

# Nutzungsvertrag

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Wust,  
OT Wolfen, Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen  
nachfolgend Eigentümerin genannt

und dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld  
vertreten durch den Landrat Herrn U.Schulze,  
Am Flugplatz , 06366 Köthen (Anhalt)  
nachfolgend Nutzer genannt

wird wie folgt vereinbart:

## § 1 Nutzungsgegenstand

1. Die Eigentümerin stellt dem Nutzer das in Anlage 1 weiß gekennzeichnete Grundstück mit einer Größe von 4.750 m<sup>2</sup>, einschließlich Zweifelderturnhalle, Parkplatz, Zuwegung und Fahrradunterstand auf dem Grundstück An der Brauerei, in 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Gemarkung Bitterfeld, Flur 19, Flurstück 82/5 sowie das sich darin befindliche Inventar (hierzu wird bei Übergabe/ Übernahme ein Inventarverzeichnis erstellt), zur Nutzung für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung.
2. Das Objekt verfügt über eine Schließanlage. Zu Beginn der Nutzung am **01.01.2015** werden dem Nutzer diverse Schlüssel ausgehändigt, die in einem Schlüsselprotokoll festgehalten werden. Die Anfertigung von Nachschlüsseln ist der Eigentümerin vorher anzuzeigen und geht auf Kosten des Nutzers. Bei Verlust eines Schlüssels des Schließsystems ist die Eigentümerin unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. Die für den Wechsel und den Ersatz des Schließsystems entstehenden Kosten gehen ebenfalls zu Lasten des Nutzers. Bei Beendigung der Nutzung sind alle Schlüssel, auch die nachgemachten, an die Eigentümerin zurückzugeben.
3. Dem Nutzer ist der gegenwärtige Zustand des zu überlassenden Objektes bekannt. Die Räume werden in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben. Hierzu wird ein Übergabeprotokoll gefertigt.

## § 2 Nutzungsdauer, Kündigung

1. Das Nutzungsverhältnis beginnt am **01.01.2015** und läuft auf unbestimmte Zeit. Im Übrigen kann das Nutzungsverhältnis sowohl vom Eigentümer als auch vom Nutzer unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum 31.08. eines jeden Jahres gekündigt werden, erstmalig aber zum 31.08.2016. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
2. Zu einer außerordentlichen Kündigung ist die Eigentümerin außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen berechtigt, wenn
  - a) trotz Mahnung der Nutzer den Vertragsbestimmungen zuwiderhandelt bzw. seinen Pflichten aus dem Nutzungsvertrag nicht nachkommt und eine von der Eigentümerin gesetzte Frist zur Wiederherstellung vertragsgemäßer Zustände gem. § 543 BGB ungenutzt lässt;
  - b) der Nutzer grob fahrlässig handelt und deswegen die Fortsetzung des Vertrages für die Eigentümerin unzumutbar wird.

3. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist das Nutzungsobjekt durch den Nutzer zu beräumen und dieses in einem ordnungsgemäßen, besenreinen Zustand zurückzugeben. Einrichtungen, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind und vom Nutzer in die genutzten Räumlichkeiten eingebracht wurden, sind zu entfernen.

### § 3

#### Nutzungsentgelt, Betriebskosten

1. Für die Dauer der Nutzung des Objektes wird **kein Nutzungsentgelt** erhoben.
2. Die Bewirtschaftung des Objektes nimmt der Nutzer wahr. Alle im Zusammenhang mit der Nutzung des Objektes gemäß § 1 sowie im Zusammenhang mit dem Gebäude anfallenden Betriebskosten trägt der Nutzer.  
Unter Betriebskosten werden die in der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten verstanden sowie die Heizkosten nach der jeweils geltenden Heizkostenverordnung. Weiterhin hat die Eigentümerin das Recht, Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von Nummer 1 bis 16 nicht erfasst sind, anteilig auf den Nutzer umzulegen. Dazu gehören unter anderem: Überprüfungskosten für Abflussrohre und Legionellenuntersuchung, Wartung der Blitzschutzanlage, Sicherheitsbeleuchtung/ Batterieanlage Lüftungsanlage, Brandschutzkosten insbesondere Wartungskosten für Brandmeldeanlagen, Rauchschutztüren, RWA-Anlage und Feuerlöschgeräte, Dachrinnenreinigung, Kosten für Wartung/ Revision ortsfester elektrischer Anlagen, Bewachung, Wartungskosten für Pumpen sowie Reinigungskosten von Wärmeversorgungsräumen der Heizungsanlage sowie die Wartung für Sonnenschutz und Trennvorhang.
3. Der Nutzer löst die Aufträge für die unter Absatz 2 genannten Wartungsverträge in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten aus. Die Eigentümerin übergibt die bestehenden Wartungsverträge für den Nutzungsgegenstand zur Fortführung an den Nutzer. Der Nutzer übernimmt sämtliche Verpflichtungen aus diesen Wartungsverträgen für den Zeitraum der Nutzung.
4. Der Nutzer hat eigenständig alle notwendigen Versorgungsverträge (wie Strom- und Wärmeversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung) abzuschließen. Die fälligen Kosten sind vom Nutzer direkt an die zuständigen Versorgungsträger zu entrichten.  
Entstehen Betriebskosten während der Verlaufszeit neu oder werden öffentliche Abgaben und Steuern neu festgesetzt, werden diese von der Eigentümerin ebenfalls auf den Nutzer umgelegt. Jedoch trägt der Nutzer nicht die Kosten aus der Erhebung des Herstellungsbeitrages II.
5. Der Nutzer übernimmt die Pflege der Grün- und Außenanlagen des gesamten Nutzungsgegenstandes auf seine Kosten.

