

# Überlassungsvertrag

zwischen der

Landeshauptstadt Magdeburg  
- Der Oberbürgermeister -  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Herrn Dr. Trümper  
39090 Magdeburg

- im Vertragstext kurz **Stadt** genannt -

und dem

Förderverein Randau e. V.  
vertreten durch den Vorstand,  
dieser vertreten durch die Vorstandsmitglieder  
Herrn Gerd Urban und Herrn Ralf-Peter Ahlheit  
Zur Kreuzhorst 13  
39114 Magdeburg-Randau

- im Vertragstext kurz **Verein** genannt -

## Präambel

Bei der Anlage „Steinzeithaus“ handelt es sich um originalgetreue Nachbildungen von Bauten und Gegenständen aus verschiedenen Epochen der Steinzeit. Ein Gebäude der sog Schönfelder Kultur wurde in unmittelbarer Nähe des jetzigen Standortes in der Zeit nach 1940 ausgegraben und lieferte somit die Grundlage für den Nachbau.

Der Verein weist sich als eingetragener und gemeinnütziger Verein, der sich u.a. als Förderer der Kunst und Kultur versteht, durch einen Vereinsregisterauszug und die dazugehörige Satzung aus (Anlage 2/1 und 2/2). Er betreibt diese Anlage als eine einem Museum ähnliche Einrichtung im Stadtteil Randau im Rahmen seiner Satzung und des für das „Steinzeithaus“ entwickelten Nutzungskonzeptes. Die Stadt erkennt dieses Vorhaben und seine positive, auch überörtliche Ausstrahlung ausdrücklich an und unterstützt es durch die unentgeltliche Überlassung des erforderlichen Areals und der Baulichkeiten. Dazu schließen die Vertragsparteien die nachfolgende Vereinbarung:

## § 1 Nutzungsgegenstand

Die Stadt ist Eigentümerin der Liegenschaft "Steinzeithaus", Gemarkung R/C, Flur 4. Der Gegenstand der Nutzung ist die in nachfolgender Tabelle bezeichnete Grundstücksfläche einschließlich der darauf befindlichen Baulichkeiten..

GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	grundbuchl. Größe in m <sup>2</sup>	übertragene Fläche in m <sup>2</sup>
605	Randau-Calenberge	4	509/50	31021	ca. 18000

Das Nutzungsgrundstück ist in der Anlage 1/1 - Übersichtsplan - farbig gekennzeichnet. In Anlage 1/2 sind die Grundrisse der zu überlassenden Gebäude dargestellt. Bei dem Objekt handelt es sich um eine museale Einrichtung.

## **2 Zweck**

Die auf dem Grundstück errichteten Gebäude und baulichen Anlagen sollen einen Eindruck der Lebensweise in der Steinzeit vermitteln. Der Verein hat dazu ein Nutzungskonzept (Anlage 3) entwickelt und das Betreiben in seine Satzung aufgenommen. Das Nutzungskonzept ist Bestandteil dieses Vertrages.

## **§ 3 Nachweis- und Informationspflichten**

1.  
Der Verein verpflichtet sich, nach Überprüfung durch das Finanzamt den jeweiligen Freistellungsbescheid zur Bestätigung der Gemeinnützigkeit des geprüften Veranlagungszeitraumes ohne weitere Aufforderung spätestens alle drei Jahre vorzulegen.
2.  
Der Verein berichtet jährlich bis zum 31.05. der Stadt in schriftlicher Form über die Nutzung im abgelaufenen Jahr.
3.  
Der Verein hat spätestens bis zum 30.09. eines jeden Jahres der Stadt eine Veranstaltungsplanung für das Folgejahr vorzulegen.
4.  
Die wirtschaftliche Situation stellt der Verein ggf. im Rahmen der Beantragung von Zuschüssen dar.

