STADT BAD DOBERAN
BV/362/23
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreibervertrag Kornhaus ab 1.1.2024

Organisationseinheit:	*Datum*
Tourist-Information	23.10.2023
Einreicher:	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Finanzausschuss (Vorberatung)	06.11.2023	Ö
Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung (Vorberatung)	13.11.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	14.11.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.11.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	04.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung beauftragt den Bürgermeister, den in der Anlage 1 befindlichen und ab dem 1.1.2024 gültigen Betreibervertrag nebst Anlagen 2 - 4 für das Kornhaus Bad Doberan, Klosterhof 2, mit dem Kornhausverein e. V. Bad Doberan, vertreten durch Birgit Schwebs und Klaus Fricke zu schließen.

Sachverhalt:

Das Kornhaus in Bad Doberan wird aktuell auf der Grundlage des Vertrages über die Nutzung vom 20.03.2001 durch den Kornhausverein e. V. bewirtschaftet.

Im Bericht der Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses (RPA) gemäß § 3 Abs. 3 und 4 KPG MV an die Stadtvertretung Bad Doberan über die Erfüllung der Aufgaben der örtlichen Prüfung für das Haushaltsjahr 2017 wurde folgendes mitgeteilt:

> In der Sitzung vom 20.10.2020 fand eine tiefere Prüfung des RPA der vertraglichen Situation des Kornhausvereins statt. Es wurde durch den Ausschuss beauftragt eine Übersicht über alle vorhandenen, aktuellen und alten Verträge des Kornhausvereines sowie die aktuelle Beschlusslage der Stadtvertretung hierzu zu erstellen. Ergebnis dieser Prüfung waren unter anderem die Feststellung, dass die vertragliche Situation neu zu ordnen ist.

In der Sitzung des Ausschusses für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung am 31.1.2022 stellten Vertreter des Kornhaus e. V. die Aufgaben

und die Arbeit des Vereins vor. Im Ergebnis dieser Vorstellung wurden seitens des Ausschusses folgende Ziele an die Verwaltung formuliert:
- Das Kornhaus soll erhalten bleiben und dem Verein eine Planungssicherheit gegeben werden.
- Die Punkte, die der RPA als fehlerhaft erarbeitet hat, müssen ausgeräumt werden.
- Die Stadt wird beauftragt, einen neuen Vertrag auszuarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	28100.541900 Zuweisungen u. Zuschüsse für lfd. Zwecke an Sonstige
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen **nicht** zur Verfügung	

Anlage/n

1	Betreibervertrag Kornhaus samt Anlagen ab 1.1.2024 (öffentlich)

Betreibervertrag für das Kornhaus Bad Doberan

Zwischen der

Stadt Bad Doberan, vertreten durch den Bürgermeister,

im folgenden „Stadt“ genannt,

und dem

Kornhaus e.V. Bad Doberan, vertreten durch die Vorstandsmitglieder

Birgit Schwebs und Klaus Fricke,

im folgenden „Betreiber“ genannt.

§ 1 Zu betreibendes Objekt

Der Betreiber betreibt das Objekt Kornhaus Bad Doberan, Klosterhof 2, 18209 Bad Doberan.

§ 2 Zweck des Betriebes

Die Stadt stellt das Objekt als Kultur- und Begegnungszentrum bereit. Der Betreiber unterbreitet in den ihm überlassenen Räumlichkeiten ein vielfältiges kulturelles Angebot entsprechend seines in der Satzung definierten Vereinszwecks: „Der Verein bezweckt die Betreibung des Kornhauses als generationsübergreifende und multikulturelle Begegnungs- und Veranstaltungsstätte und als Ort für künstlerisch-ästhetische Anleitung und Ausbildung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.“ (Satzung des Kornhaus e.V. vom 13.06.2019)

§ 3 Rechte und Pflichten des Betreibers

(1) Der Betreiber übernimmt die Versicherungspflicht für
   a) Personen-, Sach- und Vermögensschäden seiner haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter sowie seiner Honorarkräfte und sonstigen Erfüllungsgehilfen und der Gäste seiner eigenen Veranstaltungen und seiner Kurs- und Kreativangebote
   b) Haftpflichtschäden, die die unter a) genannten Personen verursachen
   c) sein eigenes Inventar.

