

Nutzungsvertrag

Zwischen der

**Stadt Rudesheim am Rhein, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch
Herrn Bürgermeister Klaus Zapp und Frau Erste Stadträtin Manuela Bosch, Markt 16,
65385 Rudesheim am Rhein**

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt

und dem

**Sportverein 1947 Presberg e.V., vertreten durch den ersten Vorsitzenden Herrn Axel
Kaiser und den zweiten Vorsitzenden Herrn Nick Bohn**

- nachfolgend „**Nutzer**“ genannt
- gemeinsam auch
„**Vertragspartner**“ genannt

wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

§ 1 Nutzungsobjekt

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks in der Gemarkung Presberg, Flur 1, Flurstück 263. Sie stellt dem Nutzer das im als Anlage 1 beigefügten Lageplan rot

markierte Grundstück zur Nutzung zur Verfügung. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

- (2) Auf dem Grundstück befinden sich bei Vertragsabschluss ein Sportplatz (Fußballplatz/Tennenplatz), eine Flutlichtanlage, ein Vereinsheim mit Aufenthaltsräumen, Umkleiden, Toiletten und Duschen.
- (3) Der Nutzer beabsichtigt und verpflichtet sich, auf dem bisherigen Tennenplatz auf eigene Kosten einen Fußballplatz aus Kunstrasen anzulegen.

Die Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

Der Nutzer ist nicht in der Lage, die Baukosten aus eigenen Mitteln aufzubringen. Er wird deshalb zur Finanzierung bei einem deutschen Kreditinstitut ein Darlehen aufnehmen. Die Stadt verpflichtet sich, den Nutzer hierbei in jeder Hinsicht zu unterstützen.

§ 2 – Vertragsdauer, Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis beginnt am **xx.xx.xxxx** und hat eine Laufzeit von **25 Jahren**. Das Nutzungsverhältnis verlängert sich nach Ablauf der festen Laufzeit jeweils um 1 Jahr, wenn es nicht spätestens sechs Monate zum Ende des Vertragsjahres gekündigt wird.
- (2) Beide Seiten sind berechtigt, über die Regelung in § 8 Abs. 6 hinaus, das Nutzungsverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt zum Beispiel vor, wenn eine Seite trotz Abmahnung weiter gegen vertragliche Pflichten verstößt.

Die Stadt kann aus wichtigem Grund auch bei Eintritt folgender Umstände kündigen:

- a) Wenn die Nebenkosten gemäß § 4 Vereinbarung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Fälligkeit gezahlt werden;

b) Wenn der Nutzer die Sportanlagen nicht zu dem vereinbarten Zweck nutzt.

Der Nutzer kann aus wichtigem Grund auch bei Eintritt folgender Umstände kündigen:

- a) Wenn die Stadt die Zahlungen für Zins und Tilgung für die Baumaßnahmen erforderlichen Kredite nicht innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit gezahlt hat.
- (3) Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Die außerordentliche Kündigung bedarf darüber hinaus auch einer Darlegung des Kündigungsgrundes.

Eine Kündigung von Seiten der Stadt bedarf einer vorherigen Beratung und Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung mit dem Ziel der Ermächtigung des Magistrates zur Kündigung aus vorgetragenem Grund.

§ 3 – Nutzungszweck

Das Grundstück wird zum Zweck der auf diesem Platz möglichen Sportarten sowie der damit einhergehenden Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Eine andere Nutzung ist nur in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

§ 4 – Nutzungsentgelt / Betriebskosten

- (1) Die Stadt gewährt dem Sportverein als Nutzer einen jährlichen Zuschuss in Höhe der Kosten von Zins und Tilgung der Kosten für den Bau und die Instandhaltung des Kunstrasenplatzes.

Darüber hinaus beteiligt sich der Nutzer an den Kosten für während der Vertragslaufzeit notwendigen Reparaturen der überlassenen Gebäude und Einrichtungen, soweit die Schäden nicht im Verschulden des nutzenden Vereins liegen, mit maximal **500,00 EUR** pro Schadensfall.

- (2) Der Nutzer hat die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung zu tragen.

(3) Es handelt sich hierbei um folgende Kosten:

Die Kosten der Wasserversorgung (einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern), die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser), die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs der Wasserversorgungsanlage und der Warmwassergeräte, die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Beleuchtung, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung und sonstige Betriebskosten.

