

Zwischen der Stadt Norderstedt, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Grote,  
nachstehend „**Stadt**“ genannt  
und dem Verein **XXX**, vertreten durch *die Frauen/Herren* - Vorstand gemäß § 26  
BGB

nachstehend „**Verein**“ genannt

wird folgender

## NUTZUNGSVERTRAG

geschlossen:

### § 1 Nutzungsobjekt

1. Die Stadt ist Eigentümerin der Sportanlage **XXX** und stellt diese dem Verein zur eigenverantwortlichen Nutzung zur Verfügung. Die Lage ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 1), welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, farbig gekennzeichnet.

Die Anlage umfasst folgende Anlagen und Gebäude

- a) **XXX**
  - b) **XXX**
  - c) **XXX**
  - d) .....
2. Die zu übernehmende Sportanlage befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand und ist den Bedürfnissen des Sports entsprechend ausgestattet.
  3. Veräußerungen der *übertragenen* Maschinen und Geräte gemäß beiliegender Inventarliste bedürfen der Zustimmung der Stadt.

Ersatz- bzw. Neubeschaffungen sind durch den Verein zu tätigen (siehe § 13 Investitionskostenzuschüsse).

### § 2 Nutzungsumfang

1. Die Stadt überträgt dem Verein im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht.
2. Der Verein verpflichtet sich, die Sportanlage einschl. der Gebäude und der Nebeneinrichtungen nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke im Rahmen seiner satzungsgemäßen Vereinsarbeit zu nutzen und fachgerecht zu pflegen.
3. Der Verein verpflichtet sich, den Schulen in den Vormittagsstunden (d. h. bis 13.00 Uhr) die Nutzung der Außensportanlagen zu ermöglichen. Eine schulische Nutzung der Sportanlage in den Nachmittagsstunden bedarf einer rechtzeitigen Absprache zwischen Schule und Verein.

Der Verein ist weiterhin verpflichtet, der Stadt nach rechtzeitiger Absprache die Sportanlage für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen, soweit Belange des Vereins nicht gestört werden.

Über eine Mitnutzung der Anlage durch andere Nutzer entscheidet der Verein, bei auswärtigen Nutzern, die die Anlage regelmäßig nutzen wollen, ist die Zustimmung der Stadt einzuholen. Für Norderstedter Sportvereine darf ein Nutzungsentgelt nicht erhoben werden.

### **§ 3 Pflichten und Aufgaben**

Der Verein übernimmt im Rahmen der Bewirtschaftung der Sportanlage in eigener Zuständigkeit folgende Aufgaben:

1. Überwachung der gesamten Sportanlage mit Gebäuden und Nebeneinrichtungen. Soweit durch Schäden Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, *muss* der Sportverein eine Nutzung untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzuge.
2. *Der Verein übernimmt die Überwachung des Energieverbrauchs, insbesondere des Stromverbrauchs und der Heizung durch regelmäßige Kontrollen. Die Zählerstände der einzelnen Verbrauchsmessgeräte sind monatlich abzulesen und jeweils bis zum 05. eines Monats dem Amt für Gebäudewirtschaft (Energiemanagement) mitzuteilen. In diesem Rahmen ist auch die ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen (z. B. Flutlicht- und Beregnungsanlagen) regelmäßig zu prüfen und zu warten.*
3. Der Verein übernimmt die Reinigung und die Pflege aller übergebenen Gebäude, Geräte, Außenanlagen und Nebeneinrichtungen *einschl. der Umzäunung, der Tribünen, der Bäume etc.. Ebenso überprüft und sichert er die ordnungsgemäße Funktion der Sportgeräte.*

### **§ 4 Unterhaltung der Sportanlage**

1. Der Verein ist verpflichtet, die Gesamtsportanlage durch laufende Pflegemaßnahmen und sonstige geeignete Maßnahmen in einem guten, funktionsfähigen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.
2. *Der Erhalt des ordnungsgemäßen baulichen Zustandes der Gebäude einschließlich Installationen, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie Heizung und Elektrik, insbesondere auch im Sinne des § 836 BGB, obliegt der Stadt.  
Ausgenommen sind Reparaturkosten gemäß § 5 Ziffer 2.1.*
3. *Bauliche und sonstige Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt als Eigentümerin der Gesamtanlage. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen z.B. Baugenehmigungen sind vom Verein zu beantragen und werden durch diese Zustimmung nicht ersetzt.*

