

## **Nutzungs- und Bewirtschaftungsvertrag**

Zwischen der Stadt Angermünde  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frederik Bewer,  
Markt 24, 16278 Angermünde

im Vertrag – **Stadt** – genannt

und Kerkower Sportclub e.V.  
vertreten durch den Vorsitzenden, Herr Sören Kalz,  
Bauernweg 10, 16278 Angermünde OT Kerkow

im Vertrag – **Verein** – genannt

wird der folgende Vertrag geschlossen:

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Vertragsgegenstand ist die kommunale Turnhalle im Ortsteil Günterberg mit Nebengebäude, Anbauten und Freiflächen.

Die Turnhalle ist gelegen in der Gemarkung Günterberg Flur 4 Flurstücke 38 und 304 in einer Gesamtgröße von 2.008 m<sup>2</sup>.

Die Fläche der Turnhalle nebst Freifläche ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichnet mit den Punkten A, B, C, D, E, F, G. Der Lageplan ist Bestandteil des Vertrages.

### **§ 2 Vertragszweck**

1. Zweck des Vertrages ist die Nutzung und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des überlassenen Vertragsgegenstandes gem. § 1 des Vertrages durch den Verein.
2. Die Stadt überlässt dem Verein den Vertragsgegenstand zur Durchführung von sportlichen und der die Jugendarbeit fördernden Aktivitäten im Rahmen der Satzung des Vereins (gem. § 2 Abs. 2 der Vereinssatzung), sowie der auch im öffentlichen Interesse liegenden Sport- und Jugendarbeit. Anderen Gruppen, Vereinen und Institutionen, die das kulturelle Leben der Region bereichern, soll die Nutzung der Turnhalle ebenfalls gewährleistet werden. Zweck ist es die Sporthalle grundsätzlich für sportliche Zwecke zu nutzen. Ziel ist die Schaffung neuer Gemeinschafts- und Sportangebote für den ländlichen Raum.
3. Die Nutzung der Turnhalle durch die Kita Greiffenberg ist weiterhin nach Bedarf zu gewährleisten. Der Kita wird die Turnhalle unentgeltlich zur Nutzung durch den Verein überlassen.
4. Die Turnhalle dient weiterhin im Bedarfsfall als Sammelplatz für notwendige Evakuierungen der Kinder und Betreuer. Dafür besitzt die Kita einen eigenen Schlüssel.

5. Der Vertragsgegenstand darf nur für Zwecke genutzt werden, die dem im Abs.2 genannten Zweck nicht entgegenstehen.
6. Jede andere Nutzung, insbesondere private Veranstaltungen bedürfen einer Zustimmung durch die Stadt.
7. Der Verein duldet die Nutzung des Vertragsgegenstandes durch die Stadt zu Ihren Zwecken nach vorheriger Terminabstimmung.

### **§ 3 Vertragsdauer**

1. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit mit Wirkung ab 01.01.2024 geschlossen.
2. Die Vertragspartner vereinbaren, dass eine frühere Überlassung im beidseitigen Einvernehmen jeder Zeit festgelegt werden kann.

### **§ 4 Nutzungsentgeltfreiheit**

1. Die Stadt überlässt dem Verein den im § 1 genannten Vertragsgegenstand ohne Zahlung eines Nutzungsentgeltes, wenn der Nachweis der Gemeinnützigkeit (Freistellungserklärung durch das Finanzamt) durch den Verein erbracht wird.
2. Der Nachweis der Gemeinnützigkeit ist vom Verein unaufgefordert in Abständen von drei Jahren und erstmals im Jahr **2023** vorzulegen.
3. Die unentgeltliche Überlassung wird nach Maßgabe folgender Regelungen vereinbart:
  - a) der Einwerbung (z.B. Spenden, Werbung, Zuschüsse vom KSB UM) von finanziellen Mitteln durch den Verein,
  - b) er übernimmt die Verwaltung für die im § 2 des Vertrages angegebene Zwecke (Turnhalle)
  - c) der durchzuführenden Instandhaltung (Wartung, z.B. der Heizung) der in § 1 des Vertrages genannten Vertragsgegenstandes,
  - d) der durchzuführenden Instandsetzung (Reparaturen) bis zu einer Höhe von **500,00 €** der in § 1 des Vertrages genannten Vertragsgegenstandes sowie die Verwendung der aus der Vermietung erzielten Einnahmen für kleinere Instandhaltungen (z.B. Malerarbeiten oder kleinere Reparaturen im Sanitärbereich oder für Sportgeräte),
  - e) den Verzicht auf Erstattung von Verbesserungen der Baulichkeiten und des Grundstückes nach Rückgabe des Vertragsgegenstandes zum Vertragsende.

