

Nutzungsvertrag

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Petra Wust,
OT Wolfen, Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen
nachfolgend Eigentümerin genannt

und dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld
vertreten durch den Landrat Herrn Uwe Schulze,
Am Flugplatz , 06366 Köthen (Anhalt)
nachfolgend Nutzer genannt

wird die Überlassung folgender Sportstätten der Stadt Bitterfeld-Wolfen an den Landkreis Anhalt-Bitterfeld vereinbart:

- I. Zweifelderturnhalle, OT Bitterfeld, An der Brauerei, 06749 Bitterfeld-Wolfen
und
- II. Sportpark Süd, OT Bitterfeld, Niemegker Straße 19, 06749 Bitterfeld-Wolfen

I. Zweifelderturnhalle

§ 1 Nutzungsgegenstand

1. Die Eigentümerin stellt dem Nutzer das in Anlage I/1 weiß gekennzeichnete Grundstück mit einer Größe von 4.750 m², einschließlich Zweifelderturnhalle, Parkplatz, Zuwegung und Fahrradunterstand auf dem Grundstück An der Brauerei, in 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Gemarkung Bitterfeld, Flur 19, Flurstück 82/5 sowie das sich darin befindliche Inventar (hierzu wird bei Übergabe/ Übernahme ein Inventarverzeichnis erstellt), zur Nutzung für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung.
2. Das Objekt verfügt über eine Schließanlage. Zu Beginn der Nutzung am **01.07.2015** werden dem Nutzer diverse Schlüssel ausgehändigt, die in einem Schlüsselprotokoll festgehalten werden. Anfertigung von Nachschlüsseln ist der Eigentümerin vorher anzuzeigen und geht auf Kosten des Nutzers. Bei Verlust eines Schlüssels des Schließsystems ist die Eigentümerin unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. Die für den Wechsel und den Ersatz des Schließsystems entstehenden Kosten gehen ebenfalls zu Lasten des Nutzers. Bei Beendigung der Nutzung sind alle Schlüssel, auch die nachgemachten, an die Eigentümerin zurückzugeben.
3. Dem Nutzer ist der gegenwärtige Zustand des zu überlassenden Objektes bekannt. Die Räume werden in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben. Hierzu wird ein Übergabeprotokoll gefertigt.

§ 2 Nutzungsentgelt, Betriebskosten

1. Für die Dauer der Nutzung des Objektes zu I. wird **kein Nutzungsentgelt** erhoben.

2. Die Bewirtschaftung der Zweifelderturnhalle nimmt der Nutzer wahr. Alle im Zusammenhang mit der Nutzung des Objektes gemäß § 1 sowie im Zusammenhang mit dem Gebäude anfallenden Betriebskosten trägt der Nutzer.

Unter Betriebskosten werden die in der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten verstanden (Anlage I/2) sowie die Heizkosten nach der jeweils geltenden Heizkostenverordnung. Weiterhin hat die Eigentümerin das Recht, Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von Nummer 1 bis 16 nicht erfasst sind, anteilig auf den Nutzer umzulegen. Dazu gehören unter anderem: Überprüfungskosten für Abflussrohre und Legionellenuntersuchung, Wartung der Blitzschutzanlage, Sicherheitsbeleuchtung/ Batterieanlage Lüftungsanlage, Brandschutzkosten insbesondere Wartungskosten für Brandmeldeanlagen, Rauchschutztüren, RWA-Anlage und Feuerlöschgeräte, Dachrinnenreinigung, Kosten für Wartung/ Revision ortsfester elektrischer Anlagen, Bewachung, Wartungskosten für Pumpen sowie Reinigungskosten von Wärmeversorgungsräumen der Heizungsanlage sowie die Wartung für Sonnenschutz und Trennvorhang. Die Anlage I/2 ist Bestandteil des Nutzungsvertrages.

3. Der Nutzer löst die Aufträge für die unter Absatz 2 genannten Wartungsverträge in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten aus. Die Eigentümerin übergibt die bestehenden Wartungsverträge für den Nutzungsgegenstand zur Fortführung an den Nutzer. Der Nutzer übernimmt sämtliche Verpflichtungen aus diesen Wartungsverträgen für den Zeitraum der Nutzung.
4. Der Nutzer hat eigenständig alle notwendigen Versorgungsverträge (wie Strom- und Wärmeversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung) abzuschließen. Die fälligen Kosten sind vom Nutzer direkt an die zuständigen Versorgungsträger zu entrichten.
Entstehen Betriebskosten während der Verlaufszeit neu oder werden öffentliche Abgaben und Steuern neu festgesetzt, werden diese von der Eigentümerin ebenfalls auf den Nutzer umgelegt. Jedoch trägt der Nutzer nicht die Kosten aus der Erhebung des Herstellungsbeitrages II.
5. Der Nutzer übernimmt die Pflege der Grün- und Außenanlagen des gesamten Nutzungsgegenstandes auf seine Kosten.

