

Zwischen

der Stadt Bad Gandersheim,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Heinz Gerhard Ehmen,
- nachstehend Stadt genannt -

und

dem Trägerverein „Portal zur Geschichte“,
vertreten durch den Vorsitzenden, Herrn Dr. Reinhard Zahn
- nachstehend Verein genannt -

wird folgende Nutzungsvereinbarung abgeschlossen :

§ 1

(Objekt)

1. Die in Absatz 2 aufgelisteten Räumlichkeiten der Klosteranlage Brunshausen werden dem Verein zur alleinigen Nutzung, das heißt ausschließlich für Zwecke der Errichtung, Inbetriebnahme und Durchführung des auf Dauer angelegten Ausstellungsprojektes „Portal zur Geschichte“, übertragen.
2. Räumlichkeiten (vergleiche anliegenden Masterplan):

Klosterkirche Kirchenschiff (Dauerausstellung)

Klosterkirche Foyer/Durchgang Dominahaus (Kasse/Shop)

Klosterkirche Empore (Sonderaktions-/Sonderausstellungsbereich)

Klosterkirche Empore/Foyer (Dauerausstellung/Infobereich)

Dominahaus Erdgeschoss (Garderobe/Infobereich)

Dominahaus 1. Obergeschoss (Toilettenanlage)

Dominahaus 2. Obergeschoss (Flur/Büro/Lager-/Arbeitsraum)

Dominahaus 3. Obergeschoss (z.B. Archiv, Bibliothek, Besprechungszimmer)

Sommerschloss Galerie (Dauerausstellung inklusive 2 Nebenräume und WC's)

Sommerschloss Dachboden (Abstellraum)

3. Hinsichtlich des Foyers des Sommerschlusses erfolgt eine gemeinschaftliche Nutzung mit dem Kunstkreis Brunshausen sowie der Gastronomie im Äbtissinnensaal unter entsprechender Aufteilung der anfallenden Kosten.

§ 2

(Nutzungsvergütung)

Die Nutzung des Objektes erfolgt unentgeltlich.

§ 3

(Unterhaltung des Nutzungsobjektes, bauliche Veränderungen)

1. Die Stadt hat für die bauliche Unterhaltung des Gebäudes in Dach und Fach aufzukommen. Als Unterhaltung in Dach und Fach sind sämtliche Instandsetzungen, Änderungen und Ergänzungen zu verstehen, die im Interesse der Erhaltung des Bauwerks notwendig sind. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass das Glasdach des Foyers am Sommerschloss Undichtigkeiten aufweist, die sich dauerhaft nicht beseitigen lassen. Die Stadt übernimmt darüber hinaus auch die übrige bauliche Unterhaltung sowie die Instandhaltung, Reparatur und evtl. Erneuerung der betriebstechnischen Anlage wie auch die Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen. Sie hat danach u.a. zu übernehmen:
 - a) Die Instandsetzung von Fußböden, Decken und sämtlichen Teilen des inneren Ausbaues wie Fenster und Türen,
 - b) die Pflege der Außenanlagen einschließlich Winterdienst.
2. Der Verein trägt den Aufwand für erforderliche Schönheitsreparaturen, wie

- a) die Instandsetzung von innerem Wandputz, sämtliche Anstriche und Tapezierungen;
 - b) die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle von Beschädigungen, die durch den Pächter, das Personal oder sonstige Dritte (z.B. Museumsbesucher) verursacht werden.
3. Soweit der Verein Um- und Einbauten vorgenommen hat, können das Inventar sowie auch die eingebauten Gegenstände von dem Verein bei Beendigung des Vertragsverhältnisses wieder entfernt und mitgenommen werden. Die Rückgabe der Räume muss besenrein erfolgen. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der vor dem Umbau bestehende Zustand wiederherzustellen.
 4. Der Verein verpflichtet sich, das Nutzungsobjekt im Rahmen der ihm zugewiesenen Verantwortlichkeit (siehe Ziffer 2) in einem ordentlichen Zustand zu erhalten und die zu seinen Lasten gehenden Arbeiten und Reparaturen, sobald sie notwendig werden, unverzüglich ausführen zu lassen, insbesondere sind nutzungsbedingte Schäden sofort zu beseitigen.
 5. Bauliche Ausführungen, die der Abwendung von Schäden an dem Gebäude dienen oder zur Verbesserung des Nutzungsobjektes bestimmt sind, hat der Verein während des Nutzungsverhältnisses – nach Terminabsprache - ohne Entschädigung zu dulden.
 6. Für alle baulichen Veränderungen und Ergänzungen sowie für Änderungen und Ergänzungen der Ausstattung des Nutzungsobjekts bedarf es der vorherigen schriftlichen Übereinstimmung zwischen der Stadt und dem Verein. Soweit die Stadt nicht ausdrücklich Wertersatz für derartige Baumaßnahmen schriftlich zugesichert hat, gehen alle anderen daraus erwachsenden Kosten zu Lasten des Vereins. Etwaige derart vorgenommene Veränderungen und Ergänzungen sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses je nach Verlangen der Stadt entweder auf Kosten des Vereins zu beseitigen oder auf dem Grundstück zu belassen, ohne dass dem Verein ein Entschädigungsanspruch zusteht.

