

Entwurf

Nutzungsvereinbarung

Zwischen

der Stadt Jever, vertreten durch die Bürgermeisterin, Am Kirchplatz 11, 26441 Jever

und

der Dorfgemeinschaft Moorwarfen e. V.
- nachstehend auch Nutzer genannt -

wird folgende Nutzungsvereinbarung geschlossen:

§ 1

Nutzungsobjekt

Die Stadt Jever überlässt als Eigentümerin des Gebäudes in Jever/Moorwarfen, Moorwarfer Gastweg 41, der Dorfgemeinschaft Moorwarfen e. V. zur Nutzung die in dem beigefügten Plan eingezeichneten Räumlichkeiten: Raum Nr. 4, 5, 7, 8, 8a, 8b, 9, 10, 11 und 12 im Erdgeschoss.

§ 2

Nutzungsumfang

1. Die Räumlichkeiten werden dem Nutzer für Versammlungen und Veranstaltungen im Rahmen der Dorfgemeinschaft sowie für sonstige vereinseigene Nutzungen überlassen.
2. Eine Wohnraum-, private und gewerbliche Nutzung wird ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Der Nutzer darf die Nutzungssache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken nutzen. Mit Rücksicht auf die Belange der Stadt Jever und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Räumlichkeiten bedarf der Nutzer der vorherigen Zustimmung der Stadt, wenn er
 - a) die Nutzungssache oder einen Teil derselben zu anderen Zwecken nutzen oder nutzen lassen möchte.
 - b) den Gebrauch der Nutzungssache oder eines Teiles derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten auf Dauer überlassen möchte.
4. Wenn keine nachvollziehbaren Gründe dagegen sprechen, ist wiederum der Nutzer nach Absprache mit ihm und ausdrücklicher Zustimmung seinerseits verpflichtet, anderen insbesondere mit dem Dorf verbundenen Vereinen eine entsprechende Nutzung der Räumlichkeiten zu gewähren. Sollte eine Einigung nicht möglich sein, verpflichtet sich der Nutzer gemeinsam mit der Stadt Jever, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Entwurf

5. Der Stadt Jever wird in begründeten Fällen, nach Absprache und nur mit Zustimmung des Nutzers ebenso das Recht eingeräumt, die Räumlichkeiten nutzen zu dürfen.

6. Der Nutzer hat dem KBV „lat em loopen“ Moorwarfen e. V. oder einem anderen von der Stadt Jever benannten Nachfolger der übrigen nicht unter diese Nutzungsvereinbarung fallenden Räumlichkeiten im Erdgeschoss den uneingeschränkten Zutritt zu den im beigefügten Plan ausgewiesenen Räumen 4 und 5 (WC) und deren uneingeschränkte Mitbenutzung zu gestatten.

7. Bis auf die Mitnutzung des Gehweges zu dem in dem beigefügten Plan gekennzeichneten Gebäudeeingang fällt die zum Gebäude gehörende Außenfläche nicht unter die Nutzungsvereinbarung. Der Nutzer darf die zum Gebäude gehörende Außenfläche nur nach Absprache und Zustimmung der Stadt Jever über das übliche Maß hinausgehend und dauerhaft in Anspruch nehmen.

