

Nutzungsvertrag für das Sportlerheim und die Sportplätze in Peitz, Straße der Völkerfreundschaft

zwischen der

Stadt Peitz

vertreten durch die Amtsdirektorin
des Amtes Peitz

Frau Elvira Hölzner
Schulstr. 6
03185 Peitz

- nachstehend **Eigentümer** genannt -

und der

Sportgemeinschaft
Eintracht Peitz e.V. 1924

vertreten durch den
Vorstandsvorsitzenden

Herrn
Sebastian Bubner
Gubener Straße 2 A
03185 Peitz

- nachstehend **Nutzer** genannt -

wird nachfolgender Nutzungsvertrag abgeschlossen.

§ 1 - Nutzungsgegenstand

- (1) Der Eigentümer überlässt dem Nutzer das in 03185 Peitz, Straße der Völkerfreundschaft 2 gelegene Sportlerheim einschließlich zugehöriger Freiflächen sowie die Sportplätze (sh. Lageplan Anlage 1 zum Nutzungsvertrag) zur Nutzung. **Der Nutzungsgegenstand umfasst die Flurstücke 105/56 sowie 392, der Flur 5 in der Gemarkung Peitz, mit einer Gesamtfläche von ca. 46.168,00 m².** Dies erfolgt nach Besichtigung und im Zustand wie der Nutzungsgegenstand steht und liegt, jedoch ohne Gewährleistung für die Beschaffenheit und den beabsichtigten Zweck.
- (2) Beide Parteien erkennen den Nutzungsgegenstand als vertragsgemäß und in einem Zustand befindlich an, der die beabsichtigte Nutzung zulässt.

- (3) Eine Änderung der Nutzungsart durch den Nutzer ist unzulässig. Die Nutzung hat grundsätzlich für sportliche / freizeitliche Zwecke zu erfolgen. Darin eingeschlossen sind der laufende Spielbetrieb sowie vom Nutzer durchgeführte Sportfeste und die damit einhergehende Überlassung von Freiflächen und Räumlichkeiten zum Zwecke der gastronomischen Versorgung der Teilnehmer und Gäste. Dafür erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind durch den Nutzer **eigenverantwortlich** einzuholen. Der Nutzer ist verpflichtet, alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen auf seine Kosten zu erfüllen.
- (4) Der Nutzer ist berechtigt, auf seine Kosten Werbung durchzuführen und Werbetafeln aufzustellen.
- (5) Eine Nutzung des Nutzungsgegenstandes durch den Eigentümer ist in Abstimmung mit dem Nutzer grundsätzlich möglich. Termine des Nutzers haben dabei Vorrang.
- (6) Die Zuwegung zum Gesamtgelände erfolgt über die Straße der Völkerfreundschaft.

§ 2 – Nutzungszeit und Kündigung

- (1) Der Nutzungsvertrag beginnt am **01.03.2022** und endet am **31.12.2050**. Eine stillschweigende Verlängerung des Nutzungsvertrages um jeweils weitere 5 Jahre kommt dann zustande, wenn nicht eine der beiden Parteien den Nutzungsvertrag mit einer Frist von einem Jahr zum jeweiligen Ablauf kündigt.
- (2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- (3) Der Eigentümer kann den Nutzungsvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Nutzer seinen vereinbarten Pflichten nicht nachkommt, insbesondere wenn:
 - der Nutzer ungeachtet schriftlicher Abmahnung des Eigentümers einen vertragswidrigen Gebrauch der genutzten Räume und / oder Flächen fortsetzt, der die Rechte des Eigentümers nicht nur geringfügig verletzt, insbesondere, wenn er einem Dritten den Gebrauch der Räume und / oder Flächen unbefugt überlässt, oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt die Nutzungs-sache gefährdet oder die Räume vor Ablauf der Nutzungszeit räumt
 - der Nutzer sich in nicht unerheblicher Weise vertragswidrig verhält
 - der Nutzer ungeachtet zweimaliger schriftlicher Mahnung der Zahlung der Betriebskosten / **Bewirtschaftungskosten** nicht nachkommt.
- (4) Bei Auflösung der Sportgemeinschaft SG Eintracht Peitz e.V. sowie bei Wegfall der Voraussetzungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäß § 52 der Abgabenordnung durch das zuständige Finanzamt erlischt der Nutzungsvertrag sofort.

