Nutzungsvertrag

zwischen

der **Stadt Homberg (Ohm)**, vertreten durch den Magistrat, dieser wiederum vertreten durch die Bürgermeisterin Simke Ried und den Ersten Stadtrat Michael Rotter, Marktstraße 26, 35315 Homberg (Ohm)

-Eigentümerin & Überlasserin-

und

Schlosspatrioten Homberg an der Ohm e. V., vertreten durch den Vorstand Markus Haumann, Laura Deeg, Claudia Wiegand und Helena Preis, An der Schloßmauer 12, 35315 Homberg (Ohm)

-Nutzer & Verein-

Präambel

Die Eigentümerin erwarb im Jahre 2012 das Schloss Homberg (Ohm) mit sämtlichen dazugehörigen Grundstücken. Im gleichen Jahr wurde der gemeinnützige Verein der Schlosspatrioten Homberg an der Ohm e. V. gegründet, welcher die Restaurierung, Erhaltung und Pflege des Schlosses Homberg (Ohm) und dessen Zugänglichmachung für eine breite Öffentlichkeit zum Vereinszweck hat. In diesem Rahmen soll das Schloss zur Durchführung kultureller Veranstaltungen genutzt sowie die nachhaltige ökologische Kultivierung, Erhaltung und Pflege der Schlossanlagen sichergestellt werden.

Mit Vertrag vom 25.07.2013 übertrug die Eigentümerin die Verwaltung des Schlosses mit den dazugehörigen Freiflächen an den Nutzer. Das Schloss befand sich zu diesem Zeitpunkt in einem seine Nutzung ausschließenden, erheblich sanierungsbedürftigen Zustand. Beide

Beteiligten haben seitdem erhebliche Investitionen zur Sanierung, Reparatur und Wiederherstellung des Schlosses aufgebracht. Dadurch wurde die Nutzbarkeit einzelner Anlagen, Räume und Freiflächen sukzessive hergestellt, was aufgrund des Umfangs und der Größe des Objektes aber nicht abgeschlossen ist. Gebäude und Anlagen werden durch den Verein auch an Dritte vermietet, um gemäß Satzungszweck des Vereines die Durchführung kultureller Veranstaltungen zu fördern. Die Stadt Homberg (Ohm) nutzt das Schloss sowie den zugehörigen Garten für die Durchführung von Trauungen.

Bisher gibt es zwischen den Beteiligten keine vertragliche Regelung, die die vorgenannte, gelebte Praxis rechtlich verbindlich regelt und dabei die Investitionskosten des Nutzers in fremdes Eigentum absichert. Alle bisherigen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten über die Nutzung des Schlosses samt Schlossanlage werden hiermit aufgehoben und durch diesen Nutzungsvertrag ersetzt.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Beteiligten was folgt:

§ 1 Vertragsobjekt

(1) Die Eigentümerin verpachtet hiermit an den Nutzer das Schloss Homberg (Ohm) samt der Nebenanlage Scheune sowie den zugehörigen Freiflächen innerhalb der Schlossmauer, Lagebezeichnungen: An der Schloßmauer 12, bestehend aus dem Grundstück Gemarkung Homberg (Ohm), Flur 2 Flurstück 1, in der diesem Vertrag beiliegenden **Anlage 1** rot markiert.

(2) Mit überlassen wird auch das in der **Anlage 2** aufgeführte Inventar.

(3) Die Eigentümerin behält sich vor, den Schlossgarten und das Kaminzimmer an zwei Samstagen pro Monat für die Durchführung von standesamtlichen Trauungen zu nutzen. Datum und Zeitpunkt wird die Eigentümerin dem Nutzer eine Woche vorher in Textform mitteilen.

(4) Außerdem wird der Eigentümerin und Besuchern der Schlossanlage, also der Öffentlichkeit, ein Mitbenutzungsrecht an den an dem Vertragsobjekt entlangführenden

Wanderwegen eingeräumt. Der Nutzer stellt sicher, dass zu diesen Wegen stets Zugang besteht.

(5) Die Stadt Homberg (Ohm) ist berechtigt, das Vertragsobjekt in Abstimmung mit dem Verein für eigene Veranstaltungen unentgeltlich zu nutzen.

