitutionsansprüchen im Sinne des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) behaftet ist.
Der Eb KGm wird dem Träger, sobald als möglich, eine entsprechende Erklärung zukommen lassen, ob vermögensrechtliche Ansprüche bestehen. Verneinendenfalls wird diese Erklärung von den Vertragsparteien sodann zum Bestandteil dieses Vertrages gemacht.
- (2) Bei einem Fortsetzungswillen der Leihe über den vertraglichen Zeitraum hinaus, sind Neuverhandlungen aufzunehmen und ein neuer Vertrag abzuschließen. Ist der Abschluss eines Neuvertrages gewünscht, so ist dies 12 Monate vor Beendigung des bestehenden Leihvertrages von Seiten des Eb KGm oder des Trägers schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die Nichteinhaltung wesentlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag berechtigen den Eb KGm nach erfolgloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung, insbesondere wenn:
- der Träger einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht,
 - unbefugt den Gebrauch einem Dritten überlässt oder die Sache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,
 - der Träger nicht gemäß 2 Abs. 3 eine Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes zum Nachweis der Erfüllung der steuerlichen Vorschriften für die Gemeinnützigkeit vorlegt,
 - über das Vermögen des Trägers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder aber mangels Masse eine Eröffnung abgelehnt wird.
- (4) Der Eb KGm kann die Leihe außerdem außerordentlich mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, wenn sie infolge eines nicht vorhersehbaren Umstandes der verliehenen Sache bedarf. In einem solchen Fall werden beide Vertragsparteien, insbesondere auch der Eb KGm dafür Sorge tragen, dass die Lösung nicht mit unzumutbaren Belastungen für den Träger verbunden sein wird.

§ 4

Entgelte/Nebenkosten

- (1) Der Eb KGm gestattet dem Träger den im § 1 Abs. 3 bezeichneten Vertragsgegenstand unentgeltlich zu gebrauchen.
- (2) Alle in der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 enthaltenen und etwaige gesetzlich neu hinzukommenden öffentlichen Lasten und Nebenkosten sind direkt vom Träger zu tragen oder dem Eb KGm zu erstatten

- (3) Soweit möglich, sind Verträge für direkt abzurechnende Kosten z. B. Müllentsorgung, Reinigung, Wartung der technischen Anlagen von dem Träger unmittelbar mit den entsprechenden Unternehmen abzuschließen und dorthin abzurechnen.
- (4) Dem Träger ist bekannt, dass die Wärmeversorgung durch die Städtischen Werke Magdeburg (SWM), auf der Grundlage des Vertrages über die Übernahme von Wärmeversorgungsanlagen sowie über die Versorgung mit Nutzwärme, erfolgt. Der Träger verpflichtet sich in die bestehende Vertragsbeziehung einzutreten.
- (5) Die Verträge für Strom, Wasser/Abwasser und Niederschlagswasser behalten ihre Gültigkeit. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt direkt von der SWM an den Eb KGm. Der Eb KGm berechnet auf der Grundlage § 1 Abs. 2 die Kosten weiter an den Träger.
- (6) Kosten für Leistungen, die nicht direkt zwischen einem Unternehmen und dem Träger abgerechnet werden können, werden durch den Eb KGm abgerechnet. Für diese Kosten wird monatlich eine Vorauszahlung, spätestens am dritten Werktag porto- und spesenfrei, an die nachfolgende Bankverbindung Konto BLZ..... bei derunter Angabe der Debitorennummer als Verwendungszweck, fällig. Für die fristgerechte Zahlung kommt es darauf an, dass der Zahlungseingang auf dem Konto des Eb KGm verzeichnet ist. Die Höhe der Vorauszahlung wird bis zur ersten Abrechnung dieser Nebenkosten aufEUR monatlich festgelegt. Die Vorauszahlung kann nach der Abrechnung dieser Nebenkosten jeweils einseitig vom Eb KGm neu angepasst werden.
- (7) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass bei der Einführung einer betriebswirtschaftlichen Verwaltung der Gebäude von Seiten des Eb KGm eine Vertragsanpassung möglich ist, die dem Zweck der Nutzung und der oder deren Finanzierung nicht gefährdet.

