

Finanzierungsvereinbarung

zwischen

1. Gemeinde Galenhofen

2. Landkreis Konstanz

3. Herrn Kurt-Josef Michels

4. Kai-Uwe Michels

5. Stiftung Kunstmuseum Stuttgart gGmbH

(nachstehend auch "Kunstmuseum" genannt)

(Ziffer 1 bis 5 nachstehend zusammen auch "Finanzierungspartner" genannt)

und

6. Otto-Dix-Haus-Stiftung e.V.

(nachstehend auch "Verein" genannt)

A.

Vorbemerkung

Das im Jahr 1936 erbaute Wohnhaus von Otto Dix befindet sich in Galenhofen-Hemmenhofen. Eigentümer des Gebäudes ist Frau Bettina Pfefferkorn, Mieterin ist die Gemeinde Galenhofen. Der Otto-Dix-Haus-Hemmenhofen – Verein zur Förderung und Pflege der Kunst e.V. betreibt in dem Gebäude Ausstellungen zu Otto Dix.

Das Gebäude ist aktuell erheblich sanierungsbedürftig. Um den Bestand des Gebäudes zu sichern und es für die dauerhafte Andenkenpflege an Otto Dix sinnvoll zu nutzen, sind umfangreiche Umbauten in ausstellungs- und sicherheitstechnischer Hinsicht erforderlich, die der Otto-Dix-Haus-Hemmenhofen – Verein zur Förderung und Pflege der Kunst e.V. nicht umsetzen kann.

Um einen dauerhaften Erhalt des Otto-Dix-Hauses als Ausstellungs- und Dokumentationsstätte sicherzustellen, wurde zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart, der Gemeinde Galenhofen, dem Landkreis Konstanz, *den Unternehmern Kurt-Josef Mi-*

chels und Kai-Uwe Michels, dem Kunstmuseum sowie der Eigentümerin des Otto-Dix-Hauses, Frau Pfefferkorn, ein umfassendes Konzept erstellt.

Gegenstand dieses Konzepts ist, dass der Verein das Otto-Dix-Haus erwerben und anschließend einschließlich Außenanlagen denkmalgerecht sanieren soll. Die Beteiligten gehen davon aus, dass der Erwerb des Otto-Dix-Hauses durch den Verein bis zum 01.11.2010 erfolgt und anschließend die Sanierung stufenweise bis Ende 2013 abgeschlossen sein soll.

Das Gebäude soll nach Abschluss der Sanierung durch das Kunstmuseum im Rahmen eines Nutzungsverhältnisses als Außenstelle des Kunstmuseums betrieben werden. Die Sanierung durch den Verein wird von einer Arbeitsgruppe begleitet in enger Abstimmung mit dem Kunstmuseum. Dabei sollen die für den Betrieb des Museums notwendigen Erfordernisse, z. B. Klimaanlageteilweise Klimatisierung des Ateliers Sicherheitssystem, Einrichtungsgegenstände berücksichtigt werden.

Die Finanzierungspartner beabsichtigen, dem Verein zum Zwecke des Erwerbs des Gebäudes verschiedene Geldbeträge zur Verfügung zu stellen (nachfolgend Abschnitt B.).

Zwischen dem Verein und dem Kunstmuseum sollen weiterhin die Grundlagen des beabsichtigten Nutzungsverhältnisses festgehalten werden (nachfolgend Abschnitt C.).

B.

Finanzierungsvereinbarung

1. Der Kaufpreis für das Otto-Dix-Haus beträgt ~~max. 500.485~~ 500.000 Euro zuzüglich Kaufnebenkosten. Die Finanzierungspartner verpflichten sich hiermit gegenüber dem dies annehmenden Verein, an diesen folgende Zuschüsse zu leisten:

- a) Stiftung Kunstmuseum Stuttgart gGmbH
(100%ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Stuttgart):
einen Betrag in Höhe von EUR 250.000,00
- b) Gemeinde Galtenhofen: einen Betrag in Höhe von EUR
~~450.183,000~~ 750.150,00
(davon entfallen
EUR 33.750,00 auf die Verrechnung von aus-
stehenden Erschließungsbeiträgen, der Rest-
betrag in Höhe von EUR 150.000,00 ist (zahl-
bar in fünf gleichen jährlichen Raten à
_____EUR
30.000 30.000,00)

c) Landkreis Konstanz: einen Betrag in Höhe von EUR 50.000,00

d) Hinzu kommen private Spenden:

bisher: Herr Kurt-Josef Michels: einen Betrag in Höhe von EUR 100.000,00

Herr Kai Uwe Michels: einen Betrag in Höhe von EUR° 50.000,00

2. Die Zuschüsse sind innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach schriftlichem Abruf durch den Verein zu leisten. Die Zuschüsse können nur insgesamt und in voller Höhe abgerufen werden. Die Finanzierungspartner haften für die Zuschüsse nicht als Gesamtschuldner.