§ 4

(Lasten und sonstige Pflichten)

1. Von den auf dem Nutzungsobjekt ruhenden öffentlichen Lasten trägt die Stadt die Grundsteuern.
2. Der Verein übernimmt alle anderen auf dem Nutzungsobjekt (§ 1) ruhenden öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten jeder Art. Er hat insbesondere die Kosten für Müllabfuhr, Kanalisation, Wassergeld, Schornsteinfeger, Ungezieferbekämpfung usw., sowie Gebühren und Beiträge sonstiger Art zu übernehmen. Die Betriebskostenabrechnung erfolgt verbrauchsabhängig, soweit möglich, anderenfalls im Verhältnis der Nutzungsflächen (§ 1) zur Gesamtfläche.
3. Der Verein hat alle mit dem Nutzungsobjekt zusammenhängende Aufwendungen, insbesondere für Strom, Wasser, Heizung, Reinigung und Personal zu tragen. Der Hausmeister hat grundsätzlich 30 % seiner regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit für den Verein zu erbringen, und mittels Stundennachweis zu belegen. Der Strom- und Wasserverbrauch wird soweit möglich durch Nebenzähler ermittelt. Die Heizungskostenermittlung erfolgt soweit möglich durch geeichte Wärmeverbrauchsmesser.
4. Die Stadt trägt die Beiträge und Prämien für eine ausreichende Versicherung des Nutzungsobjektes und der mitverpachteten Gegenstände, gegen Feuer und Leitungswasserschäden. Haftpflichtschäden außerhalb des übertragenen Nutzungsobjektes sind durch den Kommunalen Schadensausgleich abgedeckt.
5. Der Verein übernimmt die gesetzliche Haftpflicht für den Museumsbetrieb und verpflichtet sich, dafür eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen und der Stadt nachzuweisen. Der Verein stellt die Stadt von allen Haftpflichtersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb des Nutzungsobjektes frei.

§ 5

(Feststellung von Unterhaltungsmaßnahmen)

1. Die erforderlichen Maßnahmen zur Bauunterhaltung - gleichgültig, ob diese von der Stadt oder dem Nutzer zu tragen sind - sowie die erforderlichen Maßnahmen für die Instandhaltung und Ergänzung des Inventars sind nach Möglichkeit in einer alljährlich durchzuführenden Besichtigung im Voraus festzulegen.
2. Die Stadt ist berechtigt, während der Dauer des Nutzungsverhältnisses das gesamte Nutzungsobjekt zu besichtigen, um sich vom ordnungsgemäßen Zustand zu überzeugen. Sie wird von diesem Recht nicht zur Unzeit Gebrauch machen. Die Stadt kann sich hierbei auch Beauftragter bedienen.
3. Der Verein hat der Stadt unverzüglich den Eintritt von Schäden anzuzeigen, deren Beseitigung der Stadt obliegt. Danach hat die Stadt unverzüglich die Schäden zu beseitigen.

§ 6

(Sauberkeit, Reklame und Belange der Stadt)

1. Der Verein hat für Sauberkeit, ordnungsgemäße Beleuchtung, Lüftung und Wartung aller genutzten Räume zu sorgen und im Winter die Versorgungsleitungen und -anlagen vor Frostschäden zu schützen. Die Ausführung - mit Ausnahme der Unterhaltsreinigung - übernimmt der Hausmeister.
2. Der Verein hat alle Vorkehrungen zur Verhütung von Feuerschäden und Unfällen zu treffen, die sich aus dem Betrieb ergeben. Dabei sind die Sicherheitsvorschriften für den Brandschutz (u.a. Brandlasten) sowie für elektrische Anlagen, Apparate usw. zu beachten. Zuständig und verantwortlich für den baulichen Brandschutz bleibt die Stadt Bad Gandersheim.
3. Jegliches Anbringen von Außenwerbevorrichtungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.
Der Verein verpflichtet sich, die Reklameanlage nicht eher anbringen zu lassen, als

die behördliche Genehmigung vorliegt. Sämtliche hiermit verbundene Kosten gehen zu Lasten des Vereins.

4. Der Verein hat Plakate und Aushänge der Stadt auf deren Wunsch in den genutzten Räumen bei entsprechender Kapazität in geeigneter Weise anzubringen.
5. Der Verein verpflichtet sich, Veranstaltungen der Stadt, die außerhalb, jedoch in räumlicher Nähe zum Nutzungsobjekt (§ 1) stattfinden, nach Absprache zu unterstützen.
6. Dem Verein obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das Nutzungsobjekt (§ 1).

