

Nutzungsvertrag

zwischen dem Landkreis Bautzen,
Gebäude- und Liegenschaftsamt
Bahnhofstraße 8
02625 Bautzen
vertreten durch den Amtsleiter Herrn Opitz

- Eigentümer -

und

vertreten durch

- Nutzer / Betreiber -

Präambel

In Ergänzung zum Betreibervertrag (§2 Abs. 1) vom wird nachfolgender
Nutzungsvertrag zwischen o. g. Parteien geschlossen.

§ 1 - Nutzungsgegenstand

- (1) Der Eigentümer stellt dem Betreiber das Grundstück mit aufstehendem Gebäudeteil in Hoyerswerda, Thomas- Müntzer- Str. 25 mit den Flurstück-Nr. 257, 256/5 und 256/6 der Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 (siehe Lageplan, Anlage I) zur Verfügung. Dem Nutzer werden die Räumlichkeiten vom Kellergeschoss bis zum 4. Obergeschoss mit einer Gesamtläche von ca. 6.911,34 m² überlassen. Die genaue Raumaufteilung ist der Anlage II zu entnehmen.

§ 2 - Nutzungsart

- (1) Das Grundstück Thomas- Müntzer- Str. 25 in Hoyerswerda wird dem Nutzer zur Betreibung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber zur Verfügung gestellt.

§ 3 - Zustand des Nutzungsgegenstandes

- (1) Dem Nutzer ist der gegenwärtige Zustand des Nutzungsgegenstandes bekannt. Der Nutzungsgegenstand wird in dem gegenwärtigen Zustand an den Betreiber übergeben und von diesem übernommen, insbesondere ohne Gewähr des Eigentümers für Größe, Beschaffenheit, Güte, Ertrag und Geeignetheit für die

Zwecke des Nutzers. Der Nutzer erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.

§ 4 - Vertragsdauer

- (1) Der Nutzungsvertrag beginnt am 19.10.2025 und endet am 31.10.2027 (wie Betreibervertrag). Das Vertragsverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, durch Zeitablauf.
- (2) Der Landkreis hat das Recht zur Ausübung von 2 Verlängerungsoptionen um jeweils 1 Jahr. Die Verlängerung muss mindestens 3 Monate vor Vertragsende schriftlich beim Nutzer / Betreiber angezeigt werden.

§ 5 - Haftung

- (1) Der Nutzer ist dem Grundstückseigentümer zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem bei oder auf Grund des Betriebes der Einrichtung oder von ihm eingesetzten bzw. beauftragten Dritten entstehen. Insbesondere haftet er auch für Schäden, die durch die Bewohner der Einrichtung verursacht werden. Dementsprechend sind geeignete Maßnahmen durch den Nutzer zu treffen.

§ 6 - Außerordentliche Kündigung

- (1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag außerordentlich, ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn die andere Vertragspartei ihre vertraglichen Verpflichtungen mehrfach oder in erheblicher Weise verletzt.
- (2) Der Eigentümer ist unbeschadet sonstiger gesetzlicher Rechte berechtigt, den Nutzungsvertrag fristlos aus wichtigem Grund schriftlich zu kündigen, wenn:
 - a) der Nutzungsgegenstand anders genutzt wird, als vereinbart
 - b) der Nutzer wesentliche Vertragsbestimmungen verletzt
 - c) der Nutzer seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung des Eigentümers nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt
 - d) durch behördliche Auflagen oder Anordnungen der Betrieb der Einrichtung nicht mehr fortgesetzt werden kann
 - e) der Betreibervertrag aus wichtigen Grund gekündigt wird

§ 7 - Nutzungsentgelt

Die Nutzung des Grundstückes und des Gebäudeteils durch den Nutzer erfolgt unentgeltlich.