Der Nutzer verpflichtet sich, auf die verbleibenden zu zahlenden Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 1/12 der Kosten des Vorjahres zu leisten, wobei diese jeweils bis zum dritten Werktag eines jeden Kalendermonats fällig sind. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Die Stadt ist berechtigt, die Höhe der zu zahlenden monatlichen Vorauszahlungen an den tatsächlichen Kosten anzupassen. Im Falle von sinkenden Kosten ist sie dem Verein gegenüber dazu verpflichtet.

§ 5 – Nutzungsregelungen

(1) Der Nutzer ist berechtigt über die Nutzung des Nutzungsobjektes im Rahmen des Nutzungszwecks und dieser vertraglichen Regelungen in eigener Zuständigkeit und Verantwortung zu entscheiden. Der Nutzer hat jedoch dafür Sorge zu tragen, dass das Nutzungsobjekt in einem ordentlichen Zustand erhalten und unterhalten wird. Dies umfasst sämtliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Die geplanten Renovierungsmaßnahmen (ohne Kleinreparaturen) sind vorher mit der Stadt abzustimmen. Installationen an technischen Anlagen dürfen nur durch berechtigtes Fachpersonal durchgeführt werden. Der Nutzer hat die Benutzung des Nutzungsobjektes auszuschließen, wenn beispielsweise aufgrund besonderer Witterungsverhältnisse und des Zustandes des Spielfeldes im Falle weiterer Benutzung die Gefahr von Sach- und Personenschäden abzusehen ist.

Auftretende Schäden und Mängel mit Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude oder die vertragsgemäße Nutzung des Geländes sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

- (2) Der Nutzer hat dafür Sorge zu tragen, dass die von dem Betrieb des Nutzungsobjektes ausgehenden Lärmemissionen und sonstigen Emissionen nicht in unzulässiger Weise zu Beeinträchtigungen nachbarrechtlicher Belange führen.

Die im Rahmen üblicher Sportveranstaltungen entstehenden Emissionen werden seitens der Stadt dem Nutzer und in durch ihn befugten Personen zugestanden.

- (3) Der Nutzer ist berechtigt, bei seinen Veranstaltungen von den Zuschauern Eintritt zu erheben.

- (4) Dem Nutzer wird das Recht eingeräumt, an der Innenseite des Geländes angebrachte Werbeflächen mit Werbewirkung zum Innenbereich des Geländes sowie weitere vorab mit der Stadt abgestimmte Flächen des Nutzungsobjektes zu Werbezwecken zu vermieten oder zu nutzen, sofern diese weder anstößigen noch sittenwidrigen Inhalt darstellen.

Der Erlös aus den entsprechenden Werbeverträgen steht dem Nutzer zu. Der Nutzer ist verpflichtet, die Werbeflächen in einem sauberen Zustand zu halten.

Beschädigte Werbeflächen sind auf Kosten des Nutzers unverzüglich zu reparieren bzw. auszutauschen. Weitere Reklame bzw. Werbung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt erfolgen.

- (5) Die Stadt hat das Recht, die Sportanlagen einschließlich der Toilettenanlage und der technischen Einrichtungen nach vorheriger Abstimmung unentgeltlich zu nutzen, sofern zu diesen Zeiten keine Pflichtspiele, Trainingseinheiten, oder ähnliche Termine anstehen. Die Reinigungskosten zahlt der Nutzer.
- (6) Eine Unterverpachtung und jede Duldung der Nutzung durch Dritte des Nutzungsobjektes ist nur in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

§ 6 – Verkehrssicherungspflichten

Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Nutzungsobjekt. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten eines Grundstückseigentümers.

§ 7 – Haftung

- (1) Der Nutzer ist verpflichtet, das Nutzungsobjekt jeweils vor der Benutzung auf die ordnungsgemäße Beschaffenheit zu überprüfen. Er ist verantwortlich dafür, dass schadhafte Anlagen oder Geräte nicht benutzt und ggf. gesperrt werden.
- (2) Der Nutzer haftet ausnahmslos für alle Schäden, die der Stadt an dem Nutzungsobjekt, den Anlagen, Geräten und durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, und die der Nutzer oder für ihn tätige Personen verursacht haben.
- (3) Der Nutzer stellt die Stadt von etwaigen Haftpflichtansprüchen der Bediensteten, Mitglieder, Übungsleiter und Veranstaltungsbesucher sowie sonstiger Dritten für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Nutzungsobjektes bestehen. Entsprechendes gilt für Schäden, die bei der Benutzung der Sportanlagen unmittelbar oder mittelbar von angrenzenden Grundstücken durch den vorstehend genannten Personenkreis verursacht werden. Der Nutzer verzichtet seinerseits in allen Fällen auf eigene Haftpflichtansprüche gegenüber der Stadt und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Stadt und deren Bedienstete und Beauftragte.
- (4) Der Nutzer hat bei Vertragsschluss nachzuweisen, dass eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt sind. Eine entsprechende Versicherung ist während der Vertragsdauer aufrecht zu erhalten und jährlich unaufgefordert nachzuweisen.
- (5) Die Haftung der Stadt als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB bleibt unberührt.

