

Nutzungsvertrag

zwischen der

Gemeinde Jänschwalde

vertreten durch die Amtsdirektorin
des Amtes Peitz

Frau Elvira Hölzner
Schulstr. 6
03185 Peitz

- nachstehend **Eigentümer** genannt -

und dem

Grießener Feuerwehr- u. Kulturverein
e.V.

vertreten durch den Vorsitzenden

Herr Ralf Kochan
Dorfstraße 23
OT Grießen
03172 Jänschwalde

- nachstehend **Nutzer** genannt -

wird nachfolgender Vertrag über die Nutzung des Vereinshauses Grießen, Dorfstraße 42, 03172 Jänschwalde / OT Grießen abgeschlossen.

§ 1 - Nutzungsgegenstand

- (1) Der Eigentümer überlässt dem Nutzer das Vereinshaus Grießen in der Dorfstraße 42, 03172 Jänschwalde / OT Grießen, einschließlich der zugehörigen Freifläche (Terrasse), zur Nutzung (sh. Anlage 1 zum Nutzungsvertrag). Dies erfolgt nach Besichtigung und im Zustand wie es steht und liegt, jedoch ohne Gewährleistung für die Beschaffenheit und den beabsichtigten Zweck.
- (2) Beide Parteien erkennen den Nutzungsgegenstand als vertragsgemäß und in einem Zustand befindlich an, der die beabsichtigte Nutzung zulässt.
- (3) Eine Änderung der Nutzungsart durch den Nutzer ist unzulässig. Die Nutzung hat ausschließlich für vereinscharakteristische Zwecke zu erfolgen.

§ 2 – Nutzungszeit und Kündigung

- (1) Die Nutzung beginnt am **01.05.2017** und wird vorerst für die Dauer von **drei** Jahren abgeschlossen. Eine stillschweigende Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr kommt dann zustande, wenn nicht eine der beiden Parteien den Nutzungsvertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Ablauf kündigt.
- (2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- (3) Der Eigentümer kann den Nutzungsvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Nutzer seinen vereinbarten Pflichten nicht nachkommt, insbesondere wenn
 - der Nutzer ungeachtet schriftlicher Abmahnung des Eigentümers einen vertragswidrigen Gebrauch der genutzten Räume fortsetzt, der die Rechte des Eigentümers nicht nur geringfügig verletzt, insbesondere, wenn er einem Dritten den Gebrauch der Räume unbefugt überlässt, oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt die Nutzungssache gefährdet oder
 - der Nutzer sich in nicht unerheblicher Weise vertragswidrig verhält
- (4) Bei Auflösung des Grießener Feuerwehr- u. Kulturvereins e.V. sowie bei Wegfall der Voraussetzungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäß § 52 der Abgabenordnung durch das zuständige Finanzamt erlischt der Nutzungsvertrag sofort.

§ 3 – Versicherung

Der Eigentümer versichert das Gebäude.

§ 4 – Nutzungsentgelt und Betriebskosten

- (1) Für den überlassenen Nutzungsgegenstand nach § 1 wird derzeit kein Nutzungsentgelt erhoben. Der Eigentümer behält sich diesbezügliche Änderungen für die Zukunft vor.
- (2) Der Nutzer und der Eigentümer tragen anteilig die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung, die mit der laufenden Bewirtschaftung des Nutzungsgegenstandes entstehen (sh. Anlage 2 zum Nutzungsvertrag). Beide Parteien gehen davon aus, dass die in dieser Anlage aufgeführten Betriebskosten auf den Nutzungsgegenstand anzuwenden sind. Zu den Betriebskosten gehören demnach auch sonstige Vollwartungskosten (z.B. für Brandschutzanlagen, Rauchmelder, Feuerlöscher, elektrische Anlagen, Aufwendungen für TÜV-Prüfungen, Dachrinnenreinigung und dergleichen).
- (3) Über die Betriebskosten wird 1 x jährlich abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist der 01.01 – 31.12. eines jeden Jahres. Die Abrechnung erfolgt bis zum 31.12. des Folgejahres. Die Abrechnung der verbrauchsunabhängigen Betriebskosten erfolgt nach m² Nutzfläche. Die verbrauchsabhängigen Betriebskosten wie Wasser und Heizung werden entsprechend der Verursachung abgerechnet (Umlageschlüssel 30% Grundkosten, 70% Verbrauchskosten).

(3.1) Der Eigentümer übernimmt folgende Betriebskosten:

- Wartungs- / Prüfungskosten (z.B. für Heizung, Schornsteinfeger und der Gleichen)
- Prüfung der Feuerlöscher
- Prüfung der ortsfesten elektrischen Anlagen
- Gebäudeversicherung

(3.2) Der Nutzer übernimmt folgende Betriebskosten:

- Inventarversicherung für eigen angeschafftes Inventar
- Reinigung der zur Nutzung übergebenen Bereiche
- Abfall
- Prüfung der ortsveränderlichen elektrischen Anlagen/Geräte/Betriebsmittel
- Heizung / Warmwasser / Kaltwasser / Strom.

- (4) Durch den Nutzer werden Ordnung und Sauberkeit in den zur Nutzung übergebenen Räumen einschließlich Freigelände ständig gewährleistet. Der Nutzer ist für die sachgerechte Entsorgung von Hausmüll, Glas- und anderen Abfällen auf eigene Kosten verantwortlich. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass bei Verlassen des Objektes alle Räumlichkeiten ordnungsgemäß verschlossen werden.

