

Nutzungsvertrag

Zwischen der Stadt Ludwigsfelde
Rathausstraße 3
14974 Ludwigsfelde

vertreten durch den Bürgermeister
- nachstehend „Stadt“ genannt -

und dem SV Siethen 1977 e.V.
Ebereschenallee 14
14974 Ludwigsfelde

vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB
- nachstehend „Verein“ genannt -

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Stadt hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **xx.xx.2021** die unentgeltliche und lastenfreie Übernahme des Vereinsgebäudes des SV Siethen 1977 e.V. zum 01.01.2022 beschlossen.

Der Verein hat auf dem Flurstück 69, Flur 6 der Gemarkung Siethen im Jahr 2005 mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin ein Vereinsgebäude und im Jahr 2014 einen Anbau an das Vereinsgebäude mit Fördermitteln und einem hohen Eigenanteil errichtet. Am 18.02.2020 stellte der Verein den Antrag an die Stadt Ludwigsfelde zur Übernahme des Vereinsgebäudes.

Zur Fortsetzung der Nutzung des Gebäudes durch den SV Siethen 1977 e.V., schließen die Vertragsparteien nachfolgende Vereinbarung:

§ 1

Nutzungsgegenstand

- (1) Die Stadt überlässt dem Verein, zur Realisierung des gemeinnützigen Vereinszwecks und zur Förderung des Sports, nachfolgende Räume im Gebäude und die Anlagen auf dem Gelände in der Ebereschenallee 14, in 14974 Ludwigsfelde, mit einer Gesamtfläche von 178,61 m²:
 - 1 Büroraum (37,91 m²)
 - 1 Trainerraum (10,65 m²)
 - 1 Lagerraum (16,52 m²)
 - 1 Teeküche (7,49 m²) und
 - 3 Garagen (mit insgesamt 67,04 m²)
 - 1 Container mit Grillplatz (18 m² +21 m²)
- (2) Die Überlassung der Räume, der Garagen (nachfolgend Räume genannt) und des Grillplatzes an den Verein erfolgt zur alleinigen Nutzung.
- (3) Die anderen Räume (Umkleideräume, Sanitäranlagen, Duschen und Schiedsrichter-räume) sind nur für die genehmigten Trainings- und Wettkampfzeiten gemäß der aktuellen Fassung der Sportstättensatzung der Stadt Ludwigsfelde zu nutzen und nach jeder Nutzung von sämtlichen privaten und vereinseigenen Gegenständen zu befreien.

- (4) Die Räume dürfen nur für den angegebenen Zweck gemäß §1 Abs. 1 genutzt werden. Eine Änderung der Nutzung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (5) Das Einstellen von Materialien und Gegenstände durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vereins.
- (6) Der Zustand der Räume und der Garagen ist in einem Übergabeprotokoll festzuhalten, welches als Anlage zu diesem Vertrag genommen wird. Der protokollierte Zustand wird nachfolgend als vertragsgerechter Zustand bezeichnet.
- (7) Der Vorstand erhält gegen persönlicher
- (8) Unterschrift die Schlüssel für den jeweils zutreffenden Schließkreis für die Räume gemäß §1 Abs.1 des Vertrages. Ersatzschlüssel werden nur gegen persönliche Unterschrift des Vorstandes von der Stadt herausgegeben. Die Kosten, die bei Verlust der Schlüssel für das Schließsystem entstehen, trägt ausschließlich der Verein.
- (9) Der Dachboden ist in der Nutzung nicht inkludiert und darf nicht betreten werden.

