

**4. Nachtrag zum Nutzungsvertrag vom 16.02.1972
in formfolgender Neufassung**

Der zwischen dem ehemaligen VEB Gebäudewirtschaft Karl-Marx-Stadt
Straße der Nationen 77-79 in Karl-Marx-Stadt
vertreten durch den Direktor

- Überlasser -

und der Garagengemeinschaft „An der Dürerschule“
vertreten durch den ehemaligen Vorsitzenden
Herrn Manfred Kerakisch

- Nutzer -

geschlossene Nutzungsvertrag vom 14.02.1972 (Datum Unterzeichnung durch den VEB
GWK) i. V. m. dem 1. Nachtrag vom 25.11.1994 zwischen der im Auftrag der **Stadt** Chemnitz
tätigen Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m. b. H. Chemnitz (GGG) und
der Garagengemeinschaft „An der Dürerschule“ (Garagengemeinschaft), dem 2. Nachtrag
vom 09.05.2003 zwischen der GGG und der Garagengemeinschaft und dem 3. Nachtrag
vom 19.03./22.03.2007 zwischen der **Stadt** Chemnitz (Liegenschaftsamt) und der
Garagengemeinschaft zur Überlassung einer Teilfläche des Flurstückes 996/8 der
Gemarkung Gablenz wird wegen der Klarstellung einzelner vertraglichen Regelungen und
zur Umsetzung des Stadtratsbeschlusses Nr. B-086/2017 vom 14.06.2017
(Garagenkonzeption) einschließlich der sich ergebenden Nachzahlungsverpflichtung wie
folgt unter Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ergänzend gefasst:

Nutzungsvertrag

zwischen der Stadt Chemnitz
Markt 1
09111 Chemnitz

vertreten durch die Oberbürgermeisterin
handelnd durch das Liegenschaftsamt

- Stadt -

und der Garagengemeinschaft „An der Dürerschule“
vertreten durch

- Nutzer -

Vorbemerkung

Der **Nutzer** hat in den Jahren 1968 bis 1975 im Bereich des nunmehr seit 03.10.1990 im Eigentum der **Stadt** Chemnitz stehenden Grundbesitzes an der Charlottenstraße mit der aktuellen Flurstücksbezeichnung - Flurstück 996/8 der Gemarkung Gablenz - in gemeinsamer Arbeit seiner als Gemeinschaft von Bürgern gemäß den §§ 266 ff. ZGB-DDR organisierten Mitgliedern über 500 Fertigteilgaragen sowie die zugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen errichtet.

Diese Baulichkeiten stehen gemäß § 5 (1) EGZGB-DDR in Verbindung mit den §§ 312 ff. ZGB-DDR und Art. 231 § 5 (1) EGBGB im vom Eigentum an Grund und Boden abgesonderten Eigentum des Nutzers (Garagengemeinschaft) bzw. der Mitglieder der Garagengemeinschaft „An der Dürerschule“.

Die Mitglieder der Garagengemeinschaft sind gemeinschaftlich **Nutzer** des Grundbesitzes.

Die Nutzungs- und Verfügungsbefugnisse der Mitglieder der Garagengemeinschaft richten sich nach dem Statut und den sonstigen Ordnungen des Nutzers.

Auf diesen Nutzungsvertrag sind somit, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist, die Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) in der jeweils aktuellen Fassung und des bürgerlichen Rechts (BGB) anzuwenden.

Für die heutige Garagengemeinschaft gilt nach den Vorschriften des § 4 Abs. 2 SchuldRAnpG das Recht der BGB-Gesellschaften nach den §§ 705 ff. BGB.

Der Stadtrat der **Stadt** hat mit dem Beschluss Nr. B-086/2017 am 14.06.2017 die Garagenkonzeption beschlossen. Der Beschluss gilt für alle kommunalen Garagengrundstücke. Inhalt des Beschlusses ist neben der Einordnung der kommunalen Garagenstandorte mit 20 und mehr Garagen in die Kategorien A), B) oder C) die Erhöhung des jährlichen Nutzungsentgeltes ab 01.01.2018 auf 80,00 EUR/Garagenstellplatz mit der Zahlung einer jährlichen Nebenkostenpauschale von 20,00 EUR/Garagenstellplatz und das Gebot der persönliche Nutzung der Garagen und somit Unzulässigkeit einer Untervermietung.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die **Stadt** ist Eigentümer des Flurstückes 996/8 der Gemarkung Gablenz, gelegen in Chemnitz, Charlottenstraße.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist der in Absatz (1) genannte Grundbesitz (unbebaut) mit einer Teilfläche von insgesamt ca. 18.800 m². Auf dem Vertragsgegenstand befinden sich 503 Garagen.
- (3) Der Vertragsgegenstand ist in dem als ANLAGE 1 beigefügten Lageplan durch gelbe Markierung näher bezeichnet.
- (4) Die dazugehörigen, in der ANLAGE 1 grün gekennzeichneten Grünflächen, werden unentgeltlich, jedoch mit der Verpflichtung zur Pflege, überlassen.

