

Nutzungsvertrag Sternwarte

1. Das Nutzungsentgelt beträgt monatlich 200 Euro.

Die Vorkasse beträgt 2400 Euro.

OES – Optische und elektronische Systeme GmbH (kurz: OES GmbH) Zeitraum von 2 Jahren nach

Sternwarte 5

91320 Ebermannstadt

vertreten durch Herrn Dr. Frank Fleischmann

und der Nutzer

Sternwarte Feuerstein e.V.

Sternwarte 1

91320 Ebermannstadt

vertreten durch zwei Vorstandsmitglieder

schließen folgenden Nutzungsvertrag:

(dadurch verlieren alle bisher zwischen den Vertragspartnern geschlossenen Verträge, Pflichten und Forderungen ihre Wirksamkeit)

§ 1 Nutzungsräume / Nutzungssache

1. Am Gelände Sternwarte 1, 3, 5, 7
91320 Ebermannstadt:

können benutzt werden:

- * Teleskopgarage 1, Teleskopgarage 2,
 - * Gartenbereich incl. Kuppel,
 - * aktuelle und künftige Instrumente,
 - * PKW-Garagen und Parkplätze,
 - * Versammlungsraum incl. Toilette, Stuhllager, Werkstätten
- (vorallem letzte beide Punkte gem. Absprache und Reservierung)

2. Dem Nutzer werden von der OES GmbH für die Nutzungszeit ausgehändigt:

- * Schlüssel für den Außenbereich und die dortigen Gebäude und Instrumente
- * Schlüssel für das Hauptgebäude (nach Absprache)

§ 2 Nutzungszeit

Die Nutzungszeit beginnt am: 01.01.2020 und läuft auf unbestimmte Zeir.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Nutzungsverhältnis an. Deshalb sind Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen seitens OES GmbH für 2 Jahre ausgeschlossen.

§ 3 Nutzungsentgelt

1. Das Nutzungsentgelt beträgt monatlich: 200 Euro.

in Worten: zwei / null / null Euro.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Nutzungsentgelt für den Zeitraum von 2 Jahren nicht erhöht wird.

Nutzungsentgelterhöhungen und alle anderen Erklärungen, die Vertragsänderungen betreffen, sind schriftlich festzuhalten. Soweit gesetzlich zulässig, reicht die Abgabe der Erklärung in Textform aus.

Mit diesem Nutzungsentgelt sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus beiliegender Hausordnung etwas anderes ergibt.

2. Der Gesamtbetrag des Nutzungsentgeltes ist am Monatsanfang der OES GmbH zu zahlen.

§ 4 Mängel und Schäden an Nutzungsraum / Nutzungssache // Haftung

1. Zeigt sich ein Mangel, so muss der Nutzer diesen der OES GmbH unverzüglich mitteilen.
2. Hat der Nutzungsraum / die Nutzungssache einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt bzw. entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Nutzer in angemessenem Umfang das Nutzungsentgelt kürzen, bis die OES GmbH den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.
3. Lässt die OES GmbH ihr mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Nutzer nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Nutzer außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten der OES GmbH zu beseitigen. Der Nutzer kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Nutzungsentgeltzahlung einbehalten.
4. Der Nutzer haftet der OES GmbH für Schäden, die er selbst, seine Mitglieder, oder Personen, die seinerwegen am Grundstück waren, verursacht haben, z.B. Helfer, Gäste, auch mitgebrachte Haustiere, sowie auch für Schäden, die von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht haben.
5. Die OES GmbH schließt keine Versicherungen für Gebäude, Hausrat, bzw. hausratsähnliche Gegenstände ab. Der Nutzer muss Schäden verursacht durch Feuer, Wasser, Sturm, Einbruch, Diebstahl, Vandalismus und vergleichbare Zerstörung selbst übernehmen bzw. bei Bedarf eigene Versicherungen abschließen.
6. Die OES GmbH haftet nicht für Sach- und Personenschäden durch Dritte.
7. Die OES GmbH haftet nicht für Personenschäden an Dritten.

