

## **NUTZUNGSVERTRAG**

Die Stadt Barsinghausen, vertreten durch den Bürgermeister,  
Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen,  
- nachstehend Stadt genannt -

und

der Dorfgemeinschaftsverein Ostermunzel i.G., vertreten durch den Vorsitzenden  
Herrn Henning Schrader, Mittelstraße 28, 30890 Barsinghausen,  
- nachfolgend DGVO genannt -

schließen folgenden Nutzungsvertrag:

### **Präambel**

Die Freiwillige Feuerwehr Ostermunzel hat von 11/86 bis 12/87 auf der Grundlage des damaligen Brandschutzplanes der Stadt in Eigenarbeit ohne Fremdleistungen Dritter mit einem Zuschuss der Stadt in Höhe von 80.000 DM ein Feuerwehrhaus errichtet. Zum damaligen Zeitpunkt stand in Ostermunzel lediglich eine Fahrzeughalle neben dem Kindergartengebäude zur Verfügung, an die das Feuerwehrhaus angebaut wurde. Alle gesellschaftlichen Aktivitäten der Wehr fanden in den beiden örtlichen Gaststätten statt.

Nachdem diese Gaststätten in den folgenden Jahren nacheinander schlossen, wurde in der Wehr und der Dorfgemeinschaft die Idee geboren, in Eigenregie und ohne finanzielle Unterstützung der Stadt einen Anbau an das vorhandene Feuerwehrhaus zu errichten. Von 05/2002 bis 10/2004 wurde diese Maßnahme mit Eigenmitteln aus FFW, Dorfgemeinschaft und Spenden Dritter in Höhe von 60.000 € durchgeführt. Neben den gesellschaftlichen Aktivitäten der Feuerwehr fanden dort auch Versammlungen und Veranstaltungen unterschiedlichster Art der örtlichen Dorfgemeinschaft statt, da es das einzige öffentliche Gebäude ist, das dort für entsprechende Aktivitäten geeignet ist. Der Ablauf dieser Geschehnisse und die Erläuterung der damaligen Raumsituation wurden in einem entsprechenden Vermerk vom 09.11.2006 dokumentiert.

Aufgrund dieser Sachlage hat der Rat der Stadt Barsinghausen bereits am 12.10.2006 durch einen entsprechenden Beschluss deutlich gemacht, dass die Stadt die Absicht verfolgt, den Anbau des Feuerwehrhauses Ostermunzel für Zwecke der örtlichen Dorfgemeinschaft dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Es sollte dadurch der Wille der Stadt deutlich werden, das Geschaffene möglichst dauerhaft für Versammlungen oder Veranstaltungen unterschiedlichster Art der örtlichen Dorfgemeinschaft zu erhalten. Dies sollte nach Einigkeit aller Beteiligten jedoch nur

soweit gelten, wie eine derartige Nutzung mit der eigentlichen Zweckbestimmung als Feuerwehrhaus vereinbar ist.

Mittlerweile hat sich die Freiwillige Feuerwehr Ostermunzel aufgelöst. Die Erforderlichkeit der Nutzung als Feuerwehrhaus ist damit entfallen. Mit diesem Vertrag soll daher die weitere Nutzung durch die örtliche Dorfgemeinschaft sichergestellt werden.

## **§ 1 Gegenstand der Überlassung**

(1) Vorbehaltlich der Genehmigung für die Nutzungsänderung durch die Bauordnung überlasst die Stadt dem DGVO unentgeltlich das Nutzungsrecht an dem bisherigen Feuerwehrhaus im OT Ostermunzel, Dedenser Str. 4 sowie das Mitbenutzungsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks Flur 4, Flurstück 22 zum Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses (DGH). Die überlassenen Nutzungsflächen sind zur Veranschaulichung im beigefügten Lageplan (Anlage I) farblich gekennzeichnet. Die rote Fläche beinhaltet den überlassenen Gebäudeteil. Die grün schraffierte Fläche, einschließlich der blau gekennzeichneten Flächen für PKW-Stellplätze, beinhaltet die zur Mitbenutzung überlassene Außenfläche des Grundstücks. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Im Gebäudeteil vorhandenes städtisches Inventar (beweglich und unbeweglich) wird dem DGVO im gegenwärtigen Zustand schenkungsweise als Eigentum überlassen. Für eine bestimmte Beschaffenheit sowie für sichtbare oder unsichtbare Mängel an den Inventargegenständen leistet die Stadt keine Gewähr. Die alleinige Verantwortung für diese Gegenstände (Verkehrssicherungspflicht, Reparatur, Entsorgung, etc.) trägt folglich allein der DGVO.

