



Stadt Schwäbisch Gmünd
Liegenschafts- und Vermessungsamt

NUTZUNGSVEREINBARUNG

Zwischen der
Stadt Schwäbisch Gmünd
-Liegenschafts- und Vermessungsamt-
Marktplatz 37, 73525 Schwäbisch Gmünd

- als Verpächterin, nachfolgend auch „Stadt“ genannt -

und

Turnverein Straßdorf e.V.
vertreten durch die 1. Vorsitzende Frau Ute Dlask
Einhornstraße 118
73529 Schwäbisch Gmünd

- als Nutzer -

§ 1. Präambel

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist Eigentümerin des Flst. 532, Einhornstraße 112/1, Gemarkung Straßdorf. Auf einer Teilfläche des Flst. 532 wird durch den Nutzer eine Pump-Trackanlage (Anlage 2) errichtet. Auf Grundlage der Baugenehmigung AZ: 00782-24-61.2 vom 20.11.2024 wird folgende Nutzungsvereinbarung mit einer Festvertragslaufzeit von 25 Jahren geschlossen.

§ 2. Pachtgegenstand

- (1) Verpachtet wird eine Teilfläche des Flst. 532, Gemarkung Straßdorf, Flur Straßdorf, mit einer Fläche von ca. 2.200 m² wie im beigefügten Lageplan Anlage 1 vom 22.05.2024 rot gekennzeichnet und mit den Buchstaben A – B – C – D – A versehen
- (2) Über die Lage und Beschaffenheit besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit. Die Flächenangabe dient wegen möglicher Abweichungen nicht zur Festlegung des Vertragsgegenstandes. Die Verpachtung erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Größe und Messgehalt des Vertragsgegenstands. Abweichungen von

den vorstehenden Angaben haben daher keine Auswirkungen auf das zu leistende Nutzungsentgelt.

§ 3. Beschreibung des Vertragsgegenstands

- (1) Der Vertragsgegenstand liegt auf einem städtischem Grundstück welches bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

§ 4. Nutzungsdauer und ordentliche Kündigung

- (1) Das Nutzungsverhältnis der Nutzungsvereinbarung beginnt rückwirkend am 01.01.2025 und wird auf die Dauer von 25 Jahren, also bis zum 31.12.2050, fest geschlossen.
- (2) Mit diesem Datum endet das Vertragsverhältnis automatisch, ohne dass es einer separaten Kündigung bedarf. In dieser Zeit kann das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund nach Maßgabe des § 12 beendet werden. Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht von einer Seite mit einer Frist von drei Monaten schriftlich gekündigt wird. Entschädigungsansprüche irgendwelcher Art können seitens des Nutzers bei Vertragsauflösung gemäß §4, nicht gestellt werden.
- (3) Das Recht beider Vertragsparteien, die Nutzungsvereinbarung fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, bleibt von der Vertragsdauer unberührt. Wichtige Gründe ergeben sich aus § 12 dieses Vertrages. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses bestimmt sich für beide Vertragsparteien nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Es kann nach Ablauf der Festvertragslaufzeit unter Ziffer (1) mit einer Frist von drei Monaten zum 30.09. jeden Jahres gekündigt werden.

§ 5. Pacht

- (1) Der Pachtzins beträgt jährlich 150,00 € (in Worten: einhundertfünfzig EURO)

Er ist jedes Jahr am 01.10., erstmals am 01.10.2025 an die Stadtkasse zu entrichten. Die Zahlung ist unter Angabe eines Buchungszeichens, welches Ihnen noch von der Stadtverwaltung mitgeteilt wird, lastenfrei auf das Konto IBAN: DE 75 61450050 0440000141 zu überweisen.