§ 5 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Nutzer hat Maßnahmen im Garten oder in Gebäuden oder genutzten Sachen zu dulden, die zur Erhaltung und Pflege erforderlich sind (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Nutzer.
3. Maßnahmen zur Verbesserung des Gartens, genutzter Sachen oder sonstiger Teile der Gebäude oder zur Einsparung von Energie oder Wasser (Modernisierungen) hat der Nutzer zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Nutzungsentgelterhöhung für ihn oder seine Mitglieder nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würde.

4. Aufwendungen, die der Nutzer während der Bauarbeiten machen musste, hat die OES GmbH zu ersetzen; auf Verlangen hat die OES GmbH Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Nutzungsentgelterhöhung.
5. Die OES GmbH hat dem Nutzer 3 Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Nutzungsentgelte schriftlich mitzuteilen. Der Nutzer ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats diesen Vertrag zu kündigen. Hat der Nutzer gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Nutzungsdauer zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die genutzten Räume/Sachen verbunden oder als Sicherungsmaßnahmen dringend erforderlich sind.

§ 6 Einbauten des Nutzers

1. Der Nutzer ist berechtigt geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Nutzer auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist der OES GmbH in angemessener Zeit vorher anzukündigen. Eventuell dadurch zusätzlich anfallende Heizkosten trägt der Nutzer.
2. Der Nutzer ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr auf eigene Kosten durchzuführen. Er muss vorher die Zustimmung der OES GmbH einholen. Diese kann die Zustimmung verweigern, wenn sie ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung des Nutzungsraumes / der Nutzungssache hat. Die OES GmbH kann vom Nutzer eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Auflösung des Vertrags fordern. Der Nutzer haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung. Besteht ein nennenswertes Schadensrisiko, so hat er eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
3. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Nutzer dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis der OES GmbH vorgenommen werden. Die OES GmbH darf die Erlaubnis nur verweigern, wenn die Maßnahme für sie unzumutbar ist.
4. Der Nutzer darf eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Energielieferanten, Telekommunikationsunternehmen und Multimedia-Dienstleistern seiner Wahl abschließen. Die OES GmbH gestattet ihm hierzu, soweit technisch notwendig, die Benutzung der schon vorhandenen Hausinstallation. Notwendige zusätzliche Installationen genehmigt die OES GmbH, soweit dies für sie nach pflichtgemäßem Ermessen zumutbar ist und der Nutzer sie vor Kosten hierfür freistellt.
5. Der Nutzer ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die genutzten Räume / Sachen versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern die OES GmbH dem Nutzer eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Nutzer hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.
6. Übernimmt die OES GmbH beim Auszug des Nutzers dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat sie dem Nutzer die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, unter Berücksichtigung eines angemessenen Abzugs für Abnutzungen bzw. Zeitwerte.

§ 7 Maschinen und Geräte

Der Nutzer darf in den genutzten Räumen Maschinen und Geräte (z.B. Teleskope, Computersysteme usw.) aufstellen. Die OES GmbH versichert, dass die Stromversorgungen der Sternwarte ausreichend abgesichert sind bzw. sie stellt diese auf Anforderung her. Die elektrische Installation wird auf Wunsch durch den Nutzer vollzogen. Der Nutzer haftet selbst für die eingestellten Geräte bzw. daran entstehenden Schäden und hat diese ggf. selbst zu versichern.

§ 8 Tierhaltung

Der Nutzer darf an der Sternwarte keine Tiere halten

§ 9 Gartennutzung

1. Der Nutzer darf den zur Sternwarte gehörenden Garten nach Absprache zu astronomischen Zwecken oder zur Öffentlichkeitsarbeit nutzen.
2. Die Pflege des Gartens wird in der beiliegenden Hausordnung geregelt.