## **§ 4 Nutzung der Einrichtung**

1.  
Der Verein hat das Grundstück lt. Nutzungskonzept und ausschließlich im Rahmen seiner Satzung zu nutzen. Er soll Koordinator, Betreiber und Verwalter sein und eine Organisationsaufgabe für die unterschiedliche Nutzung des Objektes übernehmen. Die dort eingesetzten ABM-Kräfte unterstehen der AQB; der Verein weist ihnen an Ort und Stelle die Aufgaben zu und ist verantwortlich für die Öffentlichkeitsarbeit.
2.  
So lange ABM-Kräfte zur Verfügung stehen, hat der Verein die Anlage „Steinzeithaus“ in Randau in der Zeit von Mai bis September der Öffentlichkeit von Montag-Freitag 09.30-15.00 Uhr und Samstag-Sonntag 10.00-17.00 Uhr zugänglich zu machen. Ansonsten ist der Zugang in diesem Zeitraum an Wochenenden, Feiertagen bzw. nach Vereinbarung auch an Wochentagen insbesondere für Schulklassen und Reisegruppen sicher zu stellen.

...

3.

Der Verein darf keine Verpflichtungen Dritten gegenüber ohne vorherige Einwilligung der Stadt eingehen, die den Vollzug oder bei Beendigung dieses Vertragsverhältnisses die reibungslose Abwicklung beeinträchtigen könnten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich jedweder Überlassung des Areals oder der Gebäude an Dritte, und zwar in Gesamtheit oder auch nur Teilen.

Der Verein kann jedoch Einzelveranstaltungen von Personengruppen in eigener Verantwortung zulassen, sofern dadurch der Charakter der Anlage (Präambel, Satz 3) nicht beeinträchtigt wird und ein Vereinsmitglied aufsichtsführend vor Ort ist. In keinem Fall darf die Anlage für Zusammenkünfte und Veranstaltungen, die den Grundsätzen des demokratischen Gemeinwesens widersprechen, zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere darf sie nicht von extremistischen Organisationen oder Gruppierungen genutzt werden.

4.

Eventuelle öffentlich-rechtliche Genehmigungen und die Erfüllung von Auflagen und Bedingungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sind Sache des Vereines.

5.

Der Verein hat den Betrieb so zu führen, dass sich hieraus Störungen gegenüber Dritten nicht ergeben. Das Anbringen von Werbung aller Art ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf in eventuellen Ausnahmefällen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.

6.

Konkurrenzschutz für den Verein ist ausgeschlossen.

### **§ 5 Instandsetzung und -haltung, Schönheitsreparaturen, Umbauten**

1.

Der Verein hat das Grundstück und die Baulichkeiten einschließlich der Zuwegung vor Vertragsabschluss besichtigt und akzeptiert den ihm bekannten Zustand als vertragsgemäß.

2.

Die Baulichkeiten wurden gemäß beigefügtem Übernahmeprotokoll (Anlage 4) durch die AQB übergeben. Er leitet daraus keine Rechte her, wie Rücktrittsrechte, Zurückhaltungsrechte oder Schadensersatzforderungen wegen Mängeln oder angeblicher Mängel.

3.

Der Verein hat behördliche und technische, den Veranstaltungsbetrieb der Anlage „Steinzeithaus“ betreffende Auflagen, auf eigene Kosten zu erfüllen. Die Gebäude dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke genutzt werden. Der Verein ist jedoch nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Stadt am Nutzungsgegenstand Umbau- und Sanierungsarbeiten sowie andere Investitionen baulicher Art vorzunehmen.

...

4. Für die Dauer des Vertragsverhältnisses ist der Verein verantwortlich und trägt die Kosten für die Bewirtschaftung (wie z.B. Wasser, Strom, etc.). Die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie der Außenanlagen einschließlich der Zuwegung sind grundsätzlich vom Verein sicherzustellen. Etwaige Arbeiten sind fachmännisch durchzuführen. Die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 (Zustimmungspflicht der Stadt) bleiben unberührt.

5. Schönheitsreparaturen im Verwaltungs- und Toilettengebäude sind vom Verein 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 Aussehen der Räume mehr als unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist.

6. Der Verein wird für die Erledigung der Arbeiten zur Instandhaltung/Instandsetzung überwiegend auf den Einsatz von ABM-Kräften zurückgreifen. Stehen solche Kräfte nicht zur Verfügung, hat der Verein sich nach bestem Wissen und Gewissen, auch unter Einsatz eigener finanzieller Mittel bis zu einem Wert von 250,- Euro pro Jahr dieser Aufgabe anzunehmen. Die Stadt wird ergänzend bis zu 750,- Euro pro Jahr finanziell beitragen. Sieht sich der Verein hierzu gleichwohl nicht in der Lage oder übersteigt der erforderliche Aufwand die Grenze von insgesamt 1000 Euro, kann die Vereinbarung von beiden Seiten vorzeitig mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende eines Quartals gekündigt werden.