§ 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 dem Eb KGm sofort anzuzeigen. Für die Behebung dieser Mängel ist der Eb KGm verantwortlich.
- (2) Für die Dauer des Vertragsverhältnisses ist der Träger verantwortlich und trägt die Kosten für Maßnahmen der Instandhaltung im Sinne der DIN 31051 des Vertragsgegenstandes und der Außenanlagen. Die Arbeiten sind fachmännisch durchzuführen. Verursacht der Träger oder ein von ihm Beauftragter einen Schaden bei der Ausführung von Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne der DIN 31051 sowie bei Schönheitsreparaturen, so trägt der Träger die Kosten für die Behebung. Gleiches trifft für Havarie und Störfälle zu. Der Träger kann nach seiner Wahl den Eb KGm für die fachliche Umsetzung der Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen beauftragen.
- (3) Der Träger ist für die Instandhaltung von Inventar und Ausrüstungen sowie deren Ersatz verantwortlich. Im Falle der Rückgabe sind funktionstüchtiges Inventar und Ausrüstungen zur betriebsfähigen Ausstattung zu übergeben.

- (4) Schönheitsreparaturen sind vom Träger 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 Träger verpflichtet sich, alle für seine Tätigkeit erforderlichen Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen, insbesondere eine Haftpflichtversicherung. Diese Versicherung ist dem Eb KGm zur Kenntnisnahme vorzulegen.
- (2) Die Stadt schließt eine Gebäudefeuerversicherung (Feuer, Blitzschlag, Explosion) sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung ab. Die Kosten dieser Versicherungen sind durch den Träger zu tragen und werden dem Träger durch den Eb KGm in Rechnung gestellt. Diese Versicherung wurde mit einem Eigenanteil pro Schadensfall in Höhe von 2.500,00 EUR abgeschlossen. Dieser Eigenanteil ist vom Träger zu finanzieren.
- (3) Des Weiteren ist der Träger berechtigt, darüber hinausgehende Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen. Der Abschluss weiterer Versicherungen liegt im Ermessen des Trägers und ist durch diesen eigenverantwortlich vorzunehmen.
Im Vorwege eines eventuell weiteren Versicherungsabschlusses, wird eine Abstimmung mit dem Rechtsamt der Stadt empfohlen.

§ 7 Haftung/Verkehrssicherungspflicht/Anliegerpflicht

- (1) Der Eb KGm überträgt die Verkehrssicherungspflicht für das unter § 1 näher bezeichnete Hausgrundstück auf den Träger. 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 Träger für den „(farblich z.B. grün)“ gekennzeichneten Bereich im Lageplan Anlage 1. 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 Träger stellt den Eb KGm von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter für Schäden frei, die durch den Träger, seine Bediensteten und Beauftragten verursacht werden. Bei Überlassung des Leihobjektes, unbeschadet einer Einwilligung, auch von Teilen, an Dritte, oder bei vom Träger veranlassten Baumaßnahmen, kommt der Träger für jegliches Verschulden des Dritten auf.
- (4) Der Träger ist verpflichtet, dem Eb KGm 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 Träger auch für die Folgeschäden.

§ 8

Betreten des Grundstückes/Mängel

- (1) Beauftragte des Eb KGm 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.
- (2) Dabei festgestellte Mängel sowie alle sonst auftretenden Mängel sind unter Beachtung des § 5 Abs. 3 sowie des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 vom Träger auf eigene Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt der Träger dieser Aufforderung nicht nach, so ist der Eb KGm berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Trägers zu veranlassen.

§ 9

Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Der Träger 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 festgeschriebenen Rückabezustand, so hat der Träger einen Wertausgleich zu leisten, in Höhe der Kosten, die von Seiten des Eb KGm aufzubringen sind, um das Leihobjekt in diesen vertragsgemäßen Rückabezustand zu bringen.
- (3) Der Träger 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 Träger hat auf Verlangen des Eb KGm 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 den Eb KGm über.
- (4) Für alle baulichen Maßnahmen und Veränderungen, unbeschadet einer Einwilligung, ist der Träger verpflichtet, eine ordnungsgemäße Dokumentation z. B. über Bestandsplanung, Leitungspläne, Wartungspläne bei Rückgabe des Leihobjektes an den Eb KGm zu übergeben.

§ 10

Verleiherhaftung

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

§ 11

Aufwendungsersatz

- (1) Aufwendungen, die der Träger in den Vertragsgegenstand leistet, werden grundsätzlich nicht erstattet.
- (2) Abweichend hiervon können der Träger und der Eb KGm für Aufwendungen in das Grundstück Entschädigungen vereinbaren. Diese werden jedoch nur dann gezahlt, wenn es sich um tatsächliche Aufwendungen (vgl. § 11, Abs. 3) des Trägers 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 Vertrags 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.

Das Leihverhältnis wird mit Wirkung vom geschlossen.

Magdeburg, den

Magdeburg, den

.....
Eigenbetrieb
Kommunales Gebäudemanagement

.....
Förderverein
Bürgerhaus „Alte Schule“ Salbke e.V.

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