(2) Der Betreiber verpflichtet sich zum wirtschaftlichen Handeln und ressourcensparenden Arbeiten.

(3) Der Betreiber erbringt unaufgefordert bis spätestens zum 30.09. eines jeden Jahres seinen testierten Jahresabschluss sowie die betriebswirtschaftliche Auswertung (kurz: BWA) zum Gesamt-Betrieb.

(4) Im Rahmen verfügbarer räumlicher und personeller Kapazitäten ist der Betreiber berechtigt, Dritten die Nutzung der Räumlichkeiten zu gestatten. Veranstaltungen der

Stadt sind dabei vorrangig zu berücksichtigen. Nutzungen durch Kindertageseinrichtungen und Schulen sind entgeltfrei.
Der Betreiber ist berechtigt, ein angemessenes Mietentgelt zu vereinnahmen, das seine durch die Drittnutzung verursachten Aufwendungen deckt. Gemeinnützige Organisationen erhalten einen ermäßigten Entgeltsatz. Sollten die Mieteinnahmen die Ausgaben übersteigen, so sind die Überschüsse zur Förderung der gemeinnützigen Zwecke des Vereins zu verwenden. Die Entgeltordnung des Betreibers vom 01.08.2015 wird mit Inkrafttreten dieses Vertrages aufgehoben.

(5) Für die gewerbliche Nutzung von Räumlichkeiten des Kornhauses durch den Betreiber ist dieser zur Übernahme anteiliger Kosten nach Maßgabe gesondert zu schließender Vereinbarungen verpflichtet. Für das Kornhauscafé gilt Anlage 1 dieses Vertrags.

§ 4 Rechte und Pflichten der Stadt – für die nicht gewerblichen Betriebseinheiten

(1) Die Stadt trägt die Kosten für:
   a) Bewirtschaftung (Strom, Gas, Wasser, Heizung, Grundstücksabgaben)
   b) Gebäudeversicherungen
   c) Miet- und Pachtgebühren für fest verbaute Anlagen (z.B. Alarmanlage)
   d) Sonstige Kosten gemäß Betriebskostenverordnung Stand 2022 analog zur Auflistung in Anlage 1
   e) Winterdienst

(2) Die Stadt trägt die Kosten für den Erhalt der baulichen Anlagen sowie für die Unterhaltung der Grundstücke des betriebenen Objekts. Sie stellt einen Hausmeister mit einem für die Werterhaltung des Objekts hinreichenden Stundenumfang bzw. verpflichtet hierzu einen Hausmeisterservice auf eigene Kosten.

(3) Sofern und solang der Betreiber die im Sinne der Kulturförderrichtlinie des Landes MV landesweit bedeutsamen Projekte *Soziokulturelles Zentrum im Kornhaus* sowie *Jugendkunstschule im Kornhaus* betreibt, bezuschusst die Stadt diese Projekte nach Maßgabe der Anlage 2 dieses Vertrags.

(4) Sofern und solang die Toilettenanlagen des Kornhauses der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, gewährleistet die Stadt Bad Doberan die Reinigung der WC-Anlagen und der zu diesen führenden öffentlichen Flure auf eigene Kosten. Falls die Reinigung in Ermangelung einer Fremdfirma behelfsweise durch Personal des Betreibers erfolgt, erstattet die Stadt die durch die WC-Reinigung entstandenen Kosten nach Maßgabe der Anlage 3 dieses Vertrags.

(5) Sofern dienstreisende Künstler vor und/oder nach ihrer Tätigkeit im soziokulturellen Zentrum oder in der Jugendkunstschule im Kornhaus in den Gästezimmern über dem Jugendclub (Klosterhof 1) Unterkunft benötigen, ist das Kornhaus berechtigt, ihnen bis zu vier Zimmer zur Verfügung zu stellen. Die Unterbringung erfolgt entgeltfrei und versteht sich als unbare Leistung zur Förderung von Kunst und Kultur.