§ 3 – Nutzungsentgelt / Betriebs- und Bewirtschaftungskosten / Versicherung

- (1) Für den überlassenen Nutzungsgegenstand nach § 1 wird kein Nutzungsentgelt erhoben.
- (2) Der Eigentümer versichert das Gebäude. Die bestehende Inhaltsversicherung über das Inventar des Nutzers endet zum 31.12.2022. Ab dem 01.01.2023 ist der Nutzer für die Versicherung seines Inventars eigenverantwortlich zuständig.
- (3) Die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten des Nutzungsgegenstandes nach § 1 einschl. der vom Sportverein bzw. Dritten genutzten Räumlichkeiten und Freiflächen sind in vollem Umfang durch den Nutzer zu tragen. Zum derzeitigen Stand durch den Eigentümer vertraglich vorverauslagte Betriebs- und Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der gesetzlichen Regelung auf den Nutzer umgelegt. Dazu zählen:
 - Gebäudeversicherung
 - Inhaltsversicherung (bis 31.12.2022)
 - Strom
 - Müll
 - Schornsteinfeger
 - Beprobung Trinkwasser
 - Prüfung ortsfeste elektrische Anlage einschl. Blitzschutz
- (4) Die Jahresrechnung gegenüber dem Nutzer erfolgt bis spätestens 31. Dezember des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres. Abrechnungsperiode ist der 01.01. bis 31.12. eines jeden Jahres.

§ 4 – Lasten und Abgaben

- (1) Der Eigentümer trägt etwaige auf den Grundstücken ruhende öffentliche Lasten und Abgaben.
- (2) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das Grundstück belastet ist, muss der Nutzer dulden, gleichfalls bestehende Baulichkeiten, Leitungen, Überspannungen usw.

§ 5 – Pflichten des Nutzers

- (1) Der Eigentümer hat den Nutzungsgegenstand nach § 1 dem Nutzer wie besehen und ohne Gewähr für eine bestimmte Nutzung zu überlassen. Der Nutzer hat den Nutzungsgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, wie er einer ordentlichen und gewöhnlichen Nutzung sowie den Anforderungen an Ordnung und Sicherheit, einschließlich Brandschutz, entspricht. Es dürfen keine Kontaminationen der Bodenflächen erfolgen.
- (2) Der Nutzer nimmt unentgeltlich die Arbeiten, die im Rahmen einer Hausmeistertätigkeit anfallen, wahr. Er hat die gewöhnliche Ausbesserung des Nutzungsgegenstandes durchzuführen und ist zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Erhaltung des Nutzungsgegenstandes verpflichtet. Insbesondere hat der Nutzer Klein- und Schönheits-

reparaturen im Inneren und Äußeren der überlassenen unbeweglichen Anlagegüter durchzuführen.

- (3) Die Verkehrssicherungspflichten einschl. der Straßenreinigung und Schneebeseitigung für den Nutzungsgegenstand nach § 1 sowie den dazugehörigen Freiflächen obliegen dem Nutzer auf eigene Kosten und sind nach den Bestimmungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit im Amt Peitz, in der jeweils gültigen Fassung, auszuführen. Diese Verpflichtung gilt im Rahmen aller Aktivitäten, die mit einer Nutzung des Objektes und / oder der Freiflächen einschließlich der Sportplätze, durch den Sportverein, verbunden sind. Der Nutzer **stellt** den Eigentümer von allen Ansprüchen frei, die sich aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflichten ergeben.
- (4) Der Nutzer übernimmt ebenfalls sämtliche mit der Nutzung der Anlage sowie der Räumlichkeiten verbundenen Pflichten und Verantwortlichkeiten, insbesondere die
- Reinigung und Sauberhaltung der zur Nutzung überlassenen Bereiche / Flächen
 - die Grünpflege einschl. Grünschnittentsorgung sowie regelmäßiges Mähen und Düngen des Rasens
 - die Laubentsorgung
 - Bewässerung
 - Pflege und die Sicherung der Fußballtore
 - Pflege und Sicherung der Zaunanlage und Barrieren.

Alle damit verbundenen Kosten trägt der Nutzer.

- (5) Der Eigentümer beteiligt sich an den Aufwendungen für Maßnahmen zur Verbesserung / Erhaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen mit einem Betrag von bis zu 5.000,00 € brutto im Jahr. Darin eingeschlossen sind die Aufwendungen für die Grünflächenpflege. Berücksichtigt werden **hierbei** ausschließlich Materialkosten nach Rechnungsvorlage **durch den Nutzer** sowie Leistungen, die nur über Fachfirmen realisiert werden können. **Betriebs- und Bewirtschaftungskosten nach § 3 können nicht abgerechnet werden. Die Durchführung** vorgenannter Maßnahmen **nach Satz 1** ist im Vorfeld mit dem Eigentümer abzustimmen.
- Die Höhe der Beteiligung des Eigentümers an den Aufwendungen für Maßnahmen zur Verbesserung / Erhaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen nach Satz 1 wird alle drei Jahre (beginnend ab 2022) in Abhängigkeit der tatsächlichen Inanspruchnahme der Vorjahre überprüft und per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung neu festgesetzt.**
- (6) Für vom Nutzer schuldhaft unterlassene Erhaltungsmaßnahmen, die vom Eigentümer vorgenommen werden, steht diesem gegen den Nutzer ein Kostenerstattungsanspruch zu. Dieser kann frühestens 10 Tage nach Abmahnung vom Eigentümer erhoben werden.
- (7) Jeden entstandenen Schaden am Eigentum des **Eigentümers** hat der Nutzer unverzüglich dem Eigentümer anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht rechtzeitig, so ist der Nutzer zum Ersatz eines daraus resultierenden Schadens verpflichtet.
- (8) Der Nutzer ist dem Eigentümer gegenüber für jede Beschädigung des Nutzungsgegenstandes nach § 1 verantwortlich und zur Beseitigung bzw. Kostenübernahme ver-

pflichtet, insbesondere soweit die Beschädigung von ihm oder Dritten, denen er Zutritt zum Nutzungsgegenstand gestattet hat, verursacht worden ist.