§ 2 Vertragslaufzeit

- (1) Das Vertragsverhältnis begann am 01.01.1971. Das Vertragsverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Jede Vertragspartei kann das Vertragsverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen.
- (3) Eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses nach § 545 BGB durch Stillschweigen wird ausgeschlossen.

§ 3 Außerordentliche Kündigung

- (1) Beiden Vertragsparteien steht das Recht der außerordentlichen Kündigung des Vertrages ohne Einhaltung einer Frist nur aus wichtigem Grunde zu.
- (2) Der **Stadt** steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 BGB insbesondere dann zu, wenn
 - (a) der **Nutzer** seinen vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen (bspw. § 7 Absatz (1) trotz schriftlicher Abmahnung nicht in angemessener Frist nachkommt,
 - (b) der **Nutzer** insbesondere die innere Ordnung der Anlage nicht aufrecht erhält oder die Anlage verwaarlosten lässt,
 - (c) wenn sich der **Nutzer** als Garagengemeinschaft auflöst und nicht als juristische Person in anderer Form fortgeführt wird,
 - (d) der **Nutzer** den Vertragsgegenstand unbefugt Dritten überlässt,
 - (e) für die vorgesehenen Nutzungen öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht erteilt werden oder der **Nutzer** gegen öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Vorschriften verstößt.

§ 4 Nutzungsentgelt

- (1) Das Nutzungsentgelt beträgt ab dem Jahr 2018 pro Kalenderjahr 40.240,00 EUR (80,00 EUR/Garagenstellplatz). Bei Abschluss dieses Vertragsnachtrages befinden sich 503 Garagen auf dem Vertragsgegenstand. Die Bestimmung/Festsetzung eines höheren Nutzungsentgeltes obliegt dem Stadtrat der **Stadt**.

§ 5 Lasten, Nebenkosten

- (1) Neben dem Nutzungsentgelt hat der **Nutzer** der **Stadt** für die anfallenden regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Entgelte (grundstücksbezogene Nebenkosten) ab dem Kalenderjahr 2018 eine jährliche Nebenkostenpauschale von 10.060,00 EUR (20,00 EUR/Garagenstellplatz) zu zahlen. Eine Abrechnung erfolgte demnach letztmalig für das Kalenderjahr 2017 und ab dem Kalenderjahr 2018 nicht mehr.

- (2) Der **Nutzer** ist verpflichtet, bei Bedarf mit den Versorgungsträgern entsprechende Verträge abzuschließen und mit diesen direkt den Verbrauch und die sonstigen Leistungen abzurechnen.

§ 6 Fälligkeit und Zahlung

- (1) Das jährliche Nutzungsentgelt einschließlich der Nebenkostenpauschale von gesamt **50.300,00 €** ist in zwei Teilbeträgen zum 31.05. und 31.10. an die **Stadt** wie folgt zu zahlen:

1. Teilbetrag in Höhe von 40.000,00 € bis zum 31.05. des laufenden Jahres
2. Teilbetrag in Höhe von 10.300,00 € bis zum 31.10. des laufenden Jahres

Die Nachzahlung des sich unter Betrachtung der bisherigen Zahlungserfordernisse und sich nach dem Stadtratsbeschluss Nr. B-086/2017 ergebenden Differenzbetrages für die Kalenderjahre 2018, 2019 und 2020 i. H. v. 42.612,00 € erfolgt bis spätestens 31.12.2021 unter Verzicht der Einrede der Verjährung.