§ 2 Nutzungsumfang

- (1) Die Stadt übt das Hausrecht im Gebäude aus.
- (2) Für die Räume gemäß § 1 Abs. 1 des Vertrages wird das Hausrecht an den Verein übertragen.
- (3) Eine Übertragung des Nutzungsrechts auf einen Dritten ist nicht gestattet.
- (4) Bei einer unbefugten Übertragung des Nutzungsrechts auf einen Dritten kann die Stadt verlangen, dass der Verein diese umgehend beendet. Geschieht das nicht, so kann die Stadt das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
- (5) Der/den Beauftragte/n der Stadt ist der Zutritt zu den Räumen mit vorheriger Anmeldung (Terminvereinbarung) zu gewähren. Der Zugang zum Heizungsraum muss jederzeit gewährleistet sein.
- (6) Die Stadt führt nach vorheriger Anmeldung, gemeinsam mit Vertretern des Vereins, jährlich mindestens zwei Begehungen der Räume und des Grillplatzes zur Überprüfung der Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung durch.

§ 3 Nutzungsdauer

- (1) Der Nutzungsvertrag beginnt am 01.01.2022 und endet am 31.12.2031. Dem Verein wird eine zweimalige Verlängerungsoption von je 5 Jahren eingeräumt. Die Option muss 6 Monate vor Ablauf des Vertrages erklärt werden. Nach Ablauf der Festlaufzeit läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter mit der Bestimmung, dass jede der Parteien den Vertrag jährlich mit sechsmonatiger Frist zum Jahresende kündigen kann.

- (2) Der Verein hat nach Ablauf des Nutzungsverhältnisses die unter § 1 Abs. 1 überlassenen Nutzungsgegenstände unter Beachtung des Verschleißes durch Benutzung zurückzugeben.

§ 4 Nutzungsentgelt

- (1) Für die Nutzung der überlassenen Räume wird kein Nutzungsentgelt erhoben.
- (2) Betriebskosten werden nicht erhoben.
- (3) Der Verein übernimmt die Telefon- und Internetkosten. Für Schäden durch Ausfall des Internets ist der Verein nicht haftbar zu machen.
- (4) Im Falle der Änderung der Sportstättenatzung der Stadt Ludwigsfelde bezüglich einer Kostenbeteiligung der Sportvereine an den Betriebskosten und/oder der Erhebung von Nutzungsentgelten kann die Stadt die satzungsgemäß festgelegten Beiträge ab dem Inkrafttreten der Satzungsänderung als Gegenleistung für die Nutzungsüberlassung verlangen.

§ 5 Pflichten des Vereins

- (1) Der Verein ist zur Einhaltung der Bestimmungen der Sportstättenatzung der Stadt Ludwigsfelde sowie der Hausordnung für die Räume gemäß § 1 Abs. 1 des Vertrages verpflichtet. Der Verein benennt der Stadt einen verantwortlichen Ansprechpartner sowie Stellvertreter.
- (2) Für die Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung des Nutzungsgegenstandes gemäß § 1 Abs. 1 des Vertrages ist der Verein verantwortlich.
- (3) Der Verein ist zu einem sparsamen Umgang mit Wasser, Strom und Heizmitteln verpflichtet.
- (4) Der Verein ist verpflichtet, alle auftretenden Schäden am Nutzungsgegenstand der Stadt unverzüglich, spätestens nach der Bekanntgabe, schriftlich mitzuteilen. Schäden, die nach der Natur der Sache sofort beseitigt werden müssen, sind fernmündlich anzuzeigen. Ist dies nicht möglich, so ist zur Beweissicherung ein Protokoll zu fertigen.
- (5) Der Verein ist verpflichtet, die zur Ermittlung eventueller Schadensverursacher und zur Sicherung von Beweisen erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

§ 6 Werbung

- (1) Die Stadt kann dem Verein die Durchführung von Werbemaßnahmen gestatten oder auch selbst Werbung anbringen.
- (2) Zur Verfahrensweise der Durchführung von Werbemaßnahmen schließen die Stadt und der Verein eine gesonderte Vereinbarung. In jedem Fall sind zu vereinbaren:
 - Form und Inhalt der Werbemaßnahmen
 - Höhe der Einnahmeteiligung der Stadt und
 - auf Verlangen Aushändigung von sämtlichen die Werbemaßnahmen betreffenden Unterlagen des Vereins an die Stadt für Prüfungszwecke.

