

# Nutzungsvertrag

Zwischen

**der Stadt Meerbusch**

vertreten durch den Bürgermeister

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

**und dem**

**ASV Lank 1925 e.V.**

vertreten durch den Vorstand .....

(nachfolgend „ASV“ genannt)

## § 1

### Vertragsgegenstand und Zweck

- (1) Die Stadt ist Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Latum, Flur 8, Flurstück 513 und überlässt dem ASV auf der Theodor-Mostertz-Sportanlage eine Fläche von ..... qm zur Nutzung zum Zwecke des Schießsports durch und auf einer Schießsportanlage. Die Stadt gestattet dem ASV, auf der überlassenen Fläche zu diesem Zweck eine Schießsportanlage nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu errichten und nach Fertigstellung zu nutzen.
- (2) Die vertragliche Nutzfläche ist im beigefügten Lageplan (A) als Bestandteil des Vertrages besonders gekennzeichnet.
- (3) Der Verein wird das Objekt als „Schießsportanlage“, d. h. für sportliche Aktivitäten der Sportvereine und vereinsinterne Veranstaltungen bzw. Wettkämpfe nutzen und dafür sorgen, dass hierbei die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.  
Die alleinige Verantwortlichkeit für den Zustand der Sache hat der Verein der Ordnungsbehörde gem. § 18 OBG schriftlich mitzuteilen.
- (4) Der Verein wird für die Nutzflächen vom Vertragsbeginn bis zum Vertragsende in Eigenverantwortung einem Eigentümer gleichgestellt, d. h., er ist u. a. für die Unterhaltung, somit auch für die Bestellung und Abrechnung von Handwerkern und sonstigen Dienstleistungen, verantwortlich (siehe auch §§ 10 bis 12 des Vertrages).
- (5) Die Stadt übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstückes und des vom Verein überwiegend selbst zu errichtenden Gebäudes nebst Schießsportanlage. Die Übernahme des Grundstückes erfolgt wie besichtigt, wie es steht und liegt.

§ 2  
Nutzungszeit

Die Nutzungszeit beginnt am .....und endet am.....(10 Jahre).

Nach dem.....wird die Nutzung um jeweils ein weiteres Jahr fortgesetzt, sofern nicht eine der beiden Parteien schriftlich bis zum 30. Juni eines Jahres widerspricht. Bei einem solchen Widerspruch, der per Einschreiben erfolgen muss, endet die Nutzung am Ende des beim Widerspruch laufenden Vertragsjahres.

§ 3  
Beschreibung des zu errichtenden Vorhabens

- (1) Inhalt des Vertrages ist auch die Errichtung einer Schießsportanlage als Anbau an den Umkleideräumen der Sportanlage Theodor-Mostertz, auf dem Flurstück ...
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) rot markierte Fläche. Der Lageplan (Anlage 1) und die Pläne der Gebäudeansicht, Gebäudeschnitte und Gebäudegrundriss (Anlage 2) liegen den Vertragsparteien vollständig zur Durchsicht vor und werden Bestandteile des Vertrages.

§ 4  
Durchführungsverpflichtung

- (1) Der ASV verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der ASV verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Unterzeichnung des Vertrages einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 18 Monaten fertig stellen. Die Fertigstellung ist unaufgefordert durch Vorlage des Schlussabnahmescheines oder in sonstiger geeigneter Weise nachzuweisen.
- (3) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 genannten Frist begonnen, sind der ASV und die Stadt unabhängig voneinander berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 5  
Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Bauzustand der umliegenden Gebäude zur Beweissicherung gemeinsam besichtigt und schriftlich und fotografisch festgehalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme wird der ASV zusammen mit der Stadt den Zustand überprüfen. Evtl. durch den Bau entstandene Schäden hat der ASV in Abstimmung mit der Stadt zu beheben.

- (2) Der Baustelleneinrichtungsplan ist mit der Stadt vor Baubeginn einvernehmlich abzustimmen.
- (3) Die aufgrund des Bauvorhabens notwendigen Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Heizung) wird die Stadt auf eigene Kosten bis in das Gebäude verlegen und mit entsprechenden Zählervorrichtungen versehen.

(4) Gestaltung und Materialfestlegungen.

Die gesamten Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sowie die Fenstergestaltung sind einschl. Materialfestlegung einvernehmlich mit der Stadt vor Baubeginn abzustimmen und festzulegen. Die Gebäudeansicht ist entsprechend der Anlage 3 dieses Vertrages auszuführen.

(5) Der ASV stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen für Schäden von Besuchern oder sonstigen Dritten frei, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben, dessen Zugänge und Anlagen stehen.

