

1.8.22
Datum

An die
Personalstelle für den Juristischen Vorbereitungsdienst

Betr.: B-Klausurenkurs

In der Anlage gebe ich die im Klausurenkurs B ausgegebene Klausur mit der

Nr. 10.2012

zur Korrektur. Mir ist bekannt, dass meine Klausur nur bei vollständiger- lesbarer- Ausfüllung und Unterschrift korrigiert wird.

Ich erkläre, dass ich

- 1: Referendar/in im Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg bin,
2. an dem A-Klausurenkurs...[†]teilgenommen habe,
3. voraussichtlich im Monatdie Examensklausuren schreiben werde.

A. Mandantenregelungen

Die Mandanten Privatschule Verdern GmbH vertreten durch den Geschäftsführer

Dr. Max Montag (im Folgenden: Mandanten) beauftragt die Beratung

zu einer Vereinbarung mit der Firma Gerlach Gerätebau GmbH & Co KG (im Folgenden: Firma Gerlach) zur

Regelung besonderer Nutzungsbedingungen der Firma Gerlach eines nach im Bau befindlichen „Drei-Generations-Hauses“, welches aktuell an die Mandanten angeschlossen wird.

Inhaltlich geht es um die Mitnutzung der Mensa durch die Mitarbeiter der Firma Gerlach, die Durchführung von Abendveranstaltungen in der Mensa, die Nutzung des Kinos und die An- und Abfahrt am Busbahnhof der Mandanten.

Dabei sind jeweils unterschiedliche Regelungen über die Vergütung und die Haftung zu treffen.

B. Gutachten

I. Mitnutzung der Mensa

Zu prüfen ist zunächst, welche Regelungen die Mandantin über die Mitnutzung der Mensa mit der Firma Gerlach treffen sollte.

Das Mittagessen wird von den jeweiligen Mitarbeitern der

✓ Firma Gerlach jeweils individuell in der Mensa erworben werden.

Regelungsbedürftig sind jedoch

die Zahlungsbefreiungen nach

✓ denen der Vertragsschluss ermöglicht werden soll, sowie etwaige Haftungsrisiken.

1. Nutzungsbedingungen

Aus den von der Mandantin und

der Firma Gerlach festzulegenden

Bedürfnissen ergeben sich notwendige

Regelungen zum Nutzungsumfang

✓ und dem zu zahlenden Entgelt.

Die Mandantin muss die Verpflegung

der Schüler und SchülerInnen

gewährleisten, so dass die
Mitarbeiter der Firma Gerlach nur
außerhalb der ~~§~~ dafür vorgesehenen
Zeiten nur Nutzung berechtigt sein
sollten. Es ergibt sich höchstens
eine Nutzungszeit von 11.25-12.30
Uhr und 13.35-14.05 Uhr.

Aufgrund der 152 vorhandenen
Sitzplätze können maximal 300
weitere Personen das Mensaessen
nutzen. die Firma Gerlach
rechnet derzeit mit maximal
120 Personen. Dies sollte mit
der Möglichkeit einer späteren
Anpassung festgehalten werden.

Außerdem ~~ist~~ sind als Schließ-
zeiten die jährlich wechselnden
Ferienzeiten festzuhalten, in denen
keine Bewirtung stattfinden kann.
Im Hinblick auf die Preis-
gestaltung ist ~~es~~ eine Regelung
vorzusehen, nach der die
Mitarbeiter der Firma Gerlach

im Vergleich zu den Stempelpreisen
 einen moderaten Aufschlag
 zahlen, der jedoch erheblich unter
 einem weltweit marktüblich vor-
 herrschenden Gästepreis liegt.
 Hierbei ist es wichtig, dass
 die Touristen die Möglichkeit
 behält, bei ~~steigenden~~ steigenden
 Lebensmittel- und Personalkosten
 auch den Preis für die
 Mitarbeit der Firma zu erhöhen.
 Es sollte daher
kein Festpreis vereinbart
 werden, sondern ein von
 dem Preis für das Schlüsseln
 abhängiger Aufschlag. Nach
 den Vorschlägen der Parteien
 von einem Aufschlag von
 30 Cent für einen Essenspreis
 von 3 € bis 3,50 € erheben
 ein Aufschlag von 10 Prozent
 sachgerecht.

