

Zwischen der Gemeinde Quirla  
vertreten durch den Bürgermeister  
Herrn Robin Kusch

- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

und dem Heimatverein Quirla  
vertreten durch den Vorstand  
Jana Rösch-Müller

- nachstehend „HVQ“ genannt -

wird folgender

## **Nutzungsvertrag**

geschlossen:

### **Präambel**

Das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) bildet den Mittelpunkt des gemeindlichen und kulturellen Lebens von Quirla. Das DGH dient einerseits der Unterbringung der Gemeindeverwaltung und andererseits bietet es den ortsansässigen Vereinen, Gruppen und Organisationen Räumlichkeiten für Zusammenkünfte und Veranstaltungen. Es dient als Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, das DGH in diesem Sinne und zu diesem Zwecke dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Mit diesem Nutzungsvertrag soll die Transparenz der wirtschaftlichen Tätigkeit des HVQ gegenüber der Gemeinde sowie eine angemessene finanzielle Beteiligung an den Kosten des DGH sichergestellt werden.

### **§ 1 Nutzungsobjekt**

1. Die Gemeinde ist Eigentümerin des im Grundbuch von Quirla, Blatt 139 eingetragenen Grundstückes Gemarkung Quirla, Flur 1, Flurstück 29/9 (Lage: Hauptstraße 20). Das Grundstück hat eine Gebäude- und Wirtschaftsfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Diese ist mit einem mehrteiligen Gebäude – dem Dorfgemeinschaftshaus (DGH) – bebaut und verfügt darüber hinaus über Hof-, Lager- und Werkstattflächen.

Ein Teil der Flächen und Räume wird ausschließlich durch die Gemeinde genutzt (**Anlage 1**). Alle anderen Teile des Objektes stellt die Gemeinde dem HVQ zur Nutzung zur Verfügung .

2. Das zu übernehmende Objekt befindet sich lt. Übergabeprotokoll in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand. Die Gemeinde stellt dem HVQ ferner die vorhandene Grundausstattung an Einrichtungsgegenständen gemäß **Anlage 2** zur Nutzung zur Verfügung.
3. Erweiterungen der zur Nutzung überlassenen Flächen und Räume sind durch gemeinschaftliche schriftliche Erklärung möglich.

## **§ 2 Nutzungsumfang**

1. Die Gemeinde überträgt dem HVQ im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht für die zur Nutzung überlassene Objektteile. Dieses Hausrecht ersetzt nicht das Hausrecht des Eigentümers.
2. Der HVQ verpflichtet sich, das Gebäude einschließlich Einrichtung nur für unmittelbar mit der Vereinsarbeit verbundene Zwecke zu nutzen, zu pflegen und instand zu halten.
3. Der HVQ verpflichtet sich, der Gemeinde bei Eigenbedarf und den in Quirla ansässigen Vereinen die Nutzung der Einrichtung des DGH vorrangig zu ermöglichen. Der planbare Nutzungsbedarf wird von den vorgenannten Vereinen bzw. der Gemeinde bis spätestens 30. September des laufenden Jahres für das Folgejahr gemeldet. Die Nutzung für die Gemeinde ist kostenfrei.
4. Der HVQ ist berechtigt, die Räumlichkeiten des DGH Dritten zur Fremdnutzung zeitlich befristet zur Verfügung zu stellen. Zeit und Umfang der Eigen- sowie Fremdnutzung wird in einem vom HVQ zu erstellenden Belegungsplan geregelt.
5. Für die entstehenden Kosten durch die Nutzung von Dritten soll der HVQ einen angemessenen finanziellen Ausgleich (Raummiete) von den jeweiligen Nutzern erheben. Basis hierfür bilden die aufgrund der bisherigen Kosten ermittelten Mindestwerte gemäß **Anlage 3**.

Die Eigentümerin behält sich das Recht vor, dem Nutzer die Vermietung an bestimmte Dritte zu untersagen.

## **§ 3 Pflichten und Aufgaben**

Der HVQ übernimmt im Rahmen der Bewirtschaftung des DGH in eigener Zuständigkeit folgende Aufgaben:

- 1.1. Überwachung der gemäß § 1 überlassenen Objektteile  
Soweit durch bestehende Schäden Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, kann der HVQ eine Nutzung untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzug.
- 1.2. Überwachung des Energie- und Wasserverbrauches  
Neben regelmäßig durchzuführenden Kontrollen stellt der HVQ durch geeignete Maßnahmen sicher, dass der Energie- und Wasserverbrauch im eigenen Zuständigkeitsbereich auf das benötigte Minimum beschränkt wird.

- 1.3. Reinigung und Pflege aller gemäß § 1 überlassenen Objektteile  
Soweit durch die Eigenbedarfs-Nutzung der Gemeinde außergewöhnliche Verschmutzungen entstehen, beseitigt die Gemeinde diese selbst oder übernimmt die zusätzlich entstehenden Kosten.
  