§ 6

Abnahme und Eigentumsübergang

(1) Nach Beendigung der Baumaßnahme ist diese durch eine gemeinsame Begehung mit dem ASV und der Stadt auf vertragsmäßige Errichtung zu prüfen.

Außerdem verpflichten sich die Vertragsparteien, vor Aufnahme des Gebrauchs ein gemeinsames Protokoll der Anlage zu erstellen.

Zum Übergabeprotokoll gehört auch eine Aufstellung über die vom Verein eingebrachten Ausbauegegenstände.

(2) Alle zum Zwecke des Baus vom ASV oder Dritten eingefügten Sachen und Materialien werden bereits durch Verbindung mit dem Grundstück oder Einbau in das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Grundstückes der Stadt und gehen damit in städtisches Eigentum über. Der ASV stellt die Stadt von allen etwaigen Ansprüchen, die wegen der verwendeten Lieferungen, Materialien, Einbauten und Leistungen Dritter einschließlich etwaiger Lieferanten, Handwerker geltend gemacht werden, frei. Das Bauwerk bleibt mit seinen wesentlichen Bestandteilen auch nach der Beendigung des Nutzungsverhältnisses dem Grundstückseigentümer überlassen, es sei denn, es wird dann etwas Anderes von der Stadt verlangt.

§ 7

Kostentragung

Der ASV trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten, insbesondere Planungskosten, Bau- und Einrichtungskosten. Davon ausgenommen stellt die Stadt folgende Leistung auf eigene Rechnung zur Verfügung:

- Freilegung der Baufläche (Bepflanzung entfernen, Zaun versetzen)
- Anfertigung des amtlichen Lageplanes
- Grob-, Fein- und Schlusseinmessung des Bauvorhabens
- Übergabe der Statik und Planzeichnungen des Bestandsgebäudes
- Herstellung der Energieanschlusspunkte (Strom, Wasser, Heizung) an einer noch festzulegenden Übergabestelle zwischen Bestandsgebäude und Neubau.

§ 8

Zuschuss

(1) Die Stadt zahlt dem ASV einen Zuschuss in Höhe von 165.000,-- EUR zur Errichtung einer Schießsportanlage im Rahmen der Zweckbestimmung des § 1 des Vertrages auf ein Sonderkonto des Vereins bei ..... der

(2) Der Zuschuss wird nach Baufortschritt in Teilbeträgen gezahlt, gemäß nachfolgendem Zahlungsplan:

- Fertigstellung der Bodenplatte ..... €
- Fertigstellung des Mauerwerks und der Dachdecke ..... €
- Fertigstellung der Dacheindichtung, Einbau der Fenster und Türen ..... €
- bei Schlussabnahme des Gebäude ..... €

Der jeweilige Baufortschritt ist rechtzeitig vor Auszahlung der Mittel nachzuweisen.

- (3) Nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahmen sind die aufgewendeten Kosten durch Vorlage der Rechnungen und einer Gesamtaufstellung nachzuweisen.  
Die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden ist ebenfalls durch Aufstellung nachzuweisen.

## § 9 Pachtzins

- (1) Für die Nutzung der Fläche wird ein monatlicher Pachtzins von zz. € 7,00/qm festgesetzt. Der Pachtzins wird gekoppelt an den Verbraucherpreisindex Deutschland (VPI) auf der Basis 2005 = 100. Maßgebend für die Errechnung des Prozentsatzes der Erhöhung oder Ermäßigung ist der 1. Januar eines jeden Jahres geltende Index.

Der nach der Formel  $\frac{\text{Neuer Indexstand} \times 100}{\text{Alter Indexstand}}$  ./. 100 = + %

errechnete Pachtzins ist zum 01.07. eines jeden Jahres für das gesamte Kalenderjahr zu zahlen.

- (2) Das Beiblatt 1 zur Abrechnung der Nebenkosten mit der entsprechenden Flächenberechnung (Beiblatt 2) sind ebenfalls Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Der Verein investiert für den Bau und die Einrichtung der Schießsportanlage einen erheblichen Eigenleistungsanteil.

Deshalb wird in Anerkennung des Nutzens der Anlage für die Allgemeinheit und aus Gründen der Sportförderung der zu zahlende Pachtzins für die ..... qm große Fläche von zz. insgesamt monatlich € .....(Indexstand = .....) bis auf jederzeitigen Widerruf erlassen, wobei der Widerruf frühestens ein Jahr vor Wirksamkeit seitens der Stadt ausgesprochen werden muss.