Ist offensichtlich, dass der Betrieb der Anlage wegen hoher Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten nicht weitergeführt wird, weil der zuvor beschriebene Kostenrahmen von Eintausend Euro erheblich überschritten wird, werden die Vertragsparteien bemüht sein, eine kurzfristige, einvernehmliche Aufhebung des Vertrages vorzeitig herbeizuführen.

7. Verursachen der Verein oder eines seiner Mitglieder Schäden, ist der Verein für deren Behebung verantwortlich. Bei Schäden, die von Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen oder Dritten (wie z.B. Besuchern oder Lieferanten) verursacht werden, sorgt der Verein im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür, dass etwaige Schadensverursacher auch zum Ersatz herangezogen werden können, er wirkt auch generell bei der Ermittlung von Schädigern mit. Soweit der Verein geschädigt ist, verfolgt dieser seine Ansprüche selbst, das gilt umgekehrt auch für die Stadt, die die Verfolgung und Durchsetzung ihrer Ansprüche zu betreiben hat. Der Verein verpflichtet sich, Ansprüche jeder Art gegenüber Dritten durchzusetzen, dies gilt besonders für die Ermittlung von Schädigern.

## **§ 6 Unentgeltlichkeit, Betriebs- und Nebenkosten**

1. Ein Nutzungsentgelt für die Dauer der Nutzung gegenüber dem Verein wird von der Stadt nicht erhoben.

...

2.

Dem Verein ist bekannt, dass er aus der Tatsache der unentgeltlichen Überlassung und Nutzung des Areals und der Baulichkeiten keine Rechtsansprüche auf Förderung oder Zuschüsse etc., wie z. B. für den weiteren Aus-/Umbau der Anlage gegenüber der Stadt herleiten kann. Ebenso nicht für die künftige Unterhaltung sowie für die laufenden Betriebskosten.

3.

Der Verein hat alle anfallenden Betriebskosten, i. S. der BetrKV vom 25. November 2003 zu tragen sowie auch etwaige vom Gesetz künftig neu eingeführte Betriebskosten und alle anfallenden Grundstücksabgaben und -gebühren, von einer Entrichtung der Grundsteuer ist der Verein freigestellt. Im Falle einer Teilveranlagung durch teilweise gewerbliche Nutzung auf Veranlassung des Vereins (z. B. Kioskbetrieb), muss der Verein die Kosten tragen.

4.

Die Betriebskosten sind vom Verein unmittelbar mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzurechnen. Hierzu sind mit dem jeweiligen Unternehmen Verträge abzuschließen. Soweit die Stadt Betriebs- und Nebenkosten abrechnet und dem Verein aufgegeben hat, sind diese innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Ein Aufrechnungs- oder Zurückhaltungsrecht o. Ä. steht dem Verein nur zu, soweit seine Forderung seitens der Stadt schriftlich anerkannt oder durch ein Gericht rechtskräftig festgestellt worden ist.

### **§ 7 Nutzungsdauer**

Die Nutzung beginnt am 01. Mai 2005 und endet mit dem 30. April 2010. Im Anschluss an die Vertragszeit verlängert sich der Vertrag um jeweils 1 Jahr, wenn nicht eine der Vertragsparteien 6 Monate vor Ablauf kündigt. Endet der Vertrag nach Ablauf des Nutzungszeitraums, haben beide Vertragspartner sicherzustellen, dass vor Wirksamwerden der Vertragsauflösung alle Verpflichtungen erfüllt und abgeschlossen sind, sodass keine weiteren wechselseitigen Pflichten nach Vertragsauflösung bestehen.

### **§ 8 Außerordentliche Kündigung**

Neben den aus dem Gesetz sich ergebenden außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten aus wichtigem Grund (in entspr. Anwendung des § 543 Abs. 1 und Abs. 2, Ziff. 1 und 2 BGB) steht der Stadt ein außerordentliches Kündigungsrecht insbesondere dann zu, wenn der Verein den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach erfolgloser Abmahnung nicht nachkommt, der Verein seinen Zweck ändert oder sich auflöst, ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder dem Verein die Gemeinnützigkeit aberkannt wird.

