

# Sanierungs- und Nutzungsvertrag

zwischen

der

Stadt Jever, vertreten durch den Bürgermeister

und der

Dorfgemeinschaft Cleverns e.V., vertreten durch den Vorsitzenden.

## § 1

Die Stadt Jever verpflichtet sich, das Gebäude Dorfstraße 48, 26441 Jever, zu erwerben, zu sanieren und zu einem Dorftreff mit Kiosk auszubauen. Diese Verpflichtung setzt voraus, dass die Maßnahme in 2017 aus dem Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ gefördert wird und der Kaufpreis den Schätzwert des Gutachterausschusses des Katasteramtes nicht übersteigt.

Die Sanierungsverpflichtung wird inhaltlich durch die Kostenermittlungen des Büros Zoecke bestimmt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sanierungspflicht nicht die Mietwohnungen umfasst.

## § 2

Die Dorfgemeinschaft Cleverns trägt einen Anteil von 50.000 € an den Sanierungsarbeiten. Sie übernimmt zu diesem Zweck die Malerarbeiten/Bodenbelagsarbeiten für das Gebäude und das Anlegen der Außenflächen einschließlich der baurechtlich erforderlichen Parkplätze. Diese Arbeiten fließen nicht in den Förderantrag ein.

Die Arbeiten sind fachgerecht zu verrichten. Sie umfassen nach Kostenschätzung der Bauabteilung der Stadt Jever ein Volumen von ca. 50.000 €. Die Erfüllung dieser Arbeiten löst den geforderten Eigenanteil des Dorfvereins ab. Dieses gilt auch dann, wenn der tatsächliche Aufwand unter 50.000 € liegt.

Es steht dem Verein frei, Dritte mit der Wahrnehmung dieser Arbeiten zu beauftragen.

## § 3

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten überlässt die Stadt Jever der

Dorfgemeinschaft Cleverns mietfrei das Nutzungsrecht an dem Gebäude und den entsprechenden Außenflächen.

Die Dorfgemeinschaft übernimmt das Gebäude in dem bei Beginn des Nutzungsverhältnisses vorhandenen Zustand. Über den Zustand von Gebäude und Grundstück wird ein Protokoll gefertigt, welches die vor Übergabe noch zu beseitigenden Mängel regelt und das Bestandteil dieses Vertrages ist. Bauliche Veränderungen am Gebäude sind mit der Stadt Jever abzustimmen.

#### § 4

Die Dorfgemeinschaft Cleverns verpflichtet sich, das Gebäude als Dorftreff mit Kiosk zu betreiben.

Bereits mit Ankauf des Gebäudes durch die Stadt übernimmt die Dorfgemeinschaft die bestehenden Mietverhältnisse als Vermieterin.

#### § 5

Der Dorftreff kann für Treffen und Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft und der ihr angehörenden Vereine und Gruppierungen genutzt werden.

Privat- und Familienfeiern sind nicht zulässig.

Der Kiosk soll der Grundversorgung der Bevölkerung in Cleverns/Sandel dienen.

#### § 6

Die Dorfgemeinschaft hat den Betrieb, die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Hauses inkl. Kiosk und Mietwohnungen nach Übergabe des Gebäudes in eigener Verantwortung zu regeln und hierfür auch sämtliche Verbrauchsabgaben und Bewirtschaftungskosten zu tragen. Dazu stehen ihr die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnungen und des Kiosks zur Verfügung. Bei Leerstand hat sie selbst für die weitere Vermietung zu sorgen.

Sie übt im Weiteren auch das Hausrecht für das Gebäude aus, hat dabei aber die für eine öffentliche Einrichtung geltenden Grundsätze zu beachten.

Dem Nutzungsberechtigten obliegt die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt (auch Straßenreinigung, Winterdienst).

#### § 6

Die Dorfgemeinschaft ist verpflichtet, die Stadt auf ihre Kosten durch eine ausreichende Haftpflichtversicherung von Schadenersatzansprüchen im

Zusammenhang mit dem Nutzungsgegenstand freizustellen, die von Dritten gegenüber der Stadt geltend gemacht werden können.

Weiterhin ist der Verein verpflichtet, das Gebäude angemessen gegen Feuer, Sturm und Wasser zu versichern und dauerhaft versichert zu halten. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

## § 7

Der Nutzungsvertrag wird zunächst einmal für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertrages wird mit der Übergabe des sanierten Gebäudes an den Verein in Gang gesetzt. Das Nutzungsverhältnis verlängert sich jeweils um 5 Jahre, sofern es nicht ein Jahr vor Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer gekündigt wird. Dabei hat die Stadt erstmalig nach 25 Jahren das Recht, den Vertrag ordentlich zu kündigen. Für den Fall, dass der Verein seine vertraglichen Pflichten verletzt, steht der Stadt für die gesamte Laufzeit des Vertrages ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Ein außerordentliches Kündigungsrecht steht dem Nutzungsberechtigten nur in besonderen und außergewöhnlichen Fällen zu.

## § 8

Mit Beendigung des Nutzungsverhältnisses bestehen beiderseitig keinerlei Ausgleichspflichten. Von der Dorfgemeinschaft kann insbesondere nicht die Rückversetzung des Objektes in den Zustand, wie er ursprünglich übernommen wurde, verlangt werden. Andererseits ist die Stadt Jever auch nicht ausgleichspflichtig für den eingebrachten Eigenanteil der Dorfgemeinschaft bzw. ggf. vorgenommene wertverbessernde Maßnahmen im Objekt.