§ 8 - Betriebskosten

- (1) Der Nutzer übernimmt anteilig alle Betriebskosten, die sich aus § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ergeben, sofern sie nicht selbst getragen

werden. Es werden entsprechende Vorauszahlungen in Höhe von zurzeit **38.000,00 EUR** vereinbart, welche jährlich über eine Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden. Die Vorauszahlung ist monatlich im Voraus fällig, spätestens jedoch am dritten Werktag des Monats. Eine Änderung der Höhe der Betriebskostenvorauszahlung kann sich durch die jährliche Abrechnung ergeben. Die Zahlung der Betriebskostenvorauszahlung hat auf folgendem Konto zu erfolgen:

Landratsamt Bautzen
IBAN: DE84 8555 0000 1000 0033 33
BIC: SOLADES1BAT
Kreissparkasse Bautzen
Kassenzeichen:

- (2) Die Schönheitsreparaturen sind nach dem Grad der Abnutzung fortwährend durch den Nutzer auf eigene Kosten durchzuführen. Der Nutzer hat die Schönheitsreparaturen für die Gemeinschaftsräume, Flure und Personalräume fachgerecht vorzunehmen.

§ 9 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

- (1) Der Nutzer ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April, in Betrieb zu halten. Die Warmwasserversorgung hat ständig zu erfolgen.
- (2) Die Betriebskosten, insbesondere die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage einschließlich der Abgasanlagen oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme aus zentralen Heizungs-/ Warmwasserversorgungsanlagen oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuerstätten und Warmwassergeräten, trägt der Nutzer.
- (3) Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bzw. nach Fläche umgelegt.
- (4) Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/ und eine separate Etagenheizung in den Mieträumen vorhanden, so trägt der Nutzer gemäß Betriebskostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich. Dazu gehören ebenfalls alle notwendigen Aufwendungen und Nachweise der Legionellenbeprobung incl. Eventuell daraus entstehender Nachlaufkosten der Gefahrenabwehr.

§ 10 - Wartung

- (1) Die Beauftragung und Überwachung der Wartung der technischen Anlagen verbleibt beim Eigentümer.

- (2) Alle damit verbundenen Wartungskosten, die das Objekt betreffen, werden dem Nutzer im Rahmen der Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. Nachträglich, während des Nutzungszeitraums, anfallende Wartungskosten werden ebenfalls dem Nutzer weiterberechnet.

§ 11 – Instandhaltung / Unterhaltung / Reparaturen

- (1) Der Nutzer hat die Nutzungsfähigkeit des genutzten Gebäudeteils als Gemeinschaftsunterkunft sicherzustellen und auf seine Kosten aufrecht zu erhalten und insbesondere notwendige Instandhaltung und Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Die jährliche Gesamtbelastung des Nutzers ist begrenzt auf 100.000,00 EUR. Der Nutzer hat eine sofortige Informationspflicht gegenüber dem Eigentümer und hat die Durchführung mit diesem abzustimmen. Er hat die Reparaturen fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen und muss dieses auf Anforderung des Eigentümers nachweisen.
- (2) Dem Eigentümer werden alle Kosten, die das Objekt betreffen, durch den Nutzer jährlich offengelegt.
- (3) Schäden an und im Gebäude und in den genutzten Gebäudeteilen sowie an den Außenanlagen sind dem Eigentümer sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Nutzer.
- (4) Der Nutzer haftet dem Eigentümer für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder bei entsprechenden Temperaturen unzureichend beheizt werden, um die Räume und die innerhalb des Gebäudes liegenden Versorgungsleitungen gegen Frost zu schützen. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Nutzer auf seine Kosten zu beseitigen.
- (5) Mit dem Nutzungsgegenstand, mit all seinen Bestandteilen und Zubehör, ist pfleglich umzugehen. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, alle Glasscheiben zu versichern. Die Kosten der Versicherung einschließlich Nachversicherung trägt der Nutzer.
- (6) Der Nutzer hat Schäden, für die er und / oder durch ihn Berechtigte einstehen, sofort auf seine Kosten zu beseitigen. Gleiches gilt für Schäden, die durch die Bewohner der Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber verursacht werden. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Eigentümer die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Nutzers vornehmen lassen. Bei gefahrdrohenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Nutzers bedarf es der Mahnung und Fristsetzung nicht.
- (7) Der Nutzer hat die Kosten für die Beseitigung von Ungezieferbefall des Nutzungsgegenstandes zu tragen. Dies gilt auch für gemietete oder in Anspruch genommene Freiflächen.

