

Nutzungsvertrag

zwischen

**der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck,
Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Christian Götz,**

-nachfolgend „Stadt“ genannt-

und

**dem Fußballclub Aich e.V.,
Nannhofer Straße 16, 82256 Fürstenfeldbruck
vertreten durch den 1. Vorstand Herrn Gerhard Schuster**

-nachfolgend „Verein“ genannt-

Präambel

Im Jahre 2005 wurde zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem FC Aich e.V. ein Nutzungsvertrag über die Bereitstellung der städtischen Sportanlage an der Nannhofer Straße im Ortsteil Aich abgeschlossen. Nachträge erfolgten im Jahr 2010, 2013 und 2020.

Nachdem der Fußballclub Aich e.V. die Flutlichtanlage auf moderne Technik umrüstet und hierfür staatliche Fördermittel sowie Bundesfördermittel in Anspruch nehmen will, muss ein auf 25 Jahre unkündbarer Nutzungsvertrag abgeschlossen werden. Hierfür wird zum 01.08.2023 dieser neue Nutzungsvertrag abgeschlossen.

Um die aus diesem Nutzungsvertrag entstehenden Verbindlichkeiten ausgleichen zu können und um die dem Verein entstehenden Kosten für die Pflege, Unterhaltung, Bewirtschaftung und Verwaltung der Sportanlage an der Nannhofer Straße in angemessener Weise zu ersetzen, wird in Bezug auf die städtischen Sportförderrichtlinien eine gesonderte Vereinbarung zum Aufwendungsersatz geschlossen.

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Die Stadt ist Eigentümerin der im Folgenden näher beschriebenen Sportanlage an der Nannhofer Straße im Ortsteil Aich und stellt diese dem Verein zur eigenverantwortlichen Nutzung gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zur Verfügung.

Die Lage ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil des Vertrages ist, farbige gekennzeichnet.

Die Sportanlage auf der Flurnr. 228/4 der Gemarkung Aich hat eine Gesamtfläche von ca. 33.312 m². Sie beinhaltet zurzeit

1. Spielfeld 1
2. Spielfeld 2
3. Zwei Kleinspielfelder
4. Vereinsheim
5. Nebeneinrichtungen (Garage, Unterstände)

Die Sportanlage ist dem Verein bekannt und wird in dem Zustand übernommen, in dem sie sich befindet.

2. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass durch städtische Planungen in Bezug auf die Sportplätze als auch auf die Gebäude sich während der Vertragslaufzeit Änderungen ergeben können. Der Verein verpflichtet sich, soweit nicht schon in diesem Vertrag geregelt, Einschränkungen der Nutzung durch die Stadt hinzunehmen und ggf. bei einer Anpassung des Vertrages mitzuwirken.

§ 2 Vertragslaufzeit

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.08.2023 und endet am 31.12.2048.
2. Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils 1 Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner spätestens 3 Monate vor Ende der Vertragslaufzeit schriftlich gekündigt wird.

§ 3 Kündigung

1. Der Vertrag ist während der vereinbarten Laufzeit unkündbar.
2. Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigen Grund gem. § 543 BGB bleibt davon unberührt.
3. Ab dem Verlängerungszeitraum kann das Vertragsverhältnis insbesondere aus folgenden Gründen gekündigt werden:
 - 3.1. Der Verein kann den Vertrag kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses unzumutbar wird.
 - 3.2. Die Stadt kann das Vertragsverhältnis kündigen, wenn
 - a) der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
 - b) der Verein sich auflöst oder eine Insolvenz nicht abgewendet werden kann.