## **§ 2 Nutzungsumfang**

(1) Die Stadt überträgt dem DGVO im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht für den überlassenen Gebäudeteil.

(2) Der DGVO verpflichtet sich, in dem überlassenen Gebäudeteil ausschließlich ein Dorfgemeinschaftshaus zu betreiben und zu unterhalten. Der DGVO achtet stets auf die Einhaltung dieser Zweckbestimmung und bestehender gesetzlicher Bestimmungen. Das gilt auch bei einer Überlassung an Dritte (s. § 3 des Vertrages.)

(3) Sofern der DGVO eine Nutzung beabsichtigt, die geeignet ist, den Betrieb des Kindergartens zu stören (z.B. auch durch Aufbaumaßnahmen, Anlieferungen während des laufenden Kindergartenbetriebs), hat vor dieser Nutzung eine

Abstimmung mit dem Kindergarten Ostermunzel zu erfolgen. Insbesondere ist grundsätzlich das Eingangstor während der Betreuungszeiten des Kindergartens verschlossen zu halten, um eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden. Ausnahmen hiervon sind nach Rücksprache mit dem Kindergarten möglich. Ist eine einvernehmliche Lösung nicht möglich, hat die Nutzung durch den Kindergarten Vorrang.

(4) Dieser Vertrag berechtigt den DGVO nicht zur Mitbenutzung der auf den übrigen Außenflächen vorhandenen Spielgeräte. Sollte im Ausnahmefall eine solche Nutzung durch den DGVO beabsichtigt sein, darf diese Nutzung nur nach Abstimmung mit dem Kindergarten stattfinden. Die vertraglichen Regelungen zur Haftung und Verkehrssicherungspflicht (§ 9 dieses Vertrages) gelten dann entsprechend in Bezug auf die Benutzung der Spielgeräte und der dazugehörigen Flächen. Insbesondere sind jegliche Beschädigungen an Spielgeräten unverzüglich der Stadt zu melden und es ist für eine ordnungsgemäße Reinigung sämtlicher benutzter Flächen nach Veranstaltungsende zu sorgen.

(5) Sofern es die Kapazitäten zulassen, ist der DGVO darüber hinaus berechtigt, die ehemalige Fahrzeughalle als Lagerraum mitzubenzutzen. Im Ausnahmefall darf der DGVO diese Halle auch für Veranstaltungen nutzen, jedoch nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kindergarten (insbesondere im Hinblick auf die dort gelagerten Gegenstände). Sofern eine einvernehmliche Lösung nicht möglich ist, hat die Nutzung der Fahrzeughalle durch den Kindergarten Vorrang. Sollte aufgrund der Nutzung für eine Veranstaltung die anderweitige Zwischenlagerung von dort vom Kindergarten gelagerten Gegenständen notwendig sein, hat der DGVO für die ordnungsgemäße Zwischenlagerung zu sorgen und die dafür ggf. anfallenden Kosten zu tragen. Ferner gelten dann wiederum die Regelungen zur Haftung/Verkehrssicherungspflicht (§ 9 dieses Vertrages) entsprechend.

(6) Eine grundsätzliche Änderung der Nutzung darf nur mit Zustimmung der Stadt vorgenommen werden.

(7) Der DGVO verpflichtet sich, auf seine Kosten gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen jeglicher Art zu beschaffen und sie der Stadt auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen. Dies gilt nicht für eine möglicherweise notwendige Baugenehmigung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsänderung.

(8) Über das Dachgeschoss des gesamten Gebäudekomplexes führt der bauliche zweite Rettungsweg der jeweiligen Gebäudeteile. Es ist daher stets die wechselseitige Nutzung des zweiten baulichen Rettungsweges sicherzustellen. Die entsprechenden Rettungswege sind stets frei und die betreffenden Türen unverschlossen zu halten.

(9) Die Stadt darf in Abstimmung mit dem DGVO den überlassenen Gebäudeteil kostenlos für städtische Veranstaltungen (z.B. bei politischen Wahlen) nutzen.

(10) Auf dem zur Mitbenutzung überlassenen Außengelände herrscht ein Rauchverbot.