- (2) Der Nutzer kann während der Dauer der Nutzungsvereinbarung eine Bankeinzugsermächtigung erteilen.
- (3) Der Nutzer darf gegenüber Pachtansprüchen der Stadt nur mit unstreitigen, rechtskräftig festgestellten oder Ansprüchen, die mit den Pachtansprüchen in einem Gegenseitigkeitsverhältnis nach § 320 Abs. 1 BGB stehen, aufrechnen bzw.

wegen ihnen Leistungsverweigerungsrechte oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen.

Gegenüber den Forderungen der Stadt aus diesem Vertrag steht dem Nutzer ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. In diesem Fall sind dem Nutzer Bereicherungsansprüche vorbehalten.

- (4) Das Nutzungsentgelt ist auf der Grundlage der Verbraucherpreise vereinbart und soll wertgesichert sein. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020 = 100 gegenüber dem Stand vom Januar 2025, so verändert sich das Nutzungsentgelt grundsätzlich im gleichen Verhältnis. Eine Änderung tritt jedoch erst ein, wenn sich der Verbraucherindex um 10 % verändert.

Das veränderte Nutzungsentgelt ist erstmals für das der Veränderung folgende Nutzungsjahr zu entrichten.

Wird der Preisindex vom Statistischen Bundesamt umbasiert und in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt, so tritt an die Stelle der entsprechende Index der neuen Basis.

Das Anpassungsverlangen ist schriftlich zu erstellen.

Die Stadt behält sich für den Fall einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse eine Anpassung des Nutzungsentgelts vor.

- (5) Das Nutzungsentgelt unterliegt derzeit nach übereinstimmender Rechtsauffassung der Vertragspartner nicht der Umsatzsteuer. Sollte das Nutzungsentgelt zu einem anderen Zeitpunkt umsatzsteuerpflichtig sein bzw. als umsatzsteuerpflichtig behandelt werden, vereinbaren die Vertragspartner hiermit, dass sich das oben genannte Nutzungsentgelt ab diesem Zeitpunkt um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer erhöht.

- (6) Der Nutzer trägt die öffentlichen Steuern und sonstigen Abgaben für das Vertragsgrundstück. Dies gilt auch für eventuell in Zukunft noch anfallende Steuern und Abgaben. Hierzu zählt die jährlich anfallende Grundsteuer für den Vertragsgegenstand sowie die Niederschlagswassergebühr. Diese Steuern und Abgaben sind ebenfalls am 01.07.2025 zur Zahlung fällig. Der Nutzer erhält hierfür eine gesonderte Rechnung.

§ 6. Art und Umfang der Nutzung und Pflichten des Nutzers

- (1) Der Nutzer wird künftig auf der Teilfläche des Flst. 532 eine Pump-Trackanlage auf seine eigenen Kosten errichten und diesen eigenständig betreiben. Die für die Herstellung und den Betrieb der Pump-Trackanlage notwendige Baugenehmigung AZ 00782-24-61.2 vom 20.11.2024 liegt vor und wurde der Stadt bereits vor-

gelegt. Die darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen zur Errichtung und Betrieb der Pump-Trackanlage sind einzuhalten und wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung. Sämtliche Kosten hierfür hat der Nutzer zu tragen.