2. Haftungsrisiken

Zu klären sind außerdem die beiderseitig bestehenden Haftungsrisiken.

Die Handwerker wird einen Koll ergreifen und nur im Notfall Fremdenklagen in Anspruch nehmen. Für Schäden im Zusammenhang mit der Bewirkung haftet sie daher nach den allgemeinen Regeln, insbesondere nach §§ 223, 231 BGB deliktisch und nach §§ 433, 434, 280 H BGB vertraglich sowie nach §§ 34 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 H. BGB vorvertraglich gegenüber den Mitarbeitern der Firma Gerlach. Diese Haftung kann in einer Vereinbarung mit der Firma Gerlach nicht ausgeschlossen werden, höchst wäre eine Haftungsübernahme durch die Firma Gerlach für die Schäden ihrer Mitarbeiter. Diese

also: Kaufvertrag 3!

Haftungsbeschränkung?

weil ----

entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Risiko- und Einflussverteilung, nach welcher die Gläubiger einwerfen können sei die Bewirkung vorbeugen muss und kann und diese in ihrer Einflussphäre liegen. Andererseits kann die Firma Gerlach die Haftung für durch ihre Mitarbeiter verursachte Schäden übernehmen. Die Firma Gerlach wählt ihre Mitarbeiter aus und kann diesen Invesitionen erteilen. Mit diesem Weg kann der Gläubiger eine solvente Schuldner verschafft werden und das Risiko der Ökonomie der Schuldner für Externe kann reduziert werden.

II. Abendveranstaltungen

Weiterhin sind Regelungen für die Veranstaltungen am Abend zu treffen. Hierfür soll durch die Firma Gestlach kein Entgelt gezahlt werden. Es handelt sich also um Leihverträge iSd § 598 BGB.

Allerdings verlangt die Grundannahme eine Übernahme der anfallenden Betriebskosten und direkt durch die Nutzung entstehende Nebenkosten. Dies ist bei einem Leihvertrag grundsätzlich nicht vorgesehen. Daher ist eine explizite Vereinbarung der Parteien über die Übernahme dieser Kosten durch die Firma Gestlach zu treffen. Sowohl die Reinigungs-
kosten als auch die Betriebskosten und die zusätzlichen Kosten für die regelmäßige Tätigkeit

des Hausmeisters sollen von einer solchen Regelung erfasst sein. Dabei sollten die Verbrauchskosten soweit möglich und den Zählerständen abgerechnet werden und die mögliche Tätigkeit und der etwaige Arbeitsaufwand des Hausmeisters.

Ob desweiteren Regelungen zur Haftung notwendig sind, ist nach den bestehenden gesetzlichen Regelungen zu beurteilen.

Nach § 599 BGB hat der Verleiher nur Vorsatz und große Fahrlässigkeit zu vertreten.

Nach § 600 BGB haftet der Verleiher für Mängel nur bei deren arglistigen Verschweigen. Diese Regelungen sind für die Mandanten inbegriffen.

Es ist jedoch unstritten, ob diese Haftungserleichterungen, im Vergleich

zu dem Haftungsmaßstab des
 § 276 BGB, auch bei der Verletzung
 von Rechtspflichten der Vertragspartei
 geltend und in diesem Rahmen
 auch bei einer deliktischen Haftung
 anzuwenden sind, oder ob
 insofern der Maßstab des
 § 276 BGB maßgeblich ist.
 Problematisch ist insofern, dass
 die Haftungsansprüche regelmäßig
 keine eigenen Ansprüche der
 Firma betreffen sein werden,
 sondern solche über Gäste
 bei den Abendveranstaltungen.
 Insofern ist ein Ausschluss oder
 eine Einschränkung der Haftung
 der Mandanten nicht möglich,
 so dass ~~es~~ insofern von der
 von der Rechtsprechung
 bevorzugten Haftung nach
 § 598 BGB auszugehen ist.