### **§ 5 Finanzierung / Bewirtschaftungskosten**

1. Für die Laufzeit des Vertrages werden notwendige investive Maßnahmen/ Beschaffung durch die Stadt, nach Maßgabe ihres Haushaltes, realisiert. Investive Maßnahmen werden durch die Stadt nur finanziert, wenn diese im städtischen Interesse liegen.
2. Die Durchführung einer investiven Maßnahme ist bis zum 30.04. eines Jahres im zuständigen Fachbereich der Stadt anzuzeigen, so dass die notwendige Maßnahme für das darauffolgende Haushaltsjahr geplant werden kann. Ein Anspruch auf angemeldete Mittel besteht nach Maßgabe des Haushaltes nicht.
3. Mit Vertragsbeginn übernimmt der Verein alle anfallenden Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 oder in der jeweils gültigen

Fassung. Hierzu gehören auch notwendige Prüfgebühren für die genutzten Elektrogeräte sowie die Sportgeräte.

4. Die Stadt stellt für die sich auf dem Vertragsgegenstand befindenden Gebäude von §1 eine Gebäudeversicherung zur Verfügung. Die Kosten dafür werden als Zuschuss angerechnet. Gebühren für die Grundsteuer sowie für den Wasser- und Bodenverband trägt die Stadt.
5. Die Stadt bezuschusst die anfallenden Betriebskosten jährlich mit 4.800,00 €. Die Auszahlung des Betriebskostenzuschusses erfolgt zum 15. des Monats. Der Abschlag beträgt somit 400,00 € pro Monat.
6. Voraussetzung für die Zahlung sind der Nachweis der gemeinnützigen Tätigkeit für die Förderung des Sports, insbesondere des Kinder- und Jugendsports. Zum Nachweis der Gemeinnützigkeit hat der Verein der Stadt alle drei Jahre unaufgefordert den Freistellungsbescheid des Finanzamtes vorzulegen.
7. Der Verein verpflichtet sich, den Zuschuss sachgerecht und wirtschaftlich zu verwalten sowie zweckentsprechend und sparsam zu verwenden. Die Belege dafür sind als Nachweis vorzuhalten und auf Verlangen der Stadt auszuhändigen oder vorzulegen.

## **§ 6 Untervermietung / Unterverpachtung**

1. Der Verein wird anderen eingetragenen Sportvereinen, Institutionen sowie weiteren juristischen und natürlichen Personen die Nutzung der Turnhalle für sportliche oder kulturelle Veranstaltungen gemäß §1 überlassen.
2. Weitere Unterverpachtungen/Untervermietungen bedürfen der Zustimmung der Stadt.
3. Die Stadt kann vom Verein verlangen, Untervermietungen/ Unterverpachtungen nicht durchzuführen, wenn diese dem Ansehen der Stadt als Gebietskörperschaft abträglich sind oder den Interessen der Stadt entgegenstehen.
4. Die Stadt kann vom Verein die Ermöglichung einer kostenlosen Nutzung im Sinne des Abs.1 verlangen, soweit dies dem Verein unter dem Gesichtspunkt der eigenen Nutzung zumutbar ist.
5. Der Verein erlässt eine Entgeltordnung für die Nutzung der Turnhalle für den in Abs. 1 näher bezeichneten Personenkreis, welche sich an der Entgeltordnung für Nutzung von Sporteinrichtungen der Stadt Angermünde orientiert.