Beim Zuschuss der Gemeinde Galenhofen gelten vorstehend Sätze 2 und 3 nur bezogen auf die 1. Rate. Die Gemeinde Galenhofen hat sich darüber hinaus bereiterklärt, die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge für das Otto-Dix-Haus in Höhe von 33.750 EUR zu übernehmen.

3. Die Zuschüsse sind auf folgendes Konto des Vereins zu zahlen:

Bank: Sparkasse Singen-Radolfzell
BLZ: 692 500 35
Konto-Nr.: 4637492

4. Die Zuschüsse werden zweckgebunden ausschließlich zum Zweck des Erwerbs des Otto-Dix-Hauses durch den Verein von der derzeitigen Eigentümerin, Frau Pfefferkorn, gewährt. Die Zuschüsse sind ausschließlich zur Zahlung des Kaufpreises und für notwendige Kaufnebenkosten (Notargebühren, Grunderwerbsteuer etc.) zu verwenden. Eine Verwendung der Zuschüsse für die Sanierung des Otto-Dix-Hauses oder für sonstige Aufwendungen bedarf der Zustimmung der Vertragspartner.
5. Die Verwendung der Zuschüsse gemäß Ziffer 4 ist den Finanzierungspartnern jeweils durch Vorlage geeigneter Nachweise, insbesondere einer Abschrift des Kaufvertrags über den Erwerb des Otto-Dix-Hauses und Rechnungen/Zahlungsbelegen bezüglich des Kaufpreises und etwaiger Kaufnebenkosten unverzüglich nachzuweisen.
6. Die Finanzierungspartner können - je einzeln - die Rückzahlung ihres jeweiligen Zuschusses verlangen, wenn dem jeweiligen Finanzierungspartner die zweckgemäße Verwendung der Zuschüsse nicht bis zum 01.12.2010 gemäß Ziffer 6-5 nachgewiesen wird. Ab diesem Zeitpunkt sind die Rückzahlungsansprüche mit 4 % p.a. über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

C. Künftiges Nutzungskonzept

I. Vorbemerkung

Das Kunstmuseum verfügt über die weltweit bedeutendste Otto-Dix-Sammlung und hat sich durch seine intensive Auseinandersetzung und Ausstellungstätigkeit mit den Werken des Künstlers zu einem wichtigen kunsthistorischen Forschungszentrum entwickelt.

Es ist beabsichtigt, dass das Kunstmuseum das Otto-Dix-Haus nach dem Kauf und der Sanierung durch den Verein spätestens ab 01.01.2014 als Außenstelle des Kunstmuseums im Rahmen eines Nutzungsverhältnisses betreibt und dabei die laufende Betreuung des Gebäudes mit kuratorischen, restauratorischen, technischen sowie administrativen Inhalten übernehmen wird.

Das Kunstmuseum und der Verein sind daher übereingekommen, dass der Betrieb des Gebäudes auf folgenden Grundlagen erfolgen soll:

II. Grundlagen Nutzungsverhältnis

1. Nutzungsgegenstand, Nutzungszweck

Der Verein wird dem Kunstmuseum das Otto-Dix-Haus einschließlich Außenanlagen, Zubehör und Einrichtungsgegenständen (nachfolgend zusammen "Nutzungsgegenstand") in einem für den Nutzungszweck funktionsbereiten und angemessen ausgestatteten Zustand spätestens ab 01.01.2014 zur Nutzung überlassen.

Die Nutzungsüberlassung wird zum Zweck des Betreibens einer Außenstelle des Kunstmuseums Stuttgart als Dokumentationsstätte für den Künstler Otto Dix und zum Zwecke einer Auseinandersetzung mit den Werken des Künstlers einschließlich des Betriebs von Begleiteinrichtungen wie einem Café und/oder Kiosk sowie einem Museumshop erfolgen. Im Rahmen des Nutzungszwecks ist beabsichtigt, Ausstellung und Dokumentation zu Leben, Werk und künstlerischem Umfeld von Otto Dix authentisch zu zeigen sowie das Leben und Werk von Otto Dix zu erforschen und zu präsentieren.