Frage ist, ob die Firma
 Gerlat auch die Haftung lie
ehwarte von ihren Gästen
verursachte Schäden übernehmen
 sollte. Dies ~~schon~~ könnte zu
 einer besonders weitgehenden
 Haftungsübernahme führen, welche
 für die Vertragsparteien nicht
 hinreichend vorhersehbar ist.
 Stattdessen sollte es auch
 möglichen bei den gesetzlichen
 Regelungen bleiben, so dass
 die Firma Gerlat nur
 haftet, wenn ih eine
Pflichtverletzung iRd § 280 BGB
 oder eine Rechtspflichtverletzung
 iRd § 283 BGB vorliegen
 werden kann, welche sie zu
 vertreten hat und zu einem
 adäquat kausalen Schaden
 bei der Handlung geführt
 hat.

Bestandteil

III. Nutzung des Kinos

Schließlich sind Vereinbarungen für die Nutzung des Kinos durch die Firma Gerlach zu treffen.

Die Nutzung soll entgeltlich erfolgen, so dass es sich jeweils um Mietverträge

ist § 535 BGB handelt.

Auch bei diesen Mietverträgen soll die Firma Gerlach die

Betriebs- und Nebenkosten

und dem Verbrauch zahlen.

Für die Haftung gelten

grundsätzlich die allgemeinen

Regeln, so dass die

Haftung nach § 535 iVm

§ 280 ff BGB gemäß § 276 BGB

auf die Fahrlässigkeit beschränkt.

Insofern ist die Haftung

bei Vereinbarung einer Haftungs-

beschränkung zu raten.

Nach § 276 Abs. 3 BGB kann

die Haftung für Verlust nicht
im Voraus erlassen werden.

Denkbar und interessengerecht

ist jedoch eine Beschränkung

der Haftung auf Vorsatz und

große Fahrlässigkeit. Diese

sollte auch für die Firma

Gerlach abgeplant sein und

kann ebenso für die Haftung

der Firma Gerlach in

der Vereinbarung auf-

genommen werden.

Eine solche Regelung ist

auch im Bereich des

Kaufvertragsrecht möglich,

wie sich aus § 536 d BGB
ergibt.

Eine weitere Einschränkung

oder Erweiterung der Haftung

einer Seite ist wie bei dem

Leihvertrag nicht vorzunehmen.

IV. An- und Abfahrt

Die An- und Abfahrt soll über den Busbahnhof erfolgen. Insofern ist die Mandanten Seite der Firma Gerbel ein wertgebiltes Nutzungsrecht zu gewähren.

Eine Haftungsverschüttung oder einseitige gegenseitige Fräster scheidet auch hier aus.

Den Unterdienst sollte die Mandanten aufgrund ihrer weit überwiegenden Nutzung übernehmen.

V. Allgemeine Regelungen

Schliefel sollten allgemeine Regelungen für alle Nutzungsbezugnahme getroffen werden.

Zusätzlich sollte die Nutzungsbezugnahme generell erst mit

der Feststellung des Gebots
beginnen.

i.O.

Schluss sollte eine Vertrags-
dauer von 20 Jahren mit einer
Vertragsverlängerungsoption vorgesehen
werden.

Abschließend sind eine
salvatorische Klausel und
ein doppeltes Schriftform-
erfordernis für Änderungen
vorzusehen.

C. Vertragsentwurf

Regelung besondere Nutzungsbeziehungen
der Firma Gerlach und ihrer
Mitarbeiter des Drei-Generations-
Hauses der Privatschule Verden

Zwischen der Privatschule Verden
GmbH vertreten durch den
Geschäftsführer Dr. Max Renzag,
~~und~~ Siegfried Lenz Straße 1,
27283 Verden (Privatschule) und
der Firma Gerlach Gerätebau
GmbH & Co KG vertreten durch die
Geschäftsführerin Dr. Antoinette Gerlach,
Mahn Lübke Str. 2, 27283 Verden
(Firma Gerlach) wird folgende
Vereinbarung geschlossen:

§1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist die
Nutzung der Mensa der Privatschule
durch Mitarbeiter der Firma
Gerlach, die Nutzung der
Mensa für Abendveranstaltungen,
die Nutzung des Kinos und
die An- und Abfahrt über
den Busbahnhof.

konkret
Präambel
on anstatten

{2 Nutzung der Mensa durch Mitarbeiter

Die Mitarbeiter der Firma Gerlach sind berechtigt die Mensa der Privatschule während der Betriebszeiten von 11:25 - 12:30 und 13:55 - 14:05 Uhr zu nutzen. In den Schulferien ist die Mensa geschlossen.

