



Nutzungsvertrag zu kommunalen Sportstätten

Entwurf Januar 2025

Zwischen der Stadt Merseburg
Lauchstädter Straße 1- 3
06217 Merseburg

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Sebastian Müller-Bahr

- Stadt -

und dem SV 1916 Beuna e.V.
OT Beuna
Puppensiedlung 20
06217 Merseburg

vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden
Herrn Thomas Rieger

- Nutzer -

wird nachfolgender Nutzungsvertrag abgeschlossen:

§ 1 Nutzungsobjekt

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der im Folgenden näher beschriebenen Sportstätte und stellt diese dem Nutzer zur eigenverantwortlichen Nutzung, Betreibung und Bewirtschaftung als Sportstätte zur Verfügung.
- (2) Bei der Sportstätte handelt es sich um einen Sportplatz Gemarkung Beuna Flur 1, Flurstück 745 (**Anlage 1- der rot markierte Bereich**).

Zum Nutzungsvertrag der Sportstätte gehören die auf der Sportanlage befindlichen Gebäude, ausgenommen davon ist die Turnhalle sowie die Wohnung im Obergeschoss (Anlage 1 – grün markiert):

1. Gebäudeteil von ca. 651 m² beinhaltet:
 - 4 Umkleidekabinen, Sportlerbüro, Lagerraum, Flur, Eingang,
 - 2 Duschen inkl. 1 WC,
 - 1 Gemeinschaftsraum, Durchgangsbereich zur Kegelbahn,
 - 1 Kegelbahnkomplex
 - 1 E-Verteilerraum
2. Gastraum im Erdgeschoss 220,20 m²
einschließlich Saal und Thekenraum, Küchenräume
Nebenräume 2 Zimmer hinter der Theke inkl. Flur 32,71 m²

- | | |
|---|------------------------|
| 3. Toiletten Damen/Herren | |
| 4. Werkstattkomplex im Außenbereich von ca. | 125 m ² |
| 5. Schuppen im Außenbereich von | ca. 25 m ² |
| 6. Kiosk | ca. 64 m ² |
| 7. Sportplätze und Freiflächen sowie Grünflächen | |
| 8. Fußgängerweg hinter den Gebäuden von
(Anlage 2 – der rot markierte Bereich) | ca. 140 m ² |

(3) Die zu übernehmende Sportstätte sowie die Räumlichkeiten gemäß Abs. 2 befinden sich in einem nutzungsfähigen Zustand.

§ 2 Nutzungsdauer

(1) Das Nutzungsverhältnis beginnt rückwirkend zum 01.01.2026 und endet am 31.12.2055.

(2) Es verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einem der Vertragspartner spätestens 6 Monate vor Ablauf der Nutzungszeit schriftlich gekündigt wird.

(3) Die Stadt kann das Nutzungsverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,

- wenn der Nutzer den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
- wenn der Nutzer sich auflöst oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder das Insolvenzverfahren abgelehnt wird sowie
- nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gem. der §§ 543, 314 BGB.

(4) Der Nutzer kann des Vertragsverhältnis vorzeitig fristlos kündigen, wenn

- die Stadt den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. die vereinbarten Zuschüsse nicht zahlt).

§ 3 Nutzungsumfang

- (1) Die Stadt stellt dem Nutzer das Nutzungsobjekt zur eigenverantwortlichen Nutzung, Betreuung und Bewirtschaftung als Sportstätte zur Verfügung.
- (2) Der Nutzer darf das Nutzungsobjekt nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten nutzen.
- (3) Weitere Nutzungsrechte anderer Sportvereine und Einzelnutzungen Dritter an der Sportanlage kann der Nutzer nur mit Zustimmung der Stadt vergeben.
- (4) Die Stadt gestattet dem Nutzer, innerhalb der überlassenen Anlagen nach vorheriger Absprache mit ihr, transportable Werbeflächen aufzustellen oder an Zäunen (sowohl innen als auch außen) anzubringen. Der Nutzer darf die Werbeflächen gegen Entgelt vermieten. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Etwaig erforderliche Genehmigungen sind von dem Nutzer vorab und auf eigene Kosten einzuholen. Die Einnahmen aus dieser Werbung sind der Stadt auf Anforderung bekannt zu geben.