- (2) Für alle Zahlungen ist der unbare Zahlungsweg einzuhalten. Überweisungen sind kostenfrei auf das Konto des Vermieters (Kassen- und Steueramt) bei der Sparkasse Chemnitz

Kontonummer: 3501009282
Bankleitzahl: 87050000
Personenkonto: **04133375** (bitte stets angeben)

vorzunehmen, solange die **Stadt** dem **Nutzer** keine andere Festlegung schriftlich mitteilt. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern den Eingang der Beträge beim Geldinstitut an.

Für nicht rechtzeitig geleistete Zahlungen ist ein Verzugszins gemäß § 288 BGB zu zahlen, ohne dass es einer Mahnung bedarf.

- (3) Befindet sich der **Nutzer** mit der Zahlung des Nutzungsentgeltes, von Nebenkosten oder sonstigen Geldforderungen aus diesem Nutzungsvertrag im Rückstand, so werden eingehende Zahlungen personenkontenbezogen stets auf die älteste Forderung angerechnet. Ist kein Personenkonto angegeben, so sind Zahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld anzurechnen.
- (4) Die Aufrechnung gegen das Nutzungsentgelt oder gegen die Nebenkostenforderungen der **Stadt** mit Gegenforderungen des **Nutzers** sowie die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes sind ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderungen sind unstreitig oder gerichtlich rechtskräftig festgestellt.
- (5) Der **Nutzer** kann der **Stadt** auf Anforderung ein SEPA-Lastschriftmandat erteilen. Der **Nutzer** darf das SEPA-Lastschriftmandat dann nur aus wichtigem Grund widerrufen. Guthaben des **Nutzers** werden auf das Einzugskonto des Nutzers überwiesen.
- (6) Der Vertrag gilt als Vorankündigung über das SEPA-Mandat. Dieses SEPA-Mandat wird durch die Mandatsreferenz und die Gläubiger-Identifikationsnummer (DE20ZZZ00000007078) gekennzeichnet. Die Mandatsreferenz (Mandatsnummer) wird nach Buchungsvollzug nachgereicht.

§ 7 Nutzung des Vertragsgegenstandes

- (1) Der Vertragsgegenstand wird als Garagenstandort genutzt. Die errichteten Garagen dienen den Garageneigentümern und Mitgliedern der Garagengemeinschaft zur Einstellung von Kraftfahrzeugen o. ä.

Insoweit wird auf § 5 Abs. 2 Nutzungsentgeltverordnung und auf die Sächsische Garagenverordnung (SächsGarVO) verwiesen. Entsprechend dem nach § 1 SchuldRAnpG übergeleiteten Grundsatz des nach den §§ 312 ff. ZGB-DDR überlassenen Grundstücks zur Errichtung von Garagen für persönliche Nutzung sind Untervermietungen und wesensfremde Nutzungen – wie beispielweise gewerbliche Nutzungen – nicht gestattet.

- (2) Bei Verstößen gegen diese gesetzlichen und vertraglichen Nutzungsbeschränkungen kann die **Stadt** das Vertragsverhältnis nach § 3 Abs. 2 lit. a) außerordentlich kündigen. Eine Benutzung des Vertragsgegenstandes bzw. der Garagen zu einem anderen Zweck bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung (Einwilligung) der **Stadt**.

- (3) Der **Nutzer** erkennt den Vertragsgegenstand als zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet an. Die **Stadt** übernimmt keine Gewährleistung für die Eignung des Vertragsgegenstandes für den vereinbarten Nutzungszweck. Eine Benutzung zu einem anderen Zweck darf nur nach schriftlicher Einwilligung der **Stadt** erfolgen.

- (4) Dem **Nutzer** obliegt in Übereinstimmung mit seinem Statut und den hierzu gefassten Beschlüssen des Vorstandes und der Mitgliederversammlung die Organisation der Nutzung und Unterhaltung des Garagenkomplexes und seiner Nebeneinrichtungen.

- (5) Der unmittelbar Nutzungsberechtigte (Eigentümer der Garage und Mitglied der Garagengemeinschaft) ist nicht unmittelbarer Vertragspartner der **Stadt**. Die Regelungen der Rechte und Pflichten der Nutzungsberechtigten, insbesondere zu Besitz, Nutzung und Verfügung über das Eigentum an der Baulichkeit Garage, obliegen der Garagengemeinschaft gemäß des Statuts.