- 1.4. Einhaltung der Nutzungs- und Hausordnung  
Der HVQ trägt Sorge dafür, dass die Einrichtung entsprechend der bestehenden Benutzungs- und Hausordnung sowie unter Beachtung eventuell bestehender gesetzlicher Bestimmungen genutzt wird. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Einhaltung der Ruhezeiten in Quirla. Für sämtliche Veranstaltungen wird gesichert, dass dem Eigentümer ein verantwortlicher Ansprechpartner mit Telefonnummer bekanntgegeben wird.

#### **§ 4 Bauliche Unterhaltung**

1. Über die Regelung in § 3 hinaus hat der HVQ das Nutzungsobjekt im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Erforderliche Dach- und Fachreparaturen sind der Gemeinde anzuzeigen und von dieser im Rahmen einer fachlichen Bewertung sowie der gegebenen Möglichkeiten des Haushaltes auf deren Kosten auszuführen.
2. Kleinere Maßnahmen im Sinne der Wartung, Instandhaltung bzw. Kleinreparaturen werden vom HVQ auf eigene Rechnung bis zu einer maximalen Gesamtsumme von 1000,00€ p.a. ausgeführt.
3. Zu den Dach- und Fachreparaturen gehören alle substanzerhaltenden Bauleistungen, wie z. B. Dacharbeiten, Fenstererneuerung, Fassadenarbeiten und Heizungs- bzw. Sanitärinstallationen. Die diesbezügliche Haftung und Kontrolle gemäß § 836 BGB obliegt unter Ausschluss der gesetzlichen Regelungen gemäß § 837 und § 838 BGB nach § 7 Abs. 3 dieses Vertrages der Gemeinde.
4. Größere Schäden an oder in dem Nutzungsobjekt sind der Gemeinde sofort zu melden; dies gilt insbesondere für Schäden an Rohrleitungen und Dächern. Großreparaturen sind vor Ausführung zwischen Gemeinde und HVQ abzustimmen.
5. Bauliche Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der HVQ beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen, wie z. B. Baugenehmigungen – sind vom HVQ zu beantragen und werden durch diese Zustimmung nicht ersetzt.
6. Vom HVQ neu geschaffene bauliche und sonstige Anlagen gehen gemäß § 94 BGB als wesentlicher Bestandteil des Grundstückes nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde über. Ergänzt oder erneuert der HVQ bauliche oder sonstige Anlagen, die der Gemeinde gehören, so erwirbt die Gemeinde mit der Herstellung das Eigentum am Hinzugefügten.

## § 5 Nutzungsentgelt, Kosten, Lasten, Abgaben, Ausgleichszahlungen

1. Der HVQ zahlt an die Gemeinde für die Nutzung des DGH ein monatliches Entgelt in Höhe von **340,00** Euro. Das Nutzungsentgelt ist jeweils monatlich am 3. Werktag fällig und auf das Konto der Gemeinde Quirla mit IBAN DE06 8305 3030 0000 4004 32; Sparkasse Jena-Saale-Holzland; Verwendungszweck: HVQ) zu zahlen.
2. In dem Nutzungsentgelt sind alle Kosten / Gebühren / Beiträge für
  - 1.1 Strom, Gas und Wasser
  - 1.2 Abwasser
  - 1.3 Heizung und Heizöl
  - 1.4 Abfallentsorgung
  - 1.5 Grundsteuer
  - 1.6 Versicherung des Objektes gegen Elementarschäden (Feuer, Wasser, Sturm, Hagel)
  - 1.7 für Reparaturen und Wartung an den technischen und sonstigen Einrichtungen
3. Das gemäß Pkt. 1. vereinbarte Nutzungsentgelt kann auf Antrag für maximal drei Monatsbeträge von der Gemeinde gestundet werden. Der HVQ weist bei Antragsstellung durch einen aktuellen Wirtschafts- bzw. Belegungsplan nach, dass der Anspruch der Gemeinde durch die Stundung nicht gefährdet wird.
4. Der HVQ erstellt bis spätestens 31. Mai des Folgejahres für jedes Kalenderjahr eine Gewinn- und Verlustrechnung (GUV). Soweit sich ein Überschuss ergibt, wird dieser abzüglich
  - Rückstellungen für Investitionen und Reparaturen
  - einem Grundbetrag von 1.000,00 € mindestens jedoch 3 Monatsmietenan die Gemeinde Quirla bis spätestens 30. Juni des dem Folgejahres abgeführt. Die Berechnungsgrundlagen des Abführungsbetrages sind der Gemeinde auf Verlangen in geeigneter Form offen zu legen.
5. Darüber hinaus kann auf der Grundlage der Kosten- sowie der Einnahmeentwicklung für die Bewirtschaftung des DGH das monatliche Nutzungsentgelt angepasst werden.
6. Ergibt die Geschäftstätigkeit trotz kaufmännischer Sorgfalt einen Fehlbetrag, so stellt der HVQ an die Gemeinde einen schriftlichen Antrag auf Stundung, Erlass oder Ausgleich. Die Gemeinde prüft und entscheidet über diesen Antrag. Es obliegt der Gemeinde die Entscheidung an Bedingungen zu knüpfen bzw. dem HVQ die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit aufzuerlegen.
7. Verträge mit einer Laufzeit von > 12 Monaten sowie einer Forderung von > 1.000,00 € welche in Zusammenhang mit dem Objekt stehen, bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

## **§ 6 Öffentlichkeitsarbeit, Werbung**

1. Der HVQ veröffentlicht den Angebotsumfang sowie die Belegungspläne für das DGH auf einer Homepage; um den Zugang für die Allgemeinheit zu ermöglichen und die Kommunikation zu vereinfachen.
2. Die Gemeinde gestattet dem Verein innerhalb der überlassenen Anlagen nach Absprache stationäre und transportable Werbeflächen zu haben. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind vom HVQ einzuholen.