- (8) Der Nutzer hat die Kosten für die Beseitigung der Glasschäden im Nutzungsobjekt zu tragen.
- (9) Der Nutzer hat das Flachdach über dem Eingang regelmäßig, mindestens einmal halbjährlich zu reinigen bzw. reinigen zu lassen.

§ 12 - Verkehrssicherung

Die Verkehrssicherungspflicht / Anliegerpflicht des Grundstücks sowie der genutzten Gebäudeteile obliegt dem Nutzer. Er ist für Ordnung und Sicherheit sowie der Grünanlagen- und Baumpflege selbst verantwortlich. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen (inkl. Winterdienst) voraus.

§ 13 - Versicherung

- (1) Der Abschluss von Versicherungen zum Betrieb der Einrichtung bleibt dem Nutzer vorbehalten.

§ 14 - Elektrizität, Wasser, Wärme

- (1) Die Leitungsnetze für Elektrizität, Wasser, Wärme etc. dürfen vom Nutzer nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Nutzer durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigenen Kosten nach vorheriger Einwilligung durch den Eigentümer decken.
- (2) Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Nutzer für sofortige Abschaltung und Schadensbegrenzung zu sorgen und den Eigentümer sofort zu benachrichtigen.
- (3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Änderung der Stromart oder/ und der Stromspannung, berechtigt den Nutzer nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Eigentümer.
- (4) Wird die Strom-, Wärme- oder Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht vom Eigentümer zu vertretenden Umstand unterbrochen oder treten Natur- oder sonstige Katastrophen ein, hat der Nutzer keine Ersatzansprüche gegen den Eigentümer.

§ 15 - Werbung

- (1) Der Nutzer ist zur Anbringung eines Schildes in normaler Größe an der vom Eigentümer bezeichneten Fläche berechtigt. Beim Vorhandensein einer Sammelschildanlage ist der Nutzer verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu übernehmen.
- (2) Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Gebäudes, auch an den Fensterscheiben (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) nur mit ausdrücklicher Einwilligung des Eigentümers

angebracht werden. Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Fall wie auch bei der Räumung der genutzten Sache, ist der Nutzer zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.

- (3) Der Nutzer haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen. Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung der Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen dem Nutzer.

§ 16 - Ausbesserungen und bauliche Änderung durch den Eigentümer

- (1) Der Eigentümer darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Gebäude oder der genutzten Gebäudeteile oder zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Nutzers vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der genutzten Gebäudeteile. Der Nutzer hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten, die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
- (2) Der Eigentümer muss derartige Vorhaben dem Nutzer rechtzeitig, das heißt spätestens einen Monat vor Arbeitsbeginn, schriftlich anzeigen, wenn die Räume des Nutzers davon betroffen sind oder der Geschäftsbetrieb dadurch erheblich eingeschränkt wird. Die Abwendung drohender Gefahren kann den Eigentümer von der Pflicht zur Vorankündigung entbinden.