Sollte der **Nutzer** im Innenverhältnis zur Vergabe von Nutzungsrechten und zur Zustimmung zu Veränderungen am Eigentum für alle Mitglieder der Garagengemeinschaft nicht ausreichend legitimiert sein, wird er die Legitimation unverzüglich durch Änderung des Statuts oder Fassung entsprechender Beschlüsse herbeiführen.

- (6) Jeder Nutzerwechsel an den Baulichkeiten und den Rechten zur Nutzung des Grund und Bodens bedarf des Abschlusses eines schriftlichen Vertrages zwischen dem Verkäufer der Garage (scheidendes Mitglied der Garagengemeinschaft), dem Käufer der Garage (neues Mitglied der Garagengemeinschaft) und dem **Nutzer** (Garagengemeinschaft, vertreten durch den Vorstand), aus dem mindestens der Übergang des Eigentums an der Garage und dem Wechsel des Nutzungsrechts am Grundstück einschließlich der dem **Nutzer** gehörenden gemeinschaftlich zu nutzenden Anlagen einschließlich der daraus resultierenden Pflichten hervorgehen. Ein entsprechendes Muster in diesem 4. Nachtrag als ANLAGE 2 beigelegt.

Insoweit wird der Garagenvorstand von der **Stadt** bevollmächtigt, für die **Stadt** als Grundstückseigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkung hat im Sinne der Gesamtinteressen der **Stadt** und dieses Nutzungsvertrages zu erfolgen (siehe Absatz 7).

- (7) Die Verwendung des als ANLAGE 2 beigefügten Vertragsmusters für den Nutzerwechsel wird seitens der **Stadt** empfohlen.
- (8) Es wird klargestellt, dass der Wechsel der Garageneigentümer nach dem hier bestimmten Verfahren keine Beendigung des Vertragsverhältnisses im Sinne des § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG darstellt und deshalb keinen Übergang von Garageneigentum auf den Grundstückseigentümer (**Stadt**) zur Folge hat.
- (9) Der **Nutzer** ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln und insbesondere auf seine Kosten den Garagenstandort und die benannten Pflegeflächen sauber zu halten, sowie für die Grünpflege und die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers Sorge zu tragen. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Garagenzufahrt erfolgt derzeit durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.
- (10) Der **Nutzer** ist berechtigt, auf seine Kosten den Vertragsgegenstand oder Teile davon einzufrieden.
- (11) Die im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand einschließlich der überlassenen Freiflächen und Grünflächen bestehende Verkehrssicherungspflicht obliegt dem **Nutzer**. Das betrifft insbesondere im Winter die Räum- und Streupflicht sowie die Wahrnehmung der Anliegerpflichten.
- (12) Der **Nutzer** stellt die **Stadt** von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht und Anliegerpflichten in Bezug auf den Vertragsgegenstand frei. Dem **Nutzer** wird empfohlen, für den Vertragsgegenstand Versicherungen im erforderlichen, dem Nutzungszweck entsprechenden Umfang abzuschließen.
- (13) Der **Nutzer** ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Einwilligung der **Stadt** Werbung am Vertragsgegenstand anzubringen oder anbringen zu lassen.
- (14) Dem **Nutzer** ist es untersagt, den Vertragsgegenstand für extreme, rassistische, antisemitische oder gewaltverherrlichende Betätigungen oder Sektentätigkeiten selbst zu nutzen oder an **Nutzer** mit solchen Bestrebungen, weder entgeltlich noch unentgeltlich, zu überlassen.

Der **Nutzer** hat sicherzustellen, dass er selbst keine solchen Handlungen verbreitet oder von Bediensteten, Beauftragten, Besuchern, Gästen, oder sonstigen Dritten im Vertragsgegenstand darstellen und verbreiten lässt.

Für den Fall, dass beim **Nutzer** keine ausreichenden Erkenntnisse vorliegen, jedoch gewisse Anhaltspunkte für derartige Aktivitäten bestehen, kann sich der **Nutzer** rechtzeitig bei der **Stadt**, Dezernat 3, Kriminalpräventiver Rat, Bürgerhaus Am Wall, Chemnitz informieren. Das gilt insbesondere auch im Falle von dreiseitigen Verträgen.

Zu widerhandlungen berechtigen die **Stadt** – erforderlichenfalls nach vorhergehender Abmahnung – zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund.