§ 5 Laufzeit des Vertrags, Kündigung

(1) Der Vertrag tritt am 01.01.2024 in Kraft und hat eine Laufzeit von zehn Kalenderjahren. Er verlängert sich automatisch um jeweils ein Kalenderjahr, wenn er nicht ordentlich und fristgerecht gekündigt wird.

(2) Der Vertrag kann danach von jeder Partei bis 31.12. des laufenden Jahres zum 31.12. des folgenden Jahres ordentlich gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(3) Der Vertrag kann von jeder Partei fristlos gekündigt werden, wenn ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Anmahnung nicht nachkommt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Bad Doberan, _____

_____	_____
Jochen Arenz Stadt Bad Doberan	Birgit Schwebs, Klaus Fricke Kornhaus e.V. Bad Doberan

Anlagen:

- Anlage 1: Vereinbarung zur Kostenübernahme für den gewerblichen Betrieb des Kornhauscafés

- Anlage 2: Zuschussvertrag über Projektkosten der Jugendkunstschule und des soziokulturellen Zentrums

- Anlage 3: Vereinbarung zur Aufteilung der Reinigungskosten im Kornhaus

Anlage 1 zum Betreibervertrag vom _____:
Vereinbarung zur Kostenübernahme für den gewerblichen Betrieb des Kornhauscafés

zwischen der — **Stadt Bad Doberan**
Severinstraße 6
18209 Bad Doberan

vertreten durch den Bürgermeister — Jochen Arenz
sowie durch den 1. Stadtrat — Rüdiger Matthews
nachstehend „Vermieter“ genannt

und dem — **Kornhaus e.V.**
Klosterhof 2
18209 Bad Doberan

vertreten durch die Vorstandsmitglieder — Birgit Schwebs, Klaus Fricke
nachstehend „Mieter“ genannt

§ 1 Mietgegenstand

(1) Der Vermieter ist Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Objekts:
Kornhaus Bad Doberan, Klosterhof 2 in 18209 Bad Doberan

(2) Der Vermieter vermietet dem Mieter im o.g. Objekt Folgendes:
a. Küche (Raum: 1.02; 28,02m²) und Lager im EG (Raum: 1.03; 17,67 m²) dauerhaft
b. Gastraum und Flur (Raum: 1.01; 63,48 m²)
c. die Terrasse

(3) Der Mieter ist berechtigt, die WC-Anlagen im Erdgeschoss sowie das Behinderten WC im ersten Geschoss zu nutzen.

§ 2 Mietzweck

(1) Der Vermieter vermietet den Mietgegenstand zur Nutzung als Café mit öffentlicher Bewirtung. Die Küche dient ausschließlich zur Herstellung der Verkaufsware.

(2) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den in Abs. 1 genannten gewerblichen Zwecken benutzen. Abänderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 3 Ausstattung der Mieträume

Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen Zustand zu verlassen.

§ 4 Mietbeginn, Mietdauer und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2024.

(2) Wird der Mietvertrag nicht mindestens 6 Monate vor Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres schriftlich gekündigt, dann verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

(3) Der Vermieter ist zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 569 BGB ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen trotz Abmahnung durch den Vermieter nicht nachkommt.

§ 5 Mietzins

(1) Zwischen den Vertragsparteien wird für die Nutzung der Gewerbefläche eine Nettokaltmiete von 4,60€/m²/Monat bei ausschließlich gewerblicher Nutzung vereinbart. Die Höhe der Nettokaltmiete wird nach drei Jahren neu verhandelt. Die Berechnungen für die Höhe der monatlich zu zahlenden Miete sind in Absatz 5 aufgeführt.

(2) Da der Café-Gastraum nur zu einem geringen Teil (derzeit an 16 Stunden/Woche) gewerblich durch das Kornhauscafé genutzt wird und sonst zahleichen Mischnutzungen unterliegt (unter anderem als Kursraum für die Trommelkurse des soziokulturellen Zentrums und als Aufenthaltsraum für die Eltern der Kurskinder der Jugendkunstschule) und da eine ausschließlich gewerbliche Nutzung schon baulich nicht möglich ist (beispielsweise ist die Tür vom Foyer zum Café nicht abschließbar, da Fluchtweg), werden Mietzins und Betriebskosten anteilig berechnet (hier: für 16 von möglichen 168 Wochenstunden). Bei einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung werden Miete und Betriebskosten neu berechnet. Die Abrechnung der faktischen Öffnungstage erfolgt zum 31.03. des Folgejahres.