Der Nutzungsgegenstand wird dem Kunstmuseum zur ausschließlichen Nutzung überlassen. Insbesondere bedarf der Abschluss von Sponsorenvereinbarungen, die Nutzungsleistungen für den Sponsor bezogen auf den Nutzungsgegenstand vorsehen, der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Kunstmuseums.

Es ist beabsichtigt, die Mitglieder des Otto-Dix-Haus-Hemmenhofen – Verein zur Förderung und Pflege der Kunst e.V. angemessen in den Betrieb einzubinden.

~~Die Otto-Dix-Haus-Stiftung e.V. Verein, wird soll nach~~ Absprache mit dem Kunstmuseum das Otto-Dix-Haus für Veranstaltungen, vor allem für Vorträge und kleinere Konzerte im Rahmen der Vereinsarbeit nutzen können.

2. Nutzungsdauer

Das Nutzungsverhältnis wird nach Erwerb des Otto-Dix-Hauses und Abschluss der Sanierung durch den Verein beginnen.

Das Nutzungsverhältnis wird auf die Dauer von 20 Jahren vereinbart und verlängert sich um jeweils fünf Jahre, wenn nicht zwei Jahre vor Ablauf der Frist gekündigt wird.

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund wird unberührt bleiben.

~~Das im Kaufvertrag mit dem bisherigen Eigentümer des Gebäudes, Frau Bettina Pfefferkorn, vorgesehene Heimfallrecht bleibt von dieser Regelung unberührt.~~

3. Nutzungsentgelt

Das Nutzungsentgelt orientiert sich an der Investitionssumme für den Erwerb und die Sanierung des Otto-Dix-Hauses und der sich hieraus ergebenden Abschreibung in Höhe von 2 %. Die Beteiligten gehen davon aus, dass der Gesamtaufwand für Erwerb und Sanierung max. 1,5 Mio. Euro betragen wird, d. h. das Nutzungsentgelt ist dementsprechend max. 30.000 Euro pro Jahr. Die Umsatzsteuer ist zusätzlich zu bezahlen, soweit diese gesetzlich anfällt.

4. Nebenleistungen

Das Kunstmuseum wird die mit dem Nutzungsgegenstand und seiner Nutzung zusammenhängenden Aufwendungen tragen, zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

Der Verein wird vom Kunstmuseum für Nebenleistungen angemessene monatliche Vorauszahlungen erheben können. Der Verein wird mindestens einmal jährlich über die Nebenleistungen abrechnen. Die Unterschiedsbeträge zu den Vorauszahlungen werden jeweils innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen sein.

5. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, Verkehrssicherung

Das Kunstmuseum wird dafür verantwortlich sein, dass die für den Nutzungsgegenstand maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen beachtet werden. Dem Kunstmuseum wird ferner die Verkehrssicherungspflicht obliegen, insbesondere die Reinigung der zum Nutzungsgegenstand gehörenden Gebäude, Wege, Hof- und Parkflächen einschließlich der Beseitigung von Schnee und Eis.

6. Versicherungen

Der Verein wird sich verpflichten, in Abstimmung mit dem Kunstmuseum für den Nutzungsgegenstand auf seine Kosten eine Feuer-, Sturm-, Leitungswasser-, Glas- sowie Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abzuschließen. Die Kosten werden dem Verein vom Kunstmuseum zu erstatten sein.

Das Kunstmuseum wird verpflichtet sein, sachgerechte und angemessene Versicherungen für die vom Kunstmuseum etwa eingebrachten Sachen abzuschließen.

Die Vertragspartei werden verpflichtet sein, sämtliche Versicherungen mit angemessener Versicherungssumme abzuschließen und die Versicherungssummen erforderlichenfalls anzupassen. Erhöhen der Verein oder das Kunstmuseum die versicherte Gefahr, so werden sich diese gegenseitig hiervon schriftlich zu benachrichtigen haben. Ergeben sich aus der Gefahrerhöhung erhöhte Prämien, so wird diese das Kunstmuseum zu fragen haben. Versicherungsleistungen für Sachschäden werden zur Beseitigung des Schadens bzw. zur Ersatzbeschaffung zu verwenden sein.

7. Instandhaltung und Veränderung des Nutzungsgegenstands

Der Verein wird die Reparaturen und Erneuerungen an Fundamenten, Außenmauern, Dach- und Deckenkonstruktionen und sonstigen tragenden Teilen auf seine Kosten vornehmen. Im Übrigen wird das Kunstmuseum den Nutzungsgegenstand während der gesamten Nutzungsdauer auf seine Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten und die anfallenden Reparaturen bis zu einer Höhe von 2.000 Euro pro Jahr sowie die Schönheitsreparaturen durchführen.