## **§ 7 Haftung / Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Verein haftet für alle Beschädigungen des Vertragsgegenstandes. Der Rückgriff auf Dritte, die den Schaden verursacht haben, bleibt unberührt.
2. Die Stadt kann die Beseitigung der Schäden und Wiederherstellung verlangen. Handelt der Verein trotz Mahnung nicht, kann die Stadt die Beseitigung der Schäden und Wiederherstellung auf Kosten des Vereins veranlassen.
3. Dem Verein obliegt die Verkehrssicherungspflicht für den in § 1 des Vertrages genannten Vertragsgegenstand und die in öffentlichen - rechtlichen Vorschriften geregelten Anliegerpflichten, insbesondere die Straßenreinigungs- und Winterdienstpflichten (betrifft den Bereich vor dem Eingang der Halle und dem unmittelbar neben der Halle liegende Parkplatz). Die Stadt wird auch hier von etwaigen Haftungsansprüchen freigestellt.
4. Der Mieter verpflichtet sich, die den öffentlichen Verkehrsraum begrenzenden Grünflächen nach Bedarf, mindestens jedoch zweimal jährlich während der Vegetationsperiode zu mähen.

5. Der Verein verpflichtet sich, alle für seine Tätigkeit erforderlichen Versicherungen abzuschließen, insbesondere eine Haftpflichtversicherung und eine Inventarversicherung. Das Bestehen dieser Versicherungen ist der Stadt bis zum 31.01.2024 nachzuweisen. Von dieser Regelung bleibt die Haftung der Stadt als Grundstückseigentümer für den sicheren Bauzustand des Gebäudes unberührt (§ 836 BGB) soweit der Verein nicht als Gebäudeunterhaltungspflichtiger handelt.

## **§ 8 Vertragskündigung**

1. Die Stadt kann den Vertrag aus wichtigen Gründen ohne Einhaltung von Fristen kündigen.
2. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:
  - a.) der Verein seiner Pflicht zur Pflege und Instandhaltung des Vertragsgegenstandes nicht oder mangelhaft nachkommt
  - b.) der Verein den Vertragsgegenstand zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken nutzt oder wenn er Nutzungen ermöglicht, die den bekannten oder mutmaßlichen Interessen der Stadt widersprechen
  - c.) ein besonderes städtisches Interesse, wie Stadtentwicklung, die Inanspruchnahme aller oder einzelner Grundstücksteile erfordert.
3. Der Verein kann diesen Vertrag kündigen, wenn
  - a.) der Verein nicht in der Lage ist, die Betreuung des Vertragsgegenstandes weiterzuführen
  - b.) der Verein sich auflöst
4. Beide Parteien können diesen Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten jeweils zum Monatsende ordentlich kündigen.
5. Die Stadt kann dem Verein eine vorübergehende Nutzung des Objektes untersagen, wenn es die Situation z.B. aufgrund von Bauarbeiten oder „Höherer Gewalt“ oder einer Pandemie erfordert.

## **§ 9 Übergabe des Vertragsgegenstandes**

1. Der Vertragsgegenstand wird bei Vertragsbeginn (§ 3) in dem Zustand übergeben, wie er steht und liegt. Vor Beginn des Vertragsverhältnisses wird der Vertragsgegenstand offiziell mit Ablesung der Zählerstände und Erklärung über den Zustand des Vertragsgegenstandes und der vorhandenen Ausstattungsgegenstände übergeben. Es wird ein Übergabeprotokoll gefertigt.
2. Wegen etwaiger Mängel bei Vertragsbeginn werden evtl. Schadensersatzansprüche sowie Aufrechnung, Minderung und Zurückbehaltungsrecht ausgeschlossen.
3. Wegen künftiger Schäden am Überlassungsgegenstand kann der Verein Ansprüche geltend machen, wenn ein schuldhaftes Verhalten während Veranstaltungen von Beauftragten der Stadt vorliegt. Die Zurechnung des Verschuldens wird der Verein der Stadt nachweisen. Der Rückgriff auf Dritte als Schadensverursacher bleibt unberührt.

