

Nutzungsvertrag

Zwischen der Stadt Luckenwalde
Markt 10
14943 Luckenwalde,
vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Herzog-von der Heide

- nachfolgend Eigentümer genannt -

und dem Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde,
vertreten durch die Landrätin Frau Wehlan

- nachfolgend Nutzer genannt -

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

§ 1 Nutzungsgegenstand und -zweck

(1) Dem Nutzer wird das Grundstück in 14943 Luckenwalde, Haag 5, Flur 1, Flurstück 20/5 mit einer Fläche von 407 m² und einer Gebäudenutzfläche von 545 m² zur Nutzung übergeben.

Es wird ein Übergabeprotokoll gefertigt. Dieses ist Bestandteil des Nutzungsvertrages.

(2) Der Nutzer beabsichtigt einen Krisennotdienst für Kinder und Jugendliche einzurichten und für das Objekt einen Unternutzungsvertrag mit der GFB – Gemeinnützige Gesellschaft zur Förderung Brandenburger Kinder und Jugendlicher mbH mit Sitz in 14974 Ludwigsfelde, OT Siethen, Potsdamer Straße 11, abzuschließen.

(3) Ein Wechsel des Unternutzers ist mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers auf Grund eines Trägerwechsels des Nutzers möglich.

§ 2 Nutzungszeit, Kündigung

(1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.01.2016 frühestens jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten und Übergabe des Objektes an den Landkreis. Er wird zunächst für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen.

(2) Das Nutzungsverhältnis verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einer Vertragspartei sechs Monate vor Ablauf der Nutzungszeit durch einen eingeschriebenen Brief gekündigt wird.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Der Eigentümer ist berechtigt, das Nutzungsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Nutzer

- a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag zwei Monatsmieten übersteigt (§ 314, 543 BGB). Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Nutzer ist die Kündigung unwirksam.
 - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt, insbesondere durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
 - c) die öffentliche/soziale Nutzung (siehe § 1 Abs. 2) nicht mehr gewährleistet ist und/ oder
 - d) behördliche Anordnungen insbesondere der Gesundheits- und Brandschutzbehörden nicht einhält.
2. Der Nutzer ist berechtigt, das Nutzungsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Eigentümer
- a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maß verletzt, dass dem Nutzer eine Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 - b) den Nutzer vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

§ 4 Nutzungsentgelt

Das Nutzungsentgelt beträgt monatlich 3.270,00 Euro.

§ 5 Betriebskosten

- (1) Der Nutzer trägt die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347). Für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gilt die Heizkostenverordnung.
- (2) Für Heizung und Warmwasser schließt der Nutzer selbst Verträge mit dem Versorgungsunternehmen.
- (3) Der Nutzer übernimmt hinsichtlich des Nutzungsobjektes die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu gehört die Reinigung, der Winterdienst und Streupflicht auf dem Bürgersteig gemäß der Straßenreinigungssatzung der Stadt Luckenwalde.
- (4) Können einzelne Betriebskostenarten durch das Entsorgungsunternehmen direkt mit dem Nutzer abgerechnet werden, ist der Nutzer verpflichtet, entsprechende Entsorgungsverträge selbst abzuschließen.
- (5) Die monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung betragen 0,75 EUR/m², somit monatlich 408,75 EUR.
- (6) Die monatlichen Vorauszahlungen können vom Eigentümer entsprechend der jährlichen Betriebskostenabrechnung angepasst werden. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.

- (7) Neu eingeführte öffentliche Abgaben und Betriebskosten bzw. deren Erhöhung sind vom Zeitpunkt der Entstehung an anteilig zur gesamten Nutzfläche vom Nutzer zu tragen. Sie können vom Eigentümer umgelegt und angemessene Vorausleistungen neu festgelegt werden.

§ 6 Zahlung des Nutzungsentgelts und der Betriebskosten

Das Nutzungsentgelt und die vereinbarten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von insgesamt **3.678,75 EUR** sind monatlich im Voraus, spätestens am Dritten des Monats, an den Eigentümer auf dessen Konto

IBAN: **DE33 16050000 3633027970**
BIC: **WELADED1PMB**
bei der **Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam**

unter Angabe des Kassenzeichens **04100232** zu überweisen.

§ 7 Zustand und Benutzung des Nutzungsobjektes

- (1) Dem Nutzer ist der gegenwärtige Zustand des Nutzungsobjektes bekannt. (siehe § 1 Abs. (1) Übergabeprotokoll).
- (2) Das Nutzungsobjekt/die Räume des Nutzungsobjekts dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden.
- (3) Der Nutzer darf am Nutzungsobjekt Veränderungen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Eigentümers nicht vornehmen. Dies gilt auch für das Anbringen von Firmenschildern, Reklame und ähnlichem.

§ 8 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung

- (1) Im Nutzungsentgelt sind keine Kosten für Schönheitsreparaturen berücksichtigt. Der Nutzer hat Schönheitsreparaturen in fachmännischer Qualitätsarbeit, auf seine Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Eine Modernisierungspflicht des Nutzers besteht nicht.
- (2) Der Nutzer verpflichtet sich, alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) innerhalb der Geschäftsräume zu tragen, soweit diese Kosten den Betrag von 250,00 € im Einzelfall und von insgesamt 1.000,00 € pro Jahr nicht übersteigen.
- (3) Endet das Nutzungsverhältnis, ohne dass die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt wurden, so ist der Nutzer verpflichtet, die Kosten für diese Reparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags des vom Eigentümer auszuwählenden Fachbetriebs zu ersetzen.
- (4) Der Eigentümer trägt, bezogen auf das Gesamtobjekt als auch auf das Nutzungsobjekt, die Kosten für die Instandhaltung an Dach, Fachwerk und Fassade, d. h. den tragenden konstruktiven Teilen sowie den von ihm eingebrachten technischen Anlagen.

§ 9 Zustand des Nutzungsobjekts

- (1) Der Nutzer hat das Nutzungsobjekt einschließlich der Außenanlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat im Nutzungsobjekt für eine ordnungsgemäße Reinigung zu sorgen.
- (2) Der Nutzer sorgt für eine ordentliche Pflege und Reinigung der gesamten Außenanlage.

§ 10 Versicherung, Haftung

- (1) Der Nutzer haftet dem Eigentümer für Schäden, die durch ihn, die in seinem Betrieb tätigen Personen, Besucher, Lieferanten usw. schuldhaft verursacht werden. Dem Nutzer obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.
- (2) Der Nutzer haftet für Schäden, die durch mutwillige Zerstörung der im Objekt untergebrachten Kinder und Jugendlichen oder Gästen entstehen.
- (3) Der Nutzer stellt den Eigentümer im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht im Hinblick auf das Nutzungsobjekt frei.

§ 11 Betreten des Nutzungsobjektes

Der Eigentümer oder ein von ihm beauftragter Vertreter kann die Mieträume nach Ankündigung zur Prüfung des Zustandes betreten.

In Fällen drohender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet.

§ 12 Beendigung des Nutzungsverhältnisses

- (1) Die Räume des Nutzungsobjektes sind bei Auszug des Nutzers im beräumten, sauberen und renovierten Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben.
- (2) Holt der Nutzer bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nach dem Auszug trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Eigentümer berechtigt, diese ohne weiteres zu verwerten.

§ 13 Änderungen und Ergänzungen des Vertrags

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags müssen schriftlich erfolgen. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrags wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Luckenwalde, den Luckenwalde, den.....

.....
Eigentümer

.....
Nutzer

.....
Nutzer