### **§ 5 Kosten, Lasten, Abgaben**

1. Der Verein übernimmt alle mit dem Betrieb der Sportanlage verbundenen Kosten; es sind dies Kosten für:
  - 1.1 Grundsteuer

- 1.2 Straßenreinigung und Abfallentsorgung
- 1.3 Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen
- 1.4 Sach- und Haftpflichtversicherung

*Die Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Wärme werden durch die Stadt getragen und direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.*

2. Außerdem übernimmt der Verein folgende Kosten:

- 2.1 Reparaturkosten an Gebäuden bis zu einer Höhe von 500,00 € zzgl. MwSt. im Einzelfall, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 % der in § 12 Abs.1 genannten Summe jährlich. *Die Kosten für Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten des Vereins. Hierunter fallen das Tapezieren bzw. Streichen der Wände und Streichen der Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren und der Fenster und Außentüren von innen.*
- 2.2 Reinigung der gesamten Anlage einschließlich Gebäudereinigung
- 2.3 Wartung der Sport-, Pflegegeräte und Maschinen
- 2.4 Reparaturen, an den vom Verein übernommenen Sportgeräten und Sportanlagenpflegegeräten
- 2.5 *Reparaturen und Wartung aller mit der Sportanlage verbundenen Einrichtungen*

## **§ 6 Werbung**

Die Stadt gestattet dem Verein innerhalb der überlassenen Anlage stationäre und transportable Werbeflächen zu haben. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten, entsprechende Genehmigungen sind vom Verein einzuholen.

Werbung für Tabakwaren ist nicht zulässig.

*Namensgebungen der Sportanlagen im Rahmen des Sport-Sponsoring bedürfen vorab der schriftlichen Zustimmung der Stadt Norderstedt.*

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

1. Die Stadt übernimmt für Größe und Beschaffenheit des Grundstückes keine Gewähr.
2. Der Verein übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem überlassenen Grundstück.
3. Der Verein übernimmt die Reinigungspflicht für die in dem anliegenden Plan dargestellten Straßen- und Wegeflächen, wie sie sich aus der Straßenreinigungssatzung der Stadt Norderstedt (Anlage 3) ergibt.
4. Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht *grundsätzlich* auf eigene Gefahr. *Vor jeder Benutzung sind die Sportanlage, 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.*

5. Der Verein ist verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Stadt an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, es sei denn, er weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertragsgerechten Nutzung verursacht worden sind und der Verein 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 Stadt als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB, unter Ausschluss der Haftung des Vereins nach § 837 und § 838 BGB.
6. Der Verein ist verpflichtet, die Stadt unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäuden zu unterrichten. Soweit sofortige Maßnahmen erforderlich sind, um jede Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der Verein diese selbst und informiert die Stadt unverzüglich über die getroffenen Maßnahmen. Die Stadt ersetzt dem Verein alle Kosten, die ihm bei der Durchführung einer sofort erforderlichen Maßnahme entstehen.
7. Der Verein stellt die Stadt von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte sowie der Zugänge zu den Räumen und internen Anlagen stehen. Diese Regelung entfällt, wenn der Schaden durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand der Gebäude oder durch die Stadt oder ihrer Bediensteten verursacht worden ist.
8. *Für Wertsachen, Bargeld, Garderobe und andere Gegenstände wird von der Stadt keine Haftung übernommen.*

### **§ 8 Versicherungen**

1. Der Verein hat auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu unterhalten, die die in § 7 genannten Haftpflichtfälle einschließlich der Freistellungsverpflichtung abdeckt. *Der Nachweis ist bei der Stadt einzureichen.*
2. Die Stadt versichert das Nutzungsobjekt gegen Feuer-, Sturm-, und Leitungswasserschäden, nicht jedoch gegen Einbruch, Diebstahl und Glasbruch. *Eine Inventarversicherung ist ggf. vom Verein abzuschließen.*

### **§ 9 Duldungspflichten des Nutzers**

1. Die Stadt ist berechtigt, das Nutzungsobjekt nach vorheriger Anmeldung zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr im Verzuge entfällt die Verpflichtung zur vorherigen Anmeldung.
2. Die Stadt hat das Recht, nach Ankündigung, Kanal-, Gas-, Wasser- und Kabelleitungen u. ä. auf der Nutzungsfläche zu verlegen und zu betreiben sowie sonstige erforderliche bauliche Maßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz durchzuführen. Hierdurch verursachte Behinderungen hat der Verein zu dulden.