§ 4 Nutzungsentgelt

- (1) Für die Nutzung des Nutzungsobjektes wird keine Nutzungsgebühr erhoben, um den Nutzer in seiner Vereinstätigkeit zu unterstützen.
- (2) Der Nutzer erhält von der Stadt einen jährlichen Betriebskostenzuschuss in Höhe von 35.000 € netto (in Worten fünfunddreißigtausend Euro). Dieser wird am 28.02 eines laufenden Jahres ausgezahlt, erstmalig im Jahr 2028. Nicht verbrauchter Betriebskostenzuschuss darf für Investitionen verwendet und auch in Folgejahre übertragen werden, um für Investitionen anzusparen. Die Zuschussverwendung ist der Stadt auf Anforderung nachzuweisen, ggf. 4 Jahre rückwirkend. Der Zuschuss dient ausschließlich der Erfüllung eigener Zwecke des Nutzers. Ein Leistungsaustausch mit der Stadt findet nicht statt.
- (3) Für die Jahre 2026 und 2027 kann durch den Verein eine Zuwendung über die Zuwendungsrichtlinie der Stadt Merseburg beantragt werden.
- (4) Die Stadt übernimmt im Rahmen ihres genehmigten Haushaltsplanes Großreparaturen/Sanierungen am Gebäude bzw. Gebäudeequipment, hierzu zählt u. a. die Heizungsanlage, Dach usw. Nicht im HH-Plan enthaltene Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen übernimmt die Stadt nicht. Laufende Instandhaltungsreparaturen bis 2.000 € pro Reparatur werden vom Nutzer übernommen

§ 5 Betriebsverantwortung, Kosten, Lasten

- (1) Der Nutzer übernimmt alle die mit dem Betrieb und der baulichen Unterhaltung des Nutzungsobjektes verbundenen Kosten und trägt alle damit im Zusammenhang stehenden Lasten.
- (2) Insbesondere übernimmt der Nutzer alle anfallenden Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung § 2 BetrKV, insbesondere auch die sonstigen Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung, die durch die Stadt nachträglich benannt werden dürfen und soweit sie mit dem Nutzungsobjekt im Zusammenhang stehen.
- (3) Hierfür wird eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 400,00 € netto (in Worten vierhundert Euro) vereinbart. Die Vorauszahlung ist ab Vertragsbeginn bis spätestens zum 3. Werktag des jeweiligen laufenden Monats auf das Konto der Stadt bei der Saalesparkasse, Kontoinhaber: Stadt Merseburg IBAN: **DE35 8005 3762 3310 0037 43** unter dem **Verwendungszweck: 402303-50 BKV** kosten- und lastenfrei zu überweisen.
- (4) Sofern möglich, meldet sich der Nutzer bei den Ver- u. Entsorgern als Kunde direkt an. Sollte eine direkte Anmeldung nicht möglich sein, wird vereinbart, dass die Stadt sich als Kunde anmeldet und die verauslagten Betriebskosten vom Nutzer auf der Grundlage einer entsprechenden Betriebskostenabrechnung an die Stadt zurückgezahlt werden.

