

Nutzungsüberlassungsvertrag

Zwischen der

SSG 09 Bergisch Gladbach e.V.,
vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB,
Handstraße 340,
51469 Bergisch Gladbach,

im folgenden „SSG 09“ genannt,

und

der Stadt Bergisch Gladbach,
vertreten durch den Bürgermeister,
Postfach 20 09 20,
51439 Bergisch Gladbach,

im folgenden „Stadt“ genannt,

wird folgender Nutzungsüberlassungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die SSG 09 beabsichtigt, die städtische Sportanlage „Wapelsberg“ in Eigenregie zu übernehmen und zu bewirtschaften. Zur Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner sowie der Nutzung und Belegung des Sportplatzgeländes vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Nutzungsobjekt

1. Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Gladbach, Flur 7, Nr. 408 (groß 15.477 m²) und Nr. 409 (groß 53 m²). Auf dem Grundstück befindet sich der Sportplatz „Wapelsberg“ nebst Zufahrt. Die Fläche ist im übrigen bebaut mit dem Umkleidegebäude, der Vereinsgaststätte, der Technikgarage sowie zwei im Eigentum der SSG 09 stehenden Containern. Die genaue Lage der Flächen und der Aufbauten, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.
2. Die Stadt stellt der SSG 09 die in Abs. 1 bezeichnete Sportanlage nebst Aufbauten zur eigenverantwortlichen Nutzung als Fußballplatz unentgeltlich zur Verfügung.
3. Die zu übernehmende Sportanlage befindet sich laut Übernahmeprotokoll in einem ordnungsgemäßen Zustand und ist zum Zeitpunkt der Übergabe mit allen für den Fußballsport notwendigen und funktionsfähigen Anlagen versehen. Die derzeitige Ausstattung ergibt sich im einzelnen aus der Anlage 2, welche ebenfalls Bestandteil dieses Vertrages ist. Die im Eigentum der Stadt verbleibende Ausstattung wird der SSG 09 ebenfalls unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

§ 2 Nutzungsumfang

1. Die Stadt überträgt der SSG 09 im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht und den unmittelbaren Besitz an der in § 1 Abs. 1 bezeichneten Sportanlage.
2. Die SSG 09 verpflichtet sich, die Sportanlage (einschließlich der Gebäude und der Nebeneinrichtungen) nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke im Rahmen ihrer Vereinsarbeit zu nutzen und fachgerecht zu pflegen. Die Nutzung zu anderen Zwecken ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Stadt zulässig.
3. Die SSG 09 ist Hauptnutzer der Sportanlage. Der Stadt steht ein Nutzungsrecht von Montag bis Freitag in der Zeit von 08.00 Uhr bis 14.00 Uhr im Rahmen des Schulsports für 20 Unterrichtsstunden pro Woche zu. Weiterhin räumt die SSG 09 der Stadt ein ganztägiges Nutzungsrecht an fünf Kalendertagen im Jahr in Abstimmung mit dem Verein ein. Die Nutzung der Sportanlage durch die Stadt erfolgt unentgeltlich.
4. Der SSG 09 ist es nicht gestattet, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag oder deren Ausübung ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der SSG 09, die Sportanlage entsprechend dem in Abs. 2 beschriebenen Nutzungszweck und unter Beachtung des in Abs. 3 genannten Nutzungsrechts der Stadt nach vorheriger Genehmigung der Stadt an andere Vereine zu vermieten.

§ 3 Unterhaltung und Bewirtschaftung

1. Die SSG 09 unterhält die gesamte Sportanlage inkl. aller Bestandteile und Ausstattungen. Die laufenden Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Abfallentsorgung sowie sonstige Grundbesitzabgaben, Schornsteinfeger, Platzpflege, Personalkosten u.a. sind von der SSG 09 zu erwirtschaften und zu bestreiten. Sie sind für die Dauer dieses Vertrages unmittelbar von ihr zu zahlen.
2. Die SSG 09 übernimmt darüber hinaus eigenverantwortlich die Überwachung der gesamten Sportanlage (einschließlich der Gebäude und Nebeneinrichtungen). In diesem Rahmen sind auch die regelmäßige Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Flutlicht- und Lautsprecheranlagen) zu prüfen.
3. Die SSG 09 übernimmt auf eigene Kosten die Reinigung und die Pflege aller Geräte, Außenanlagen und Nebeneinrichtungen und überprüft regelmäßig deren ordnungsgemäße Funktion. Soweit durch zugelassene Nutzungen von Schulen oder sonstiger Dritter außergewöhnliche Verschmutzungen entstehen, sind etwaige Zusatzkosten durch den in § 5 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Betriebskostenzuschuss abgedeckt.
4. Die SSG 09 trägt dafür Sorge, dass die Nutzung der Sportstätte, soweit sich aus diesem Vertrag nicht etwas anderes ergibt, entsprechend den jeweils geltenden Richtlinien für die Inanspruchnahme der städtischen Sportstätten (Benutzungsrichtlinien) und unter Beachtung eventuell bestehender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.