§ 3 Versicherungen

1. Für das Nutzungsobjekt zu I. wurden Gebäudeversicherungen für Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden (zur Zeit 620,46 €/a) und eine Glasbruchversicherung (zur Zeit 224,48 €/a) im Rahmen der jeweils geltenden Versicherungsbedingungen abgeschlossen. Die Kosten hierfür stellt die Eigentümerin dem Nutzer in Rechnung.
Ansprüche aus diesen Versicherungsverträgen kann der Nutzer nicht geltend machen.
Die Gebäudeversicherung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen/ Inventar des Nutzers.
2. Darüber hinausgehende notwendige Versicherungsabschlüsse für die Turnhalle, die mit der Nutzung nach § 1 im Zusammenhang stehen, obliegen dem Nutzer. Insbesondere hat der Nutzer für ausreichenden Deckungsschutz in der allgemeinen Haftpflicht/Betriebshaftpflicht, Hausratversicherung, Inventarversicherung etc. selbst Sorge zu tragen und diesen auf Verlangen der Eigentümerin, erstmalig zu Nutzungsbeginn, nachzuweisen.

§ 4 Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, Bauliche Veränderungen

1. Mit der Übernahme des Zweifelderturnhalle tritt der Nutzer in die Pflichten der Eigentümerin ein. Als solcher übernimmt er sowohl die Durchführung als auch die dabei entstehenden Kosten sämtlicher Investitions-, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Nutzungsobjekt. Der Nutzer übernimmt für die Dauer der Nutzung auf seine Kosten auch die Schönheitsreparaturen. Dazu gehören das

Anstreichen der Wände und Decken, Anstrich von Fensterrahmen und Türen. Die Ausführung dieser Arbeiten ist nicht an Fristen gebunden, sondern richtet sich nach der Notwendigkeit.

2. Störungen der Betriebsbereitschaft sind der Eigentümerin unverzüglich anzuzeigen. Der Nutzer hat dann auf eigene Kosten die Betriebsbereitschaft wiederherzustellen.
3. Bauliche Veränderungen im und am Objekt darf der Nutzer nur nach vorheriger Zustimmung durch den Eigentümer durchführen, wenn diese zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebes notwendig sind und die Finanzierung durch den Nutzer erfolgt.

II. Sportpark Süd

§ 5 Nutzungsgegenstand

1. Die Eigentümerin stellt dem Nutzer auf dem Grundstück des Sportparks Süd, Niemecker Straße 19 in 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Gemarkung Bitterfeld, Flur 8, Teilflurstücke 310/8, 308/1, 308/3 und 388, das in Anlage II/1 rot gekennzeichneten Grundstück mit einer Größe von insgesamt 38.123 m², mit dem sich darauf befindlichen Kunstrasenplatz und dem Allwetterplatz mit Nebenanlagen, dem Stadion mit Nebenanlagen und Vereins-/ Sozialgebäude sowie das sich darin befindliche Inventar (hierzu wird bei Übergabe/ Übernahme ein Inventarverzeichnis erstellt), zur Nutzung für den Schulsport entsprechend des jährlichen Belegungsplanes zur Verfügung.
2. Das Objekt verfügt über eine Schließanlage. Zu Beginn der Nutzung am **01.07.2015** werden dem Nutzer diverse Schlüssel ausgehändigt, die die in einem Schlüsselprotokoll festgehalten werden. Die Anfertigung von Nachschlüsseln ist der Eigentümerin vorher anzuzeigen und geht auf Kosten des Nutzers. Bei Verlust eines Schlüssels des Schließsystems ist die Eigentümerin unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. Die für den Wechsel und den Ersatz des Schließsystems entstehenden Kosten gehen ebenfalls zu Lasten des Nutzers. Bei Beendigung der Nutzung sind alle Schlüssel, auch die nachgemachten, an die Eigentümerin zurückzugeben.

§ 6 Nutzungsentgelt, Betriebskosten

1. Die Nutzung des Objektes Sportpark Süd ist für den Nutzer kostenfrei.
2. Die Eigentümerin trägt sämtliche Kosten für die Bewirtschaftung des Objektes.

§ 7 Versicherungen

1. Der Nutzer hat für das im Objekt II von ihm gegebenenfalls eingebrachte Inventar für ausreichenden Deckungsschutz Sorge zu tragen und diesen auf Verlangen der Eigentümerin, erstmalig zu Nutzungsbeginn, nachzuweisen.

