

# Nutzungsvertrag

## Zwischen

der Stadt Bornheim, vertreten durch den Bürgermeister, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim,

im Folgenden "**Stadt**" genannt,

und

dem Stadtbetrieb Bornheim AöR (SBB), vertreten durch den Vorstand, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim,

im Folgenden "**SBB**" genannt

## § 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Stadt überlässt dem SBB rückwirkend zum 01.01. 2008 zur gewerblichen Nutzung auf Grund der Regelungen dieses Vertrages ihr Grundstück Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 26, Flurstücke 691 und 692 mit den darauf errichteten Gebäuden und Anlagen in der Rilkestr. 3 in 53332 Bornheim.

Es ist bekannt, dass die Stadt eine Teilfläche der Parzelle Nr. 691, groß ca. 200 m<sup>2</sup> für den Ausbau der Königstraße genutzt hat. Die Lage der Trennfläche ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Dem SBB ist bekannt, dass die Stadt beabsichtigt, eine ca. 16.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Freibadgeländes zu verkaufen (Anlage 2). Der SBB stimmt dem möglichen Verkauf und einer entsprechenden Reduzierung der im Rahmen dieses Vertrages überlassenen Fläche zu.

(2) Der Zustand der Gebäude zum Zeitpunkt der Übernahme ergibt sich aus dem Gutachten zum Hallenfreizeitbad (Anlage 3) und zur Außensauna (Anlage 4) vom 22.03.2007. Die überlassenen Vermögensgegenstände und deren Werte ergeben sich aus der Anlagenbuchhaltung der Stadt zum 31.12.2007 (Anlage 5).

## § 2 Vertragszweck

(1) Die Gebrauchsüberlassung erfolgt zum Zwecke des Betriebes eines Hallenfreizeitbades einschließlich Gastronomiebetrieb. Der SBB wird während der Dauer dieses Vertrages auf dem unter § 1 genannten Grundstück einen dem Hallenfreizeitbad entsprechenden Geschäftsbetrieb auf eigene Kosten aufrechterhalten.

(2) Änderungen des Nutzungszwecks berechtigen die Stadt zur Kündigung, es sei denn es liegt eine vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt vor.

### **§ 3 Nutzungsdauer**

Die Nutzungsdauer beginnt rückwirkend ab der zum 01.01.2008 erfolgten Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den SBB und endet automatisch mit der rechtsgültigen Unterzeichnung des zwischen den Parteien geplanten Immobilien-Leasingvertrages über diesen Vertragsgegenstand oder mit Kündigung durch die Stadt.

### **§ 4 Nutzungsentgelt**

Ein Nutzungsentgelt ist der Stadt für die nach diesem Vertrag gestattete Nutzung für die in § 1 überlassene Grundstücksfläche mit den darauf befindlichen Gebäuden und Einrichtungen nicht zu zahlen. Die Nutzung erfolgt seit dem 1.1.2008 unentgeltlich.

### **§ 5 Erhaltung des Vertragsgegenstandes, Betriebskosten**

(1) Der SBB wird den Vertragsgegenstand mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt behandeln und ihn auf seine Kosten in einem guten, jederzeit funktionsfähigen, zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten.

(2) Sämtliche Betriebs-, Unterhaltungs- und Erhaltungskosten sowie die Kosten der vom SBB vorzunehmenden Reparaturen einschließlich Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten des SBB.

(3) Die Gefahr des zufälligen ganzen oder teilweisen Untergangs des Vertragsgegenstandes trägt die Stadt.

(4) Der SBB wird die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter einschließlich staatlicher Institutionen, die während der Besitzdauer des SBB oder während der Dauer dieses Vertrages im Zusammenhang mit dem Besitz und der Nutzung des Vertragsgegenstandes entstehen, freistellen. Der SBB hat alle Kosten für Anlagen und Einrichtungen sowie technische und bauliche Maßnahmen zu tragen, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Auflagen erforderlich werden.

(5) Der SBB kann die ihm aus diesem Vertrag zustehenden Ansprüche und Rechte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.