§ 3

Unterhaltung der Räumlichkeiten und des Außenbereiches

1. Der Nutzer hat die im § 1 genannten Räumlichkeiten auf eigene Kosten zu renovieren.
2. Der Nutzer verpflichtet sich, die Räumlichkeiten durch laufende Pflegemaßnahmen sowie in regelmäßigen Abständen durch Schönheitsreparaturen und sonstige geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten in einem guten Zustand zu erhalten. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Für kleinere Instandhaltungen, die während der Nutzungsdauer erforderlich werden, hat der Nutzer die Kosten zu tragen, soweit die Schäden nicht von der Stadt Jever zu vertreten sind. Die kleineren Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleinerer Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, der Heizung sowie den Fenster- und Türverschlüssen. Der Nutzer hat die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden zu erstatten. Er ist von der Kostentragung befreit, wenn er die Bagatellschäden selbst fachgerecht beseitigt hat bzw. beseitigen lässt. Ist ein Fachhandwerker zu beauftragen, so hat die Auftragserteilung in jedem Fall durch die Stadt zu erfolgen. Die Wertgrenze für Bagatellschäden wird auf 100,00 Euro je Einzelfall und jährlich auf insgesamt 347,00 Euro (ca. 8 % des Jahresnettonutzungsentgeltes) festgesetzt.
3. Der Gehweg, der zu der im beigefügten Plan gekennzeichneten Haupteingang führt, ist durch den Nutzer zu reinigen, der hierfür auch den Räum- und Streudienst zu übernehmen hat.
4. Die Unterhaltung des Gebäudes obliegt der Stadt Jever.
5. Veränderungen an und in dem Gebäude sowie den dazugehörigen Außenflächen hat der Nutzer mit der Stadt Jever abzusprechen und von dieser vor der Umsetzung der jeweiligen Maßnahme eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 4

Gewährleistung

Entwurf

1. Der Nutzer haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die er durch unsachgemäße Nutzung verursacht hat. Er haftet auch für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entsteht, besonders wenn technische Anlagen oder Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die Räume nachweislich nur unzureichend gelüftet , geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Nutzer ist verpflichtet, die Stadt Jever unverzüglich über erkennbare Mängel an dem Grundstück und Gebäude zu unterrichten, die zu einer Haftung der Stadt Jever als Grundstückseigentümerin gemäß § 836 BGB führen können.
2. Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die unter § 1 aufgelisteten Räumlichkeiten und der Zuwegung zu dem im begefügteten Plan gekennzeichneten Haupteingang.
3. Die Stadt Jever gewährt keinen Schadensersatz für die Beschädigung oder den Verlust von Inventar und sonstigen vom Nutzer oder Dritten eingebrachten Gegenständen, Geld und Wertsachen.
4. Bei Veranstaltungen und Zusammenkünften im Gebäude und auf dem Grundstück hat der Nutzer Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft, insbesondere der MieterInnen im Haus, sowie der örtlichen Gastronomie zu nehmen. In Streitfällen verpflichtet sich der Nutzer im Einvernehmen mit der Stadt Jever Lösungen zu erarbeiten und geeignete Maßnahmen umzusetzen, um die Einhaltung der in Satz 1 genannten Vorgaben zu gewährleisten.
5. Der Nutzer stellt die Stadt Jever , ausgenommen ist die Nutzung durch die Stadt Jever selbst, von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Beauftragten, BesucherInnen seiner Veranstaltungen, Nachbarn und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Räumlichkeiten und des Außenbereichs stehen, soweit der Verein haftet.

§ 5 Versicherungen

1. Der Verein hat auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu unterhalten, die die in § 4 genannten Haftpflichtfälle einschließlich der Freistellungsverpflichtung abdeckt.
2. Die Stadt Jever wird als Eigentümerin lediglich die Gebäudeversicherung weiterführen.

§ 6 Duldungspflichten des Vereins

1. Die Stadt Jever oder deren Beauftragte dürfen die Nutzungssache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten.
2. Die Stadt Jever hat das Recht, nach Ankündigung erforderliche Baumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz durchzuführen. Hierdurch verursachte kurzfristige Beeinträchti-

Entwurf

gungen hat der Nutzer zu dulden.

3. Möchte die Stadt Jever das Grundstück verkaufen oder ist der Nutzungsvertrag gekündigt worden, so ist die Stadt Jever oder deren Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Nutzungssache nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.

4. Der Nutzer hat sicher zu stellen, dass die Rechte der Stadt Jever nach Absatz 1-3 ausgeübt werden können.

5. Bei unmittelbarer Gefahr für das Gebäude ist ein Betreten durch die Stadt Jever oder deren Beauftragte auch ohne vorherige Ankündigung möglich.