§ 6 Pflichten und Aufgaben

Der Nutzer übernimmt im Rahmen der Bewirtschaftung und der Überwachung der Sportstätte mit den Gebäuden und Nebeneinrichtungen folgende Aufgaben:

- (1) Der Nutzer übernimmt die Überwachung und Begrenzung des Energieverbrauchs, insbesondere des Strom- und Wasserverbrauches und der Heizung durch regelmäßige Kontrollen. In diesem Rahmen ist auch die ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen regelmäßig zu prüfen. Die Nachweise der Verbrauchskontrollen sowie die der Überprüfung der technischen Einrichtungen sind der Stadt nach Aufforderung vorzulegen.
- (2) Der Nutzer übernimmt die Reinigung und die Pflege aller Gebäude, Geräte, Sport- und Nebeneinrichtungen. Ebenso überprüft und sichert er die ordnungsgemäßen Funktionen der Sportgeräte und des Zubehörs.
- (3) Der Nutzer trägt dafür Sorge, dass bei der Nutzung der Einrichtungen durch die zugelassenen Benutzer, Schäden vermieden werden und erlässt eine Platz- und Hausordnung. Die Überprüfung und Einhaltung dieser obliegt dem Nutzer.
- (4) Soweit durch bestehende Schäden Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, muss der Nutzer eine Nutzung des Objektes untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzuge. Eine unverzügliche fernmündliche und schriftliche Meldung an die Stadt ist in diesen Fällen erforderlich.

§ 7 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

- (1) Das Nutzungsobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Die Stadt versichert, dass ihr keine rechtlichen und sachlichen Mängel (z. B. Altlasten, Rechte Dritter) am Grundstück bekannt sind.
- (2) Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Nutzungsobjekts hinsichtlich des in § 1 Abs. 2 genannten Vertragsgegenstandes und dem anliegenden öffentlichem Verkehrsraum. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin z. B. für Baumpflege nur auf dem Grundstück sowie Wegereinigung und Winterdienst auf dem Grundstück und auch auf der öffentlichen Straße/dem öffentlichen Gehweg gemäß der jeweils gültigen Satzungen der Stadt Merseburg.
- (3) Der Nutzer verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.
- (4) Der Nutzer stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen die Stadt wegen Verletzung der in Absatz 2 bezeichneten Pflicht sowie wegen der Existenz oder des Betriebs des Nutzungsobjekts einschließlich aller sich darauf befindlichen Sachen gegen sie geltend gemacht werden.
- (5) Der Nutzer haftet gegenüber der Stadt für Schäden und Nachteile, die ihr dadurch entstehen, dass der Nutzer die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder ungenügend erfüllt. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere für Schäden, die durch ihn, seine Mitglieder, seine Beauftragten oder durch sonstige Personen verursacht werden, die durch ihn Gelegenheit gefunden haben, mit dem Nutzungsobjekt in Berührung zu kommen.

§ 8 Bauliche und sonstige Anlagen

- (1) Der Nutzer verpflichtet sich, das Grundstück und die Einrichtung im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
- (2) Bauliche und sonstige Anlagen deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Nutzer beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt. Öffentlich-rechtliche Gestattungen ersetzen die Zustimmung durch die Stadt nicht. Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind von dem Nutzer auf eigene Kosten zu beschaffen.
- (3) Die Stadt kann verlangen, dass ohne ihre Einwilligung vorgenommene Maßnahmen sofort oder zu einem von ihr bestimmten Zeitpunkt rückgängig gemacht werden.
- (4) Von dem Nutzer neu geschaffene bauliche oder sonstige Anlagen gehen gemäß § 94 BGB als wesentlicher Bestandteil des Grundstückes nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt über. Ergänzt oder erneuert der Nutzer bauliche oder sonstige Anlagen, die der Stadt gehören, so erwirbt die Stadt mit der Herstellung das Eigentum am Hinzugefügten. Eine Entschädigungszahlung seitens der Stadt ist ausgeschlossen.

§ 9 Versicherungen

- (1) Die Stadt versichert den Vertragsgegenstand, ausgeschlossen Inventar, durch eine Gebäudehaftpflicht und gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden.
- (2) Außerdem schließt die Stadt die Haftung für Schäden durch Diebstahl, Einbruch und Vandalismus ausdrücklich aus. Es ist dem Nutzer freigestellt, sich dagegen entsprechend zu versichern.
- (3) Entsprechende Versicherungsbeiträge sind in der Betriebskostenabrechnung auf den Nutzer umzulegen.