(3) Der Mietzins zzgl. der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung sowie der Stromkostenvorauszahlung ist quartalsweise im Voraus bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Quartals kostenfrei auf das folgende Konto zu zahlen:

Bankverbindung:	Ostseesparkasse
IBAN:	DE36 1305 0000 0505 5555 57
BIC:	NOLADE21ROS
Kontoinhaber:	Stadt Bad Doberan

(4) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang bzw. Gutschrift des Geldes an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten von 5,00 Euro zu berechnen.

(5) Der monatliche Mietzins ab dem 01.01.2024 berechnet sich wie folgt:

Kaltmiete Küche (28,02m²) + Lager (17,67m²): 45,69m² x 4,60 €/m²	= 210,17€
Kaltmiete Café-Gastraum (46,68 m²) + Flur (16,80m²): 63,48m² x 4,60€/m² x $\frac{16}{168}$	= 27,81€
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: (45,69m² + 63,48 m² x $\frac{16}{168}$) x 2,90€/m²	= 150,03€
Summe pro Monat:	= 388,01€
quartalsweise zu zahlen:	**= 1164,03€**

§ 6 Betriebskosten

(1) Der Mieter trägt folgende in der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenverordnung BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff.) aufgeführten Betriebskosten:

- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Entwässerung
- die Kosten des Betriebs von Heizanlagen
- die Kosten des Betriebs Warmwasseranlagen
- die Kosten einer verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage
- die Kosten für Gewerbemülltonnen bzw. für die Müllentsorgung (siehe § 15)
- die Kosten der Gebäudereinigung der gewerblich genutzten Räume

(2) Die Betriebskosten werden im Verhältnis der gewerblichen Nutzung der Mietfläche (45,69m² + 63,48m² x $\frac{16}{168} = 51{,}74\text{m}^2$) zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes (690,21m²) auf den Mieter umgelegt, sofern dieser die Kosten nicht direkt begleicht oder eigene Zählereinrichtungen zur Verbrauchsmessung vorhanden sind. Der prozentuale Anteil beträgt somit 7,5%.

(3) Die Kosten für die Beheizung der Räume werden nach den m² der beheizten Fläche umgelegt. Eigene Zählereinrichtungen zur Verbrauchsmessung konnten nicht verbaut werden. Eine Prüfung des Einbaus einer eigenen Zählereinrichtung ist durch eine Fachfirma erfolgt.

(4) Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb von einem Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes die Betriebskosten abzurechnen.

(5) Auf die entstehenden Betriebskosten hat der Mieter eine monatliche Vorauszahlung zu leisten, die zusammen mit dem Mietzins bezahlt wird. Tritt durch eine Änderung in der Höhe der Betriebskosten eine Mehr- oder Minderbelastung für den Vermieter/Mieter ein, wird die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen im Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter auf Basis der Betriebskostenabrechnung neu festgesetzt. Eines Nachtragsvertrages bedarf es dazu nicht.

(6) Die vom Mieter zu erstattenden Betriebskosten sind vom Vermieter anhand von Einzelbelegen spezifiziert nachzuweisen. Die Belege sind der Abrechnung in Kopie beizulegen.

(7) Eine etwaige Differenz zwischen der vom Mieter geleisteten Vorauszahlung und den tatsächlich prüfbaren umlagefähigen Kosten ist innerhalb einer Frist von 2 Monaten (gilt für Mieter und Vermieter) nach Zugang der prüffähigen Abrechnung auszugleichen.

(8) Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode. Kosten einer erforderlichen Zwischenablesung trägt bei Ablauf des Mietvertrages der Mieter.