Die Mitarbeiter haben einen Preiszuschlag i.H.v. 10% im Vergleich zu dem von den Schülern zu erbringenden Preis zu zahlen, der für die 'Firma Gerlach' ausgewiesen wird. Die Firma Gerlach stellt sicher, dass zeitgleich nicht mehr als 152 Personen die Mensa für eine Benutzung ausnutzen.

Die Firma Gerlach übernimmt die Haftung für durch ihre Mitarbeiter verursachte Schäden an den Räumlichkeiten der Privatschule in Zusammenhang mit dem Mensa-Besuch.

§5 An- und Abbruch

Die Firma Gebel ist berechtigt
 im Rahmen der Art 2-4
 der Vereinbarung gestatteter
 Nutzung der Busbestände
 der Privatschule für die
 An- und Abbruch zu wirken.

§6 Vertragsbeginn und -ende

Die Nutzungsbeziehungen der
 §2-5 der Vereinbarung
 beginnen mit der

✓ Fertigstellung des Drei-
 Generationen-Hauses.

Der Vertrag hat eine
 Laufzeit von 20 Jahren.

oder Vorläufig

Darüber kann er in Einvernehmen
 beide Parteien ~~er~~ verlängert
 werden.

§ 7 Salvatorische Klausel

Die mögliche Unwirksamkeit
 einzelner Klauseln berührt die
 Wirksamkeit der Vereinbarung
 an sich nicht.

§ 8 Schriftform

Änderungen dieser Vereinbarung,
 inklusive dieser § 8,
 bedürfen der Schriftform

Unterschrift Privatstiftung

Unterschrift Familie Gerber

Lösungsskizze

Prüfungsausschüsse erfassen die rechtsgestaltende Tätigkeit des Rechtsanwalts. Die Aufgabe der Klausur ist die rechtliche Prüfung des vorgetragenen Sachverhalts, wobei die Aufgabe des Gutachtens nicht auf die Erstellung eines Schriftsatzes, sondern auf außergerichtliche Entwürfe (Vergleiche, Ausübung von Gestaltungsrechten, Entwürfe von Verträgen) ausgerichtet ist. Dabei sollte das Augenmerk auf das Interesse des Mandanten gerichtet sein, wobei etwaige Eingrenzungen durch den Prüfervermerk zu beachten sind. Es gilt insbesondere festzustellen, wie die gesetzliche Ausgangslage ist und inwiefern dispositives Recht Abweichungen im Interesse des Mandanten erlaubt.

Regelungsbedürftige Fragen:

Es geht allg. um die (Mit-)Nutzung des Drei-Generationen-Hauses durch die Fa. Gerlach, wobei zwischen den verschiedenen Räumen/Nutzungsarten zu unterscheiden ist:

- unentgeltliche Nutzung der Mensa/Multifunktionsraum für Abendveranstaltungen
- entgeltliche Nutzung des Kinos
- Mitarbeiter-Mittagessen in der Mensa
- Mitnutzung des Busbahnhofs durch Kleinbusse der Fa. Gerlach.

Weil die konkrete Nutzung noch nicht abgesehen werden kann, ist sinnvollerweise eine Rahmenvereinbarung zu entwerfen. Vertragsparteien sind die Mandantin (Privatschule Verden GmbH, vertr. d. d. Geschäftsführer, im folgenden: Schule) und die Fa. Gerlach Gerätebau GmbH & Co KG, vertr. d. d. Geschäftsführerin (im Folgenden: Gerlach).