## § 10 Sonstige Pflichten

- (1) Der Verein ist verpflichtet, die Anlagen und Räume, die Sportstätten, Einrichtungen und Geräte vor der Benutzung auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck durch seine Beauftragten zu prüfen; er muss sicherstellen, dass schadhafte Anlagen, Räume, Einrichtungen und Geräte nicht benutzt werden. Der Verein übernimmt während der Vertragsdauer sämtliche Aufwendungen zur Sanierung, Instandhaltung, Renovierung an Dach und Fach auf eigene Kosten und die der Stadt als Eigentümerin obliegenden Verkehrsicherungspflichten.
- (2) Der Verein stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner Bediensteten, Mitglieder oder Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Räume, Sportstätten und Geräte stehen, soweit der Schaden nicht von der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.

- (3) Der Verein verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Stadt, soweit der Schaden nicht von der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.
- (4) Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet der Verein auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Stadt und deren Bedienstete oder Beauftragte, soweit der Schaden nicht von der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist.
- (5) Der Verein hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden.
- (6) Von dieser Vereinbarung bleibt die Haftung der Stadt als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gem. § 836 unberührt.
- (7) Der Verein haftet für alle Schäden, die der Stadt an den überlassenen Räumen, Einrichtungen und Geräten durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen.
- (8) Die Stadt übernimmt keine Haftung für die vom Verein, seinen Mitarbeitern, Mitgliedern, Beauftragten oder von Besuchern seiner Veranstaltungen eingebrachten Gegenstände, insbesondere Wertsachen.
- (9) Der Verein hat für alle Versicherungen, mit Ausnahme der Gebäudeversicherung (Feuer, Sturm und Leitungswasser) selbst zu sorgen und den Abschluss der Verträge auf Verlangen der Eigentümerin nachzuweisen.

#### § 11 Betriebskosten

- (1) Der Verein übernimmt alle Betriebs- und Nebenkosten der Räumlichkeiten und Anlagen
- (2) Die nach Messung bzw. Ablesung (z. B. Heizung, Wasser zz. durch die beauftragte Firma Ista o. a.) festgestellten anteiligen Kosten wird die Stadt einmal jährlich nach Erhalt der Rechnungen und Belege mit dem Verein abrechnen.
- (3) Der Verein wird für die Betriebs- und Nebenkosten ab Vertragsbeginn monatlich eine Akonto-Zahlung leisten, die mit dem Vermerk ..... auf das Konto 210 500 bei der Sparkasse Neuss (BLZ 305 500 00) zu überweisen ist.
- (4) Die Abrechnungen erfolgen kalenderjährlich nach tatsächlichem Verbrauch. Im 1. Kalenderjahr wird eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von ..... vereinbart.

#### § 12 Vertragsmäßiger Gebrauch, Untervermietung

- (1) Der Verein verpflichtet sich, die von ihm genutzte Grundstücks- und Gebäudefläche in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, sowie die Reinigung zu übernehmen.
- (2) Der Verein hat von seinen Mitgliedern, seinen Beauftragten, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Besuchern verursachte Mängel und Verunreinigungen kurzfristig, d. h. noch am selben Tag vollständig zu beseitigen, es sei denn, es wird mit der Stadt etwas Anderes abgestimmt.
- (3) Schäden, die nachweislich durch die Stadt, ihre Bediensteten, Hilfspersonen oder Nutzer städt. Einrichtungen und Veranstaltungen verursacht werden, sind unverzüglich der Stadt zu melden. Wird die Stadt auch nach schriftlicher Aufforderung nicht tätig, ist der Verein nach entsprechender Fristsetzung und Kostenandrohung zur Ersatzvornahme berechtigt.

- (4) Die Überlassung von Räumen an Dritte für Nutzungszwecke gem. § 1, Abs. 1 u. 3 ist gestattet, bedarf jedoch bei einer dauerhaften Untervermietung von Räumen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Bei Untervermietung oder Überlassung bleibt der Verein aus allen im Vertrag aufgeführten Vereinbarungen gegenüber der Stadt als Eigentümerin verantwortlich. Der Verein ist berechtigt, für die Überlassung und Mitbenutzung vom jeweiligen Nutzer eine angemessene Nutzungsentschädigung zu verlangen.
- (5) Bauliche Veränderungen des Gebäudes und der Anlagen, ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch und Änderung des Erscheinungsbildes (z. B. durch Werbung), Änderungen der Freiflächen etc. bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt.
- (6) Zur Abtrennung und Wegnahme eingebrachter Sachen, die wesentlicher Bestandteile gemäß §§ 93 und 94 BGB des Grundstücks oder Gebäudes geworden sind, oder von Sachen, für die der städtische Zuschuss verwandt wurde oder verwandt werden musste, ist der Verein nur berechtigt, wenn die Stadt dies schriftlich gestattet hat.