(9) Stromkosten für die Mieträume: Ein gesonderter Stromzähler ist in der Mietsache vorhanden. Der Strom wird durch die Stadt an den Stromversorger gemeldet. Die Abrechnung erfolgt innerhalb der Betriebskostenabrechnung.

§ 7 Benutzung der Mietsache

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung sowie ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen und diese auf seine Kosten von Ungeziefer freizuhalten.

(2) Schäden an den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen (keine Bagatellschäden).

(3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzungen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Schutzpflichten entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen (z.B. Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten) unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt oder die Mieträume infolge selbstverschuldeter, mangelhafter Sicherung durch unbefugte Dritte beschädigt werden. Letzteres gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, welche mehrere Mieter gemeinsam benutzen (hier insbesondere: Café-Gastraum).

(4) Der Mieter haftet hierbei auch für Verschulden von Arbeitern, Angestellten, Untermietern, Besuchern, Kunden, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Personen, die sich mit seinem Wissen in den Mieträumen aufhalten oder sie aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat, letzteres gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, welche mehrere Mieter gemeinsam benutzen.

(5) Der Mieter hat von ihm zu vertretende Schäden sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Im Falle von unaufschiebbaren Schadensbeseitigungsmaßnahmen und im Falle der Unerreichbarkeit des Mieters ist die schriftliche Mahnung und Fristsetzung entbehrlich.

§ 8 Instandhaltung der Mietsache, Schönheitsreparaturen

(1) Der Vermieter trägt die Kosten für Instandhaltung und -setzung des Gebäudes und der Außenanlagen (inkl. der technischen Anlagen). Davon ausgenommen sind Schönheitsreparaturen, die der Mieter, je nach Grad der Abnutzung vorzunehmen hat. Ebenso sind die Maßnahmen gemäß den folgenden Bestimmungen der Absätze 2 bis 4 auszuführen.

(2) Die Kosten für kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter zu tragen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

(3) Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleinerer Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, an Verschlussvorrichtungen für Türen, Fenster und Fensterläden, an Heiz-, Koch und Kühleinrichtungen, sowie Verglasungen und vergleichbare Kleinreparaturen.

(4) Der Mieter trägt die Kosten der kleinen Instandhaltungen (Kleinreparaturen) bis zu einer Höhe von 250,00 Euro netto pro Einzelfall. Darüberhinausgehende notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten werden von der Stadt Bad Doberan zu deren Lasten durchgeführt.

§ 9 Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter

(1) Um- und Einbauten und sonstige bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf die Zustimmung verweigern, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die schriftliche Zustimmung erfolgt jeweils auf der Grundlage der dem Vermieter vom Mieter vorzulegenden Entwurfs- und Ausführungsplanung.

(2) Mit dem Abschluss einer Baumaßnahme ist dem Vermieter vom Mieter eine geeignete Dokumentation der Baumaßnahme einschließlich Ausführungsplänen und Nachweisen entsprechend Absatz 3 zu übergeben.

(3) Der Mieter hat alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für den Ausbau und die Nutzung des Mietgegenstandes auf seine Kosten zu beschaffen und dem Vermieter vorzulegen. Behördliche Auflagen sind auf seine Kosten zu erfüllen.

(4) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den vom Mieter vorgenommenen Baumaßnahmen sowie dem Ein- und Ausbau von Einrichtungen entstehen.

(5) Vermieter und Mieter verhandeln nach Beendigung des Mietverhältnisses über eine Übernahme der Um- und Einbauten sowie deren Ablösung. Hierbei ist der Zeitwert der Sache unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Abnutzung sowie der ersparten Kosten für die Wegnahme und die Wiederherstellung des früheren Zustandes maßgebend.

§ 10 Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder des Mietgegenstandes oder zur Abwehr drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dringend geboten sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.

(2) Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.

§ 11 Nutzungsänderung/Untervermietung/Nachmieter

(1) Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.

(2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

(3) Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 12 Betreten der Mieträume

(1) Der Vermieter darf die Mieträume nach rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung während der Geschäftszeiten betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Bei Gefahr im Verzug ist ihnen der Zutritt jederzeit ohne Vorankündigung gestattet.