§ 8 – Errichtung von Gebäuden und Anlagen

- (1) Der Nutzer darf Baumaßnahmen jeglicher Art, die über die in § 1 beschriebene Errichtung des Kunstrasenplatzes hinausgeht, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt vornehmen. Der Nutzer verpflichtet sich, alle von ihm noch zu schaffenden bzw. umzubauenden Anlagen gestalterisch und handwerklich sach- und fachgerecht einwandfrei zu erstellen und der Stadt den Baubeginn jeweils vorher anzuzeigen.
- (2) Der Nutzer tritt als Bauherr auf und stellt vorab Anträge und Zuschüsse.

Für den Umbau des Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz nimmt der Nutzer einen Kredit in Höhe maximal **400.000,00 EUR** mit einer Laufzeit von 25 Jahren auf.

Zusätzlich bringt der Nutzer Eigenleistungen (Arbeitseinsätze und Finanzmittel) im Wert von **65.000,00 EUR** in die Baumaßnahme Kunstrasenplatz ein und belegt der Stadt vor Beginn der Bauarbeiten die geplanten finanziellen und geldwerten Eigenleistungen. Im Interesse der Vertragspartner verhandelt der Nutzer mit den ausführenden Baufirmen eine möglichst lange Gewährungsfrist.

Hierbei dürfen Arbeitseinsätze am Gewerk der Herstellung des eigentlichen Kunstrasenplatzes nur in Abstimmung mit dem Bauunternehmen und unter Ausschluss einer Einschränkung der Gewährleistung erfolgen.

- (3) Da sämtliche Baumaßnahmen auf dem städtischen Gelände in das Eigentum der Stadt übergeben, beteiligt sich die Stadt Rudesheim am Rhein wie folgt an den einmaligen und laufenden Kosten:
 - a) Die Stadt bürgt für die Aufnahme des zur Umsetzung der Baumaßnahme erforderlichen Kredits in Höhe von maximal **400.000,00 EUR** und einer Laufzeit von 25 Jahren.
 - b) Die Stadt trägt die Kosten für Zins und Tilgung des in a) genannten Kredits und zahlt diese im Voraus der Fälligkeit an den Nutzer in Form jährlicher Zuschüsse.

- c) Die Stadt trägt zusätzlich jährliche Sondertilgungen in Höhe von **5.000 EUR**.
Der dazu erforderliche Zins- und Tilgungsplan ist wesentlicher Bestandteil dieses Nutzungsvertrages.
- (4) Derzeit ist für den Bau des Kunstrasenplatzes mit Zuschüssen in Höhe von mindestens **180.000,00 EUR** zu rechnen. Sollten weitere Zuschüsse für Baumaßnahme requiriert werden, sind diese
- a) Entweder für den Bau oder die Sanierung und Erweiterung der Sportanlage (z.B. Flutlichtanlage, Tribünen und andere Nebeneinrichtungen) zu verwenden und der Stadt gegenüber zu belegen
 - b) oder in Form von Sondertilgungen des aufgenommenen Kredits zu nutzen.
- Über die Verwendung der möglichen zusätzlichen Zuschüsse in Buchstabe a) oder b) entscheidet der Magistrat der Stadt Rudesheim am Rhein.
- (5) Der Nutzer verpflichtet sich zur Beteiligung an der Finanzierung des Bauvorhabens mit einer monatlichen Tilgung des Darlehens in Höhe von **750,00 EUR**. Sofern sich die Konditionen des Darlehens während der Laufzeit ändern behalten sich die Vertragspartner vor die Höhe der monatlichen Tilgung neu zu verhandeln. Die Tilgung hat monatlich spätestens am dritten Werktag des Monats zu erfolgen und ist mit dem Verwendungszweck „Sanierung Sportplatz Presberg“ auf folgendes Bankkonto zu überweisen:
Rheingauer Volksbank, IBAN: DE93 5109 1500 0010 1300 18
- (6) Der Nutzer verpflichtet sich, sobald die Zusagen für externe Zuschüsse mindestens in der eingeplanten Höhe (**180.000,00 EUR**) vorliegen, innerhalb von sechs Monaten mit den Bauarbeiten zu beginnen und den vorhandenen Tennenplatz in einen den aktuellen Regeln der Technik entsprechenden und normgerechten Kunstrasenplatz umzubauen.