- (2) Der Vertragsgegenstand darf nur in dem Umfang genutzt werden, solange von Ihnen keine Beeinträchtigungen für die Anwohner/innen, insbesondere durch Lärmbelästigungen ausgehen.
- (3) Eine Änderung der in Ziffer 1 genannten Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (4) Die Pflege und Unterhaltung des Vertragsgegenstands ist vom Nutzer auf seine Kosten durchzuführen.
- (5) Der Nutzer verpflichtet sich den Vertragsgegenstand sowie die direkt umliegenden angrenzenden Bereich der städtischen Grundstücksflächen sauber zu halten. Die Ablagerung und auch kurzfristige Lagerung von Materialien jeglicher Art (zum Beispiel Sand, Bauholz, Kies, Steine etc.) ist untersagt.
- (6) Neben den bereits genehmigten Anlagen dürfen weitere bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt Schwäbisch Gmünd erstellt werden. Die Zustimmung kann befristet werden. Eine ggf. erforderliche Baugenehmigung ist zuvor beim Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Baurecht der Stadt Schwäbisch Gmünd einzuholen.
- (7) Die Stadt ist berechtigt, den Vertragsgegenstand zur Verlegung von über,- oder unterirdischen Leitungen sowie die Erstellung von Masten oder sonstigen Versorgungseinrichtungen entschädigungslos zu benutzen. Eventuell hierbei entstehender Aufwuchsschäden werden dem Nutzer vergütet.
- (8) Eventuell auf dem Vertragsgrundstück lastende Dienstbarkeiten hat der Nutzer zu dulden.
- (9) Der Nutzer ist verpflichtet alle etwaig erforderlichen öffentlich-rechtliche Genehmigungen rechtzeitig auf seine Kosten einzuholen. Die Kosten für die Umsetzung behördlicher Auflagen gehen ausschliesslich zu Lasten des Nutzers.
- (10) Der Nutzer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass auf dem Vertragsgegenstand keine umweltschädlichen Stoffe in den Boden gelangen, die zu Verunreinigungen des Erdreichs oder des Grundwassers führen können. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist der Nutzer zur Beseitigung des eingetretenen Zustandes bzw. zum Schadensersatz verpflichtet.

§ 7. Gewährleistung

- (1) Der Nutzer übernimmt den Vertragsgegenstand ohne Gewähr der Stadt für seinen Zustand, seine Größe oder Beschaffenheit. Die Stadt übergibt Vertragsgegenstand wie er steht und liegt.

§ 8. Betriebskosten / Abgaben und Lasten

- (1) Sofern für den Vertragsgegenstand Betriebskosten anfallen, trägt der Nutzer sämtliche auf dem Vertragsgegenstand anfallenden Betriebskosten gemäß §§ 1, 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der bei Anfall geltenden Fassung. Eine Kopie dieser Regelung in der Fassung vom 16.10.2023 ist als Anlage 3 beigelegt; sie ist fester Vertragsbestandteil.

Zu den Betriebskosten zählen beispielsweise Wasserverbrauchskosten oder Umlagebeiträge für Be- und Entwässerungsanlagen sowie die Niederschlagswassergebühr für die abflusswirksamen Flächen auf dem Vertragsgegenstand, die nach der jeweils gültigen Abwassersatzung der Stadt Schwäbisch Gmünd angefordert werden können.

Die Stadt ist berechtigt, neu eingeführte öffentliche Abgaben und neu entstehende Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den Nutzer umzulegen.

- (2) Der Nutzer trägt sämtliche Steuern und öffentliche Abgaben die im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand entstehen.
- (3) Der Nutzer übernimmt, sofern erforderlich, die Kosten des Anschlusses des Vertragsgegenstands an das Versorgungsnetz (Wasser, Strom etc.) und verpflichtet sich auf eigene Kosten die erforderlichen Anschlüsse für Abwasser und Entwässerung herzustellen und anzuschließen.
- (4) Der Nutzer hat Versorgungsverträge (z.B. über den Bezug von Strom und Wasser), sofern möglich, direkt abzuschließen. Ebenso obliegt es ihm die Abfall- und Müllentsorgung selbst zu veranlassen und zu beauftragen.
- (5) Betriebskosten werden soweit Sie für den Vertragsgegenstand anfallen – soweit möglich – nach Verbrauch abgerechnet, ansonsten nach der Nutzungsfläche. Als Abrechnungsperiode wird das Kalenderjahr vereinbart.