§ 17 - Bauliche Änderungen durch den Nutzer

- (1) Bauliche Änderungen durch den Nutzer, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, die Vergitterung der Fenster und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit Einwilligung des Eigentümers vorgenommen werden. Wird diese erteilt, so ist der Nutzer für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Nutzer die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Eigentümer kann aber verlangen, dass diese bei Beendigung der Nutzung zurückgelassen werden, wenn der Eigentümer den Zeitwert an den Nutzer zahlt. Nutzer und Eigentümer haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Eigentümer solche Einrichtungen nicht, so hat der Nutzer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand wiederherzustellen.
- (3) Der Nutzer haftet für alle Schäden, die durch die von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen. Der Nutzer trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

§ 18 – Alarmierung / Feuer

- (1) Aufwendungen für Einsätze der Feuerwehr (auch Fehleinsätze) trägt der Nutzer.

§ 19 - Betretungsrecht

- (1) Der Eigentümer kann das Grundstück und Gebäude während der Geschäftszeiten zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- (2) Will der Eigentümer das Grundstück veräußern, so darf er das Gebäude zusammen mit dem Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Nutzungsverhältnis gekündigt, so darf er die Gebäude zusammen mit dem Nutzungsinteressenten während der Geschäftszeit betreten.
- (3) Der Nutzer muss dafür sorgen, dass der Nutzungsgegenstand auch während seiner Abwesenheit durch den Eigentümer betreten werden kann.

§ 20 - Rückgabe

- (1) Die Rückgabe des Vertragsgegenstandes hat in einem geräumten, ordnungsgemäßen, betriebsfähigen und gereinigten Zustand zu erfolgen. Dies beinhaltet insbesondere die Küchen, die Sanitärbereiche, Lüftungsanlagen, Heizkörper etc., gegebenenfalls sind entsprechende Schönheitsreparaturen auszuführen.
- (2) Alle Schlüssel sind beschriftet und in einem Protokoll erfasst, zurück zu geben. Fehlende Schlüssel sind auf eigene Kosten zu ersetzen.
- (3) Dazu ist ein von beiden Parteien zu bestätigendes Protokoll anzufertigen. Das Protokoll ist Gegenstand der Nutzungsvereinbarung.

§ 21 - Konkurrenzschutz

- (1) Konkurrenzschutz / Sortimentsschutz ist für den Nutzer ausgeschlossen.

§ 22 - Änderung der Rechtsform

- (1) Der Nutzer ist verpflichtet, jede Änderung in seiner Person oder seiner Rechtsform dem Eigentümer unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Bei der Veräußerung des Betriebes des Unternehmens des Nutzers oder eines Teiles davon bedarf es wegen des Überganges dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger einer vorherigen Vereinbarung mit dem Eigentümer. Ein Anspruch auf Übergang dieses Vertrages besteht nicht.

§ 23 - Sonstiges

- (1) Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Nutzer einschlägige Umweltvorschriften zu beachten.
- (2) Der Nutzer hat im Wohnheim für die Bewohner sichtbar eine Hausordnung (mehrsprachig) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen für den Betrieb von sächsischen Wohnheimen für ausländische Flüchtlinge auszuhängen und für deren Einhaltung zu sorgen.
- (3) Eigentümer und Nutzer erklären, dass sie den vorliegenden Nutzungsvertrag im Einzelnen inhaltlich ausgehandelt und jede Bestimmung ausführlich durchgesprochen haben. (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB).
- (4) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen sowie der Vertrag selbst hiervon unberührt. Die Parteien werden sich bemühen, die unwirksamen Bestimmungen durch gleichwertige, dem Zweck dieses Vertrages entsprechende Bestimmungen zu ersetzen
- (5) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.
- (6) Mit der Unterzeichnung des Vertrages durch die Vertragsparteien stimmen diese dem Wirksamwerden des Nutzungsvertrages zu.
- (7) Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag folgenden Rechtsstreitigkeiten ist das jeweils sachlich und örtlich zuständige Gericht am Sitz des Eigentümers.
- (8) Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.
- (9) Dieser Nutzungsvertrag wird dreifach ausgefertigt.

Bautzen, den

.....
Valentin Opitz
Gebäude- und Liegenschaftsamt
- Eigentümer -
(Stempel)

.....
- Nutzer -
(Stempel)