### **§ 6 Verkehrssicherungspflicht**

(1) Der SBB wird allen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen nachkommen. Das gilt auch für solche Verpflichtungen, die die Stadt in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin treffen, wie insbesondere die Verkehrssicherungspflichten.

(2) Der SBB stellt die Stadt von Ansprüchen Dritter aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Vertragsgegenstand frei.

## **§ 7 Haftung, Gefahrtragung**

(1) Dem SBB ist bekannt, dass es sich bei den auf dem Grundstück gem. § 1 Abs. 1 aufstehenden Gebäuden um solche handelt, die seit dem Jahr 1975 als Hallenfreizeitbad genutzt werden, sie mithin gebraucht sind. Dem SBB ist vor Vertragsabschluss hinreichend Gelegenheit gegeben worden, den Vertragsgegenstand, insbesondere das Hallenfreizeitbad auf seinen aktuellen Zustand, seine Funktionsfähigkeit und etwaige Mängel hin eingehend überprüfen zu lassen.

(2) Eine Sachmängelhaftung ist ausgeschlossen. Der SBB kann daher weder wegen Mängeln noch wegen mangelnder Nutzbarkeit des Vertragsgegenstandes Ansprüche gegen die Stadt geltend machen.

Dies gilt nicht für arglistig verschwiegene Mängel oder Nichteinhaltung einer seitens der Stadt übernommenen Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantie. Derartige Garantien hat die Stadt nicht abgegeben.

(3) Die Stadt tritt hiermit die ihr - insbesondere als Bauherrin - gegen Dritte zustehenden Sachmängelansprüche sowie Ansprüche aus Pflichtverletzung an den SBB ab. Der SBB nimmt die Abtretung an und ist verpflichtet, die Ansprüche auf seine Kosten unverzüglich geltend zu machen und ggf. rechtzeitig Klage zu erheben.

Das bereits beim LG Bonn unter dem Az 1 OH 2/08 anhängige selbständige Beweisverfahren Stadt Bornheim ./ Arch. Heuer u. Faust GbR wird auf Kosten des SBB von der Stadt in Abstimmung mit dem SBB weitergeführt.

## **§ 8 Versicherungen**

Der SBB ist verpflichtet, alle den Vertragsgegenstand betreffenden erforderlichen Versicherungen abzuschließen und während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten. Hierzu gehören insbesondere eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung.

## **§ 9 Weiterüberlassung an Dritte**

Eine Weiterüberlassung des Hallenfreizeitbades an Dritte ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt gestattet.

Alle seit der Gebrauchsüberlassung bis zur Unterzeichnung dieses Vertrages getätigten Investitionen und abgeschlossenen Verträge (insbesondere die Saunaerweiterungen, der BHKW-Einbau und der Gastronomie-Pachtvertrag) gelten mit Unterzeichnung als durch die Stadt genehmigt.

## **§ 10 Rückgabepflicht**

Bei Beendigung dieses Vertrages hat der SBB den Vertragsgegenstand unverzüglich zu räumen und in dem Zustand an die Stadt zurückzugeben, in dem er sich zu Vertragsbeginn befunden hat. Abnutzungen durch den vertragsgemäßen Gebrauch werden hiervon nicht berührt.

Investitionen in den Badbetrieb, die in Abstimmung mit der Stadt erfolgten, werden dem SBB vergütet. Die Vergütung bemisst sich nach den Buchwerten der Vermögensgegenstände in der Anlagenbuchhaltung des SBB.

## **§ 11 Sonstige Vereinbarungen**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Einvernehmlichkeit sowie der Schriftform. Dieses gilt auch für die Abbedingung der Schriftform.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen hat nicht die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages zur Folge. Die Parteien werden in einem solchen Fall die ungültige Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt, ersetzen.

Bornheim, den \_ . \_ .2011

Stadt Bornheim  
Der Bürgermeister

(Wolfgang Henseler)

(Manfred Schier)  
1. Beigeordneter

Stadtbetrieb Bornheim

(Ulrich Rehbann) Vorstand