- (7) Sollte sich in der Planungsphase herausstellen, dass der vorgesehene Kreditrahmen wegen höherer Kosten oder niedriger Fördergelder nicht ausreicht, sind Nachverhandlungen zu führen.
Wird hierbei keine Einigung erzielt, haben beide Parteien das Recht, den Nutzungsvertrag fristlos zu kündigen.
- (8) Es ist davon auszugehen, dass der in den Besitz der Stadt übergehende Kunstrasenplatz im Zeitraum des Nutzungsvertrages saniert werden muss. Die dazu nötigen Baumaßnahmen sind nach vorheriger Vereinbarung bei Erfordernis zu beauftragen. Die hierfür erforderlichen Kosten werden – analog der Regelung in § 8 Abs. 3 – ebenfalls von der Stadt übernommen:
- a) Entweder durch eine Bürgschaft für die Aufnahme des zur Umsetzung der Baumaßnahme erforderlichen Kredits und einer Laufzeit bis maximal zum Ende der Vertragslaufzeit und Zahlung im Voraus der Fälligkeit an den Nutzer in Form jährlicher Zuschüsse,
 - b) oder durch Zahlung der Kosten an den Nutzer
- (9) Der Verein verpflichtet sich analog der Regelung in § 8 Abs. 4 entsprechende Zuschüsse zu beantragen.

§ 9 – Rückgabe des Nutzungsobjektes

- (1) Der Nutzer verpflichtet sich, das Nutzungsobjekt nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses binnen einer von der Stadt zu bestimmenden Frist auf seine Kosten zu räumen, in einem ordnungsgemäßen und unfallsicheren Zustand zu versetzen und an die Stadt zurückzugeben.
- (2) Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen ist die Stadt berechtigt, auf Kosten des Nutzers unter Ablehnung jeder Haftung für Beschäftigungen und Verluste das Überlassungsobjekt zu räumen bzw. von Dritten räumen zu lassen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

- (3) Endet das Nutzungsverhältnis vor Ablauf von 25 Jahren, gleich aus welchem Rechtsgrund und durch wessen Verschulden, verpflichtet sich die Stadt dem Nutzer gegenüber, diesen von sämtlichen dann noch bestehenden Restdarlehensverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung des Baus des Kunstrasenplatzes freizustellen und dem Nutzer auf erstes Anfordern als Entschädigung die Restdarlehensvaluta einschließlich einer etwaigen

Vorfälligkeitsentschädigung zur endgültigen Tilgung des Darlehens zur Verfügung zu stellen. Alternativ ist die Stadt berechtigt, dem Nutzer weiterhin in den § 4 Abs. 1 vereinbarten Zuschuss zur laufenden Deckung der Zins- und Tilgungsleistungen bis zur vollständigen Erfüllung aller Darlehensverpflichtungen zur Verfügung zu stellen.

§ 10 – Betretungsrecht

Den Beauftragten der Stadt ist jederzeit kostenfreier Zutritt zu dem Nutzungsobjekt zu gewähren. Dies gilt auch während der Zeit von Veranstaltungen, für die der Nutzer ein Eintrittsgeld erhebt.

§ 11 – Sonstiges

Der Nutzer verpflichtet sich, der Stadt eine für Angelegenheiten aus diesem Vertrag verantwortliche Person und mindestens einen Vertreter mit Namen und Kontaktdaten zu benennen, die kurzfristig erreichbar ist. Im Fall der Abwesenheit der verantwortlichen Person ist dafür Sorge zu tragen, dass eine benannte Vertretung erreichbar ist.

§ 12 – Schlussbestimmungen

- (1) Nebenanreden sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Falle die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine

andere, ihr möglichst gleichkommende, dem wirtschaftlichen Interesse beider Parteien entsprechende Bestimmung zu ersetzen.

(3) Bei Streitigkeiten aus der Vertragspraxis verpflichten sich die Vertragspartner innerhalb von vier Wochen solche durch den Versuch einer professionellen Meditation auszuräumen.

Die dabei anfallenden Kosten teilen sich die Vertragspartner zu gleichen Teilen.

Rüdesheim am Rhein, den xx.xx.xxxx

Der Magistrat
der Stadt Rüdesheim am Rhein

SV 1947 Presberg e.V.

Klaus Zapp
Bürgermeister

Axel Kaiser
1. Vorsitzender

Manuela Bosch
Erste Stadträtin

Nick Bohn
2. Vorsitzender