5. Die Benutzung der Sportanlage während des Übungsbetriebes ist nur unter Anwesenheit einer Aufsichtsperson erlaubt.

§ 4

Instandhaltung und bauliche Maßnahmen

- Über die Regelungen in § 3 hinaus hat die SSG 09 die Sportanlage und deren Ausstattung auf eigene Kosten im vertragsgemäßen Zustand und Umfang zu erhalten und alle erforderlichen Reparaturen fachgerecht auszuführen. Hierzu gehören unter anderem alle substanzhaltenden Bauleistungen wie z. B. Dacharbeiten, Fenstererneuerung, Fassadenarbeiten sowie Heizungs- bzw. Sanitärinstallationen. Die SSG 09 ist ebenso verantwortlich für Reparaturen, Wartungen und Ersatzbeschaffungen hinsichtlich der technischen und sonstigen Einrichtungen sowie der in der Anlage 2 genannten Ausstattungsgegenstände. Über den in § 5 vereinbarten festen Betriebskostenzuschuss hinaus erfolgt auch bei größeren Umbau-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Sanierungs- oder Ersatzbeschaffungskosten keine weitere finanzielle Beteiligung der Stadt.
- Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen und sonstigen Anlagen durch die SSG 09, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt. Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z. B. Baugenehmigungen) sind von der SSG 09 zu beantragen und werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt.
- Von der SSG 09 neu geschaffene bauliche oder sonstige Anlagen gehen gemäß § 94 BGB als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt über. Ergänzt oder erneuert die SSG 09 bauliche oder sonstige im Eigentum der Stadt stehende Anlagen, so erwirbt die Stadt mit der Herstellung das Eigentum am Hinzugefügten.
- Der Stadt ist das Ansinnen der SSG 09 bekannt, den derzeitigen Tennenfußballplatz der Sportanlage in einen Kunstrasenplatz umzubauen. Die Stadt ist mit einer derartigen Maßnahme einverstanden, soweit die SSG 09 sicherstellt, dass der neue Kunstrasenplatz entsprechend den geltenden DIN-Normen angelegt wird und die Planungen sowie die Bauausführung vorab mit der Stadt abgestimmt und von ihr genehmigt werden. Eine Kostenbeteiligung der Stadt an einer solchen Umbaumaßnahme erfolgt ebenso wenig wie eine Gewährleistung der Stadt für die Eignung der Fläche für das geplante Vorhaben. Etwaige zusätzliche Kosten für Pflege und Erhalt der neuen Kunstrasenfläche hat die SSG 09 selbst zu tragen. Die Parteien schließen darüber hinaus auch einen von der Stadt zu zahlenden Wertausgleich bei Beendigung des Vertragsverhältnisses aus.

§ 5

Betriebskostenzuschuss

- Der zum Betrieb des Sportplatzes und der Nebenanlagen erforderliche Zuschuss wird durch Zahlungen der Stadt in Höhe von gleichbleibend pauschal 14.000 € jährlich, aufgeteilt in gleichmäßige Raten zu je 3.500 € zur Verfügung gestellt. Die Zahlungen sind jeweils bis zum 3. eines jeden Quartals im Voraus fällig.

- Die Stadt ist berechtigt, die Zahlung des Zuschusses einzustellen oder auszusetzen, wenn Vertragsbestimmungen durch die SSG 09 nicht eingehalten werden, insbesondere wenn den vertraglichen Verpflichtungen nach den §§ 3 und 4 nicht nachgekommen wird.

§ 6

Werbung

Die SSG 09 erhält das Recht, die Sportanlage nach vorheriger Absprache mit der Stadt werblich zu vermarkten. Dies betrifft insbesondere die Bandenwerbung. Die entsprechende Werbung darf nicht gegen die Gesetze oder die guten Sitten verstoßen und nicht den Interessen der Stadt zuwiderlaufen. Aussagen mit politischem oder religiösem Hintergrund sind ausgeschlossen. Bestehende baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Soweit erforderlich, sind Genehmigungen von der SSG 09 einzuholen.