I. Gutachten:

A Regelungen für die einzelnen Nutzungsarten (jeweils als Rahmenvereinbarung)

1. unentgeltliche Nutzung der Mensa für Abendveranstaltungen

- anwendbare Rechtsvorschriften: Leihvertrag über unbewegl. Räume, § 598 BGB, da unentgeltliche Nutzung; Übernahme der durch Gebrauch verursachten Kosten schadet nicht (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 78. Aufl., vor § 535 Rn. 17 mwN; eingehender MünchKomm/Häublein, BGB, vor § 535 Rn. 10 f.).
- Hauptpflicht des Verleihers: unentgeltliche Gestattung des Gebrauchs
Erforderliche zusätzliche Regelung: Erstattung von unmittelbaren Gebrauchskosten gegen Nachweis
- Prüfung der Haftungsrisiken der Schule/Gestaltungsmöglichkeiten
 - ⇒ Haftung des Verleihers bei Verzug/Unmöglichkeit (d.h.: Erfüllungsinteresse) gem. § 599 BGB nur für Vorsatz/Grobe Fahrlässigkeit; bei mangelhafter Leistung nur bei arglistigem Verschweigen (§ 600). Insoweit könnte eine individualvertragliche Abweichung vereinbart werden: Haftung für Erfüllungsinteresse bei Verzug oder Unmöglichkeit nur für Vorsatz (vgl. § 276 BGB).
 - ⇒ Bezüglich Schäden an sonstigen Rechtsgütern (Sach-/Gesundheitsschäden) als Mangelfolgeschäden und/oder wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht: Heftig umstritten ist, inwieweit § 599 und § 600 gelten, sofern das Integritätsinteresse des Entleihers betroffen ist. Dies betrifft gleichermaßen die Verletzung vorvertraglicher (c.i.c.) wie vertraglicher Schutzpflichten (mit der Rechtsfolge der Haftung aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, ggf. iVm § 311 Abs. 2). Eine Ansicht will stets § 599, eine andere stets § 276 anwenden. Nach einer dritten, vermittelnden Meinung ist grundsätzlich § 599 anzuwenden, es sei denn, die verletzte Pflicht steht in keinem Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand. Ebenso ist umstritten, wie sich § 599 auf die deliktische Haftung (Verkehrssicherungspflichten) auswirkt (vgl. Palandt/Weidenkaff, aaO, § 599 Rn. 2; Münch-KommBGB/Häublein, § 599 Rn. 3).

✓
Identifikation
Ausführung

Gegenüber der Vertragspartnerin mag es zwar möglich sein, vorsorglich eine Haftungsbegrenzung auch für solche Schäden aufzunehmen. Aber diese dürfte jedenfalls keine deliktischen Ansprüche der jeweils unmittelbar betroffenen Personen erfassen (Vertrag zu Lasten Dritter), unabhängig davon, ob sie evtl. für Ansprüche aus einem Leihvertrag mit Schutzwirkung für Dritte gelten würde. Da aber eine Versicherung der Klägerin für übliche Risiken im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung besteht, ist das wirtschaftliche Risiko abgedeckt. Eine entsprechende Regelung für die Entleiherin selbst – als juristische Person – hätte keinen Sinn, so dass hierzu keine Klausel gestaltet werden muss.

Haftung des Entleihers für Sachbeschädigungen durch Angestellte/Besucher der Veranstaltung?

Gesetzliche Regelung: Verletzung der ordnungsgemäßen Rückgabepflicht, § 604 Abs. 1 iVm § 280 Abs. 1, Schadensersatz bei Verschulden, wobei die Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch nicht zu vertreten ist (§ 602); Entleiher haftet für Angestellte nach § 278, i.Ü. bei externen Besuchern fragliche Erfüllungsgehilfeneigenschaft, dafür spricht, dass die Nebenpflicht zur Rücksichtnahme auf die Rechtsgüter des Verleihers auch von Gästen des Entleihers, die auf seine Veranlassung mit der geliehenen Sache in Berührung kommen, erfüllt werden muss (vgl. Palandt/Grüneberg, aaO, § 278 Rn. 18). => gesetzliche Regelungen dürften genügen.