## **§ 10 Nutzung und Instandhaltung**

1. Baumpflegemaßnahmen (notwendige Fällarbeiten, Pflegeschnitte etc.) an den auf dem Vertragsgegenstand vorhandenen Bäumen übernimmt die Stadt. Mögliche Gefahren die durch den Baumbestand ausgehen können, sind der Stadt durch den

Verein unverzüglich zu melden. Einmal **jährlich** ist eine Sichtkontrolle der vorhandenen Bäume durchzuführen. Das Kontrollergebnis ist dem Eigentümer mitzuteilen. Die Anpflanzung von Bäumen ist nur nach vorheriger Absprache mit dem Eigentümer vorzunehmen.

2. Der Verein verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Die Finanzierung größerer Instandsetzungen (über 500,00 €) und baulicher Ergänzungen (Um- und Ersatzbauten) übernimmt die Stadt Angermünde nur nach ihrer vorherigen schriftlichen Zustimmung und nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplanes der Stadt Angermünde auf Antragstellung durch den Verein. Die Beantragung der Kostentragung durch die Stadt hat durch den Verein so rechtzeitig (Stichtag 30.04. siehe §2 Abs. 2) gegenüber der Stadt zu erfolgen, dass die Vorbereitung der Gremienentscheidungen und die Planungen im Haushalt der Stadt gesichert werden können.
4. Die Stadt ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung des Vertragsgegenstandes dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch gegen den Willen des Vereins vorzunehmen. Soweit der Verein zur Duldung verpflichtet ist, ist Schadensersatz wegen der Beeinträchtigung oder dem Ausschluss des Gebrauchs zum vereinbarten Zweck ausgeschlossen.
5. Schäden am Vertragsgegenstand sind unverzüglich der Stadt anzuzeigen.

### **§ 11 Bauliche und sonstige Veränderungen**

1. Zu baulichen und anderen nicht ohne weiteres wieder zu beseitigenden Bauten oder Errichtungen ist der Verein nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt berechtigt.
2. Die Stadt ist berechtigt im Rahmen ihrer Zustimmung selbst oder durch Dritte Festlegungen zu Art, Umfang, Inhalt und Fachaufsicht über die beabsichtigten Maßnahmen zu treffen oder treffen zu lassen.

### **§ 12 Betreten des Vertragsgegenstandes**

Die Beauftragten der Stadt sind jederzeit berechtigt, den Vertragsgegenstand insbesondere die Gebäude und Anlagen - auch untervermietete oder unterverpachtete Teile des Vertragsgegenstandes - zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbestimmungen zu überwachen. Diese Regelung ist auch in einen etwaigen und durch die Stadt genehmigten Unterpachtvertrag / Mietvertrag zu übernehmen.

### **§ 13 Rückgabe des Vertragsgegenstandes**

1. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Vertragsgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.
2. Eventuelle Mängel bei Rückgabe, die über die Mängel am Vertragsbeginn hinausgehen, wird der Verein auf Anforderung der Stadt beseitigen.
3. Ein Ausgleich für Wertverbesserungen durch bauliche Veränderungen des Vereins nach Vertragsbeendigung wird nicht geschuldet.

## § 14 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Für den Erfüllungsort und den Gerichtsstand gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## § 15 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen bei der Nutzung oder genehmigten Veränderungen des Vertragsgegenstandes ist vertragliche Nebenpflicht.
2. Verein und Stadt verpflichten sich zur umgehenden gegenseitigen Information, wenn ihnen Tatsachen bekannt werden, die der Umsetzung des Vertrages ganz oder in Teilen entgegenstehen oder entgegenstehen können. Die darüberhinausgehende gegenseitige Information zu beabsichtigten Maßnahmen oder über beabsichtigte Entwicklungen gilt als vereinbart.
3. Weitere Vereinbarungen werden nicht getroffen.

## § 16 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages

1. Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
2. Ist oder wird ein Teil des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, so hat dies keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile und des Vertrages im Ganzen. Die unwirksamen Teile sind durch diejenigen Regelungen zu ersetzen, die dem angestrebten Erfolg am nächsten kommen.