§2 Vertragszweck

Die Überlassung erfolgt zum Zwecke der Restaurierung, Instandsetzung, Erhaltung und Pflege des Schlosses und der zugehörigen Schlossanlage. Außerdem zur Förderung des örtlichen kulturellen Lebens, namentlich zur Durchführung kultureller Ausstellungen und Veranstaltungen literarischer, musikalischer und kunsthandwerklicher Art. Vom Vertragszweck ebenfalls umfasst ist die Zugänglichmachung der historischen Gebäude samt seinen Anlagen für die Öffentlichkeit, ebenso die Durchführung von privaten Festen, Versammlungen und Ausstellungen.

§ 3 Nutzungsdauer

(1) Dieser Vertrag wird auf 12 Jahre abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2027 und endet am 31.12.2038.

(2) Wird das Nutzungsverhältnis nicht von einem Vertragspartner mit einer Frist von einem Jahr zum Ende der unter (1) genannten Laufzeit schriftlich gekündigt, so verlängert es sich jeweils um weitere 5 Jahre. Diese automatische Verlängerung ist jedoch begrenzt auf maximal drei Verlängerungen. Nach Ablauf der unter (1) genannten Festlaufzeit verlängert sich die Pachtzeit dementsprechend maximal um insgesamt 15 Jahre, sodass dieser Vertrag spätestens am 31.12.2053 endet.

§ 4 Gegenleistung, Instandhaltungen und -setzungen, Nebenkosten

(1) Ein festes, an die Eigentümerin zu zahlendes Entgelt wird nicht vereinbart. Als Gegenleistung für die Überlassung des Vertragsobjektes vereinbaren die Beteiligten, dass der

Verein die Kosten der notwendigen Sanierung des Vertragsobjektes bzgl. folgender Gebäudeteile und daran durchzuführender Arbeiten trägt:

a) Innenausstattung
b) Sanierung der Innenräume
c) Erneuerung und Reparatur der Fenster und Türen
d) Erneuerung und Reparatur der Elektrik
e) Erneuerung und Reparatur der Heizungsanlage
f) Bewirtschaftung und Instandhaltung und -setzung des Innenbereichs der Schlossanlage innerhalb der Schlossmauern (Schlossgarten)
g) Einrichten und Unterhaltung der Müllsammelanlagen: Insoweit wird vereinbart, dass der Nutzer im Vertragsobjekt ausreichend Mülleimer einrichtet, deren Inhalt in die von der Eigentümerin aufgestellten Containern ausgeleert und auf Kosten der Eigentümerin von dort entsorgt wird
h) Aufstellen und Unterhaltung von Anzeigetafeln und Aussichtspunkten

Die Höhe der vom Nutzer getragenen Sanierungs- und Instandsetzungskosten bestimmt dieser nach freiem Ermessen. Art, Umfang, Gegenstand und Zeitpunkt der vom Nutzer finanzierten Sanierung und Instandhaltung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Eigentümerin. Eine Kostenerstattung durch die Stadt Homberg (Ohm) findet nicht statt.

Ein Rückbau hat bei Vertragsbeendigung nicht zu erfolgen. Sämtliche Umbauarbeiten und Einrichtungen verbleiben bei Vertragsbeendigung im und am Vertragsobjekt. Zu einem Rückbau ist der Nutzer nicht berechtigt.

(2) Auch die Eigentümerin wird das Vertragsobjekt je nach dem Vorhandensein von Mitteln weiter sanieren, instandsetzen und wiederherstellen. Dieses betrifft insbesondere die für die Einrichtung und Unterhaltung der für den Brandschutz notwendigen Anlagen, die Sanierung und Instandhaltung des Dachs und der Außenwände, der Ringmauern und der Abgrenzungsmauern im Innenbereich, die Pflasterarbeiten, die Kanal- und Frischwasserleitungen, der Bodenplatte bis einschließlich des Estrichs aller Gebäude sowie der Gewölbe unter dem Schloss. Die Stadt Homberg (Ohm) hat darüber hinaus die für Pflege

und Unterhaltung des Schlossgartens erforderlichen Gerätschaften auf eigene Kosten anzuschaffen und zu warten, inkl. des dafür notwendigen Treibstoffs und diese Gerätschaften an den Verein zur Wahrnehmung seiner Aufgaben zu überlassen.