### § 4

#### Versicherungen

1. Für das Nutzungsobjekt wurden Gebäudeversicherungen für Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden (zur Zeit 620,46 €/a) und eine Glasbruchversicherung (zur Zeit 224,48 €/a) im Rahmen der jeweils geltenden Versicherungsbedingungen abgeschlossen. Die Kosten hierfür stellt die Eigentümerin dem Nutzer in Rechnung.  
Ansprüche aus diesen Versicherungsverträgen kann der Nutzer nicht geltend machen. Die Gebäudeversicherung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen/ Inventar des Nutzers.
2. Darüber hinausgehende notwendige Versicherungsabschlüsse, die mit der Nutzung nach § 1 im Zusammenhang stehen, obliegen dem Nutzer. Insbesondere hat der Nutzer für ausreichenden Deckungsschutz in der allgemeinen Haftpflicht/Betriebshaftpflicht, Hausratversicherung, Inventarversicherung etc. selbst Sorge zu tragen und diesen auf Verlangen der Eigentümerin, erstmalig zu Nutzungsbeginn, nachzuweisen.

## **§ 5**

### **Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, Bauliche Veränderungen**

1. Mit der Übernahme des Objektes tritt der Nutzer in die Pflichten der Eigentümerin ein. Als solcher übernimmt er sowohl die Durchführung als auch die dabei entstehenden Kosten sämtlicher Investitions-, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Nutzungsobjekt. Der Nutzer übernimmt für die Dauer der Nutzung auf seine Kosten auch die Schönheitsreparaturen. Dazu gehören das Anstreichen der Wände und Decken, Anstrich von Fensterrahmen und Türen. Die Ausführung dieser Arbeiten ist nicht an Fristen gebunden, sondern richtet sich nach der Notwendigkeit.
2. Störungen der Betriebsbereitschaft sind der Eigentümerin unverzüglich anzuzeigen. Der Nutzer hat dann auf eigene Kosten die Betriebsbereitschaft wiederherzustellen.
3. Bauliche Veränderungen im und am Objekt darf der Nutzer nur nach vorheriger Zustimmung durch den Eigentümer durchführen, wenn diese zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebes notwendig sind und die Finanzierung durch den Nutzer erfolgt.

## **§ 6**

### **Haftung und Ersatzvornahme**

1. Der Nutzer haftet für alle Schäden, die durch schuldhafte Verletzung seiner Vertragspflichten und der ihm obliegenden Sorgfalts- und Schutzpflichten entstehen, besonders wenn technische Anlagen und Einrichtungen (z. B. Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen) unsachgemäß behandelt werden. Die Haftung des Nutzers umfasst auch Schäden, die durch Dritte verursacht werden, sofern sie dem Nutzer zuzurechnen sind.
2. Schäden im Objekt und an den technischen Anlagen sind der Eigentümerin unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Nutzer.
3. Kommt der Nutzer innerhalb einer von der Eigentümerin gesetzten Frist seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht nach, so steht der Eigentümerin, unbeschadet weiterer Rechte, auch die Befugnis zu, alle erforderlichen Maßnahmen und Arbeiten auf Kosten des Nutzers vornehmen zu lassen.

## **§ 7**

### **Benutzung des Objektes**

1. Der Nutzer ist verpflichtet, das Nutzungsobjekt nach § 1 pfleglich zu behandeln und stets in einem sauberen und betriebssicheren Zustand zu erhalten.
2. Entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietungen im Rahmen des unter § 1 genannten Benutzungszwecks sind möglich.

## **§ 8**

### **Verkehrssicherungs-, Wegereinigungs- und Streupflicht**

1. Die Straßenreinigungs-, Verkehrssicherungs-, Schneeräumungs- und Streupflicht auf der Grundlage der jeweils gültigen Satzung und der sonstigen Vorschriften obliegt für das gesamte Objekt dem Nutzer.

2. Der Nutzer stellt die Eigentümerin von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrsicherungspflicht in Bezug auf das unter § 1 genannte Nutzungsobjekt frei. Die vorstehende Verpflichtung gilt unbeschadet der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.
3. Sämtliche anfallenden Hausmeisterarbeiten werden auf eigene Kosten vom Nutzer oder einem von diesem Beauftragten übernommen.

## § 9 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Vereinbarungen sind nicht rechtswirksam. Das gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
2. Sollten Vorschriften dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die anderen Vorschriften und der Vertrag als Ganzes davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich in einem derartigen Fall, eine neue Regelung zu vereinbaren, die im Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.
3. Dieser Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Nutzer und die Eigentümerin.
4. Erfüllungs- und Gerichtsstand ist Bitterfeld-Wolfen.

Bitterfeld-Wolfen, den.....

Köthen (Anhalt), den.....

.....  
**Wust**  
(Eigentümerin)

.....  
**U. Schulze**  
(Nutzer)