§ 4 Nutzungsumfang

1. Die Stadt überträgt dem Verein im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht. Der Verein erstellt im Benehmen mit der Stadt eine Benutzungs- und Hausordnung.
2. Der Verein verpflichtet sich, die Sportanlage einschließlich der Gebäude und der Nebeneinrichtungen nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke im Rahmen seiner Vereinsarbeit zu nutzen und fachgerecht zu pflegen.
3. Der Verein verpflichtet sich ferner, den Schulen in der Stadt Fürstenfeldbruck, sowie der Stadt selbst bei Bedarf für ihre Veranstaltungen die Nutzung der Sportanlagen zu ermöglichen. Zeit und Umfang dieser Nutzung werden jeweils zwischen der Stadt und dem Verein einvernehmlich geregelt.
4. Der Verein verpflichtet sich, dem Katholischen Burschenverein Aich e. V. den im beiliegenden Bauplan (Anlage 2) gekennzeichneten Raum zur Nutzung zu überlassen. Dieser hat sich im Verhältnis der Mitnutzung an den Betriebskosten gemäß § 6 zu beteiligen. Die Abrechnung erfolgt durch den Verein.
5. Die Überlassung der Räumlichkeiten oder Teilen davon an weitere Dritte ist nur unter Zustimmung der Stadt möglich. Der Verein ist verpflichtet, Einnahmen hieraus der Stadt offen zu legen.

§ 5 Nutzungsentgelt / Wertsicherungsklausel

1. Das Nutzungsentgelt beträgt 250,- € (davon Anteil Gebäude 100,- €) und ist zum Vertragsbeginn jeweils am 01. eines jeden Monats fällig.
2. Das Nutzungsentgelt ist auf das Konto der Großen Kreisstadt zu überweisen:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
IBAN: DE 15 7005 3070 00080008 12
BIC: BYLADEM1FFB
3. Stadt und Verein sind sich darüber einig, innerhalb von 3 Jahren, nach Vertragsbeginn, eine Anpassung, mit Wirkung zum folgenden Monatsersten im Verhältnis von 100 % des prozentualen Verhältnisses, in dem sich der Verbraucherpreisindex (VPI) von Deutschland (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand 3 Jahre nach Vertragsbeginn bzw. der letzten Anpassung um mehr als 5% nach oben oder unten verändert hat. Eine gesonderte Aufforderung / Mitteilung ist nicht notwendig.

§ 6 Betriebskosten und sonstige Kosten

1. Die jährlich anfallenden Betriebskosten werden dem Verein gem. der jeweils geltenden Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt über die Stadt.

2. Die angefallenen Betriebskosten werden dem Verein zu 100 % in Rechnung gestellt. Die Abrechnung mit dem weiteren Verein des Gebäudes – Katholischer Burschenverein Aich e. V. erfolgt direkt durch den FC Aich.
3. Die Betriebskostenvorauszahlung wird auf XXX,- €/Monat festgesetzt. Diese ist ab Vertragsbeginn jeweils am 01. eines jeden Monats fällig.
4. Der Verein übernimmt alle sonstigen Kosten, die mit dem Betrieb und der Unterhaltung der Sportanlage verbunden sind; dies sind insbesondere die Kosten für:
 - Kauf von Sportgeräten (z. B. Fußballtore, Netze usw.)
 - Wartung von Sportgeräten
 - Wartung und Reparatur von Sportanlagenpflegegeräten (z. B. TÜV usw.)
 - Wartung und Reparatur an technischen und sonstigen Einrichtungen

