



Welterbestadt Quedlinburg

mit den Ortschaften
Bad Suderode und Stadt Gernode

Der Oberbürgermeister



QUEDLINBURG
Unesco-Welterbe

Entwurf

NUTZUNGSVEREINBARUNG

Zwischen der

Welterbestadt Quedlinburg
Markt 1
06484 Quedlinburg
Vertreten durch den Oberbürgermeister Frank Ruch

-nachfolgend WES genannt-

und dem
Freundeskreis „Alte Kirche“ Bad Suderode e. V.
Schulstraße 18
06485 Quedlinburg OT Bad Suderode
Vertreten durch die 1. Vorsitzende Dr. Andrea Hennig

-nachfolgend Verein genannt-

wird folgende Vereinbarung getroffen:

Vorwort

Die WES ist Eigentümerin der Liegenschaft in Bad Suderode, Schulstraße 18, auf dessen Grundstück sich ebenfalls das denkmalgeschützte Kirchengebäude befindet. Das Kirchengebäude – im Folgenden „Alte Kirche“ genannt – ist in der Hauptsache Gegenstand dieser Vereinbarung.

Zwischen der WES (in Rechtsnachfolge der Gemeinde Bad Suderode) und dem Verein bestand eine Vereinbarung zur Nutzung der Alten Kirche vom 20.02./22.02.1995. Diese Vereinbarung endete mit Ablauf des 21.02.2020, jedoch lebten die Vertragsparteien im Vertrauen die Inhalte dieser Vereinbarung ohne schriftliche Erklärung weiterhin aus.

Die Vertragsparteien sind sich insoweit einig, dass die bisherige Vereinbarung durch den abgeschlossenen Betriebsführungsvertrag sowie diese Nutzungsvereinbarung vollumfänglich abgelöst wird. Der Betriebsführungsvertrag zwischen der WES und dem Verein bildet die Grundlage für den hier abzuschließenden Nutzungsvertrag. Der Betriebsführungsvertrag und die Nutzungsvereinbarung bedingen sich in ihrer rechtlichen Wirksamkeit gegenseitig. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Betriebsführungsvertrag und die Nutzungsvereinbarung ausschließlich parallel zueinander ihre Wirksamkeit entfalten. Das bedeutet insbesondere, wenn ein Vertrag erlischt, dass der andere Vertrag automatisch zum gleichen Zeitpunkt endet.

1 Vertragsgegenstand- und zweck

- 1.1 Vertragsgegenstand ist das Gebäude Alte Kirche sowie zur gemeinsamen Nutzung ein Raum im Kellergeschoss des benachbarten Gebäudes Jugendklub (WC-Anlage) sowie ein Büroraum im Obergeschoss des Gebäudes des Jugendklubs (Raum 2.2 Vereinsraum 1).

- 1.2 In Abstimmung mit der WES ist die Nutzung der Außenfläche in Einzelfällen gestattet. Der Verein wird entsprechende Bedarfe rechtzeitig, mindestens 8 Wochen vorher, mit der WES abstimmen. Eine Nutzung der Außenfläche ohne Zustimmung der WES ist nicht gestattet.
- 1.3 Die Lage der Alten Kirche ist im beiliegenden Lageplan markiert. Der Lageplan ist fester Bestandteil der Vereinbarung.
- 1.4 Die Nutzung der Alten Kirche erfolgt ausschließlich zu kulturellen Zwecken, wie zur Durchführung von musikalischen und literarischen Veranstaltungen sowie Veranstaltungen zur bildenden Kunst, zur Förderung des kulturellen und künstlerischen Lebens, der Bildung und Erziehung wie etwa durch Vorträge oder Lehrgänge.
- 1.5 Eine Veränderung der Nutzungszwecke gem. Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ist ausgeschlossen.
- 1.6 Eine Untervermietung/ Gebrauchsüberlassung an Dritte ist ausschließlich im Sinne dieses Vertrages zulässig.