§ 7

(Fristlose Kündigung des Vertragsverhältnisses)

1. Die Vertragspartner sind berechtigt, das Nutzungsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses für eine der Parteien nicht mehr zumutbar werden lässt.
2. Ein wichtiger Grund für die Stadt ist u. a., wenn

der Verein die Art und den Charakter des Museumsbetriebes ohne Zustimmung der Stadt verändert;

wiederholter Anlass zu berechtigten Beschwerden über die Führung des Museumsbetriebes besteht und der Verein auf schriftliche Mahnung nicht innerhalb angemessener Frist Abhilfe schafft;

über das Vermögen des Vereins das Insolvenzverfahren eröffnet wird,

der Verein in gröblicher Weise gegen öffentlich-rechtliche Pflichten verstößt,

oder der Museumsbetrieb auf Weisung einer Behörde aufgrund schuldhaften Verhaltens des Vereins geschlossen wird.

3. Ein wichtiger Grund für den Verein liegt insbesondere vor,

wenn die Stadt ihren gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag trotz zweimaliger Abmahnung nicht nachkommt. Dabei sind jedoch die haushaltsrechtlichen Vorschriften und die haushaltswirtschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen,

wenn der Museumsbetrieb aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt werden muss, zum Beispiel bei Ausbleiben fest eingeplanter Einnahmen und Zuschüsse oder bei Wegfall der Defizitabdeckung durch die Stadt Bad Gandersheim gemäß Ratsbeschluss vom 19. Dezember 2002.

4. Der Verein hat bei durch ihn verschuldeter vorzeitiger Beendigung des Nutzungsverhältnisses keinerlei Ersatzansprüche.
5. Macht die Stadt von dem ihr nach Ziffer 2 zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch, ist ihr der Verein zum Schadenersatz verpflichtet. Diese Regelung entfällt im Falle der Insolvenz des Vereins. Ebenso ist die Stadt zum Schadenersatz verpflichtet, wenn der Verein sein Kündigungsrecht nach Ziffer 3 ausübt.
6. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 8

(Rückgabe des Nutzungsobjekts)

1. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind das gesamte in § 1 beschriebene Nutzungsobjekt und das mitverpachtete Inventar unverzüglich an die Stadt zurückzugeben. Die Rückgabe hat in gleicher Stückzahl und in einwandfreiem, gebrauchsfähigen Zustand wie bei Übernahme zu erfolgen. Die Laufzeit des Vertrages findet hierbei Berücksichtigung.
2. Inventarstücke, die der Verein während der Nutzungszeit über seine Verpflichtung hinaus auf eigene Kosten beschafft hat, verbleiben ihm zu Eigentum und freier Ver-

fügung. Die Stadt kann diese Inventarstücke zu einem vereinbarten Wert übernehmen.

3. Der bei der Übernahme bestehende Zustand des Nutzungsobjekts, der durch ein Übernahmeprotokoll dokumentiert ist, ist bei der Rückgabe wieder herzustellen. Sollten während der Nutzungszeit Schönheitsreparaturen oder größere Renovierungen von der Stadt vorgenommen worden sein, gilt selbstverständlich der verbesserte Zustand.
4. Um- und Einbauten müssen bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses wieder entfernt werden, sofern die Stadt sich mit dem Verein nicht auf eine Übernahme einigt.
5. Für vorgenommene Instandhaltungsarbeiten und Änderungen, auch solche baulicher Art, kann der Verein eine Vergütung nicht beanspruchen. Bei Änderungen steht es ihm jedoch frei, auf seine eigenen Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen.

§ 9

(Nutzungsdauer)

1. Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem Tage der Aufnahme des Museumsbetriebes, spätestens am 01.06.2007 und endet am 31.12.2016. Es verlängert sich danach automatisch jeweils um 5 Jahre, wenn nicht der Vertrag vor seinem Ablauf von einer Partei mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende gekündigt wird.
2. Die Kündigung hat schriftlich und per Einschreiben zu erfolgen.
3. Der Verein ist zur Unterverpachtung, Untervermietung, Übertragung von Rechten aus diesem Vertrag oder zur Überlassung an Dritte nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt.
Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

§ 10

(Rechtsgültigkeit, Nebenbestimmungen, Salvatorische Klausel)

1. Bei strittigen Fragen aus diesem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner, vor Anruf der ordentlichen Gerichte eine Klärung in einem Schiedsverfahren anzustreben.
2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Bad Gandersheim.
3. Mündliche Absprachen neben diesem Vertrag haben keine Gültigkeit. Änderungen und Zusätze bedürfen der Schriftform und der beiderseitigen Zustimmung.
4. Sollte eine der in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen, soweit sie sinnvoll bleiben, nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem erkennbaren oder mutmaßlichen Willen der Vertragsschließenden entsprechen und eine den Umständen nach angemessene Regelung darstellen.

Bad Gandersheim, den 01.03.2007

Stadt Bad Gandersheim

Verein „Portal zur Geschichte“

gez. Heinz Gerhard Ehmen
Bürgermeister

gez. Dr. Reinhard Zahn
Vorsitzender