### **§ 3 Überlassung an Dritte**

Der DGVO kann den ihm überlassenen Nutzungsgegenstand (§ 1 Abs. 1 des Vertrages) den örtlichen und auch anderen Vereinen sowie sonstigen Dritten für deren eigene Veranstaltungen zur Verfügung stellen. Die Überlassung an Dritte ist dabei jedoch nur zulässig, wenn eine der Zweckbestimmung des Dorfgemeinschaftshauses entsprechende Nutzung durch den Dritten beabsichtigt ist. Ferner gelten die Abstimmungserfordernisse mit dem Kindergeräten Ostermunzel gemäß § 2 Abs. 3-5 dieses Vertrages auch für den Dritten. Der Dritte ist hierauf vom DGVO hinzuweisen. Die Regelung einer angemessenen Kostenbeteiligung obliegt dem DGVO.

### **§ 4 Laufzeit und Beendigung des Vertrages**

(1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am .....2015.

(2) Der Nutzungsvertrag wird zunächst für die Zeit bis zum 31.12.2025 geschlossen. Der Vertrag verlängert sich danach jeweils um weitere 12 Monate, wenn nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit (erstmalig möglich also zum 31.12.2025) schriftlich gekündigt wird. *Die Stadt Barsinghausen kann den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn eine Ortsfeuerwehr Ostermunzel wieder eingerichtet wird.*

(3) Das Recht der Stadt und des DGVO zur außerordentlichen fristlosen Kündigung dieses Nutzungsvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Stadt steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung insbesondere zu, wenn

- der DGVO sich auflöst oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,
- der DGVO den Verpflichtungen aus diesem Vertrag, trotz schriftlicher Abmahnung nicht unverzüglich nachkommt.

(4)

(a) Bei vollständiger oder teilweiser Beschädigung des Nutzungsgegenstands, die von der Stadt nicht zu vertreten ist und die dazu führt, dass der DGVO das Objekt nicht vertragsgemäß nutzen kann, ruht die Pflicht der Stadt zur Gebrauchsgewährung für einen Zeitraum von zunächst drei Monaten.

(b) Der DGVO ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn die Stadt nicht innerhalb der vorgenannten Zeit erklärt hat, dass sie den Nutzungsgegenstand wiederherstellen werde. Erklärt sich die Stadt dahingehend, den Nutzungsgegenstand nicht wiederherzustellen oder erklärt sie sich in der genannten Frist gar nicht, wird der Nutzungsvertrag mit sofortiger Wirkung beendet. Dem DGVO stehen keine Schadensersatzansprüche zu.

(c) Erklärt sich die Stadt dahingehend, dass der Nutzungsgegenstand wieder aufgebaut werden soll, so ruht das Vertragsverhältnis im für den Aufbau benötigten Zeitraum. Dem DGVO steht in diesem Falle nur dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn das Ruhen des Vertragsverhältnisses für den Zeitraum des Wiederaufbaus für ihn unzumutbar ist. Er hat in diesem Falle ein Sonderkündigungsrecht, das binnen einer Frist von vier Wochen nach Zugang der Entscheidung der Stadt über den Wiederaufbau auszuüben ist.

## **§ 5 Zustand des Nutzungsgegenstands**

(1) Der DGVO übernimmt den Nutzungsgegenstand (vgl. § 1 Abs. 1 des Vertrages) in dem bei Beginn des Nutzungsverhältnisses vorhandenen und besichtigten Zustand. Für eine bestimmte Größe und Beschaffenheit sowie für sichtbare oder unsichtbare Mängel des Nutzungsgegenstands leistet die Stadt keine Gewähr.

## **§ 6 Unterhaltung/Instandsetzung**

(1) Der DGVO übernimmt auf seine Kosten die laufende Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des ihm überlassenen Gebäudeteils. Dazu gehören auch Schönheitsreparaturen. Davon ausgenommen ist die Wartung der vorhandenen Sirene/Alarmierungsanlage, welche von der Stadt übernommen wird.

(2) Die Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten für die zur Mitbenutzung überlassene Außenfläche übernimmt grundsätzlich die Stadt, soweit in § 9 Abs. 1 des Vertrages nichts Abweichendes geregelt worden ist.

(3) Bei Beendigung des Vertrages gehen wertsteigernde Maßnahmen entschädigungslos auf die Stadt über.

## **§ 7 Bauliche Veränderungen**

(1) Eine Entfernung oder Änderung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist dem DGVO ohne Zustimmung der Stadt nicht gestattet. Für den Fall der

Zu widerhandlung ist der DGVO auf Verlangen der Stadt verpflichtet, die Um- oder Ausbauten zu beseitigen und den vorherigen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Weigert sich der DGVO, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des DGVO durchführen zu lassen. Der DGVO ist insoweit zur Duldung verpflichtet; das Recht zu außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

(2) Umbauten innerhalb des DGH, soweit sie zur Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen oder -strukturen notwendig sind, darf der DGVO auf seine Kosten mit Zustimmung der Stadt durchführen.