### **§ 10 Vertragslaufzeit und Kündigung**

1. Der Vertrag beginnt am **01.01.2014** und läuft auf unbestimmte Zeit und ist jährlich mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündbar. Eine ordentliche Kündigung kann frühestens 24 Monate nach Vertragsbeginn erfolgen.
2. Der Verein kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn die Stadt ihren Verpflichtungen gemäß § 12 hinsichtlich der vereinbarten Zahlung nicht nachkommt.
3. Die Kündigung durch die Stadt ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.  
Bei Auflösung des Vereins oder bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens kann eine Kündigung ebenfalls fristlos erfolgen.
4. Entsprechende Entschädigungsleistungen für durch den Verein geleistete Investitionen richten sich nach § 15 dieses Vertrages.
5. Für den Fall einer ordentlichen Kündigung des Vertrages durch die Stadt verpflichtet sich die Stadt, mit dem Verein über Lösungen zu verhandeln, die das Ziel haben, es dem Verein zu ermöglichen, auch zukünftig seinen Vereinszweck in angemessenen Umfang zu erfüllen.

### **§ 11 Nutzungsentschädigung**

Eine Nutzungsentschädigung wird nicht erhoben.

### **§ 12 Förderung**

1. *Zur Durchführung aller Leistungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Sportanlage auf der Grundlage dieses Vertrages erhält der Verein von der Stadt Norderstedt einen pauschalierten Zuschuss in Höhe von ..... Euro jährlich zuzüglich der ggf. anfallenden Umsatzsteuer. Der Eigenanteil in Höhe von 10% der Zuschusssumme inkl. Umsatzsteuer wird bei der Auszahlung bereits in Abzug gebracht.*
2. Zur Deckung der laufenden Kosten zahlt die Stadt Norderstedt im Voraus vierteljährlich Abschlagzahlungen, jeweils zum 01.01., 01.04., 01.07., 01.10. jeden Jahres.
3. Der Verein ist verpflichtet jeweils bis zum 31.03. des Folgejahres *einen Verwendungsnachweis über den pauschalierten Zuschuss bei der Stadt unter Berücksichtigung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben einzureichen.*
4. Am Jahresende nicht benötigte Mittel können in das Folgejahr übertragen und zweckgemäß verwendet werden.  
Es ist außerdem möglich, nicht benötigte Mittel für die laufende Kinder- und Jugendarbeit des Vereins zu verwenden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vertragsbestimmungen eingehalten werden und eine jährliche Prüfung des Zustandes der Sportanlage durch Vertreter/innen der Stadt keine Beanstandungen ergeben hat.

- Sollte eine Unterdeckung durch Mehrkosten entstehen, die für beide Seiten nicht vorhersehbar waren und trotz eines wirtschaftlichen Verhaltens des Vereins nicht aufzufangen sind, führen beide Seiten erneute Finanzierungsgespräche.
5. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für Dezember 2014 veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % nach oben oder unten, kann jede Partei die Aufnahme von Verhandlungen über eine angemessene Anpassung des Zuschusses verlangen.  
Ändert sich danach der Index wieder um jeweils mehr als 5 % gegenüber dem Vorjahr, so kann wiederum jede Partei die Aufnahme von Verhandlungen verlangen.
  6. Die Stadt ist berechtigt, den Zuschuss oder Teile des Zuschusses zurückzufordern oder mit zukünftigen Zuschusszahlungen aufzurechnen, wenn die Prüfung der Abrechnung ergibt, dass der Zuschuss oder Teile des Zuschusses nicht entsprechend den Vorgaben dieses Vertrages verwendet worden sind.
  7. Die Stadt kann die Zahlungen einstellen, wenn Vertragsbestimmungen durch den Verein nicht eingehalten werden, insbesondere die Pflichten gem. § 3, 4, 5 verletzt werden.
  8. Der Zuschussbetrag wird neu festgesetzt, wenn sich das Nutzungsobjekt verkleinert oder vergrößert oder wenn Anlagen außer Betrieb genommen werden müssen.
  9. *Die Stadt Norderstedt verpflichtet sich, die Steuernachzahlungen nebst Zinsen aus den Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2009/2010 bei Fälligkeit zu übernehmen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Verein sämtliche rechtlichen Mittel auszuschöpfen, um die Steuernachzahlungen zu vermeiden. Diese wären das außergerichtliche wie auch das gerichtliche Einspruchsverfahren gegen die entsprechenden Steuerbescheide bis zur höchstrichterlichen Entscheidung. Die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten ( Steuerberatungskosten gemäß Steuerberatervergütungsverordnung, Rechtsanwaltskosten nach RVG, Gerichtskosten sowie Auslagen ) übernimmt die Stadt Norderstedt.*
  10. *Bei Obsiegen der Rechtsauffassung des Vereins, dass gar keine Umsatzsteuer bzw. dass lediglich 7% der Umsatzsteuer auf die Zahlungen zu erheben sind, verpflichtet sich der Verein entsprechende Steuerguthaben zzgl. der erstatteten Zinsen unverzüglich an die Stadt zurückzuzahlen, nachdem das Finanzamt die Beträge erstattet hat.*