- (9) Kommt der Nutzer seinen vorgenannten Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Eigentümer das Recht, im Namen und auf Kosten des Nutzers die erforderlichen Arbeiten vornehmen zu lassen. Sind die dem Nutzer obliegenden Arbeiten nicht bis zum Tag der Freimachung der Räume durchgeführt, so haftet der Nutzer auch für den dadurch entstandenen Ausfall.
- (10) Der Nutzer hat Einwirkungen des Eigentümers auf den Vertragsgegenstand zu dulden, die zu dessen Erhaltung erforderlich sind.
- (11) Alle beweglichen und unbeweglichen Anlagen des Nutzungsgegenstandes, welche sich im Eigentum des **Eigentümers** befinden, dürfen nur mit **seiner** ausdrücklichen Zustimmung aus dem Nutzungsgegenstand entfernt oder anderweitig verbracht / verwendet werden.
- (12) Der Nutzer ist nicht berechtigt, Veranstaltungen mit nationalistischem oder extremistischem Charakter **auf den Freiflächen und** in den überlassenen Räumen **des Nutzungsgegenstandes nach § 1 durchzuführen und / oder zu gestatten.**

§ 6 Untervermietung

Dem Nutzer ist es grundsätzlich nicht gestattet, ohne Zustimmung des Eigentümers den Nutzungsgegenstand nach § 1, oder Teile hiervon, unterzuvermieten. Ausgenommen davon sind Nutzungen durch das Amt Peitz, die Stadt Peitz sowie amtsangehörige Vereine und Gruppen, die der Nutzungsart des Nutzungsgegenstandes nach § 1 (3) entsprechen.

§ 7 Bauliche Maßnahmen

Dem Nutzer ist es nicht gestattet, bauliche Veränderungen **am Nutzungsgegenstand nach § 1** vorzunehmen. Ausnahmen können durch den Eigentümer gestattet werden, ohne das damit eine Kostenübernahme durch den Eigentümer verbunden ist.

§ 8 - Haftung

- (1) Der Eigentümer haftet nicht für die dem Nutzer entstandenen Schäden, gleichgültig ob diese auf einen bei der Übernahme des Nutzungsgegenstandes bereits vorhandenen Mangel des Nutzungsgegenstandes zurückzuführen sind, der Mangel erst später auftritt oder der Eigentümer sich mit der Beseitigung des Mangels im Verzug befindet, es sei denn, dass der Eigentümer, sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben, der Mangel vom Eigentümer arglistig verschwiegen wurde oder eine zugesicherte Eigenschaft betrifft.
- (2) Der Nutzer **stellt** den Eigentümer von allen Ansprüchen Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung des Nutzungsgegenstandes stehen. Der Nutzer verzichtet auf die Geltendmachung von Regressansprüchen gegen den Eigentümer im Falle der eigenen Inanspruchnahme, der Eigentümer nimmt den Verzicht an.

§ 9 Betreten der Räume des Sportlerheimes durch den Eigentümer

- (1) Der Eigentümer und/oder sein Beauftragter können die Räume des Sportlerheimes nach Absprache jederzeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten.
- (2) Der Nutzer muss dafür sorgen, dass die Räume bei Gefahr auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 10 Pflichten des Nutzers bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Der Nutzer hat bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses den Nutzungsgegenstand nach § 1 im ursprünglichen Zustand, wie er zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns bestand, zurückzugeben, es sei denn, der Eigentümer hat den Veränderungen und einer Kostenübernahme zugestimmt.

§ 11 – Sonstige Vereinbarungen

- (1) Die auf dem Dach des Sportlerheimes installierte und sich im Eigentum der Firma Sonnenstrom- und Wärme GbR befindliche Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Mit Unterzeichnung dieses Nutzungsvertrages erlischt der bisherige Nutzungsvertrag vom 01.07.2015 (unterzeichnet am 16.07.2015) zum 28.02.2022.

§ 12 – Abänderung des Vertrages

- (1) Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch die Aufhebung der Schriftformklausel selbst bedarf der Schriftform.

Peitz, den

Für den Eigentümer:

Für den Nutzer:

E. Hölzner
Amtsdirktorin

K. Lichtblau
Stellvertreterin der
Amtsdirktorin

S. Bubner

Anlage