§ 10 Duldungspflichten des Nutzers

- (1) Die Stadt ist berechtigt, das Nutzungsobjekt jederzeit durch von ihr beauftragte Personen betreten und besichtigen zu lassen. Hierzu hat sollte vorher bei dem Nutzer eine ggf. kurzfristige Anmeldung zu erfolgen.
- (2) Die Stadt hat das Recht, nach Ankündigung, evtl. Kanal-, Gas- und Wasser- sowie Kabelleitungen o. ä. auf dem Nutzungsgrundstück zu verlegen und zu betreiben. Hierdurch verursachte kurzfristige Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Nutzer zu dulden. Dadurch verursachte Schäden sind durch die Stadt zu auf ihre Kosten zu beseitigen und das Nutzungsobjekt nach Abschluss der Maßnahmen in den vorherigen Nutzungszustand zurück zu überführen.

§ 11 Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses ist der Nutzer verpflichtet, das Nutzungsobjekt in ordnungsgemäßem, sauberem Zustand an die Stadt zurückzugeben.
- (2) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Nutzer auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die von dem Nutzer abweichend zu § 1 Abs. 2 eingebaut oder nicht gemäß § 8 Abs. 2 schriftlich genehmigt wurden, innerhalb der zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten der Nutzer beseitigen zu lassen, wenn der Nutzer seiner Verpflichtungen gemäß § 11 Abs. 2 innerhalb der gestellten Frist nicht nachkommen.
- (4) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass soweit der Nutzer das Nutzungsobjekt nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zurückgibt, die Stadt für die Dauer der Vorenthaltung ein Entschädigungsanspruch hat. Der Entschädigungsanspruch beträgt 200 € für jeden einzelnen Tag der verspäteten Rückgabe.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nachträgliche Nebenabreden gelten als nicht getroffen, wenn sie nicht schriftlich vereinbart sind. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollte eine der hier getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, bleiben hiervon die übrigen getroffenen Vereinbarungen in ihrer Wirksamkeit unberührt. Sollte eine vertragliche Vereinbarung wegfallen, wird sie im Wege ergänzender Vertragsauslegung durch eine solche ersetzt, die ihr vom Sinn und wirtschaftlichem Erfolg am nächsten kommt.
- (3) Änderungen der Kontaktdaten des Nutzers oder Änderungen des Vorstands sind der Stadt unverzüglich, schriftlich mitzuteilen.
- (4) Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung. Durch diesen Vertrag sind alle vorherigen Verträge zwischen den Vertragspartnern zur genannten Sportstätte beendet.
- (5) Sollte sich herausstellen, dass ein umsatzsteuerlicher relevanter Leistungsaustausch der Nutzer seitens der Finanzbehörde angenommen wird, so ist die Stadt berechtigt, die Umsatzsteuer in der gesetzlich geltenden Höhe nachträglich von den Nutzern zu fordern. Zugleich ist die Stadt in diesem Fall verpflichtet, den Nutzern eine entsprechende Rechnung im Sinne des §14 UStG zu stellen. (Die Nutzer verpflichten sich, den Umsatzsteuer-Rechnungsbetrag innerhalb einer Frist von 1 Monat an die Stadt zu begleichen). Auf die Einrede der Verjährung wird verzichtet der Nutzer.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist gemäß § 29a ZPO Merseburg.

Merseburg, 28.01.2026

Merseburg,

- Siegel -

.....
für die Stadt

Sebastian Müller-Bahr
Oberbürgermeister

.....
für den Nutzer

Thomas Rieger
Vereinsvorsitzender

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan Grundstück
- Anlage 2 - Gehweg



An der Naumburger Straße

50 m

