

Nutzungsüberlassungsvertrag

zwischen der

Stadt Friesoythe

Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe
(im Folgenden "Stadt" genannt)

und der

Dorfgemeinschaft Neuvees e.V.

.....

(im Folgenden "Dorfgemeinschaft" genannt)

Präambel

Im Zuge der Zusammenlegung verschiedener Gemeinden mit der Stadt Friesoythe im Rahmen der Gebietsreform 1974 ist die Stadt Friesoythe in vertraglichen Verpflichtungen bezüglich des Dorfgemeinschaftshauses Neuvees. Diese Verpflichtungen lassen sich aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen heute nicht mehr im Sinne der damaligen Intention aufrechterhalten.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt, das wirtschaftliche Eigentum an dem bei ihr verbliebenen Dorfgemeinschaftshaus auf die Dorfgemeinschaft zu übertragen.

Das Eigentum an dem von der Dorfgemeinschaft genutzten Grundstück verbleibt zivilrechtlich bei der Stadt. Das Grundstück wird der Dorfgemeinschaft durch den Abschluss dieses Nutzungsüberlassungsvertrages zur Nutzung überlassen. Dieser Vertrag ist so ausgestaltet, dass das wirtschaftliche Eigentum an den Grundstücken auf die Dorfgemeinschaft übergeht.

Gegenstand dieses Nutzungsüberlassungsvertrages ist demzufolge die Einräumung einer unentgeltlichen und unwiderruflichen dauerhaften Nutzungsberechtigung an dem Grundstück sowie den darauf befindlichen Bauwerken (siehe Anlage 1) zur Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums bei Zurückbehaltung der rechtlichen Befugnis zur Veräußerung.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1

Vertragszweck

- (1) Die Stadt überlässt der Dorfgemeinschaft das in der Anlage zu diesem Vertrag ersichtliche Teilstück des noch zu vermessenden Grundstücks Flurstück 2/001 der Flur 021 der Gemarkung Neuvrees einschließlich des Gebäudeensembles Feldstraße 3 und 5 zur Nutzung im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgabe.
- (2) Die Dorfgemeinschaft tritt in alle mit Dritten bestehenden Verträge bezüglich der in Absatz 1 genannten Grundstücksfläche ein. Die Dorfgemeinschaft hält die Stadt von sämtlichen Ansprüchen aus den mit Dritten geschlossenen Verträgen über Baulichkeiten auf den Grundstücken, Grundstücksteile oder ganze Grundstücke nach Maßgabe dieses Vertrages frei.
- (3) Die Dorfgemeinschaft erhält das Recht, die vorbezeichneten Grundstücke und Betriebsvorrichtungen während der Vertragsdauer zu nutzen. Die Stadt verzichtet für die Laufzeit dieses Vertrages auf die eigene Wahrnehmung der Rechte als Eigentümer, es sei denn, dies ist zur Erfüllung dieses Vertrags erforderlich.

§ 2

Nutzungsumfang

- (1) Das Nutzungsrecht der Dorfgemeinschaft besteht in dem Recht, die gegenwärtig vorhandenen und künftig von der Dorfgemeinschaft zu errichtenden Baulichkeiten unter Einschluss vorhandener Pflasterungen und Einfriedungen (im folgenden "Bauwerke" genannt) zu besitzen und im Rahmen ihres Betriebes einzusetzen.
- (2) Das Nutzungsrecht der Dorfgemeinschaft erstreckt sich auch auf die Freiflächen sowie auf die Grundstücke selbst. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Berechtigung, Untermietverträge abzuschließen.
- (3) Die in Absatz 1 dieser Vorschrift genannten Bauwerke sowie die in Absatz 2 dieser Vorschrift genannten Freiflächen sind in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichnet. Sollten sich in der Zukunft Änderungen bezogen auf die Größe und die

Lage der in der Anlage bezeichneten Bauwerke und Freiflächen ergeben, gilt die entsprechende Anpassung auch für diesen Vertrag als vereinbart.

- (4) Die Dorfgemeinschaft verpflichtet sich, allen in der Ortschaft Neuvrees gemeinnützige tätigen Vereinen und Gruppen die Nutzung der Liegenschaft zu ermöglichen. Rein gemeinnützige Veranstaltungen sollen dabei mietfrei ermöglicht werden.
- (5) Die Dorfgemeinschaft verpflichtet sich weiterhin, die Liegenschaft nicht für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen, die ihrer Natur nach oder deren Veranstalter offenkundig gegen die freiheitlich demokratische Grundordnung des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland verstoßen.