- e) Rücktrittsmöglichkeit bei Kollision von individuell vereinbarten Nutzungsterminen mit zwingenden Schulveranstaltungen

2. Entgeltliche Nutzung des Kinos für Abendveranstaltung

- a) Anwendbare Vorschriften: Mietvertrag, § 535 ff. (unproblematisch)
b) Rechtsfolge: Nutzungsüberlassung für Veranstaltungen gegen Zahlung einer (noch auszuhandelnden) Nettomiete zzgl. konkret anfallender Nebenkosten (Strom/Heizung/Hausmeister/Reinigung)
c) Haftung für Erfüllungsschäden bei Verzug/Unmöglichkeit/Sachmängeln: Grds.: Haftung nur bei Verschulden (entweder § 535 I 1 iVm §§ 280 I, III, 281 ff./ § 280 I, II, § 286 oder § 536a [Mangel]); dann aber der Höhe nach unbegrenzt für alle Schäden, die wegen Nicht-/Verspätungs-/Schlechtleistung entstehen, insb. auch frustrierte Aufwendungen.

Daher aus Sicht der Mandantin sinnvoll: Begrenzung auf Vorsatz und arglistiges Verschweigen des Mangels (individualvertraglich möglich, vergleiche § 276 Abs. 3; § 536d; hier liegt auch kein Wohnraummietvertrag vor); jedenfalls – wenn die Gegenseite nicht einverstanden ist – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

- d) Haftung für sonstige Schäden (Körper/Gesundheit/Sachschäden) durch Mängel der Mietsache oder Verkehrssicherungspflichtverletzungen nach der gesetzlichen Regelung bei Verschulden (§ 536a BGB/ § 823 BGB); grds. sind solche Schäden (s.o.) durch die vorhandene Versicherung der Schule als Gebäudeeigentümers abgesichert.

Gegenüber der Vertragspartnerin können diese zwar beschränkt werden, dies würde aber jedenfalls keine deliktischen Ansprüche der jeweils verletzten Person erfassen (s.o.), so dass eine vertragliche Regelung einen geringen Anwendungsbereich hätte und angesichts der Versicherung auch nicht erforderlich sein dürfte.

- e) Haftung des Mieters für Sachbeschädigungen durch Angestellte/Besucher: vgl. Ausführungen zum Leihvertrag iVm § 538 BGB => Regelung nicht zwingend

3. Bewirtung in der Mensa

- a) anwendbare Rechtsvorschriften: inhaltlich sollen Kaufverträge über das jeweilige Mittagessen mit dem Mitarbeiter abgeschlossen werden, geregelt werden muss der Rahmen, in dem der Kaufvertragsschluss überhaupt angeboten wird (Zusicherung des Bewirtungsangebots):

Essensausgabezeiten, keine Bewirtung während der Ferienpause/schulfreien Tage, Kostenrahmen und Preisanpassungsklausel, zahlenmäßige Begrenzung auf 120 Mitarbeiter pro Tag, Berechtigung, die Toilette mitzunutzen.

Leistungsrisiken:

Was geschieht bei Verzug oder Unmöglichkeit der Essensausgabe (Nichterfüllungsschäden, d.h. insb. Mehrkosten der anderweitigen Verpflegung der Mitarbeiter)? Hier ist eine Haftungsbegrenzung auf Vorsatz möglich und sinnvoll, diese kann der Höhe nach nicht weiter begrenzt werden.

Haftung bei Sachmängeln (verdorbenes Essen?) für Gesundheitsschäden: keine unmittelbare Regelung im Rahmenvertrag mit der Gerlach möglich, da Vertrag zu Lasten Dritter

⇒ Haftung für Sach/Gesundheitsschäden wegen Verletzung sonstiger Schutzpflichten/Verkehrssicherungspflichten als Eigentümerin gilt die übliche Verschuldenshaftung aus vertraglicher Nebenpflichtverletzung bzw. Delikt, diese ist bereits versichert und kann gegenüber den eigentlichen Käufern (Angestellten der Fa. Gerlach) auch nicht im Rahmenvertrag ausgeschlossen werden