§ 7

Nutzungsentgelt

Das Nutzungsentgelt beträgt monatlich 2,50 Euro/qm , insgesamt somit für 144,80 qm monatlich 362,00 Euro.

§ 8

Sonstige Kosten

1. Sollte es erforderlich werden, hat der Nutzer anteilig alle anfallenden Kosten für das Erfassen und Ermitteln der Nebenkosten zu übernehmen.

2. Der Nutzer übernimmt anteilig alle Nebenkosten für die Nutzung der Räumlichkeiten:

Strom-, Gas- und Wasserverbrauchskosten
Schmutzwassergebühr
Niederschlagsgebühren
Kosten für Wasser- und Bodenverband
Kosten für Straßenreinigung
Kosten für Abfallentsorgung
Schornsteinfegergebühren
Wartung der Heizungsanlage
etc.

3. Zum _____ eines jeden Monats zahlt der Nutzer der Stadt Jever einen Abschlag in Höhe von _____ für die Begleichung der unter Absatz 1 und 2 aufgeführten Kosten.

4. Die Kosten für die Gebäudeversicherung, die Grundsteuer und die bauliche Unterhaltung trägt weiterhin die Stadt Jever.

§ 9

Kostenerstattungen

1. Für den Zeitraum der Gültigkeit der Nutzungsvereinbarung wird das im § 7 ausgewiesene Nutzungsentgelt mit dem seitens der Stadt Jever dem Nutzer in gleicher

Entwurf

Höhe gewährten Zuschuss unmittelbar verrechnet.

2. Für die im § 2 Absatz 6 festgelegte Mitnutzung durch den KBV „Lat em loopen“ Moorwarfen oder dem von der Stadt Jever benannten Nachfolger der im Plan ausgewiesenen Räume 4 und 5 (WC) im Erdgeschoss steht dem Nutzer eine anteiliger Kostenersatz zu. Der Nutzer wird mit dem KBV „Lat em loopen“ Moorwarfen eigenständig die anteilige Kostenertattung für die Unterhaltung und Mitnutzung der Räumlichkeiten regeln.

3. Dem Nutzer steht es zu, für die Benutzung der Räumlichkeiten durch Dritte Entgelte in Höhe der Selbstkosten (anteilige Kosten für jährliche Schönheitsreparaturen, Beseitigung von Bagatellschäden, Nebenkosten, Reinigung...) sowie eine angemessene Aufwands- pauschale für den Verwaltungs- und Organisationsaufwand zu erheben. Darüber hinaus- gehende Entgelte dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt Jever erhoben wer- den.

§ 10 Vertragslaufzeit

1. Der unbefristete Nutzungsvertrag beginnt am _____ und läuft auf unbe- stimmte Zeit.

2. Die Stadt Jever verpflichtet sich, in den ersten 5 Jahren keine ordentliche Kündigung auszusprechen, außer wenn diese im Einvernehmen mit dem Nutzer erfolgt. Danach besteht für die Stadt Jever ein uneingeschränktes Kündigungsrecht bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats.

3. Der Nutzer kann den Vertrag uneingeschränkt bis zum 3. Werktag eines Kalendermo- nats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen.

4. Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) muss schriftlich erfolgen und richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 11 Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Bei Beendigung der Nutzungsvereinbarung hat der Nutzer die Nutzungssache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch von dem Nutzer selbst beschaffte, sind der Stadt Jever zu übergeben. Der Nutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt Jever oder einem nachfolgendem Nutzer durch Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

2. Einrichtungen, mit denen der Nutzer die Nutzungssache versehen hat, darf er entfernen. Die Stadt Jever kann die Ausübung des Wegnahmerechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Nutzer ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

Entwurf

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden werden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen diesen Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollte eine Bestimmung des Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere ihr möglichst gleichkommende rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen.
3. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Jever, den

Stadt Jever

Dankwardt
Bürgermeisterin

Jever, den

Dorfgemeinschaft Moorwarfen e. V.

ERDGESCHOSS