2 Vertragslaufzeit und Kündigung

- 2.1 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vereinbarung rückwirkend zum 01.01.2025 hinsichtlich der Räume der Alten Kirche sowie ab 01.09.2026 hinsichtlich des Büroraums Nr. 2.2 (Vereinsraum) in Kraft tritt und für die Dauer von 10 Jahren bis zum Ablauf des 31.12.2037 fest abgeschlossen wird.
- 2.2 Ab dem 01.01.2038 verlängert sich die Vereinbarung automatisch um ein weiteres Jahr, sofern keine der Vertragsparteien der Verlängerung schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei bis zum 30.06. eines Jahres, mit Wirkung zum 31.12. des Jahres widerspricht.
- 2.3 Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
Ein solcher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:
 - a) der Verein mit der Zahlung des Nutzungsentgeltes, trotz schriftlicher Mahnung mit einem Betrag im Rückstand ist, der den Betrag von 2 Monatsentgelten übersteigt;
 - b) der Verein einen vertragswidrigen Gebrauch der Alten Kirche fortsetzt, die Rechte der WES auf sonstige Weise grob verletzt und trotz schriftlicher Abmahnung durch eingeschriebenen Brief mit angemessener Fristsetzung keine Abhilfe erfolgt.
 - c) der Verein die Nutzung der Alten Kirche über einen Zeitraum von mehr als 3 Monaten hinweg aufgibt.
- 2.4 Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten außerordentlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund ist der Verlust der Gemeinnützigkeit oder die Auflösung des Vereins. Weitere wichtige Gründe liegen insbesondere vor, wenn trotz vorhergehender schriftlicher Mahnung durch die WES gegen das Jugendschutz-, Betäubungsmittel- u./o. Immissionsschutzgesetz verstoßen wird bzw. eine sonstige Zweckentfremdung erfolgt.
- 2.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 2.6 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

3 Zahlungen

- 3.1 Für die in diesem Vertrag eingeräumten Nutzungsrechte wird ein monatliches Nutzungsentgelt i. H. v. 1,00 € vereinbart.
- 3.2 Der Verein trägt die Kosten für Strom und Müll auf seine Kosten. Hierzu legt die WES Rechnung bis spätestens 31.12. des darauffolgenden Kalenderjahres, insofern keine eigenständige Anmeldung bei den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen erfolgen kann.
- 3.3 Gemäß der Beschlussfassung des XXX vom XXX, erhält der Verein einen Zuschuss i. H. der Kosten für die Heizung, die Gebäudeversicherung sowie für die einmalige Grundreinigung gem. Nr. 5.4 dieser Vereinbarung für die Dauer des Bestehens des Betriebsführungsvertrages/Zuschussvertrages.

- 3.4 Das Nutzungsentgelt gem. Nr. 3.1 ist jährlich in einer Summe bis zum 31.01. eines Jahres wie folgt zu zahlen:

Kontoinhaber: Welterbestadt Quedlinburg

Bank: Commerzbank

BIC: COBADEFFXXX

IBAN: DE28 8104 0000 0801 2411 00

Zahlungsgrund: XXX Alte Kirche

- 3.5 Ferner trägt der Verein die Kosten der für den Betrieb des Vertragsgegenstandes notwendigen Inhalts-, sowie sonstig notwendige Versicherungen allein. Die WES hält eine Gebäudeversicherung vor. Das Vorhandensein etwaiger Versicherungen ist der WES auf ihr Verlangen hin nachzuweisen.