Die Kosten der von der Eigentümerin veranlassten Arbeiten trägt diese selbst. Art, Umfang, Gegenstand, Zeitpunkt und Dauer dieser Arbeiten wird die Eigentümerin dem Verein rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor deren Beginn, in Textform ankündigen. Der Verein hat diese Arbeiten entschädigungslos zu dulden.

(3) Die Kosten für Anschaffung, Unterhaltung und Austausch von regelmäßig gemeinsam genutztem Mobiliar wie z.B. Stühle, Sonnenschirme, Pavillons, Außentoilette wird zwischen den Vertragsbeteiligten jeweils zur Hälfte getragen. Die Anschaffung und erforderlichen Maßnahmen werden vom Nutzer veranlasst, der die ihm hierdurch entstandenen Kosten gegenüber der Eigentümerin nachweist. Die Eigentümerin hat daraufhin den ihr obliegenden Kostenanteil an den Verein zu erstatten. Bei Kosten von über 5.000,00 € im Einzelfall soll zuvor die Zustimmung der Eigentümerin eingeholt werden.

(4) Die Kosten für Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Beheizung, Strom, Warm- und Kaltwasser, Abwasser und Müllentsorgung werden von der Eigentümerin getragen. Die Kosten für die Reinigung übernimmt der Nutzer. Reinigungsleistungen sind selbst vorzunehmen bzw. Dritte auf Kosten des Nutzers hiermit zu beauftragen.

§ 5 Verkehrssicherungspflicht, Haftungsbeschränkung, Anzeige von Mängeln und Gefahren

(1) Die Verkehrssicherungspflicht im Außenbereich, trägt die Eigentümerin. Der Nutzer trägt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Schlossgebäudes.

(2) Die verschuldensunabhängige Haftung der Eigentümerin für bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

(3) Die Beteiligten haften sich gegenseitig nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haften die Beteiligten nur im Falle einer Verletzung wesentlicher bzw. typischer Pflichten aus dem Nutzungsverhältnis.

(4) Der vorstehend vereinbarte Haftungsausschluss greift nicht im Falle der Verletzung des Körpers, des Lebens, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Eigentümerin oder des Vereins einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der jeweiligen Vertragsbeteiligten beruht. Der vorstehend vereinbarte Haftungsausschluss greift zudem nicht, wenn die Eigentümerin dem Nutzer eine bestimmte Eigenschaft des Vertragsobjektes zugesichert oder einen Mangel dessen arglistig verschwiegen hat.

(5) Der vorstehend vereinbarte Haftungsausschluss greift weiter nicht bei Schäden, für deren Absicherung die Beteiligten eine entsprechende Versicherung, beispielsweise eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung, abschließen können.

(6) Etwaige Mängel am Vertragsobjekt, drohende Gefahren für dieses und die Anmaßung von Rechten Dritter an dem Vertragsobjekt hat der Nutzer der Eigentümerin unverzüglich anzuzeigen. Die Pflicht des Nutzers zur unverzüglichen Anzeige erstreckt sich auch auf Gefahren für das Eigentum, das Leben, den Körper, die Gesundheit und sonstige Rechte Dritter, soweit deren Interessen durch die Mietsache und den von ihr geltend gemachten Gebrauch in nicht nur unerheblichem oder verkehrsüblichen Umfang betroffen sind.

§ 6 Kündigung

(1) Beide Beteiligte können das Nutzungsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes außerhalb der unter § 3 genannten Festlaufzeit bzw. Verlängerungszeiträumen außerordentlich kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor

a) für die Eigentümerin:

aa) wenn sich der Satzungszweck des Vereins dergestalt ändert, dass dieser nicht mehr die Erhaltung, Pflege, Restaurierung des Schlosses Homberg (Ohm) nebst den Schlossanlagen zum Gegenstand hat

bb) wenn der Verein über einen Zeitraum von 3 Jahren oder länger inaktiv ist. Der Verein gilt als inaktiv, wenn er keine Mitgliederversammlungen mehr abhält

cc) wenn der Nutzer das Vertragsobjekt Dritten überlässt, deren Aktivitäten im Widerspruch zur freiheitlich demokratischen Grundordnung der Bundesrepublik Deutschland stehen, oder die Nutzung des Dritten gegen diese freiheitlich demokratische Grundordnung verstößt. Insbesondere sollen im und am Vertragsobjekt keine Veranstaltungen und Versammlungen von Gruppierungen oder Organisationen abgehalten werden, die vom Verfassungsschutz als gesichert extremistisch eingestuft oder verboten wurden.