§ 3

Besitzübergang

- (1) Der Besitz geht am 01.01.2016 auf die Dorfgemeinschaft über.
- (2) Mit dem Besitz gehen sämtliche Rechte und Pflichten, Gefahren, Nutzungen und Lasten auf die Dorfgemeinschaft über.
- (3) Die Dorfgemeinschaft trägt mit dem Besitzübergang die auf den Grundstücken ruhenden oder künftig hierauf und auf die Bauwerke gelegten Steuern, Lasten und Abgaben. Außerdem trägt die Dorfgemeinschaft sämtliche Kosten für die laufende Ver- und Entsorgung der Grundstücke einschließlich darauf befindlicher Bauwerke für die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas und Energie. Die Dorfgemeinschaft schließt für die Dauer der Nutzung der Grundstücke die erforderlichen Ver- und Entsorgungsverträge, soweit möglich, direkt mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen ab und hält die Stadt im Übrigen von sämtlichen Ansprüchen frei.
- (4) Die Dorfgemeinschaft ist für die Verkehrssicherheit der überlassenen Grundstücke und Betriebsvorrichtungen einschließlich aller darauf befindlichen Anlagen und Gebäude verantwortlich. Dazu gehören insbesondere auch die Reinigungs-, die Schneeräum- und die Streupflicht. Satz 2 gilt für etwaige den Eigentümer betreffende Reinigungs-, Schneeräum- und Streupflichten auf an die überlassenen Grundstücke angrenzende öffentliche Straßen- und Wegeflächen entsprechend. Die Dorfgemeinschaft hält die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die diese wegen einer Verletzung der in diesem Absatz geregelten Pflichten stellen.

§ 4

Ausgleich für Lastenübergang

- (1) Die Dorfgemeinschaft ist berechtigt, im Rahmen des § 2 die übertragenen Liegenschaften gegen Miete Dritten zu überlassen.
- (2) Mit Übergang des Besitzes hat die Dorfgemeinschaft zudem Anspruch auf einen angemessenen Zuschuss zur Finanzierung der in §§ 3 und 5 genannten Aufwendungen. Dieser bemisst sich nach einer von der Stadt noch zu erlassenden Richtlinie und darf für das Jahr 2016 den Betrag von 8.000 € nicht unterschreiten. Es ist eine Anhebung des Zuschusses im Rahmen der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten vorzusehen.
- (3) Der Dorfgemeinschaft steht die Verwendung der in Absatz 1 genannten Zuschussmittel frei. Sie muss gewährleisten, dass das Dorfgemeinschaftshaus angemessen und sachgerecht verwaltet wird, so dass es zu keiner außerordentlichen Wertminderung kommt.

§ 5

Dauer des Vertragsverhältnisses und Fortsetzung mit neuem Eigentümer

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.01.2016. Es endet am 31.12.2040.
- (2) Nach Ablauf der vertraglichen Festlaufzeit besteht das Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit fort, wenn keine Kündigung erfolgt. Sodann gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.
- (3) Die Stadt hat das Recht, das (zivilrechtliche) Eigentum an den zur Nutzung überlassenen Grundstücken und Betriebsvorrichtungen auf einen Dritten zu übertragen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass in diesem Fall der Dritte an Stelle der Stadt in diesen Vertrag eintritt. § 566 Abs. 2 BGB gilt nicht.

§ 6

Bauwerke

- (1) Die Dorfgemeinschaft hat das Recht, auf den zur Nutzung überlassenen Grundstücken Bauwerke zu errichten und vorhandene Baulichkeiten zu verändern oder zu ergänzen.
- (2) Die Dorfgemeinschaft verpflichtet sich, für die Dauer dieses Vertrages sämtliche auf den Grundstücken errichteten Bauwerke (bereits bei Vertragsschluss bestehende Bauwerke und durch die Dorfgemeinschaft errichtete Bauwerke) in verkehrssicherem Zustand zu erhalten.
- (3) Die Dorfgemeinschaft ist verpflichtet, die von ihr errichteten und die bei Vertragsabschluss bestehenden Bauwerke dauernd zum gleitenden Neuwert gegen Feuerschäden auf ihre Kosten versichert zu halten.
- (4) Zerstörung der Bauwerke:
 - a) Werden Bauwerke durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist die Dorfgemeinschaft verpflichtet, anstelle des zerstörten Bauwerks ein wirtschaftlich gleichwertiges Bauwerk innerhalb von zwei Jahren auf ihre Kosten zu errichten.
 - b) Werden Bauwerke durch nicht versicherte Ereignisse zerstört, so ist die Dorfgemeinschaft auf Verlangen der Stadt verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren die Gebäudereste auf ihre Kosten beseitigen zu lassen, wenn sie die Bauwerke nicht wieder errichtet. Beginnt die Dorfgemeinschaft innerhalb der Frist von zwei Jahren nicht mit der Errichtung eines anderen wirtschaftlich gleichwertigen Bauwerks, so ist sie auf Verlangen der Stadt verpflichtet, den Besitz an dem, dem zerstörten Bauwerk zugeordneten Teil des Grundstücks, an die Stadt zurück zu übertragen.
 - c) Die 2-Jahres-Fristen beginnen mit Ablauf des Kalenderjahres der Zerstörung des Bauwerks.

§ 7

Ordentliche Kündigung

Während der Festlaufzeit dieses Nutzungsüberlassungsvertrages (siehe § 4 Abs. 1) ist eine ordentliche Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen. Danach kann das Vertragsverhältnis von beiden Parteien ordentlich mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.

§ 8

Außerordentliche Kündigung

- (1) Die Parteien haben jederzeit das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich zu kündigen.

- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung steht der Stadt insbesondere dann zu, wenn
 - a) über das Vermögen der Dorfgemeinschaft ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird;

 - b) die Dorfgemeinschaft die Grundstücke nicht mehr im Sinne des § 2 dieses Vertrages nutzt und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, dass eine entsprechende Nutzung stattfinden wird;

 - c) ein Fall gemäß § 5 Absatz 4 lit. b) dieses Vertrages eintritt;

 - d) die Dorfgemeinschaft wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Verträge wiederholt vorsätzlich zuwiderhandelt oder wesentlichen Verpflichtungen nicht nachkommt und trotz schriftlicher Mahnung des jeweiligen Grundstückseigentümers den vertragsgemäßen Zustand nicht herstellt.

§ 9

Wertausgleich

- (1) Bei Beendigung dieses Vertrages durch Zeitablauf gemäß § 4 dieses Vertrages oder durch außerordentliche Kündigung nach § 7 dieses Vertrages hat die Stadt eine Entschädigung an die Dorfgemeinschaft zu zahlen. Die Entschädigung bemisst sich nach dem von einem einvernehmlich ausgewählten Sachverständigen ermittelten Verkehrswert der während der Dauer der Nutzungsüberlassung von der Dorfgemeinschaft neu errichteten Bauten und Gebäude und der neu angeschafften Betriebsvorrichtungen zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung. Dazu zählen auch wesentliche wertsteigernde Investitionen.

- (2) Auf die Entschädigung anzurechnen sind evtl. Zuschüsse der Stadt, die diese mit Zweckbindung für die in Absatz 1 genannten Investitionen gewährt hat. Die Zuschüsse unterliegen dabei einer 4 %igen Abschreibung pro Jahr.

- (3) Auf die Entschädigung zum Verkehrswert sind im Falle der außerordentlichen Kündigung und der Vertragsbeendigung durch Zeitablauf eventuelle Belastungen, die die Stadt zur Besicherung von Verbindlichkeiten der Dorfgemeinschaft übernommen hat und die nicht von der Dorfgemeinschaft abgelöst werden, anzurechnen. Andere Faktoren werden bei der Bemessung der Entschädigung nicht berücksichtigt.

§ 10

Mängelhaftung

- (1) Die Haftung der Stadt auf Grund von Sach- oder Rechtsmängeln der überlassenen Grundstücke (Grundstücke, darauf befindliche Anlagen und Bauwerke) ist ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz und auf den Ersatz von Aufwendungen, es sei denn, die Stadt handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig.
- (2) Die Grundstücke werden in dem Zustand übergeben, in dem sie sich befinden und den die Dorfgemeinschaft kennt. Die Dorfgemeinschaft erkennt den Zustand als vertragsgemäß an.

§ 11

Sonstige schuldrechtliche Pflichten

- (1) Falls die Dorfgemeinschaft auf den Grundstücken in unzulässiger Weise Abfälle behandelt, lagert oder ablagert und der Grundstückseigentümer nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes und der bewirkten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Gemeinde- und Landschaftsbildes verpflichtet wird, so ist die Dorfgemeinschaft verpflichtet, die der Stadt auferlegten Verpflichtungen zu erfüllen und den Zustand auf ihre Kosten zu beseitigen. Die Dorfgemeinschaft hält im Innenverhältnis die Stadt von allen hieraus resultierenden Ansprüchen und Verpflichtungen frei.
- (2) Die Dorfgemeinschaft hält die Stadt darüber hinaus von allen Pflichten frei, die diese als Eigentümerin auf Grund des Bundesbodenschutzgesetzes treffen.
- (3) Die Dorfgemeinschaft verpflichtet sich, der Stadt zur Ermittlung des Wertes der Bauwerke im Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages Einsicht in ihre Bücher zu gewähren.

§ 12
Schriftform

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung einschließlich ihrer Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf die Schriftform selbst.

§ 13
Salvatorische Klausel/Gerichtsstand

- (1) Alle Streitigkeiten zwischen den Parteien oder ihren Rechtsnachfolgern über die Gültigkeit dieser Vereinbarung oder im Zusammenhang mit seinem Gegenstand werden - sofern in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist - ausschließlich und abschließend durch die Gerichtsbarkeit der für die Stadt Friesoythe zuständigen Gerichte entschieden.

- (2) Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung oder ein Teil von ihr unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen unberührt. Entsprechendes gilt für die Undurchführbarkeit einer Bestimmung oder eines Teiles von ihr. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit auf dem zu großen (bzw. zu kleinen) sachlichen, räumlichen, zeitlichen oder anderen Umfang der Bestimmung, so gilt die Bestimmung mit ihrem größtmöglich (bzw. kleinstmöglich) wirksamen und durchführbaren Umfang als vereinbart. Im Übrigen haben die Parteien anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Gehalt der zu ersetzenden Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für die ergänzende Vertragsauslegung.

Friesoythe, den2016

Friesoythe, den2016

Sven Stratmann
Bürgermeister Stadt Friesoythe

Dorfgemeinschaft Neuvrees e.V.