§ 9. Unterhaltung des Vertragsgegenstands / Verkehrssicherungspflicht / Versicherungen

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht während der Nutzungszeit obliegt dem Nutzer. Er ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Verkehrssicherheit notwendig sind. Darüber hinaus hat er eine Betriebshaftpflichtversicherung mit angemessener Deckung während der gesamten Dauer des Vertragsverhältnisses abzuschließen. Er hat die Stadt Schwäbisch Gmünd von sämtlichen Haftungsansprüchen, die von dem Vertragsgegenstand und dem eingebrachten Inventar ausgehen, freizustellen.
- (2) Der Nutzer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand sorgfältig zu behandeln und nach Herrichtung in einem ordnungsgemäßen, gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zwecke erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen. Die Stadt ist berechtigt, Abfälle auf Kosten des Nutzers zu entfernen, sofern der Nutzer trotz schriftlicher Aufforderung innerhalb von 10 Kalendertagen nicht selbst die Abfälle beseitigt.
- (3) Der Nutzer ist für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und die Sauberhaltung des Vertragsgegenstands sowie der Zuwegung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten verantwortlich. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst auch die Kontrolle der gegebenenfalls auf dem Vertragsgegenstand stehenden oder vom Nutzer neu errichteten bzw. aufgestellten Anlagen und Einrichtungen (hierunter fallen bspw. auch nicht mit dem Untergrund fest verbundenen Hütten, Geräteschuppen, Unterstände, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) und des auf dem Vertragsgegenstand gegebenenfalls vorhandenen Baumbestandes, sowie evtl. anderer vom Vertragsgegenstand ausgehenden Gefahrenquellen. Dem Nutzer obliegt auch die Reinigung,- Räumungs- und Streupflicht gemäß der Räum- und Streupflichtsatzung der Stadt Schwäbisch Gmünd.
- (4) Die Verkehrssicherungspflicht erstreckt sich zudem auf die ggf. auf Vertragsgegenstand befindlichen Bäume und Sträucher. Der Nutzer gestattet der Stadt bzw. Ihrer beauftragten Mitarbeiter jederzeit die Verkehrssicherungspflicht der übertragenen Bäume und Sträucher zu kontrollieren.
- (5) Die Änderung der Oberflächen- und Bodengestalt des Vertragsgegenstands, vor allem durch Abgrabung, Auffüllung und Aufschüttung ist untersagt. Ausgenommen hiervon sind die unter § 6 Abs. 1 genannten Nutzungszwecke. Gegebenenfalls am Grundstück befindliche Grenz- und Losmarken sind vom Nutzer zu erhalten. Der Nutzer hat für die laufende Unterhaltung und gewöhnliche Ausbesserung zu sorgen.

§ 10. Unterverpachtung

- (1) Eine Unterverpachtung ist nur mit schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Schwäbisch Gmünd zulässig.

§ 11. Haftung des Nutzers

- (1) Der Nutzer haftet der Stadt für alle Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden und die auf nicht vertragsgemäße Nutzung zurückzuführen sind. Der Nutzer hat auftretende Mängel oder Schäden an dem Vertragsgegenstand der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Bei schuldhafter Verletzung dieser Anzeigepflicht haftet er für die Folgeschäden.
- (2) Der Nutzer ist auch zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den von ihm zu einer Verrichtung beauftragten Dritter in Ausführung der Verrichtung schuldhaft der Stadt zufügen. Der Nutzer haftet weiterhin für Schäden, die durch seine Bedienteten, Besucher, Lieferanten, Handwerker oder sonstige Personen schuldhaft verursacht werden.

§ 12. Außerordentliche Kündigung

- (1) Die Stadt kann das Nutzungsverhältnis außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen fristlos kündigen,
 - a) wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Nutzers mangels Masse nicht eröffnet wird
 - b) wenn ein vertragswidriger Gebrauch des Vertragsgegenstands vorliegt,
 - c) bei Verstoß gegen die Vorgaben nach § 6 und § 9 des Vertrags,
 - d) wenn der Nutzer mit der Pachtzinszahlung in Verzug kommt,
 - e) der Verein als Nutzers aufgelöst wird oder den Beschluss hierzu fasst.