dd) wenn der Nutzer zuwider und nicht entsprechend dem diesem Vertrag zugrundeliegenden Vereinszweck handelt

ee) wenn der Nutzer aufgelöst wird, also aus dem Vereinsregister ausgetragen wird

In den Fällen von dd) und ee) bedarf es einer vorangegangen zweimaligen erfolglosen Abmahnung, bevor die Kündigung des Nutzungsverhältnis erklärt werden kann.

b) für den Nutzer

aa) wenn das Vertragsobjekt veräußert wurde und in das Eigentum eines Dritten übergegangen ist

(2) Im Übrigen richten sich die wechselseitigen außerordentlichen Kündigungsrechte der Beteiligten nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 7 Erstattung der durch den Verein getragenen Investitionskosten im Falle der Vertragsbeendigung

(1) Im Falle der Vertragsbeendigung ohne Eigentümerwechsel erhält der Nutzer den jeweils aktuellen Buchwert der nachgewiesenen Investitionskosten aus seiner Anlagenbuchhaltung von der Stadt Homberg (Ohm) erstattet.

(2) Im Falle des Verkaufs des Vertragsobjektes und damit einhergehender Beendigung dieses Vertrages erhält der Verein 40 % des vom Erwerber an die Stadt Homberg (Ohm) gezahlten Kaufpreises. Hierfür verpflichtet sich die Eigentümerin dem Verein eine auf diesen Höchstbetrag begrenzte Grundschuld am Vertragsobjekt zu bestellen.

§ 8 Untervermietung

(1) Der Verein ist zur Untervermietung des Vertragsobjektes und Teilen hiervon befugt unter Beachtung der Einschränkung des §6 (1) a) cc). Eine Untervermietung an diese Gruppen ist untersagt.

(2) Die durch die Untervermietung von dem Vertragsobjekt sowie dem Inventar erzielte Miete ist zur Hälfte an die Eigentümerin weiterzuleiten.

(3) Jede Untervermietung hat unter Wahrung der mit diesem Vertrag festgelegten Verhaltensmaßregeln, Duldungs- und Unterlassungspflichten zu erfolgen, deren Beachtung der Verein jedem Untermieter vertraglich aufzugeben und durchzusetzen hat. Die Gestaltung der Untervermietung erfolgt unter Aufrechterhaltung der aus dem Hauptvertrag hervorgehenden Vertragspflichten sowie unter Ausschluss jeglicher Zusicherung und Gewähr für die Realisierbarkeit eines durch die Untervermietung bezweckten anderweitigen Erfolgs. Die fehlende Durchführbarkeit der Untervermietung etwa wegen entgegenstehender Rechte Dritter oder wegen öffentlich-rechtlicher Verbote, Beschränkungen und Genehmigungen

begründet für den Nutzer kein wie auch immer geartetes Gegenrecht gegenüber der Eigentümerin.

(4) Eine Untervermietung durch einen Untermieter ist untersagt. Der Nutzer ist verpflichtet Untermietverhältnisse nur unter dem ausdrücklichen vertraglichen Ausschluss einer weiteren Untervermietung einzugehen. Ausgenommen hiervon ist die Vermietung einzelner Standplätze an Betreiber von Verkaufsständen, die auf der jeweiligen Veranstaltung des Untermieters dort ihre Waren zum Verkauf anbieten und hierzu eine „Standgebühr“ an den Untermieter entrichten.

§ 9 Vertragsänderungen, Nebenabreden

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Mündliche Nebenabreden haben die Vertragsparteien nicht getroffen.

Homberg, den_____

Für die Eigentümerin:

_____ _____

Bürgermeisterin Frau Simke Ried Erster Stadtrat Herr Michael Rotter

Für die Schlosspatrioten des Stadt Homberg an der Ohm e.V.:

_____ _____

Herr Markus Haumann Frau Laura Deeg

_____ _____

Frau Claudia Wiegand Frau Helena Preis