§ 10 Fernseh- und Rundfunkempfang

1. Die OES GmbH ist berechtigt anstelle von Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne für alle üblichen Rundfunk- und Fernsehprogramme zu errichten. In diesem Falle ist der Nutzer verpflichtet, seine Einzelantenne zu entfernen, sofern nicht in Ausnahmefällen wichtige Gründe für die Beibehaltung vorliegen. Das gilt sinngemäß für Satellitenempfangsanlagen.
2. Die OES GmbH ist verpflichtet, eine Gemeinschaftsempfangsanlage (WLAN eingeschlossen) jeweils auf dem ortsüblichen Standard empfangsbereit zu halten.
3. Hat der Nutzer ein besonderes Interesse, darf er eine Außenantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang für diejenigen Programme oder Signale aus dem Weltraum anbringen, für die keine Gemeinschaftsempfangsanlage vorhanden ist oder von der OES GmbH nicht empfangsbereit gehalten wird. Dies gilt auch für Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen). Die OES GmbH kann den Platz auswählen, an dem die Antenne angebracht wird, sofern dort ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist. Die Antennenanlage hat den VDE-Vorschriften über Außenantennen zu entsprechen. Der Nutzer hat seine Antennenanlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Kosten aus der Anbringung und Unterhaltung der eigenen Antenne trägt der Nutzer.
4. Eine Ausgliederung der Fernseh- und Rundfunkversorgung auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Nutzers zulässig.

§ 11 Betreten der genutzten Räume durch die OES GmbH

1. Die OES GmbH oder ihr Beauftragter kann die genutzten Räume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Nutzer betreten. Dabei hat sie auf die Arbeitszeit des Nutzers oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen. Besichtigungen sind auf ca. 3 Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.
2. Damit die OES GmbH im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Nutzers Zugang zu den genutzten Räumen hat, muss dieser der OES GmbH mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Schlüssel überlassen hat.

§ 12 Auskunftspflicht der OES GmbH

Die OES GmbH ist verpflichtet, dem Nutzer alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Nutzerhöhungen, Zinssenkungen.

§ 13 Ordentliche Kündigung

1. Der Nutzer kann den Nutzungsvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.
2. Die OES GmbH kann den Nutzungsvertrag von unbestimmter Dauer kündigen, wenn sie die Räume für sich wegen Betriebserweiterung benötigt oder ein sonstiges berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes nachweist.
3. Die Kündigungsfrist verlängert sich für die OES GmbH nach Ablauf von 5 Jahren auf 6 Monate und nach Ablauf von 8 Jahren auf 9 Monate.
4. Kündigungsankündigungen müssen spätestens am 3. Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, dabei zählen Samstag und Sonntag sowie gesetzlichen Feiertage nicht mit. Die Vertragspartner können nur schriftlich kündigen.
5. Eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.

§ 14 Fristlose Kündigung

1. Endet das Nutzungsverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung der OES GmbH aus wichtigem Grund, so haftet der Nutzer für den Schaden, den die OES GmbH dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Nutzers eine Zeit lang leer stehen oder billiger abgegeben werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von 2 Monaten nach Rückgabe der Nutzungsräume / Nutzungssache. Die Haftung entfällt, wenn die OES GmbH sich um einen Ersatznutzer nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Nutzungsverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Nutzungsvertrages aus wichtigem Grund, so haftet die OES GmbH für den Schaden des Nutzers.

§ 15 Erlöschen des Nutzers

1. Gesetzliche Nachfolger treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Nutzungsverhältnis ein. Der Nachfolgenutzer kann innerhalb eines Monats dem Vertragspartner mitteilen, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Nachfolger, der das Nutzungsverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

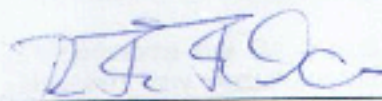
§ 16 Auszug des Nutzers

Zieht der Nutzer aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln der OES GmbH bzw. deren Vertreter zurückgeben.

