

Vertragstext gem. Beschluss Hauptausschuss am 20.12.2004

Zwischen der Stadt Norderstedt, vertreten durch **XXX**

nachstehend „**Stadt**“ genannt

und dem Verein **XXX**, vertreten durch den 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, 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 lt. Übernahmeprotokoll in einem ordnungsgemäßen Zustand und ist den Bedürfnissen des Sports entsprechend ausgestattet.
 3. Die der Anlage zugeordneten Geräte und Maschinen gemäß anliegender Inventarliste mit einem Zeitwert von ca. xx.xxx € werden mit Vertragsbeginn dem Verein übertragen.

Veräußerungen der vorgenannten Maschinen und Geräte bedürfen der Zustimmung der Stadt.

Ersatz- bzw. Neubeschaffungen sind durch den Verein zu tätigen (siehe § 14 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 Norderstedt nach rechtzeitiger Absprache die Sportanlage für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen, soweit Belange des Vereins nicht gestört werden.

Der Verein erstellt jährlich für die Anlage einen Trainings-/ Belegungsplan und legt diesen der Stadt Norderstedt vor.

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 Norderstedt einzuholen. Für Norderstedter Vereine darf eine Mitnutzungsgebühr 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, kann der Sportverein eine Nutzung untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzuge.
2. Der Verein achtet auf wirtschaftlichen Verbrauch der Energien. Die regelmäßige Funktionsüberprüfung der technischen Einrichtungen (z. B. Flutlicht- und Beregnungsanlagen) obliegt dem Verein.
3. Der Verein übernimmt die Reinigung und die Pflege aller übergebenen Gebäude, Geräte, Außenanlagen und Nebeneinrichtungen und überprüft deren ordnungsgemäße Funktion.

§ 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. Die Unterhaltung der Gebäude an Dach und Fach, insbesondere auch im Sinne des § 836 BGB, obliegt der Stadt.

Für ggf. zukünftig vom Verein errichtete Gebäude obliegt diese Pflicht dem Verein.

3. Bauliche Veränderungen, Ergänzungen durch den Verein bedürfen neben einer ggf. erforderlichen Baugenehmigung der schriftlichen Zustimmung durch die Stadt als Eigentümerin der Gesamtanlage.

§ 5 Kosten, Lasten, Abgaben

1. Der Verein übernimmt alle mit dem Betrieb der Sportanlage verbundenen Kosten, entsprechend der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (siehe Anlage). Hierzu zählen insbesondere die Kosten für:

1.1 Strom-, Gas- und Wasserverbrauch

1.2 Abwasser

1.3 Grundsteuer

1.4 Wärmelieferung

1.5 Straßenreinigung und Abfallentsorgung

1.6 Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen

1.7 Sach- und Haftpflichtversicherung

Soweit möglich wird der Verein eigene Verträge z. B. mit den Versorgungsunternehmen abschließen. Soweit dies nicht möglich ist, werden die Betriebskosten einmal jährlich von der Stadt mit dem Verein abgerechnet.

2. Außerdem übernimmt der Verein folgende Kosten:

2.1 Reparaturkosten an Gebäuden bis zu einer Höhe von 300,-- € im Einzelfall, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 % der in § 12 Abs. 1 genannten Zuschusssumme jährlich.

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

§ 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.

§ 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 ergibt.
4. Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht auf eigene Gefahr.
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 Versicherungen

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

§ 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 **XXX** 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.

Die 24 Monatsfrist gilt nicht im Falle des § 12 Abs. 7.

2. Der Verein kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn die Stadt ihren Verpflichtungen gemäß §§ 12, 13 hinsichtlich der vereinbarten Zuschusszahlung nicht nachkommt.
3. Die Stadt kann das Vertragsverhältnis fristlos kündigen,
 - wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
 - wenn der Verein sich auflöst oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
4. Entsprechende Entschädigungsleistungen für durch den Verein geleistete Investitionen richten sich nach § 16 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 Zuschuss bis 31.12.2006

1. Die Stadt Norderstedt gewährt dem Verein zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben einen Zuschuss in Höhe von jährlich xxx.xxx €.
2. Der Verein erhält vierteljährlich 25 % der Gesamtzuschusssumme als Abschlagszahlungen, jeweils zum 01.01., 01.04., 01.07., 01.10. jeden Jahres.
3. Der Verein ist verpflichtet diesen Zuschuss jeweils bis zum 31.03. des Folgejahres mit der Stadt Norderstedt unter Berücksichtigung eines Eigenanteils in Höhe der bisherigen Beteiligung des Vereins an den Betriebskosten (Durchschnitt der Jahre 2000 – 2003), sowie sämtlicher Einnahmen und Ausgaben abzurechnen.
4. Ergibt die geprüfte Abrechnung einen Überschuss, so hat der Verein 50 % des Überschusses an die Stadt zu erstatten. Die Stadt kann diesen Betrag auch mit der nächsten Abschlagszahlung verrechnen. Der verbleibende Teil ist für die laufende Kinder- und Jugendarbeit einzusetzen. Über den konkreten Einsatz dieser Mittel entscheidet der Verein. Eine Unterdeckung wird nicht von der Stadt aufgefangen. Sollte eine Unterdeckung durch Mehrkosten entstehen, die für beiden Seiten nicht vorhersehbar waren und trotz eines wirtschaftlichen Verhaltens des Vereins nicht aufzufangen sind, führen beide Seiten erneute Finanzierungsgespräche.
5. Die Stadt ist berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Belehrung, 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.
6. Die Stadt kann die Zahlungen einstellen, wenn Vertragsbestimmungen durch den Verein nicht eingehalten werden, insbesondere die Pflichten gem. § 3, 4, 5 verletzt werden.
7. Der Verein verpflichtet sich, die Anlage wirtschaftlich zu unterhalten. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass die Übertragung der Sportanlage an den Verein zu Kostenreduzierungen führen wird.