§ 7 **Instandhaltung / Unterhalt / Schönheitsreparaturen**

1. Der Verein übernimmt für die von ihm genutzten Räume die Kosten für Schönheitsreparaturen, laufende Instandhaltung und Erneuerung der Betriebsanlagen sowie den Unterhalt und die Pflege dieses Bereiches in Höhe von 200,-- Euro / Jahr.
2. Die Stadt übernimmt lediglich diejenigen Reparaturen und Instandsetzungen, die zur baulichen Substanzerhaltung notwendig sind.
3. Der Verein ist verpflichtet die Sportanlage gemäß §1 Satz 1 samt Inventar durch laufende Pflegemaßnahmen und bei Bedarf durch Reparaturen und sonstige geeignete Maßnahmen in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.
Hierzu gehören auch die regelmäßige Prüfung der Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen (z. B. Flutlicht- und Lautsprecheranlagen) und deren Reparatur.
4. Größere Schäden an oder im Nutzungsobjekt sind der Stadt sofort zu melden. Dies gilt insbesondere für Schäden an Rohrleitungen und Dächern. Großreparaturen sind vor der Ausführung grundsätzlich mit der Stadt abzustimmen.
5. Bauliche und sonstige Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen (z. B. Baugenehmigungen) sind vom Verein zu beantragen und werden durch diese Zustimmung nicht ersetzt.
Falls der Verein in mehreren Bauabschnitten bauen will, muss er der Stadt schon vor Beginn des ersten Bauabschnitts die Gesamtplanung vorlegen und für die Gesamtplanung einschließlich der Bauphasenplanung ihre Einwilligung einholen.
6. Vom Verein neu geschaffene oder ergänzte bauliche oder sonstige Anlagen gehen gemäß § 94 BGB als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder Gebäudes in das Eigentum der Stadt über.
7. Der Verein ist für die Einhaltung aller Rechtsvorschriften und die Erfüllung aller behördlichen Auflagen im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes verantwortlich.
8. Der Verein ist für Verkehrssicherungs-, Reinigungs-, Räum- und Streupflicht verantwortlich

§ 8 Pflichten und Aufgaben des Vereins

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 bestehende Schäden Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, kann der Verein eine Nutzung untersagen. Dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzug.
2. Der Verein übernimmt die Überwachung des Energieverbrauchs, insbesondere des Strom-, Wasser- und Heizungsverbrauchs durch regelmäßige Kontrollen. In diesem Rahmen sind auch die regelmäßige Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen (z. B. Flutlicht- und Lautsprecheranlagen) zu prüfen.
3. Der Verein übernimmt die Reinigung und die Pflege aller Geräte, Außenanlagen und Nebeneinrichtungen einschl. der Umzäunung und überprüft die ordnungsgemäße Funktion der Sportgeräte und des Zubehörs.
4. Der Verein trägt dafür Sorge, dass die Nutzung der Einrichtungen durch die zugelassenen Nutzer entsprechend der bestehenden Benutzungs- und Hausordnung und unter Beachtung evtl. bestehender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.
5. Die Benutzung der Sportanlage während des Übungsbetriebs ist nur unter Anwesenheit einer Aufsichtsperson erlaubt.

§ 9 Werbung

Die Stadt gestattet dem Verein, innerhalb der überlassenen Anlagen, nach Absprache stationäre und transportable Werbeflächen zu haben. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind vom Verein einzuholen.

§ 10 Pflichten und Haftung bei Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Verein die überlassende Sportanlage vollständig geräumt und im vertragsgemäßen, ursprünglichen Zustand zurückzugeben. Eingebautes Zubehör sowie eingebrachte Einrichtungen und sonstige Einbauten sind zu entfernen.
2. Die Stadt ist berechtigt Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des Vereins beseitigen zu lassen, falls der Verein seinen Verpflichtungen gemäß Satz 1 innerhalb einer gesetzten Frist nicht nachkommt.
3. Für die vom Verein während der Vertragslaufzeit getätigten und von der Stadt genehmigten Investitionen erhält der Verein bei Beendigung des Vertrags eine angemessene Entschädigung.
Entschädigungsgrundlage ist der Baraufwand des Vereins abzüglich eventueller finanzieller Beteiligungen der Stadt bzw. sonstiger öffentlicher Fördermittel, abzüglich einer Abschreibung bezogen auf die Abschreibungszeit von 10 Jahren.

4. Ein finanzieller Ausgleich gemäß Satz 3 entfällt im Falle einer fristlosen Kündigung des Vertrags durch die Stadt.
5. Erhaltene Schlüssel, auch selbst gefertigte bzw. nachgemachte, incl. Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel sind zurückzugeben.