- c) Schadensrisiko für die Räumlichkeiten: Haftung des jeweiligen Angestellten persönlich aus Delikt sowie ggf. Nebenpflichtverletzung des Bewirtungs/Kaufvertrags. Fraglich: Daneben Haftung der Gerlach? Handelt es sich bei den AN um Erfüllungsgehilfen? Dafür: Sie kommen auf seine Veranlassung mit den Räumlichkeiten in Berührung, insoweit analog der mietvertraglichen Interessenlage; verbleibendes Risiko ließe sich durch vertragliche Regelung der Haftung für deren schuldhaftes Verhalten absichern

erweitert
Litho und
Verteilt
werd
Können

4. Nutzung des Busbahnhofs

- unentgeltliches Nutzungsrecht einräumen (Art, Umfang regeln), hierfür keine gesetzlichen Vorgaben ersichtlich (§ 311 Abs. 1 BGB).
- Derzeit aufgrund der Beschilderung (Omnibus/Personenbeförderungrecht) keine Nutzung mit Kleinbussen der Gerlach möglich, dies muss durch Zusatzzeichen geregelt werden.
- Mandantin schuldet ohnehin gegenüber Schülern etc. sicheren Zugang und muss daher Winterdienst/sonstige Säuberung durchführen, das kann Verkehrssicherungspflichten (insb. auch Winterdienst) liegen bei Mandantin, Haftung für Gefahren hieraus aus Grundstücksversicherung abgesichert und kann gegenüber den Drittbenutzern ohnehin nicht im Rahmenvertrag ausgeschlossen werden.
- Denkbar aber: Haftung der Mandantin gegenüber der Gerlach für Nichtbenutzbarkeit auf Vorsatz/grobe Fahrlässigkeit beschränken.

Teil,
ehemalig
i.U. in
Ordnung

5. Vertragsbeginn: zur Begrenzung der Risiken: Fertigstellung des Gebäudes.

6. Vertragsdauer: Mindestens 20 Jahre, d.h. ordentliche Kündigung nicht vor dem 1.1.2033 möglich, danach sinnvoll: Kündigungsfrist 1 Jahr zum Jahresende, schriftlich. Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (insb. § 605 Nr. 2 BGB, § 543 BGB sowie bei Wegfall der Geschäftsgrundlage, insb. Einstellung des Schul- oder Mensabetriebs) bleibt unberührt.

✓

7. Sonstige Regelungen: salvatorische Klausel; doppeltes Schriftformerfordernis für Änderungen/Ergänzungen des Vertrags

✓

II. Formulierungsvorschlag:

Rahmenvertrag über die Nutzung der Mensa, des Kino und den Busbahnhof im Drei-Generationen-Haus Verden

Zwischen ... (Schule) und ... (Nutzerin)

werden nachfolgende Regelungen über die Nutzung der Mensa, des Kinos und des Busbahnhofs des Drei-Generationen-Hauses Verden geschlossen:

gegenstand
gegenstand sind die entgeltliche Ausgabe von Mittagessen an die Mitarbeiter der Mensa zur Verfügung-Stellen der Mensa für Abendveranstaltungen der Nutzerin und für eigene Aktionen, sowie die hierfür erforderliche mittägliche und abendliche Nutzung des Busbahnhofs.

Bewirtung

Multifunktionssaal wird an Schultagen von 11.25 Uhr bis 14.05 Uhr von der Schule Mensa genutzt. An freien Tagen und während der Ferienzeit findet kein Mensabetrieb

Mitarbeiter der Nutzerin sind berechtigt, in der Zeit von 11.25 Uhr bis 11.55 Uhr und von 13.35 Uhr bis 14.05 Uhr im Rahmen des laufenden Mensabetriebs gegen Entgelt zu Mittag zu essen. Die Berechtigung erstreckt sich auf bis zu 120 Personen am Tag.

Das Entgelt für die Bewirtung im Rahmen des laufenden Mensabetriebs entspricht den jeweils gegenüber den Schülern/Schülerinnen berechneten Preisen zuzüglich eines Aufschlags von 0,30 Cent pro Essen (Vorzugspreis). Getränke werden zusätzlich berechnet. Die Schule ist berechtigt, ab dem 1.1.2014 den Aufschlag zu Beginn eines jeden Kalenderjahres entsprechend den Kostensteigerungen bei Einkauf und Personalkosten anzupassen, maximal um 5% pro Jahr.

Die Nutzerin wird die Schule am Vortag jeweils über die Anzahl der benötigten Essen informieren.

Der Zugang zur Mensa erfolgt über den Seiteneingang im Innenhof II. Die Mitarbeiter der Nutzerin sind berechtigt, die Toiletten im Bauteil II „Jugendpflege“ zu benutzen.