Angermünde, 21.12.2023

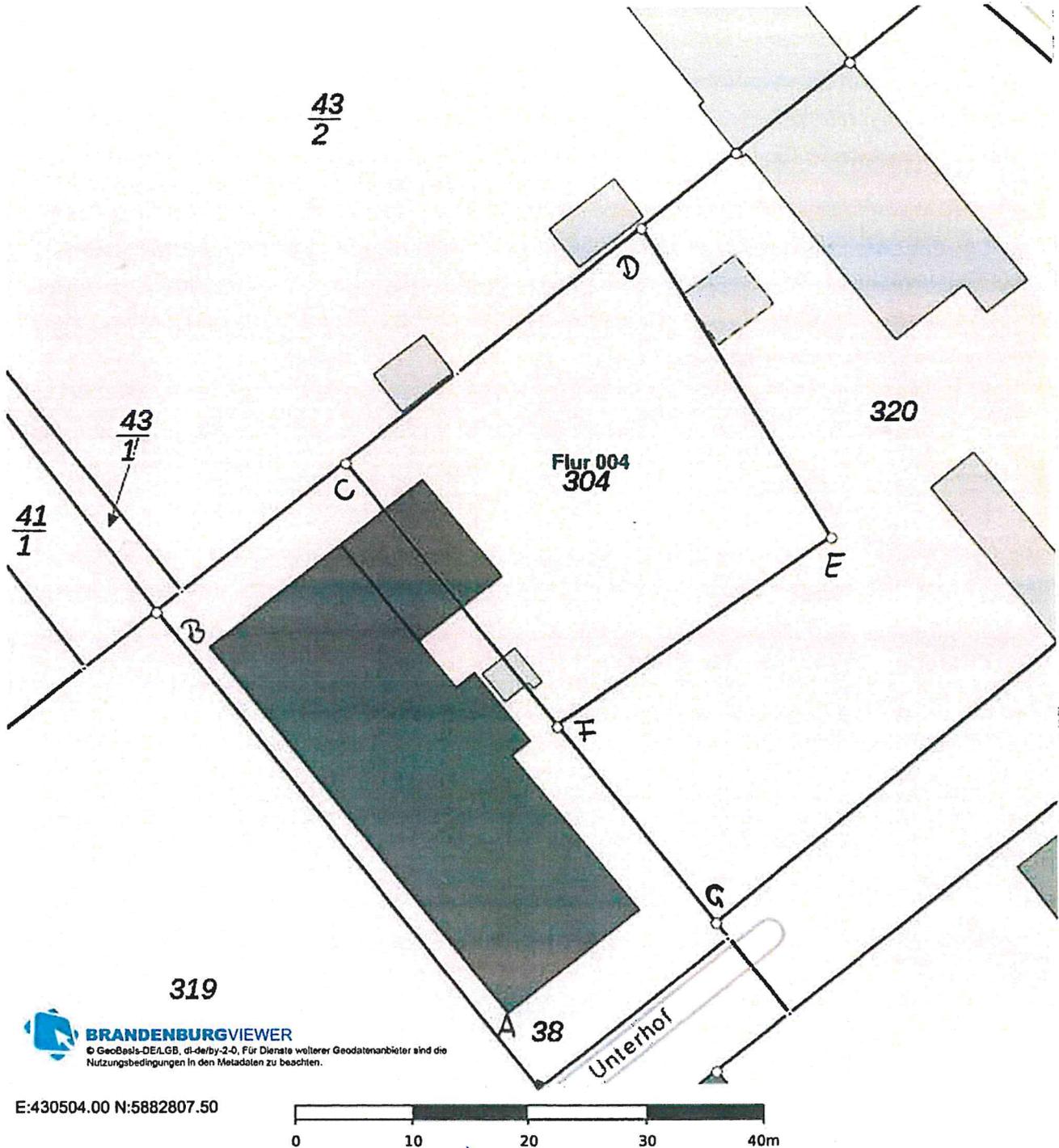
  
.....  
Frederik Brewer  
Bürgermeister  
Stadt Angermünde

  
.....  
Sören Kalz  
Vorsitzender  
~~SC Kerkow e. V.~~  
Kerkower SC e.V.

**Anlage:** Lageplan

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbtbn, Flurstücke + Gebäude (nur in Zoom 1-4), Fluren

E:430594.00 N:5882900.50



E:430504.00 N:5882807.50



Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33, bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Dieser Ausdruck kann unter den Bedingungen der "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ohne Einschränkung genutzt werden.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
[kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 28. September 2020 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