### **§ 13 Investitionskostenzuschüsse**

Investitionskosten sind Ausgaben für die Veränderung des Anlagevermögens, z. B: Baumaßnahmen oder Beschaffungen von beweglichen Sachen. Einzelinvestitionen, die einen Betrag von 10.000,00 € ohne Mehrwertsteuer übersteigen, sind nicht Bestandteil des Zuschusses.

Über die Notwendigkeit, Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen über 10.000,00 € ohne Mehrwertsteuer wird im Rahmen der Sportförderung auf Antrag durch Bescheid im Wege der Einzelfallprüfung entschieden. Die Anträge sind vom Verein im Normalfall jeweils spätestens bis zum

15.03 des Vorjahres, für welches die Maßnahme geplant ist, zu stellen. Für sofort notwendige Anschaffungen kann ein Antrag auch außerhalb des genannten Termins gestellt werden.

### **§ 14 Prüfungsrechte**

Die Stadt ist berechtigt, jederzeit die Verwendung der Zahlung durch den Verein durch Vertreter/innen des Fachamtes oder des Rechnungsprüfungsamtes überprüfen zu lassen. Der Verein gewährt hierzu die Einsicht in die entsprechenden Akten, Konten, Buchführungsbelege und Rechnungsunterlagen, und gibt die erforderlichen Auskünfte.

### **§ 15 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

1. Die Sportanlage wird, sofern nachträglich nichts anderes vereinbart wurde, (z. B. genehmigte Erweiterung der Anlage) bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in dem Zustand zurückgegeben, in dem sie sich zu Vertragsbeginn befunden hat (auf das Protokoll – siehe § 1 Abs. 2 wird Bezug genommen). Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch wird hiervon nicht berührt.
2. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Verein auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die vom Verein abweichend zum § 4 Abs. 3 eingebaut wurden, innerhalb einer zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
3. Die Stadt ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des Vereins beseitigen zu lassen, wenn der Verein seinen Verpflichtungen gemäß § 15 Abs. 2 innerhalb der gestellten Frist nicht nachkommt.
4. Ein Anspruch auf finanziellen Ausgleich gem. § 951 BGB für abweichend von § 4 Abs. 3 errichtete Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen ist ausdrücklich ausgeschlossen.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dem Verein – unabhängig von einer etwaig eintretenden zukünftigen Wertsteigerung – bei Beendigung des Vertragsverhältnisses keinerlei Entschädigungsansprüche in Bezug auf die von dem Verein mit öffentlichen Fördermitteln getätigten Investitionen zustehen. Ein diesbezügliches Wegnahmerecht des Vereins ist ausgeschlossen.

### **§ 16 Unterverpachtung**

Eine Unterverpachtung der Sportanlage ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

Die auf der Anlage vorhandene Gaststätte/Kantine darf vom Verein verpachtet werden. Der Pachtvertrag bedarf der Zustimmung der Stadt Norderstedt. Die Einnahmen aus der Verpachtung fließen dem Verein zu.

Die Betriebskosten der Gaststätte/Kantine werden bei der Abrechnung gem. § 12 Abs. 3 berücksichtigt.

### § 17 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollte eine 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.
3. Dieser Vertrag wird in 3 Ausfertigungen erstellt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen. Der Verein erhält eine Ausfertigung.

Norderstedt, den

---

Ort, Datum

**Stadt Norderstedt**

**Verein**

---

Hans-Joachim Grote  
Oberbürgermeister

---

Namen  
Der Vorstand