§ 3 Nutzung des Multifunktionssaales

1. Die Nutzerin ist berechtigt, jeweils nach Maßgabe gesondert abgeschlossener Leihverträge den Multifunktionssaal abends unentgeltlich zu nutzen. Die Regelung in § 5 (Betriebskosten; Aufwendungsersatz) bleibt unberührt.
2. Für den Fall unvorhergesehenen, nicht abwendbaren Eigenbedarfs behält sich die Schule vor, jeweils geschlossene Leihverträge außerordentlich zu kündigen.

§ 4 Nutzung des Kinos

1. Die Nutzerin ist berechtigt, das Kino jeweils per Einzelvereinbarung für eigene Veranstaltungen zu mieten, soweit dies unter Berücksichtigung der vorrangigen Nutzung durch die Schule möglich ist.
2. Das Entgelt wird in den Mietverträgen gesondert geregelt. § 5 bleibt hiervon unberührt.

§ 5 Aufwendungsersatz und Betriebskosten

1. Für zusätzliche Arbeitsstunden des Hausmeisters und eine etwaig erforderliche Reinigung der Mensa und / oder des Kinos zahlt die Nutzerin Aufwendungsersatz; abrechenbar jeweils durch Einzelrechnung.
2. Die Betriebskosten (Heizung, Strom und Wasser) für die abendliche Nutzung des Multifunktionssaales und des Kinos stellt die Schule der Nutzerin in Rechnung. Die Verbrauchskosten werden, soweit möglich, nach Zählerständen abgerechnet.

§ 6 Nutzung des Busbahnhofs

1. Die Nutzerin ist berechtigt, im Rahmen der mittäglichen und abendlichen Nutzung der Mensa sowie der Nutzung des Kinos mit ihren Kleinbussen den Busbahnhof zu befahren. Ein Entgelt wird nicht erhoben.
2. Die Schule sorgt dafür, dass die entsprechende Beschilderung - Zusatzzeichen - zum Zeichen 245 der Anlage 2 zur StVO erfolgt.
3. Die Schule führt den Winterdienst durch.

§ 7 Gefahrtragung, Versicherung

Für den im Plan dargestellten Bereich - Busbahnhof und Zugang zur Mensa sowie zum Kino (bei Abendveranstaltungen) sowie für den Weg zu den Toilettenanlagen und diesen

Selbst - ist die Schule verkehrssicherungspflichtig. Die Schule hat zum Schutz ähnlichen Risiken Versicherungen abgeschlossen.

Haftung
Haftung der Schule für die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Mensa, des Kinos des Busbahnhofs sowie für Verzug mit der Zurverfügungstellung wird gegenüber der Nutzerin auf Vorsatz beschränkt.
Nutzerin haftet der Schule für Schäden, die ihre Angestellten und Gäste während der Nutzung von Busbahnhof, Mensa und Kino vorsätzlich oder fahrlässig verursachen.

Vertragslaufzeit, Kündigung
Der Vertrag tritt mit der Betriebsaufnahme des Drei-Generationen-Hauses in Kraft und wird für 20 Jahre geschlossen.
Nach Ablauf von 20 Jahren kann jede Partei den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende kündigen.
Die Kündigung bedarf der Schriftform.
Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund (etwa des nicht ordnungsgemäßen Betriebes der Mensa oder wiederholten vertragswidrigen Verhaltens der Mitarbeiter der Nutzerin, insbesondere unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte oder bei erheblicher Gefährdung der Räume durch Vernachlässigung der obliegenden Sorgfalt) oder bei Wegfall der Geschäftsgrundlage (insbesondere Einstellung des Schul- oder Mensabetriebs) bleibt unberührt.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Lücke ist eine gesetzlich zulässige Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn oder Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

§ 11 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie eine etwaige Vertragsaufhebung müssen schriftlich erfolgen. Entsprechendes gilt für das Schriftformerfordernis selbst.

Unterschrift Schule

Unterschrift Nutzerin

Die gutachterlichen Überlegungen sind ordentlich bis zur Klärung. Wenige Aspekte werden nicht erwähnt.

Der vertragliche Aufbau gefällt, er ist gefällig und präzise formuliert. Fein!

Bestand gut / 14. 06. 08
Dk