(2) Ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter und/oder seine Beauftragten berechtigt, die Mietsache während der Geschäftszeiten nach rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung auch zusammen mit Mietinteressenten zu betreten.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird ein Vorabnahmetermin vereinbart, in dem die zu erbringenden Arbeiten, die sich aus diesem Mietvertrag ergeben, abgestimmt und in einem Protokoll festgelegt werden. Die Räume sind in dem protokollierten Zustand an den Vermieter zurückzugeben.

(2) Die dem Mieter auferlegten Verpflichtungen gemäß § 8 der Vereinbarung bleiben davon unberührt. Bei entsprechender Verpflichtungsübernahme hat der Mieter die festgelegten Arbeiten bis zum Ende des Mietverhältnisses durchzuführen.

(3) Kommt er dieser Verpflichtung innerhalb einer vom Vermieter schriftlich gesetzten Nachfrist nicht nach, so hat er diesem die entsprechenden Kosten zu ersetzen.

§ 14 WC-Anlagen

Bei den WC-Anlagen im EG und im 1. OG (barrierefreies WC und Wickeltisch) handelt es sich um öffentliche Toilettenanlagen (entsprechende Ausschilderung innerhalb der Stadt Bad Doberan). Die Reinigung dieser obliegt der Stadt Bad Doberan. Die Stadt Bad Doberan beauftragt hierzu eine Reinigungsfirma auf eigene Kosten. Sofern und solang Personal des Kornhausvereins die WC-Anlagen reinigt, erstattet die Stadt Bad Doberan dem Kornhausverein die Personal- und Materialkosten, die der Reinigung der WC-Anlagen zuzuordnen sind. Die Erstattung erfolgt nach Rechnungslegung durch den Kornhausverein. Die Toiletten sind im Zeitraum 15.01.-15.12. jeden Jahres von Montag bis Samstag in der Zeit von 10.00-17.00 Uhr öffentlich zugänglich zu halten. Die Öffnung ist durch den Mieter zu gewährleisten.

§ 15 Nebenabreden

Solange keine eigenen Gewerbemülltonnen vorhanden sind, werden 50% der gesamten Müllgebühren der Gewerbeeinheit Café in Rechnung gestellt.

§ 16 Schlussbestimmungen

(1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Soweit eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages, gleich aus welchem Grund, rechtsunwirksam sein sollte, gelten die übrigen Bestimmungen unverändert fort.

(3) Die Vertragsparteien vereinbaren bereits jetzt, eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzten, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am Nächsten kommt.

Für den Vermieter:	Für den Mieter:
_____	_____
(Ort und Datum)	(Ort und Datum)
_____	_____
Jochen Arenz, Rüdiger Matthews	Birgit Schwebs, Klaus Fricke
Stadt Bad Doberan	Kornhaus e.V.

Anlage 2 zum Betreibervertrag vom _____:
Zuschussvertrag über Projektkosten der
Jugendkunstschule und des soziokulturellen Zentrums

zwischen
der **Stadt Bad Doberan**,
vertreten durch den Bürgermeister,

und
dem **Kornhaus e.V.**,
vertreten durch den Vorstand

Präambel

Der Kornhaus e.V. betreibt das Kornhaus als Kultur- und Begegnungszentrum der Stadt Bad Doberan für ihre Bürger und Gäste und stellt ein vielseitiges und hochwertiges Kulturangebot bereit. In den vergangenen Jahrzehnten ist es dank einer engen Zusammenarbeit von Stadt und Verein gelungen, das Kornhaus – mit seinen wiederkehrend landes- und teils auch bundesgeförderten Projekten *Soziokulturelles Zentrum* und *Jugendkunstschule* – als Kulturzentrum von überregionaler Bedeutung zu etablieren. Zudem veranstaltet bzw. initiiert der Kornhaus e.V. einzelne Maßnahmen im Bereich der Umweltbildung und -pflege, die ebenfalls bezuschusst werden sollen.