- (15) Dem Nutzer ist bekannt, dass die vorhandene Zufahrt zum Garagengrundstück mitbenutzt wird für eine Garagenzeile auf dem östlich angrenzenden privaten Flurstück 991/3 (siehe blaue Markierung in ANLAGE 1).

§ 8 Bauliche Maßnahmen des Nutzers

(1) Der **Nutzer** ist berechtigt, leer stehende Garagen zeitlich begrenzt weiter zu vermieten, selbst zu nutzen oder auf eigene Kosten zurückzubauen und die frei werdenden Flächen für Zwecke im Sinne des § 5 Absatz (1) dieses Nutzungsvertrages auch als PKW-Stellplätze zu nutzen.

(2) Der **Nutzer** ist nicht befugt, ohne schriftliche Einwilligung der **Stadt** Garagen oder sonstige Baulichkeiten neu zu errichten. Erteilt die **Stadt** die Einwilligung, trägt der **Nutzer** die Kosten dieser Maßnahmen. Ein Wertausgleich dafür erfolgt bei Beendigung der Vertragslaufzeit nicht.

Erteilt die **Stadt** die Einwilligung und erfolgt die Errichtung einer Garage, so wird ein Nachtrag zu diesem Nutzungsvertrag erforderlich. Die Fertigstellung der Garagen ist der **Stadt** unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Der **Nutzer** ist bei sämtlichen Baumaßnahmen für die Einholung der bau- und sicherheitstechnischen Genehmigungen verantwortlich und hat sämtliche diesbezügliche Kosten zu tragen.

Der **Nutzer** haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

(3) Der **Nutzer** hat den Beginn und die Beendigung der Baumaßnahmen der **Stadt** unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(4) Das Recht des **Nutzers** zur uneingeschränkten baulichen Instandhaltung und Instandsetzung der Garagen und seiner sonstigen baulichen Anlagen wird hiervon nicht berührt.

§ 9 Kontroll- und Besichtigungsrecht der Stadt

(1) Die **Stadt** und ein von ihr Beauftragter können den Vertragsgegenstand nach rechtzeitiger Ankündigung zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr im Verzug ist ihnen der Zutritt jederzeit ohne Vorankündigung gestattet.

§ 10 Beendigung des Nutzungsvertrages

(1) Endet das Vertragsverhältnis, so richten sich die Rechtsfolgen aus der Beendigung des Vertrages nach dem SchuldRAnpG.

(2) Bei einem Verkauf der Liegenschaft an Dritte wird die **Stadt** dem **Nutzer** Abbruchkosten nicht in Rechnung stellen.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Wechselseitige Ansprüche aus Abweichungen der in diesem Vertrag angegebenen von den tatsächlichen Flächenmaßen sind ausgeschlossen.

- (2) Der **Nutzer** ist verpflichtet, jede Änderung seines Statuts, der Parteibezeichnung (bspw. durch Gründung eines Vereins) und sonstige Änderungen der **Stadt** durch Übergabe einer Kopie der Änderung des Statuts etc. unverzüglich schriftlich mitzuteilen, ebenso jede Änderung in der Vertretung der Garagengemeinschaft.
- (3) Die Erfüllung dieses Vertrages obliegt seitens der **Stadt** dem Liegenschaftsamt, das alle diesbezüglichen Vollmachten hat. Sollte sich diese Zuständigkeit während der Laufzeit des Nutzungsvertrages ändern, wird der **Nutzer** durch das Liegenschaftsamt schriftlich informiert.
- (4) Den Vertragsparteien ist das Schriftformerfordernis nach den § 550 i. V. m. 578 Abs. 1 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dieser Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Nutzungsvertrag nicht unter Berufung auf Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungs-/Hauptnutzungsvertrages, sondern auch für sämtliche Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (5) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt; hinsichtlich der betreffenden Bestimmung gilt das tatsächlich Gewollte. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Chemnitz.

Dieser 4. Nachtrag in formfolgender Neufassung tritt mit vollständiger Unterzeichnung in Kraft.

Chemnitz, den _____

Chemnitz, den _____

Carsten Zimmermann
Abteilungsleiter Grundstücksverwaltung

Liegenschaftsamt
- **Stadt** -

Vorsitzender/Bevollmächtigter
Garagengemeinschaft
„An der Dürerschule“
- **Nutzer** -

Anlagen

1. Lageplan Vertragsgegenstand
2. Muster dreiseitiger Vertrag