4 Benutzung des Vertragsgegenstandes

- 4.1 Der Verein erhält 3 elektronische Transponder. Für etwaig verloren gegangene Transponder hat der Verein Ersatz zu leisten. Im Zuge der Gefahrenabwehr erhält die WES einen Transponder.
- 4.2 Der Verein hat die Alte Kirche sowie vorhandene Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
- 4.3 Schäden an und in der Alten Kirche und an den von ihr genutzten Einrichtungen (Büro und WC-Anlagen) sind der WES sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Verein.
- 4.4 Der Verein hat die Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände pfleglich zu behandeln und wird bei Bedarf Ersatz auf eigene Kosten beschaffen. Bei Vertragsbeendigung, gleich aus welchem Grund, geht das Eigentum an etwaig vorhandenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen bei Verlangen der WES auf die WES über.
- 4.5 Der WES steht das Recht zu, die Alte Kirche für bis zu 4 Veranstaltungen jährlich selbst zu nutzen. Die WES wird entsprechende Nutzungen rechtzeitig, in der Regel mindestens 2 Monate früher ankündigen. Im Falle dieser Nutzung durch die WES, erfolgt eine Reinigung im Bedarfsfall durch die WES direkt.
- 4.6 Der sich am Eingang des Grundstückes befindliche Schaukasten steht im Eigentum des Vereins. Der Verein kümmert sich selbstständig und auf eigene Kosten um die Bestückung, Pflege und Unterhaltung des Schaukastens und wird diesen in einem ordentlichen und gepflegten Zustand erhalten. Bei Vandalismus oder Zerstörung des Schaukastens, wird der Verein entsprechend handeln und etwaige Schäden selbstständig und auf eigene Kosten beseitigen.

5 Instandhaltung/ Schönheitsreparaturen/ Reinigung

- 5.1 Die bauliche Unterhaltung der Alten Kirche obliegt der WES.
- 5.2 Der Verein hat kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen auf seine Kosten durchzuführen, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Diese Maßnahmen umfassen insbesondere das Beheben von Schäden an Fenster- und Türverschlüssen, der WC-Anlage, Reparatur defekter Rollos/ Fensterläden, Glasschäden. Die Belastung ist im Einzelfall auf 150,00 € brutto und auf maximal 500,00 € brutto im Kalenderjahr begrenzt.
- 5.3 Der Verein hat Schönheitsreparaturen durchzuführen. Dies umfasst das Anstreichen von Wänden und Decken, das Pflegen und Reinigen von Parkett, Dielen-, PVC-, Fliesen und sonstigen Böden, das Streichen der Innentüren, der Holzfenster und Außentüren von innen. Die Durchführung dieser Maßnahmen bedarf der vorherigen Zustimmung der WES und hat im Rahmen etwaiger denkmalbehördlicher Auflagen zu erfolgen.
- 5.4 Die WES veranlasst eine Grundreinigung der Fußböden sowie eine Fensterreinigung maximal 1x jährlich. Eine darüberhinausgehende tägliche/ bedarfsgemäße Reinigung der Fußböden und Oberflächen hat durch den Verein auf seine Kosten zu erfolgen. Die Kosten der Grundreinigung sind Bestandteil der Betriebskosten gem. Nr. 3.2 dieser Vereinbarung.

6 Verkehrssicherungspflicht

- 6.1 Die Durchführung des Winterdienstes sowie der Straßenreinigung obliegt der WES. Der Verein hat jedoch keinen Anspruch auf die Durchführung des Winterdienstes und stellt die WES insoweit von jeglicher Haftung im Innenverhältnis frei.

7 Beendigung der Vereinbarung

- 7.1 Bei Beendigung der Nutzungsvereinbarung hat der Verein die Alte Kirche sowie alle weiteren Vertragsbestandteile in einem ordentlichen Zustand an die WES zurück zu geben.
- 7.2 Die vom Verein auf eigene Kosten eingebrachten Um-, Aus- und Einbauten gehen bei Vertragsende auf Verlangen der WES in das Eigentum der WES über. Gleiches gilt für die vom Verein selbst beschafften Ausstattungen und Einrichtungen.
- 7.3 Im Übrigen sind alle Räume in gereinigtem Zustand und mit allen übergebenen Transpondern heraus zu geben.
- 7.4 Über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgehende Schäden sind vom Verein zu beseitigen.

8 Schriftformerfordernis

- 8.1 Alle Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
- 8.2 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

9 Sonstiges

- 9.1 Alle Anlagen sind wesentlicher Bestandteil der Vereinbarung.
- 9.2 Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Quedlinburg, _____

Quedlinburg, _____

Frank Ruch
Oberbürgermeister
Welterbestadt Quedlinburg

Dr. Andrea Hennig
1. Vorsitzende
Freundeskreis Alte Kirche Bad Suderode e.V.