§ 1 Grundsätzliches

(1) Der Kornhaus e.V. beantragt jährlich beim Land Mecklenburg-Vorpommern und dem Landkreis Rostock Projektkostenzuschüsse für die Bereiche Jugendkunstschule und Soziokultur. Die Gewährung dieser Projektkostenzuschüsse ist abhängig von der Zusage der Stadt Bad Doberan, die beiden Projekte ebenfalls anteilig zu bezuschussen.

(2) Der Zuschuss der Stadt Bad Doberan wird erbracht durch
a) die Übernahme der Betriebskosten und kostenfreie Bereitstellung von Räumen für die Angebote des soziokulturellen Zentrums und der Jugendkunstschule im Kornhaus und in Teilen des Jugendclubs (bis zu vier Gästezimmer für dienstreisende Künstler)
b) einen Projektkostenzuschuss als Festbetragsfinanzierung. Der Zuschuss beträgt für die Jahre 2024 und 2025 jeweils 52.000€, von denen 2.000€ zweckgebunden für Umweltbildungs- oder Umweltschutzmaßnahmen zu verwenden sind. Für die Jahre ab 2026 wird der Projektkostenzuschuss dynamisiert, indem seine Höhe jeweils an die Inflations- oder Deflationsrate des Vorjahres angepasst wird.

§ 2 Zuschussbewilligung und -auszahlung

(1) Die Zuschüsse werden zweckgebunden für Projektkosten der Jugendkunstschule und des soziokulturellen Zentrums bewilligt sowie für Umweltbildungs- und -schutzkosten.

(2) Die Projektbeschreibungen sowie Finanzierungspläne der Jugendkunstschule und des soziokulturellen Zentrums für die folgende Kulturförderperiode des Landes MV sind parallel zur Antragstellung beim Land MV schriftlich bis zum 01.10. eines jeden Jahres bei der Stadt Bad Doberan einzureichen.

(3) Der bewilligte Zuschuss ist jeweils zum Beginn eines jeden Jahres, spätestens jedoch bis zum 31.01., auszuzahlen.

§ 3 Verwendung der Zuschüsse

Der Kornhaus e.V. ist verpflichtet, die erhaltenen Zuschüsse sachgerecht und nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie ausschließlich gemäß der Zweckbestimmung zu verwenden.

§ 4 Verwendungsnachweis

(1) Der Kornhaus e.V. führt Verwendungsnachweise für die Jugendkunstschule und das soziokulturelle Zentrum, die er dem koordinierenden Zuwendungsgeber, etwa der Stadt Bad Doberan oder dem Ministerium für Wissenschaft, Kultur, Bundes- und Europaangelegenheiten MV oder einer durch dieses beauftragten Prüfinstanz, etwa dem Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Rostock, vorlegt. Maßgeblich für den Abgabetermin des Verwendungsnachweises und für die zuständige Prüfinstanz ist die Kulturförderrichtlinie des Landes MV bzw. der Zuwendungsbescheid des Landes MV, wenn dessen Bestimmungen von der Richtlinie abweichen. Die Stadt Bad Doberan erhält mit Abgabe des jeweiligen Verwendungsnachweises den Sachbericht und die Finanzübersicht. Nach erfolgter Prüfung durch die zuständige Prüfinstanz erhält die Stadt Bad Doberan unaufgefordert eine Ausfertigung des Prüfberichts.

§ 5 Rückzahlung von Zuschüssen

Erweist sich, dass der Zweck der Zuwendung nicht erreicht worden ist oder dass der Zuschuss für das Projekt nicht erforderlich war, so ist der Kornhaus e.V. verpflichtet, den Zuschuss ganz oder teilweise an die Stadt Bad Doberan zurückzuführen. Die Prüfung, ob der Zweck der Zuwendung erreicht worden und ob der Zuschuss erforderlich gewesen ist, kann durch einen Dritten erfolgen, z.B. durch das Ministerium für Wissenschaft, Kultur, Bundes- und Europaangelegenheiten MV oder durch das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Rostock.