§ 11

Haftung / Versicherung

1. Für alle Schäden, gleich ob Sach- oder Personenschäden, die der Stadt unmittelbar oder mittelbar aus dem Betrieb der Sportanlage entstehen, haftet der Verein.
2. Der Verein verpflichtet sich, die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Sportanlage erhoben werden, freizustellen.
3. Der Verein verpflichtet sich, eine ausreichende Haftpflichtversicherung zur Deckung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und des Risikos aus dem Betrieb der Sportanlage abzuschließen und diese der Stadt auf Verlangen vorzulegen.
4. Die Stadt versichert das Nutzungsobjekt einschließlich Inventar gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie Einbruch, Diebstahl und Glasbruch. Die Kosten dieser Versicherungen trägt der Verein.

§ 12

Verkehrssicherung / Haftung / Versicherung

1. Für alle Schäden, gleich ob Sach- oder Personenschäden, die der Stadt unmittelbar oder mittelbar aus dem Betrieb der Sportanlage entstehen, haftet der Verein.
2. Der Verein verpflichtet sich, die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Sportanlage erhoben werden, freizustellen.
3. Der Verein verpflichtet sich, eine ausreichende Haftpflichtversicherung zur Deckung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und des Risikos aus dem Betrieb der Sportanlage abzuschließen und diese der Stadt auf Verlangen vorzulegen.
4. Die Stadt versichert das Nutzungsobjekt einschließlich Inventar gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie Einbruch, Diebstahl und Glasbruch. Die Kosten dieser Versicherungen trägt der Verein.
5. Der Verein übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf der überlassenen Sportanlage und den dazugehörigen Gebäuden und Nebeneinrichtungen. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin z. B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der Vertragsfläche.
Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege und Plätze übernimmt die Stadt.
6. Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht auf eigene Gefahr.
Vor jeder Benutzung sind die Sportanlage und 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.

7. 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 entstehen, es sei denn, der Verein weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertragsgemäßen Nutzung verursacht worden sind und der Verein bzw. seine Mitglieder oder sonstige Nutzungsberechtigte den Schadensfall nicht mit verursacht haben. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung.
8. Der Verein ist verpflichtet die Stadt unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäude zu unterrichten, die zu einer Haftung der Stadt als Grundstückseigentümerin gemäß § 836 BGB führen können. Soweit sofortige Maßnahmen, die nach diesem Vertrag von der Stadt durchzuführen sind, um drohende Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der Verein diese selbst. Die Stadt ersetzt dem Verein alle Kosten, die ihm bei der Durchführung der sofortigen Maßnahmen entstanden sind.
9. Unberührt bleibt 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.

§ 13 **Duldungspflichten des Vereins**

1. Die Stadt ist berechtigt das Nutzungsobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Ihre Beauftragten sollen sich vorher beim Verein anmelden.
2. Die Stadt ist ferner berechtigt in Bezug auf die Verwendung von der Stadt an den Verein geleisteter öffentlicher Mittel Prüfungen durch das städtische Revisionsamt oder einer vergleichbaren Einrichtung (z. B. Kommunalen Prüfungsverband) vornehmen zu lassen.
3. Die Stadt hat das Recht nach Ankündigung mit einer Frist von 6 Monaten Ver- und Entsorgungsleitungen u. ä. auf der Nutzungsfläche zu verlegen und zu betreiben sowie sonstige erforderliche bauliche Maßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz durchzuführen. Hierdurch verursachte, kurzfristige Behinderungen hat der Verein zu dulden. Bei längerfristigem Nutzungsausfall stellt die Stadt dem Verein eine Ausweichsportstätte zur Verfügung.

§ 14 **Allgemeines**

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig, anfechtbar oder aus sonstigem Grund unwirksam sein, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Die Parteien verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere ihr möglichst gleichkommende rechtswirksame Regelung zu ersetzen.

3. Die beiliegenden Grundrisspläne sind Bestandteil des Vertrages.
4. Durch diesen Vertrag wird der bestehende Vertrag vom 10.05.2005/01.06.2005 einschließlich der Nachträge aus den Jahren 2010, 2013 und 2020 einvernehmlich in allen Teilen aufgehoben.

Fürstenfeldbruck, _____
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, _____
Fußballclub Aich e.V.

Christian Götz
Oberbürgermeister

Gerhard Schuster
1. Vorstand