## **§ 7 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung**

1. Der HVQ übernimmt die Verkehrssicherungspflicht den ihm zur Nutzung überlassenen Flächen. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten des Grundstückseigentümers, wie z. B. für Wegereinigung und Winterdienst. Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege (hierzu zählt auch die unmittelbar zum Objekt gehörenden Zuwegungen und Fluchtwege sowie Parkplätze und Hoffläche) übernimmt die Gemeinde.
2. Die Benutzung des DGH, der zugehörigen Anlagen und Geräte geschieht auf eigene Gefahr. Vor jeder Benutzung sind die dazugehörigen Anlagen und Geräte auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck zu prüfen. Die jeweils verantwortliche Person hat sicherzustellen, dass schadhafte Anlagen und Geräte nicht benutzt werden.
3. Der HVQ ist verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Gemeinde an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen des Vertrages entstehen. Es sei denn, er weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertraglichen Nutzung verursacht worden sind und der HVQ bzw. seine Mitglieder oder sonstige Nutzungsberechtigte den Schadensfall nicht herbeigeführt haben. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung. Unberührt bleibt auch die Haftung der Gemeinde als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB, unter Ausschluss der Haftung des HVQ nach § 837 und § 838 BGB.
4. Der HVQ ist verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäuden zu unterrichten, die zu einer Haftung der Gemeinde als Grundstückseigentümer gemäß § 836 BGB führen können. Soweit sofortige Maßnahmen erforderlich sind, um jede Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der HVQ diese sofortigen Maßnahmen selbst. Die Pflicht, die Gemeinde unverzüglich zu informieren, entfällt dadurch nicht.
5. Der HVQ stellt die Gemeinde von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher der Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden sowie Folgeschäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Gebäude, Räumen, der dazugehörigen Anlagen und Geräte sowie der Zugänge zu den Räumen und internen Anlagen stehen. Diese Regelung entfällt, wenn der Schaden ausschließlich durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand der Gebäude oder ausschließlich durch die Gemeinde oder ihrer Bediensteten verursacht worden ist.

## **§ 8 Versicherung**

1. Der HVQ hat auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu unterhalten, die die in § 7 genannten Haftpflichtfälle einschließlich der Freistellungsverpflichtung abdeckt.
2. Die Gemeinde versichert das Nutzungsobjekt einschließlich Inventar gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- bzw. Hagelschäden.

## **§ 9 Vertragslaufzeit**

1. Der Vertrag beginnt am 01.05.2018 und ist erstmals im fünften Jahr nach Vertragsbeginn mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende zu kündigen. Danach ist die Kündigung jährlich mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende möglich.
2. Der HVQ kann den Vertrag zum Ende des laufenden Jahres mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den HVQ unzumutbar wird.
3. Beide Vertragspartner können ferner fristlos kündigen, wenn der andere Vertragspartner seinen vertraglichen Verpflichtungen trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung nicht nachkommt.
4. Die Gemeinde kann den Nutzungsvertrag ferner vorzeitig mit einer Frist von einem Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies fordern und, wenn die Gemeinde das Grundstück für eigene Zwecke benötigt.
5. Erfolgt eine Teilkündigung oder sollte eine Änderung des Belegungsplanes aufgrund eines erhöhten Bedarfs durch die Gemeinde erforderlich werden, so hat der HVQ Anspruch auf eine angemessene Minderung des Nutzungsentgeltes gemäß § 5 im Verhältnis zum Nutzungsausfall.

## **§ 10 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

1. Das in § 1 nebst Anlage 1 näher bezeichnete Objekt wird, sofern nachträglich nichts anderes vereinbart wurde, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in dem Zustand zurückgegeben, in dem es sich zu Vertragsbeginn befunden hat. Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch wird hiervon nicht berührt.
2. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der HVQ auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die vom HVQ abweichend zum § 4 Abs. 3 eingebaut wurde, innerhalb einer zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
3. Die Gemeinde ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des HVQ beseitigen zu lassen, wenn der HVQ seinen Verpflichtungen gemäß Absatz 2 innerhalb der gestellten Frist nicht nachkommt.

**§ 11 Schlussbestimmung**

1. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere ihr möglichst gleichkommende rechtswirksame Regelung zu ersetzen.

.....  
Ort, Datum

.....  
Für die Gemeinde

.....  
Für den HVQ