§ 6 Sonstiges

(1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
(2) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine.
(3) Gerichtsstand ist Rostock. Deutsches Recht findet Anwendung.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Bad Doberan, den _____

_____	_____
Jochen Arenz	Birgit Schwebs, Klaus Fricke
Stadt Bad Doberan	Kornhaus e.V. Bad Doberan

Anlage 3 zum Betreibervertrag vom _____:
Vereinbarung zur Aufteilung der Reinigungskosten im Kornhaus

zwischen
der **Stadt Bad Doberan**, vertreten durch den Bürgermeister,
im folgenden „Stadt“ genannt

und
dem **Kornhaus e.V. Bad Doberan**, vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Birgit Schwebs und Klaus Fricke,
im folgenden „Verein“ genannt

§ 1 Grundsätzliches

(1) Reinigungskosten entstehen im Kornhaus sowohl durch die Tätigkeitsfelder des Vereins als auch durch die Nutzung der WC-Anlagen des Kornhauses als öffentliche Toilette. Der Verein trägt alle Reinigungskosten, die infolge seiner Tätigkeitsfelder (z.B. Cafébetrieb, Jugendkunstschulkurse, Kulturveranstaltungen) entstehen. Die Stadt hat ein Interesse an der Verfügbarkeit der öffentlichen WC-Anlagen und übernimmt daher die Kosten für die Reinigung der öffentlichen Toilettenanlagen.

(2) Stadt und Verein stimmen überein, dass die Reinigung der WC-Anlagen und der zugehörigen Flure über eine Reinigungsfirma erfolgen sollte. Erforderlich ist mindestens eine tägliche Reinigung der WC-Anlagen im EG des Kornhauses. Zudem die bedarfsgerechte Reinigung des barrierefreien WCs im 1. OG (samt Wickeltisch) und der beiden öffentlichen Flure. Die Reinigung sollte jeweils zwischen 10 und 17 Uhr erfolgen.

(3) Solange keine Reinigungsfirma die Reinigung der WC-Anlagen im notwendigen Umfang durchführt, erklärt sich der Verein behelfsweise bereit, eigenes Personal hierfür abzustellen. Die Stadt übernimmt die daraus resultierenden Personal- und Materialkosten.

(4) Stadt und Verein stimmen überein, dass die WC-Anlagen des Kornhauses nicht mehr öffentlich zugänglich sind sofern und sobald die WC-Anlagen im benachbarten Wirtschaftsgebäude diese Funktion vollständig abdecken.

(5) Mit der Eröffnung der öffentlichen WC-Anlage im benachbarten Wirtschaftsgebäude erlischt dieser Vertrag.

§ 2 Pflichten der Stadt

Die Stadt erstattet dem Verein die für die WC-Reinigung notwendigen Personal-, Verbrauchsmaterial- und Verwaltungskosten in Höhe von monatlich 1.500€ zzgl.) gesetzl. MwSt. nach Rechnungslegung durch den Verein. Die Rechnungslegung erfolgt quartalsweise.

§ 3 Pflichten des Vereins

(1) Der Verein gewährleistet die öffentliche Nutzung der Toilettenanlagen im Zeitraum 15.01.-15.12. von Montag bis Samstag in der Zeit von 10.00-17.00 Uhr.

(2) Der Verein haftet für jeden durch sein Personal verschuldeten Schaden, es sei denn, dass der Schaden auf alleinigem Verschulden der Stadt beruht.

§ 4 Laufzeit, Kündigung

(1) Die Vereinbarung tritt am 01.01.2024 in Kraft und hat eine Laufzeit von einem Kalenderjahr. Sie verlängert sich automatisch um jeweils ein Kalenderjahr, wenn sie nicht ordentlich und fristgerecht gekündigt wird.

(2) Die Vereinbarung kann von jeder Partei bis 30.09. des laufenden Jahres zum 31.12. des Jahres ordentlich gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(3) Die Vereinbarung kann von jeder Partei fristlos gekündigt werden, wenn ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen trotz wiederholter schriftlicher Anmahnung nicht nachkommt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 5 Sonstiges

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags sind nur dann rechtswirksam, wenn sie schriftlich getroffen werden.

(3) Eine etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags lässt die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen unberührt.

Bad Doberan, _____

_____	_____
Jochen Arenz Stadt Bad Doberan	Birgit Schwebs, Klaus Fricke Kornhaus e.V. Bad Doberan