### § 13

#### Betreten des Vertragsgegenstandes

- (1) Die Stadt oder die von ihr Beauftragten dürfen die Vertragsgegenstände zur Prüfung ihres Zustandes etc. nach rechtzeitiger Ankündigung betreten.
- (2) Der Verein wird nach Vertragsabschluss während der Vertragslaufzeit ein Vereinsmitglied als Ansprechpartner und Verantwortlichem der Stadt gegenüber benennen, der für die Koordination der aus diesem Vertrag sich ergebenden Rechte und Pflichten beider Parteien zuständig ist.

### § 14

#### Genehmigungen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag keine Baugenehmigung oder andere öffentlichen Genehmigungen oder nachbarrechtliche und sonstige private Zustimmungen Dritter ersetzt.

Die Stadt stimmt dem Vorhaben nur als Grundstückseigentümer und Betreiber der vorhandenen Sportanlage an der Nierster Str. zu.

### § 15

#### Kündigung

- (1) Der Verein kann den Vertrag zum Ende eines Kalenderjahres mit einer Frist von 6 Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Verein unzumutbar wird.
- (2) Die Stadt kann das Pachtverhältnis vorzeitig 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.
- (3) Die Stadt kann diesen Vertrag ebenfalls vorzeitig mit einer Frist von 6 Monaten kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern und wenn die Stadt das Grundstück für eigene Zwecke benötigt.
- (4) Nach Vertragsbeendigung sind auch die schießtechnischen Einrichtungen zurückzubauen, sofern die Stadt dies verlangt.

## § 16

### Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Im Falle einer vorzeitigen Kündigung nach § 9 Nr. 3 des Vertrages oder aus sonstigen Gründen, die der Verein nicht zu vertreten hat, ist dem Verein für die durch ihn während der Pachtzeit in die Pachtsache geleisteten nachweislichen Investitionen eine angemessene Entschädigung zu zahlen.
- (2) Entschädigungshöchstgrenze ist der Sachwert zum Zeitpunkt der Kündigung, der im Streitfalle durch zwei vereidigte Sachverständige, von denen die Stadt und der ASV je einen unverzüglich benennen, festzustellen. Kommt es auch danach nicht zu einer Einigung, so wird ein weiterer Sachverständiger von der IHK Krefeld benannt. Falls es auch dann nicht zu einer Einigung der drei Sachverständigen kommt, gilt der Durchschnitt der von den drei Sachverständigen zuletzt benannten Werte als zwischen den Parteien vereinbarter Entschädigungsbetrag .
- (3) Eine entsprechende Entschädigung steht dem Verein auch nach ordnungsgemäßem Ablauf des Vertrages zu, wenn die Stadt die Sporteinrichtungen selbst weiter betreibt oder sie einem anderen Verein überträgt.
- (4) Von jeder von der Stadt zu leistenden etwaigen Entschädigung werden die von der Stadt gezahlten Zuschüsse in Abzug gebracht.

## § 17

### Leistungsbestimmung, Ersatzvornahme, Schlüsselgewalt

- (1) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmt diese der ASV nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht schon durch gesetzliche Bestimmungen oder anerkannte Regeln der Technik geregelt und daher vorrangig vereinbart sind.
- (2) Kommt der Verein seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Aufforderung nicht nach, kann die Stadt auf seine Kosten das nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen Erforderliche veranlassen, oder auch den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen.
- (3) Die Bestimmungen des Vertrages über die teilweise Übertragung der Schlüsselgewalt für die Sportanlage Nierster Straße vom 29.02.2000 bleiben unberührt und gelten gegenüber den vorstehenden Regelungen nachrangig und ergänzend auch für die Schießsportanlage.

Sollte die Nutzung der Schießsportanlage Montag - Freitag über 22.00 Uhr und an den Wochenenden über die durch den Sportbetrieb erforderlichen Nutzungszeiten hinausgehen, verlängert sich die Aufsicht des Vereins für die Gesamtsportanlage bis zum nächsten Werktag 8.00 Uhr.

## § 18

### Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag ist in zweifacher Ausfertigung erstellt, jede Ausfertigung ist von beiden Parteien unterschrieben worden. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt.
- (3) Soweit vorstehend nicht andere speziellere Vereinbarungen getroffen wurden, gelten die Bestimmungen des § 54 ff. VwVfG NRW ergänzend.

(4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Meerbusch.

Meerbusch, den \_\_\_\_\_

Meerbusch, den \_\_\_\_\_

VEREIN:

STADT MEERBUSCH:

ASV Lank e. V.

In Vertretung:

Im Auftrag:

.....

.....

.....