§ 7

Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

- Der SSG 09 obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Räumlichkeiten, die Zugangswege und die gesamten Außenflächen (insbesondere Baumschnitt, Rasenpflege, Wegereinigung und Winterdienst).
- Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht auf eigene Gefahr der jeweiligen Nutzer. Vor jeder Benutzung sind die Sportanlage, die dazugehörigen Anlagen und etwaige Geräte seitens der SSG 09 auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck zu prüfen. Die jeweils verantwortliche Person hat sicherzustellen, dass schadhafte Anlagen nicht benutzt werden.
- Die SSG 09 ist bei der Nutzung der Sportanlage verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Sie haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch die Nutzung der Sportanlage (einschließlich der Gebäude und Nebeneinrichtungen) entstehen. Die SSG 09 übernimmt auch die Haftung für den sicheren Bauzustand von Gebäuden oder mit dem Grundstück verbundenen Werken gemäß den §§ 836-838 BGB unter Ausschluss der Haftung der Stadt.
- Die SSG 09 stellt die Stadt von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher ihrer Veranstaltungen und sonstiger Dritter, insbesondere auch der übrigen Nutzer, Mieter und Besucher der Sportanlage für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Sportanlage, der Gebäude, der Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände sowie der Zugänge und Außenflächen stehen. Diese Freistellungsverpflichtung gilt auch für alle Schäden, die durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand der Gebäude oder der mit dem Grundstück verbundenen Werke verursacht werden.
- Die SSG 09 hat auf ihre Kosten eine ausreichende Haftpflicht- und Gebäudeversicherung zu unterhalten, die sowohl die vorgenannten Haftpflichtfälle einschließlich der Freistellungsverpflichtungen als auch die Gefahren aus Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel abdeckt.

**§ 8
Benutzungsentgelte**

Die Benutzung der städtischen Sportplätze im Stadtgebiet ist derzeit noch kostenfrei. Sollte ein Benutzungsentgelt für die Sportplatzbenutzung in Bergisch Gladbach eingeführt werden, hat die SSG 09 für die Nutzung der Sportanlage das Entgelt in gleicher Höhe wie die anderen Vereine (Tennisplätze) zu zahlen.

**§ 9
Duldungspflichten**

Die Stadt ist berechtigt, die Sportanlage durch ihre Beauftragten jederzeit betreten und besichtigen zu lassen.

**§ 10
Vertragsbeginn, Laufzeit, Kündigung**

1. Der Vertrag beginnt mit dem Datum des Beginns der Baumaßnahme Kunstrasenplatz, spätestens jedoch am 1.1.2008 und wird zunächst für die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Wird der Vertrag nicht fristgerecht gekündigt, verlängert er sich um die Dauer von jeweils 10 Kalenderjahren. Der Vertrag kann von beiden Vertragspartnern jeweils mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende des jeweiligen Vertragszeitraumes gekündigt werden.
2. Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen, wenn die SSG 09 nicht mehr die Gewähr für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen gibt. Gleiches gilt, soweit sich die SSG 09 auflöst oder über ihr Vermögen ein Insolvenz- oder Insolvenzeröffnungsverfahren anhängig ist. Jeder Vertragspartner ist zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn der andere Vertragspartner in erheblicher Weise gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt. Dem Vertragspartner ist vorab die Möglichkeit zu geben, Abhilfe zu schaffen.
3. Die Kündigung bedarf jeweils der Schriftform.

**§ 11
Beendigung des Vertragsverhältnisses**

1. Die Sportanlage ist, sofern nicht mit der Stadt abgestimmte Veränderungen in Sinne des § 4 vorgenommen wurden, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich zu Vertragsbeginn befunden hat. Auf Verlangen der Stadt ist die SSG 09 verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die ohne Zustimmung der Stadt erfolgt sind, innerhalb einer zumutbaren Frist auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Die Stadt ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten der SSG 09 beseitigen zu lassen, wenn die SSG 09 ihren vorstehenden Verpflichtungen nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommt.
2. Einen von der Stadt zu zahlenden Wertausgleich bei Beendigung des Vertragsverhältnisses schließen die Parteien über die in § 4 Abs. 4 Satz 5 getroffene

Regelung hinaus auch in jeder sonstigen Hinsicht genauso aus wie eine Entschädigung für Rechtsverluste (§ 951 BGB) oder sonstige Verwendungs- oder Ersatzansprüche der SSG 09.

**§ 12
Schlussbestimmungen**

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Abreden sind gegenstandslos. Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise 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 Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für evtl. Lücken des Vertrages.
3. Eine Änderung der derzeit gültigen Satzung der SSG 09 ist der Stadt unaufgefordert mitzuteilen.
4. Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist Bergisch Gladbach.
5. Der Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Bergisch Gladbach, den

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

SSG 09 Bergisch Gladbach e.V.
Für den Vorstand

.....

.....

.....

.....