- (3) Für und durch Parteien, Bürgerinitiativen, politische Organisationen, vergleichbare Einrichtungen, Einzelpersonen und deren Veranstaltungen darf weder Werbung noch Propaganda betrieben werden.
- (4) Sammlungen dürfen nur für gemeinnützige Zwecke und nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt durchgeführt werden.
- (5) Foto- und Filmaufnahmen für gewerbliche Zwecke - mit Ausnahme der Eigenwerbung - bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt.
- (6) Andere Vorrichtungen, die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Gebäudes und auch an den Fensterscheiben nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung der Stadt angebracht werden. Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Falle, wie auch bei der Räumung der Nutzungsgegenstände, ist der Verein zur Wiederherstellung des alten Zustandes verpflichtet.
- (7) Das Aufstellen vereinseigener Schaukästen ist genehmigungspflichtig.
- (8) Der Verein haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit diesen Vorrichtungen entstehen.
- (9) Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung der Werbeanlagen sowie die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Verein.

§ 7 Haftung

- (1) Der Verein übernimmt die gesetzliche Haftpflicht für alle Personen- und Sachschäden, die im Zusammenhang mit der Nutzung der überlassenen Räume gemäß § 1 Abs. 1 des Vertrages entstehen.
- (2) Der Verein übernimmt die gesetzliche Haftpflicht auch für die Schäden, die auf einer Verletzung der Pflichten gemäß § 5 beruhen und stellt in diesem Umfang die Stadt von etwaigen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Beauftragten und sonstiger Dritter, für Schäden frei.

§ 8 Versicherungen

- (1) Der Verein hat bei Vertragsbeginn eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen.
- (2) Die Versicherung des Inventars in den Räumen obliegt dem Verein.
- (3) Die Stadt unterhält eine Gebäudeversicherung gegen Schäden durch Feuer, Sturm und Hagel sowie Leitungswasser.

§ 9 Bauliche Maßnahmen, Schönheitsreparaturen

- (1) Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen obliegen der Stadt. Dem Verein ist bekannt, dass zur Sicherung der Nutzungsfähigkeit des Gebäudes sowie der Räume gemäß § 1 (1) des Vertrages umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Nutzungseinschränkungen während der Bauarbeiten sind vom Verein hinzunehmen. Die Stadt wird rechtzeitig über die Bauarbeiten informieren.

- (2) Während des Gewährleistungszeitraumes der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird der Verein keine baulichen Veränderungen vornehmen. Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt.
- (3) Schönheitsreparaturen in den Räumen gemäß § 1(1) des Vertrages, sowie Reparaturen am Inventar, wird der Verein selbst durchführen. Der Verein haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Maßnahmen entstehen.

§ 10 Kündigung

- (1) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und die sofortige Räumung des Nutzungsgegenstandes zu verlangen, wenn:
 - a. der Verein trotz schriftlicher Abmahnung die überlassenen Räume zweckentfremdet nutzt,
 - b. der Verein seinen Vertragspflichten nicht nachkommt,
 - c. über das Vermögen des Vereins ein Insolvenzverfahren beantragt wird oder der Verein sich auflöst.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag unabhängig von der Kündigungsmöglichkeit im § 10 Abs. 1 mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde die Nutzung der Räume in der Ebereschenallee 14, in 14974 Ludwigsfelde beendet wird (Sonderkündigungsrecht).
- (3) Kündigungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

§ 11 Schlussbestimmung

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Die etwaige Unwirksamkeit von Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern lässt die Wirksamkeit der übrigen Abreden unberührt; der unwirksame Teil ist durch eine ihm inhaltlich möglichst nahekommende rechtlich zulässige Vereinbarung zu ersetzen.
- (3) Von diesem Vertrag hat jede Partei eine Ausfertigung erhalten und bestätigt dies durch ihre Unterschrift.
- (4) Der als Anlagen beigefügte Grundriss und das Übergabeprotokoll sind Bestandteil dieses Vertrages.

Ludwigsfelde, den

Ludwigsfelde, den

Stadt Ludwigsfelde

SV Siethen 1977 e.V.