§ 8 Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, Schönheitsreparaturen, Bauliche Veränderungen

1. Die Eigentümerin stellt den Nutzer von sämtlichen Kosten für Investitions-, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen am Objekt II, Sportpark Süd, frei.

2. Störungen der Betriebsbereitschaft sind der Eigentümerin unverzüglich anzuzeigen. Die Eigentümerin stellt auf eigene Kosten die Betriebsbereitschaft wieder her.

§ 9 Nutzungsdauer, Kündigung

1. Das Nutzungsverhältnis für beide Objekte beginnt am **01.07.2015** und läuft auf unbestimmte Zeit. Im Übrigen kann das Nutzungsverhältnis sowohl vom Eigentümer als auch vom Nutzer unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum 01.09. eines jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
2. Zu einer außerordentlichen Kündigung ist die Eigentümerin außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen berechtigt, wenn
 - a) trotz Mahnung der Nutzer den Vertragsbestimmungen zuwiderhandelt bzw. seinen Pflichten aus dem Nutzungsvertrag nicht nachkommt und eine von der Eigentümerin gesetzte Frist zur Wiederherstellung vertragsgemäßer Zustände gem. § 543 BGB ungenutzt lässt;
 - b) der Nutzer grob fahrlässig handelt und deswegen die Fortsetzung des Vertrages für die Eigentümerin unzumutbar wird.
3. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sind Einrichtungen, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind und vom Nutzer in die genutzten Räumlichkeiten eingebracht wurden, zu entfernen.

§ 10 Haftung und Ersatzvornahme

1. Der Nutzer ist verpflichtet, die Nutzungsobjekte nach § 1 und § 5 pfleglich zu behandeln und stets in einem sauberen und betriebssicheren Zustand zu erhalten.
2. Der Nutzer haftet für alle Schäden, die durch schuldhafte Verletzung seiner Vertragspflichten und der ihm obliegenden Sorgfalts- und Schutzpflichten entstehen, besonders wenn technische Anlagen und Einrichtungen (z. B. Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen) unsachgemäß behandelt werden. Die Haftung des Nutzers umfasst auch Schäden, die durch Dritte verursacht werden, sofern sie dem Nutzer zuzurechnen sind.
3. Schäden an den Sportstätten und an den technischen Anlagen sind der Eigentümerin unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Nutzer.
4. Kommt der Nutzer innerhalb einer von der Eigentümerin gesetzten Frist seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht nach, so steht der Eigentümerin, unbeschadet weiterer Rechte, auch die Befugnis zu, alle erforderlichen Maßnahmen und Arbeiten auf Kosten des Nutzers vornehmen zu lassen.

§ 11 Verkehrssicherungs-, Wegereinigungs- und Streupflicht

1. Die Straßenreinigungs-, Verkehrssicherungs-, Schneeräumungs- und Streupflicht auf der Grundlage der jeweils gültigen Satzung und der sonstigen Vorschriften obliegt für das Objekt zu I (Zweifelderturnhalle) dem Nutzer, für das Objekt zu II (Sportpark Süd) der Eigentümerin. Insofern stellt der Nutzer die Eigentümerin von Ansprüchen Dritter aus Verletzung seiner hiermit übernommenen Verkehrssicherungspflichten frei. Die vorstehende Verpflichtung gilt unbeschadet der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

2. Sämtliche anfallenden Hausmeisterarbeiten an der Zweifelderturnhalle werden auf eigene Kosten vom Nutzer oder einem von diesem Beauftragten übernommen.
3. Anfallende Hausmeisterarbeiten werden, soweit sie im Sportpark Süd anfallen, auf eigene Kosten von der Eigentümerin oder einem von ihr Beauftragten übernommen.

§ 12

Schlussbestimmungen zum Nutzungsvertrag

1. Die Vereinbarung vom 08.02.2012 zwischen dem Nutzer und der Eigentümerin zur Nutzung von Sportstätten für den Schulsport (Anlage 1) wird mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung hinfällig. Die in der vorbenannten Vereinbarung festgelegte jährliche Betriebskostenpauschale wird entsprechend des Zeitpunktes des In-Kraft-Tretens der neuen Vereinbarung anteilig reduziert.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, mündliche Vereinbarungen sind nicht rechtswirksam. Das gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
3. Sollten Vorschriften dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die anderen Vorschriften und der Vertrag als Ganzes davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich in einem derartigen Fall, eine neue Regelung zu vereinbaren, die im Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.
4. Dieser Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Nutzer und die Eigentümerin.
5. Erfüllungs- und Gerichtsstand ist Bitterfeld-Wolfen.

Bitterfeld-Wolfen, den.....

Köthen (Anhalt), den.....

.....
Wust
(Eigentümerin)

.....
U.Schulze
(Nutzer)