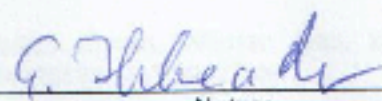
§ 17 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und dem Vertrag beigelegt. Wesentliche Verpflichtungen des Nutzungsvertrages können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.

Ebermannstadt, den 01.01.2020

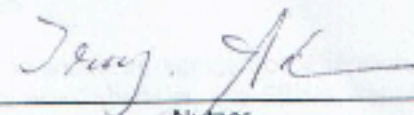


OFS GmbH



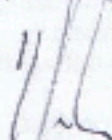
Nutzer

2. Vorsitzender



Nutzer

(Kassier)



Wolfgang Schmauch
Schulfflein

ANLAGE: Hausordnung vom 01.01.2020

Definitionen:

- * Öffentlicher Bereich: Jeder für Besucher zugängliche Ort im gesamten Sternwartengelände
- * Privater Bereich: nur für die Anwohner zugängliche Orte im gesamten Sternwartengelände
- * Innenbereich: Bereich in den Gebäuden
- * Außenbereich: Bereich ausserhalb der Gebäude

1) Übernahme von 50% der Bauunterhaltskosten im öffentlichen Bereich (hier nur Teleskopgarage 1, Teleskopgarage 2) und Übernahme von 100% der Bauunterhaltskosten im öffentlichen Bereich (hier nur Kuppel) und Übernahme von 100% der Bauunterhaltskosten im eigenen privaten Innenbereich (hier Teleskopgarage 1, Kuppel, Teleskopgarage 2)

2) Übernahme von 33% der Gartenarbeiten

3) Übernahme der prozentual anteiligen eigenen Betriebskosten (Strom, Wasser, Gas, Wärme, Abwasser), bzw. pauschal nach Absprache, wenn diese nicht gemessen werden können.

4) Kehren (Schnee, Blätter, Schmutz) der Wege der Sternwarte im öffentlichen Außenbereich und Abfall- Schmutzentfernung auf den angrenzenden Flurwegen.

5) Arbeitsleistung zur Instandhaltung/Erweiterung/Rückbau/Organisation von Beleuchtungs-, elektrischen und datentechnischen Anlagen im öffentlichen Bereich

6) Beseitigen von Abfällen, schmutzigen und unbenutzten Gegenständen im kompletten öffentlichen Außenbereich. Darunter insbesondere abgestellte Kartons, Kisten, alte Fahrräder, alte Stühle, kaputte Schirme, Tüten, Papiere, ... Der Freiraum darf kein Lagerraum und Abfallplatz werden!

7) Jegliches Ab-/Aufstellen oder Abmonieren-/Anbringen von Gegenständen im Außenbereich ist zwischen den Anwohnern bzw. mit den Sternwartenmitgliedern abzustimmen. Darunter fallen insbesondere Beleuchtungen, Pflanzungen, Zäune, Gartenmobiliar, Veränderungen an Gebäuden.

8) Ein gepflegtes Erscheinungsbild der Sternwarte ist zwingend. Darunter fällt auch der private Bereich, sofern er sichtbar ist, z.B. geöffnete Garage, KFZ, Terrasse, Person selbst (z.B. Kleidung im Außenbereich).

9) Nach Absprache hat möglichst immer ein Mieter am Sternwartegelände anwesend zu sein. Die Aufgaben sind dabei: Schlüsseldienst für Vereinsmitglieder (nur nach vorheriger Anmeldung), Abschreckung von ungebetenen Gästen und Sicherung der Einrichtung.

10) Nach Absprache hat immer ein Mieter die Sternwarte der Öffentlichkeit gegenüber zu vertreten. Sowohl am Telefon, als auch vis a vis. Dies unter Berücksichtigung aller Höflichkeitsformeln.

Erweiterungen oder Änderungen dieser Ordnung nur nach schriftlicher Bestätigung der betroffenen Parteien.