§ 5 – Lasten und Abgaben

Der Eigentümer übernimmt etwaige auf dem Grundstück ruhende öffentliche Lasten und Abgaben, einschließlich der Zahlung der Grundsteuer.

§ 6 – Pflichten des Nutzers

- (1) Der Eigentümer hat den Nutzungsgegenstand (§ 1) dem Nutzer wie besehen und ohne Gewähr für eine bestimmte Nutzung zu überlassen. Der Nutzer hat den Nutzungsgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, wie er einer ordentlichen und gewöhnlichen Nutzung sowie den Anforderungen an Ordnung und Sicherheit, einschließlich Brandschutz, entspricht.
- (2) Der Nutzer nimmt unentgeltlich die Arbeiten, die im Rahmen einer Hausmeistertätigkeit anfallen, wahr. Er hat die gewöhnliche Ausbesserung des Vertragsgegenstandes durchzuführen und ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Erhaltung des Nutzungsgegenstandes verpflichtet. Der Nutzer übernimmt dabei Kosten in Höhe von **max. 50,00 €** pro Jahr. Sofern in Abstimmung mit der Gemeinde andere, über den vorgenannten Rahmen hinausgehende Arbeiten erfolgen, leistet der Nutzer manuelle Unterstützung. Straßenreinigung und Schneebeseitigung hat der Nutzer für die ihm übertragenen Bereiche auf seine Kosten nach den Bestimmungen der Gemeinde auszuführen.
- (3) Der Nutzer übernimmt ebenfalls unentgeltlich sämtliche mit der Nutzung der Anlage sowie der Räumlichkeiten verbundenen Pflichten und Verantwortlichkeiten, insbesondere die Reinigung und Sauberhaltung der zur Nutzung überlassenen Räume. Alle damit anfallenden Kosten trägt der Nutzer.
- (4) Dem Nutzer stehen aus den Aufwendungen für Maßnahmen zur Verbesserung / Erhaltung der Anlagen Ersatzansprüche gegen den Eigentümer nur dann zu, wenn die Auf-

wendungen mit schriftlicher vorheriger Genehmigung des Eigentümers gemacht worden sind.

- (5) Für vom Nutzer schuldhaft unterlassene Erhaltungsmaßnahmen, die vom Eigentümer vorgenommen werden, steht diesem gegen den Nutzer ein Kostenerstattungsanspruch zu. Dieser kann frühestens 10 Tage nach Abmahnung vom Eigentümer erhoben werden.
- (6) Der Nutzer ist dem Eigentümer gegenüber für jede Beschädigung der Räume verantwortlich und zur Beseitigung bzw. Kostenübernahme verpflichtet, insbesondere soweit die Beschädigung von ihm oder Personen, die über den in § 1 Absatz 3 genannten Personenkreis hinausgehen, denen er Zutritt zum Gegenstand gestattet hat, verursacht worden ist.
- (7) Der Nutzer hat Einwirkungen des Eigentümers auf den Vertragsgegenstand zu dulden, die zu dessen Erhaltung erforderlich sind.
- (8) Der Nutzer ist nicht berechtigt, Veranstaltungen mit nationalistischem oder faschistischem Charakter durchzuführen bzw. in den überlassenen Räumen und Freiflächen zu gestatten.
- (9) Im Gebäude ist das Rauchen verboten.

§ 7 - Bauliche Maßnahmen

Dem Nutzer ist es nicht gestattet, bauliche Veränderungen vorzunehmen.

§ 8 - Haftung

- (1) Haftpflichtansprüche aus Sachschaden, welcher entsteht durch allmähliche Einwirkung der Temperatur, von Gasen, Dämpfen oder Feuchtigkeit, von Niederschlägen (Rauch, Ruß, Schnee oder dergl.) ferner durch Abwässer, Grundstücks- oder Gebäudeabsenkungen sind ausgeschlossen.
- (2) Der Eigentümer haftet nicht für die dem Nutzer entstandenen Schäden, gleichgültig ob diese auf einen bei der Übernahme des Nutzungsgegenstandes bereits vorhandenen Mangel des Nutzungsgegenstandes zurückzuführen sind, der Mangel erst später auftritt oder der Eigentümer sich mit der Beseitigung des Mangels im Verzug befindet, es sei denn, dass der Eigentümer, sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben, der Mangel vom Eigentümer arglistig verschwiegen wurde oder eine zugesicherte Eigenschaft betrifft.
- (3) Der Nutzer stellt den Eigentümer von allen Ansprüchen Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Nutzungsgegenstandes stehen. Der Nutzer verzichtet auf die Geltendmachung von Regressansprüchen gegen den Eigentümer im Falle der eigenen Inanspruchnahme, der Eigentümer nimmt den Verzicht an.

§ 9 - Betreten der Räume durch den Eigentümer

- (1) Der Eigentümer und/oder sein Beauftragter können die Räume nach Absprache jederzeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten.
- (2) Der Nutzer muss dafür sorgen, dass die Räume bei Gefahr auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Ein Objektschlüssel ist beim zuständigen Bürgermeister zu hinterlegen.

§ 10 - Schriftform

- (1) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch die Aufhebung der Schriftformklausel selbst bedarf der Schriftform.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht.

Peitz, den

Für den Eigentümer:

Für den Nutzer:

E. Hölzner
Amtsdirektorin

K. Lichtblau
Stellvertreterin der
Amtsdirektorin

Ralf Kochan
Vereinsvorsitzender

Anlagen