§ 13. Beendigung des Nutzungsverhältnisses, Rückgabe des Grundstücks

- (1) Mit Vertragsbeendigung hat der Nutzer den Vertragsgegenstand in einem ordnungsgemäßen, sauberen Zustand und frei von persönlichen Gegenständen und Unrat zu übergeben.
- (2) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind etwaig errichtete Gebäude, sonstige Aufbauten, Anlagen und Einrichtungen auf Kosten des Nutzers zu entfernen bzw. zurückzubauen, es sei denn die Stadt erklärt sich damit einverstanden, dass die Gebäude, Aufbauten, Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück bestehen bleiben.
- (3) Der Nutzer haftet bei Rückgabe des Vertragsgegenstands für jede Verschlechterung des Vertragsgegenstands, gleich welcher Art und Herkunft, soweit er diese Verschlechterung zu vertreten hat.
- (4) Kommt der Nutzer der in Absatz 1 Satz 1 genannten Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt nach einmaliger Abmahnung und Fristsetzung berechtigt, die Erfüllung der Leistung abzulehnen und einen Dritten auf Kosten des Nutzers mit den notwendigen Arbeiten zu beauftragen.

- (5) Bei Auflösung bzw. Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Nutzer keinen Anspruch auf Ersatzgelände sowie eine Entschädigung für Gebäude, Aufbauten, Anlagen und Einrichtungen.

§ 14. Sonstige Bestimmungen

- (1) Ohne ausdrückliche Zustimmung der Stadt darf das Vertragsgrundstücks weder ganz noch teilweise einem anderen zur Benützung gegeben werden.
- (2) Die Stadt übernimmt keine Gewähr für die Nutzbarkeit des Vertragsgrundstücks. Für Schäden, die dem Nutzer durch Witterungseinwirkungen oder durch sonstige Ereignisse oder Einflüsse ohne Verschulden der Stadt entstehen, kann ein Ersatz oder ein Nachlass am Nutzungsentgelt nicht beansprucht werden.
- (3) Der Nutzer hat die jederzeitige Besichtigung des Vertragsgrundstückes durch Vertreter und Beauftragte der Stadt zu dulden.
- (4) Es gilt deutsches Recht.
- (5) Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht.
- (6) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
- (7) Die Stadt Schwäbisch Gmünd wird mit dem TV Straßdorf e.V. eine Nutzungs-/Kooperationsvereinbarung über die Nutzung der Pumptrack-Anlage abschließen. Der Inhalt dieser Vereinbarung ist zugleich Bestandteil dieser Nutzungsvereinbarung über die Grundstücksteilfläche.
Die Regelungen und Verpflichtungen aus der Nutzungs-/Kooperationsvereinbarung sind dem Nutzer bekannt und von ihm einzuhalten.

Schwäbisch Gmünd, den

02.08.2025

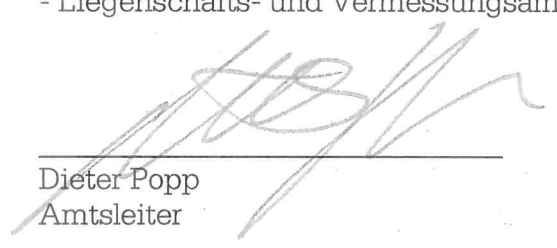
Stadt:

STADT SCHWÄBISCH GMÜND

- Liegenschafts- und Vermessungsamt -

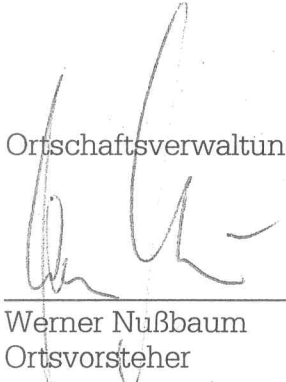
Nutzer:

TV Straßdorf e.V.


Dieter Popp
Amtsleiter


Ute Dask
1. Vorsitzende

Ortschaftsverwaltung Straßdorf


Werner Nußbaum
Ortsvorsteher