### **§ 8 Betriebskosten**

(1) Der DGVO trägt sämtliche Kosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung im Hinblick auf den überlassenen Nutzungsgegenstand (s. § 1 Abs. 1 des Vertrages). Dies sind insbesondere die Kosten für Strom, Gas/Heizung, Wasser, Abwasser und die anteiligen Kosten für Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Schornsteinfeger und die Gebäudereinigung.

(2) Der DGVO verpflichtet sich, die Versorgungsverträge im eigenen Namen abzuschließen, sofern dies möglich ist. Der Abschluss einer Gebäudeversicherung erfolgt durch die Stadt. Die anteiligen Kosten hierfür trägt der DGVO. Das vorhandene Inventar ist nicht Gegenstand dieser Versicherung. Eine entsprechende Versicherung des Inventars liegt im Verantwortungsbereich des DGVO.

(3) Die Stadt rechnet über die Betriebskosten einmal jährlich ab. Die daraus für den DGVO errechneten Kosten erstattet der DGVO der Stadt nach schriftlicher Aufforderung innerhalb von vier Wochen.

### **§ 9 Verkehrssicherungspflicht/Haftung**

(1)

(a) Der DGVO übernimmt auf eigene Kosten und Gefahr alle Verpflichtungen, die ihn treffen würden, wenn er selbst Eigentümer des Gebäudes wäre. Er übernimmt insbesondere die Verkehrssicherungspflicht für den überlassenen Gebäudeteil (vgl. § 1 Abs. 1 des Vertrages) und dessen Zugangsbereiche.

(b) Die Verkehrssicherungspflicht für die Außenflächen trägt die Stadt nur während der Betreuungszeiten des Kindergartens und auch nur in dem Umfang, in dem es für die verkehrssichere Nutzung des Kindergartens notwendig ist. Insbesondere wird im Rahmen des Winterdienstes lediglich ein Fußweg über die grün schraffierte

Außenfläche zum Eingang des Kindergartens geräumt. Eine Räumung der gesamten Außenfläche (also auch nicht der Zugangsbereiche zum DGH) findet nicht statt.

(c) Bei einer Nutzung durch den DGVO trägt dieser die Verkehrssicherungspflicht (einschließlich Reinigung und Winterdienst) für die gesamte zur Mitbenutzung überlassene Außenfläche (s. § 1 Abs. 1 dieses Vertrages und Lageplan). Auf eine mangelhafte Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten durch die Stadt kann sich der DGVO nicht berufen. Vielmehr hat der DGVO stets durch eigene Maßnahmen und auf seine Kosten sicherzustellen, dass die benutzten Flächen der Verkehrssicherheit entsprechen. Er hat die Flächen auch nach Beendigung der Nutzung in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand zu hinterlassen. Dazu gehört insbesondere, dass nach jeder Veranstaltung/Nutzung besondere Verunreinigungen (z.B. durch Zigaretten, Scherben, etc.) auf der genutzten Außenfläche unverzüglich beseitigt werden. Anfallender Müll darf nicht über die städtischen Mülleimer/-tonnen entsorgt werden bzw. hat der DGVO für eine gesonderte Entleerung der mitbenutzten Mülleimer/-tonnen zu sorgen.

(d) Der DGVO stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen seiner Organe, Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht für alle Schäden und Unfälle, die im Zusammenhang mit der Benutzung des überlassenen Nutzungsgegenstands (vgl. § 1 Abs. 1) stehen, frei, es sei denn, der Stadt fällt insoweit grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz zur Last. Die Freistellung umfasst sowohl die Erfüllung begründeter als auch die Abwehr unbegründeter Ansprüche, erforderlichenfalls auch die Einleitung und Durchführung entsprechender prozessualer Maßnahmen auf Kosten des DGVO.

(2)

(a) Die Haftung der Stadt, ihrer Bediensteten und Beauftragten ist auf die vertragswesentlichen Pflichten beschränkt. Dies sind die Überlassung des Nutzungsgegenstands sowie der Zugang zum Nutzungsgegenstand.

(b) Im Übrigen ist die Haftung der Stadt, ihrer Bediensteten und Beauftragten wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen und positiven Vertragsverletzungen auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.

(c) Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des vorhersehbaren unmittelbaren Schadens beschränkt (z. B. kein entgangener Gewinn).

(d) Die Stadt haftet in dem Umfang, wie ihr Verschulden im Verhältnis zu anderen Ursachen an der Entstehung des Schadens mitgewirkt hat.

(e) Alle Einschränkungen der Haftung gelten nicht, soweit es um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit geht.