### **§ 9 Haftung und Verkehrssicherungspflicht**

1.

Der Verein übernimmt die Haftung für die Verkehrssicherungspflicht auf dem Grundstück und in den Gebäuden einschl. der Zugangswege. Der Verein stellt die Stadt von Ansprüchen Dritter aus einer etwaigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei. Auf Grund des saisonellen Betriebes entfällt für den Verein die sonst übliche Pflicht zum Winterdienst. Er hat jedoch bei Veranstaltungen (z. B. vereinbarte Führungen von Gruppen) in der Zeit von Oktober bis April für einen gefahrlosen Zugang zu sorgen.

2.  
Der Verein übernimmt für die Dauer der Nutzung jegliche Haftung für Personen- und Sachschäden, die sich im Zusammenhang mit der Nutzung ergeben. Der Verein stellt die Stadt von allen Ansprüchen, die sich im Zusammenhang mit der Benutzung ergeben, frei.

3.  
Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Verein ist ausgeschlossen, sofern der Verein nicht nachweist, dass der Schaden durch die Stadt oder einen ihrer Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet wurde.

### **§ 10 Versicherungen**

1.  
Der Verein ist verpflichtet, alle erforderlichen Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen, insbesondere eine Haftpflichtversicherung gegen Personenschäden wie etwa von Besuchern und Lieferanten. Der Verein schließt die Versicherungen mit ausreichenden Deckungssummen ab und weist der Stadt unaufgefordert jährlich die Prämienzahlung nach.

2.  
Das Bestehen der Versicherung ist der Stadt auf Verlangen nachzuweisen.

3.  
Glasschäden sind Sache des Vereins, ein Versicherungsabschluss ist freigestellt.

4.  
Bezüglich des dem Verein oder Dritten gehörenden Inventars (Ausstellungsstücke etc.) ist es Sache des Vereins, diese auf seine Kosten zu versichern, insbesondere gegen Diebstahl/Einbruchdiebstahl und Vandalismus innerhalb des Geländes.

5.  
Für den Abschluss einer Gebäudeversicherung (Gebäudehaftpflicht- und Feuerversicherung) sowie gegen Sturm ist die Stadt auf ihre Kosten verantwortlich. Im Falle eines Großschadens (z. B. Großbrand) ist die Stadt nicht verpflichtet, die Anlage wieder aufzubauen, es sei denn, es ist absehbar, dass der in diesem Zusammenhang seitens der Versicherung ausgezahlte Betrag für einen Wiederaufbau ausreicht.

Für den Fall, dass ein Wiederaufbau nicht in Betracht kommt, endet das Vertragsverhältnis mit dem Zugang einer entsprechenden schriftlichen Nachricht der Stadt.

### **§ 11 Betreten des Grundstücks**

Beauftragte der Stadt sind berechtigt, nach Terminabsprache mit dem Vorstand des Vereins das Grundstück und die Gebäude zu betreten. Dabei festgestellte Mängel, für welche die Stadt in Regress genommen werden könnte, sind von dem Verein auf seine Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Das gilt besonders für Mängel, die Personen gefährden oder den musealen Charakter der Anlage beeinträchtigen oder verschandeln können.

## § 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses

Der Verein ist verpflichtet, das Nutzungsgrundstück und die Gebäude nach Beendigung des Vertragsverhältnisses geräumt zu übergeben.

## § 13 Verwendungsersatzanspruch

Für den Fall der Beendigung (auch vorzeitig) des Vertragsverhältnisses sind Verwendungsersatzansprüche jeglicher Art seitens des Vereins ausgeschlossen. Sollten insoweit Ansprüche von Dritten erhoben werden, stellt der Verein die Stadt davon frei.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag resultierenden rechtlichen Auseinandersetzungen ist Magdeburg.

Magdeburg, den 26.4.06

Magdeburg, den 07.04.2006

Landeshauptstadt Magdeburg  
Der Oberbürgermeister

Förderverein Randau e. V.  
Vereinsvorstand

  
.....  
Oberbürgermeister  
Dr. Lutz Trümper

  
.....  
Vorsitzender

  
.....  
stellv. Vorsitzender