Das Kunstmuseum wird berechtigt sein, Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens auf seine Kosten zu erwerben und aufzustellen. Die Gegenstände werden Eigentum des Kunstmuseums bleiben. Das Kunstmuseum wird außerdem berechtigt sein, auf seine Kosten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen den Nutzungsgegenstand mit Einrichtungen zu versehen.

Bauliche Veränderungen werden der vorherigen Zustimmung des Vereins bedürfen.

Investitionen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Anordnungen erforderlich werden, wird der Verein auf seine Kosten vornehmen, soweit diese wesentliche Bestandteile der zum Nutzungsgegenstand gehörenden Grundstücke und Gebäude betreffen. Andere Investitionen aufgrund solcher Bestimmungen werden vom Kunstmuseum auf seine Kosten vorgenommen werden.

8. Überlassung an Dritte

Das Kunstmuseum wird zur ganzen oder teilweisen Überlassung des Nutzungsgegenstands an Dritte berechtigt sein.

9. Eintritt in laufende Verträge

Sofern und soweit dies für die Nutzung durch das Kunstmuseum im Rahmen des Nutzungszwecks erforderlich sein wird, wird das Kunstmuseum mit Wirkung vom Beginn des Nutzungsverhältnisses an in sämtliche den Nutzungsgegenstand betreffende laufende Verträge eintreten, insbesondere:

- a) Verträge über Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, etc.;
- b) sonstige laufende Verträge nach näherer Abstimmung zwischen dem Kunstmuseum und dem Verein.

Das Kunstmuseum und der Verein werden die zur vereinbarten Vertragsübernahme erforderlichen Genehmigungen nach näherer Abstimmung einvernehmlich einholen. Sollte die Vertragsübernahme nicht genehmigt werden oder die Vertragsübernahme aus einem anderen Grund unwirksam sein, werden das Kunstmuseum und der Verein verpflichtet sein, sich im Innenverhältnis so zu stellen, als sei die Vertragsübernahme rechtswirksam erfolgt.

10. Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses wird das Kunstmuseum den Nutzungsgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand unter Berücksichtigung der durch den Gebrauch im Rahmen des Nutzungszwecks entstandenen Abnutzung zurückzugeben haben.

Bauliche Veränderungen und Einrichtungen, mit denen das Kunstmuseum den Nutzungsgegenstand versehen hat, wird das Kunstmuseum bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses wegzunehmen haben. Der Verein wird die Wegnahme verlangen können. Dies wird nicht gelten, wenn der Verein zugestimmt hat, es sei denn, dass die Wegnahme vereinbart wird.

In allen Fällen der Wegnahme wird das Kunstmuseum den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen haben. Entschädigungsansprüche des Kunstmuseums für seine Investitionen werden ausgeschlossen sein.

11. Übergabe

Die Übergabe des Nutzungsgegenstands wird durch ein Übergabeprotokoll dokumentiert werden.

12. Das Kunstmuseum und der Verein verpflichten sich hiermit, alle weiteren Schritte und Maßnahmen vorzunehmen, die erforderlich sind, um endgültige vertragliche Vereinbarungen über das Nutzungsverhältnis im Sinne dieser Vereinbarung herbeizuführen.

D.

Gemeinsame Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung/Aufhebung dieser Schriftformbestimmung.
2. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden oder sollte diese Vereinbarung eine Lücke enthalten, wird dadurch die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen bzw. der Aufnahme einer lückenfüllenden Bestimmung zuzustimmen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen bzw. fehlenden Bestimmungen am Nächsten kommt.

[•], den [•] 2010

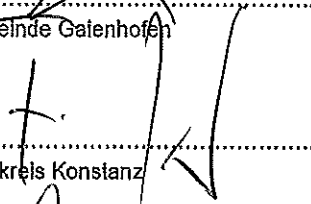
12. Juli 2010



Gemeinde Gaienhofen



Kai-Uwe Michels



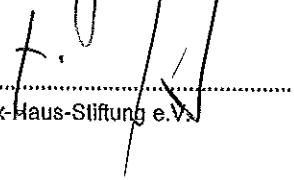
Landkreis Konstanz



Stiftung Kunstmuseum Stuttgart gGmbH



Kurt-Josef Michels



Otto-Dix-Haus-Stiftung e.V.