Sollten keine relevanten Kostenreduzierungen eintreten, hat die Stadt die Möglichkeit bis spätestens 30.06.2007 aus diesem Vertrag auszusteigen. Sie bietet dann dem Verein einen Nutzungsvertrag an, in dem die Unterhaltung der Sportanlage wieder der Stadt obliegt. Über die Einzelheiten dieses Vertrages ist zwischen der Stadt und dem Verein zu verhandeln.

Für die Übergangszeit sind die Bestimmungen dieses Vertrages weiter anzuwenden und die Stadt zahlt weiterhin, längstens bis zum 31.12.2007 die Abschlagszahlungen gem. § 12 Abs. 2, die entsprechend § 12 Abs. 3 mit der Stadt abzurechnen sind.

§ 13 Zuschuss ab 01.01.2007

Sofern die Stadt Norderstedt nicht von der Ausstiegsklausel in § 12 Abs. 7 Gebrauch macht, gilt ab 01.01.2007 folgendes:

1. Die Stadt Norderstedt leistet zunächst zum 01.01. und 01.04.2007 Abschlagszahlungen in Höhe von jeweils 25 % der in § 12 Abs. 1 genannten Summe. Die Abschlagszahlungen sind auf das Budget gem. § 13 Abs. 2 für 2007 anzurechnen.
2. Stadt und Verein werden bis zum 30.06.2007 auf Basis der Abrechnungen gem. § 12 über ein Budget verhandeln, dass der Verein ab 2007 als Zuschuss für die übertragene Aufgaben von der Stadt erhält.
3. Der Verein erhält vierteljährlich 25% des Gesamtbudgets als Abschlagszahlungen , jeweils zum 01.01., 01.04., 01.07., 01.10. jeden Jahres.
4. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für Dezember 2006 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 Stand, der den letzten Verhandlungen zugrunde lag, so kann wiederum jede Partei die Aufnahme von Verhandlungen verlangen.

5. Der Zuschussbetrag wird neu festgesetzt, wenn sich das Nutzungsobjekt verkleinert oder vergrößert oder wenn Anlagen außer Betrieb genommen werden müssen.
6. Der Verein ist verpflichtet, spätestens bis zum 31.03. des Folgejahres einen Verwendungsnachweis vorzulegen, dazu ist das Abrechnungsmuster gemäß Anlage zu verwenden. Der Verwendungsnachweis dient der Prüfung der zweckgemäßen Verwendung der ausgezahlten Zuschüsse. Liegt der Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vor, ist die Stadt berechtigt, die weiteren Abschlagszahlungen zurückzuhalten.
7. 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.

8. § 12 Abs. 5 und 6 gelten entsprechend.

§ 14 Investitionskostenzuschüsse

Investitionskosten sind Ausgaben für die Veränderung des Anlagevermögens, z. B: Baumaßnahmen oder Beschaffungen von beweglichen Sachen mit einem Anschaffungswert von mindestens 410 € ohne Mehrwertsteuer.

Investitionskosten sind keine Betriebskosten im Sinne der §§ 12 und 13. Über die Notwendigkeit, Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen 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.

§ 15 Prüfungsrechte

Die Stadt ist berechtigt, jederzeit die Verwendung der Zuschüsse 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.

§ 16 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 § 16 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. Für die, vom Verein während der Vertragslaufzeit getroffenen und von der Stadt genehmigten baulichen Investitionen erhält der Verein bei Beendigung des Vertrags eine angemessene Entschädigung, wenn er den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat. Entschädigungsgrundlage ist der Sachwert, der im Streitfall vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt festgesetzt wird.

Öffentliche Fördermittel, insbesondere von der Stadt gewährte Zuschüsse, mindern die Entschädigung und werden angerechnet.

§ 17 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.

§ 18 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.
4. Durch diesen Vertrag wird der bestehende Vertrag vom **XXX** einvernehmlich mit Wirkung vom xx.xx.xxxx in allen Teilen aufgehoben.

Ort, Datum

Für die Stadt

Für den Nutzer gemäß § 26 BGB