(f) Die verschuldensunabhängige Haftung der Stadt bei anfänglichen Mängeln ist ausgeschlossen. Die Stadt haftet insoweit nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

(3) Der DGVO haftet gegenüber der Stadt für alle Schäden am Nutzungsgegenstand, die von seinen Organen, Mitgliedern, seinen Beauftragten, seinen Mitarbeitern oder den Personen, die in einem vertraglichen oder vertragsähnlichen Rechtsverhältnis zu

ihm stehen, vorsätzlich oder fahrlässig verursacht werden. Für schuldhaft verursachte Schäden Dritter haftet der DGVO nur, wenn ihm das Verhalten der Dritten zugerechnet werden kann.

### **§ 10 Haftpflichtversicherung**

(1) Der DGVO hat bei Nutzungsbeginn auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, durch die auch die Freistellungsansprüche (vgl. § 9 Abs. 1 d) dieses Vertrages) gedeckt werden.

(2) Erhöhungen der Versicherungsprämien, die auf Gefahrerhöhungen und besondere Risiken aus der Mitbenutzung des Grundstücks und der darauf befindlichen Anlagen ausgehen, gehen zu Lasten des DGVO.

(3) Der DGVO ist verpflichtet, den Abschluss der Versicherung nachzuweisen.

### **§ 11 Betreten/Besichtigung des Nutzungsgegenstands**

(1) Die Beauftragten der Stadt sind zum Betreten und zur Besichtigung des Gebäudes nach vorheriger Anmeldung beim DGVO berechtigt. Die Betretung oder Besichtigung der Außenfläche kann auch ohne vorherige Anmeldung beim DGVO erfolgen. Der DGVO ist verpflichtet, sicherzustellen, dass die Beauftragten bei der Besichtigung sachkundig geführt werden und dass ihnen alle im Rahmen dieses Vertrages interessierenden Auskünfte erteilt werden. Die Stadt ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen des DGVO zu prüfen.

(2) Insbesondere ist die Stadt bzw. ein von dieser beauftragter Dritter berechtigt, zum Zwecke der Grundstückspflege einschließlich des Winterdienstes und zum Zwecke der Wartung der Alarmierungsanlage (s. § 6 Abs. 1 des Vertrages) den überlassenen Nutzungsgegenstand zu betreten. Der DGVO hat stets den ungehinderten Zugang zu den entsprechenden Flächen und Anlagen zu gewährleisten.

### **§ 12 Pflichten bei Beendigung des Vertrages**

(1) Nach erfolgter ordentlicher oder außerordentlicher Kündigung ist der DGVO verpflichtet, den Nutzungsgegenstand an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten herauszugeben. Schadenersatz- oder Ausgleichsverpflichtungen der Stadt bei einer Beendigung des Vertrages werden ausdrücklich ausgeschlossen.



(2) Im Fall der ordentlichen Kündigung ist der Nutzungsgegenstand spätestens bis zum Vertragsablauf herauszugeben. Bei außerordentlicher Kündigung beträgt die Frist zur Herausgabe zwei Monate ab Zugang der Kündigungserklärung.

(3) Vor der Herausgabe wird eine gemeinsame Begehung von der Stadt und dem DGVO durchgeführt. Das Ergebnis der Begehung ist in einem Protokoll, das von beiden Seiten unterschrieben wird, festzuhalten.

(4) Der Nutzungsgegenstand ist in einem ordnungs- und vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Insbesondere sind auch die schenkungsweise überlassenen Inventargegenstände (§ 1 Abs. 2 dieses Vertrages) vom DGVO zu entfernen, sofern der DGVO und die Stadt im Einzelfall keine anderweitige Regelung treffen.

### **§ 13 Abschlussbestimmungen**

(1) Dieser Vertrag unterliegt der Schriftform. In diesem Vertrag nicht behandelte Nebenabreden wurden weder mündlich noch schriftlich getroffen. Nachträgliche Ergänzungen oder sonstige Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Aufhebung des Schriftformerfordernisses ist ebenfalls nur schriftlich möglich.

(2) Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. An die Stelle von unwirksamen Bestimmungen treten die gesetzlichen Vorschriften. Etwaige Regelungslücken sind im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB so auszufüllen, wie dies redliche Vertragspartner bei Vertragsschluss vereinbart hätten, sofern ihnen die Regelungsbedürftigkeit bekannt gewesen wäre.

Barsinghausen, den

Barsinghausen, den

Stadt Barsinghausen  
Der Bürgermeister

Dorfgemeinschaftsverein  
Ostermunzel i.G.