

## **Nutzungsvereinbarung**

zwischen

der **Home for Viktoria Berlin GmbH & Co KG i.Gr.**

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Home United Verwaltungsgesellschaft mbH,  
diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Tomislav Karajica

(im folgenden „Home United“ genannt)

und

dem **SV Weißblau Allianz Berlin e.V.**,

vertreten durch die vertretungsberechtigten Vorstände Herrn Andreas Jankrift und Herrn Kersten Fest

(im folgenden „Sportverein“ genannt)

### **Präambel**

Home United beabsichtigt das Dr. Hans-Hess-Stadion Wildspitzweg 12-46, 12107 Berlin Mariendorf nebst angrenzenden Sportanlagen von dem derzeitigen Eigentümer, der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft (im Folgenden „Allianz“ genannt) zu erwerben.

Dem Sportverein wird mit dieser Vereinbarung die Möglichkeit eingeräumt die Anlage/Einrichtung weiterhin zu nutzen. Die Allianz hat bisher im Objekt Wildspitzweg 12-46 in Berlin Mariendorf dem Sportverein die gesamten Sportanlagen überlassen, bis auf die Tennisplätze, welche von dem TC Mariendorf e.V. genutzt wurden und die Mietwohnung im 1.OG des Casinos, welche von dem Sohn des Stadionleiters genutzt wird.

Mit dieser Nutzungsvereinbarung soll sichergestellt werden, dass der Sportverein auch nach dem Übergang der Sportanlagen auf Home United die Sportanlagen nutzen kann. Die Sicherung dieses Nutzungsrechtes ist gemeinsames Ziel beider Parteien sowie Grundlage der Veräußerung der Sportanlagen durch die Allianz-Versicherungs-Aktiengesellschaft an Home United. Neben der Sicherung des Nutzungsrechtes soll dem Sportverein ermöglicht werden, die bestehenden Vereinskompentzen zu stärken, um einen Mitgliederzuwachs im Breiten- und Leistungssport dauerhaft zu erreichen (z.B. durch eine Förderung der Kinder- und Jugendarbeit). Etwaige Umbau- und Strukturierungsmaßnahmen der bestehen Sportanlagen werden maßgeblich und positiv dazu beitragen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgendes:

### **§ 1 - Aufschiebende Bedingung**

1. Diese Vereinbarung steht mit Ausnahme dieses § 1 unter der aufschiebenden Bedingung des Übergangs der Sportanlage nach Maßgabe des noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrages zwischen der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft und Home United.
2. Tritt die aufschiebende Bedingung nicht bis zum 31.12.2021 ein, gilt die Bedingung als endgültig ausgefallen und diese Vereinbarung als gegenstandslos.

3. Für den Fall, dass der vorgenannte Grundstückskaufvertrag rückabgewickelt wird, erlischt diese Vereinbarung automatisch.

## § 2 - Ausschließliches Nutzungsrecht des Sportvereins

1. Home United überlässt dem Sportverein zur ausschließlichen Nutzung auf der Sportanlage einen **Vereinsraum** mit möglichst 50 qm Größe.
2. Ebenso wird dem Sportverein zur ausschließlichen Nutzung ein **Lagerraum** für Vereinsmaterial mit möglichst 40 qm zur Verfügung gestellt.
3. Zudem wird dem Sportverein ein **Geräteraum** zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung gestellt (Innengarage der Sporthalle, 3 Garagentore).
4. Art und Lage der vorgenannten Räume sind durch Home United in Absprache mit dem Sportverein noch genau zu bestimmen und mittels Nachtrags zu dieser Vereinbarung festzuhalten. Beiden Parteien ist nach Absprache mit allen Nutzern der Anlage daran gelegen, dass dem Sportverein ausreichend große Räume durch Home United zur Verfügung gestellt werden können.
5. Der Sportverein ist berechtigt, die ihm ausschließlich und temporär zur Verfügung gestellten Tennisplätze so lange zu nutzen, bis Home United diese einer anderen Nutzung zuführen möchte. Dann werden die Tennisplätze aufgegeben und die Tennisabteilung wird auf Kosten des Sportvereins auf eine andere Tennisanlage überführt. Die Tennisplätze sind in der **Anlage 1** gekennzeichnet.

## § 3 - Mitbenutzungsrecht und Nutzungszeiten des Sportvereins

Dem Sportverein steht ein Mitnutzungsrecht an weiteren Sportanlagen wie folgt zu:

1. Die einzelnen Sportarten und Nutzungszeiten des Sportvereins, sowohl in der Sporthalle, als auch auf den Freiplätzen sind in der **Anlage 2** (Sportnutzung SV Weißblau Allianz Berlin e.V.) detailliert aufgeführt. Die Vereinbarung schließt die Nutzung von Umkleidekabinen und Duschräumen mit ein. Das Nutzungsrecht schließt sowohl Training als auch die Durchführung von Wettkämpfen gegen andere Mannschaften/Vereine ein.
2. Der Sportverein darf während der Laufzeit dieser Vereinbarung, Neben(rasen-)Flächen für sportliche und/oder soziale Aktivitäten nach Absprache und Freigabe mit/durch Home United (bzw. der von dieser beauftragten Stadionleitung nutzen (z.B. Gymnastik oder kleine Zusammenkünfte im Freien). Die Freigabe darf verweigert werden, wenn die Flächen bereits Dritten zur Verfügung gestellt werden.
3. Der Sportverein ist berechtigt, während der Laufzeit dieser Vereinbarung einmal jährlich nach Maßgabe der dieses Absatzes an einem Sommerwochenende zwischen Mitte August und Ende September (jeweils freitags bis sonntags ganztägig) für die Allianz Deutschland AG das traditionelle Allianz Sport- und Familienfest kostenfrei auf dem Stadiongelände vorzubereiten und durchzuführen („Allianz Sport- und Familienfest“). Hierfür stehen dem Sportverein bei Bedarf zwei Fußballplätze, Neben-Rasenflächen und die Sporthalle vollumfänglich zur Verfügung.

Die Nutzung bedarf der vorherigen Zustimmung von Home United. Der Antrag auf Nutzung ist vom Sportverein formlos bis zum 31.3. eines jeden Jahres bei Home United (bzw. der von dieser beauftragten Stadionleitung) einzureichen. Home United wird binnen vier Wochen nach Zugang des Nutzungsantrags über diesen entscheiden. Der Wunschtermin des Antragstellers wird dabei wohlwollend berücksichtigt. Sofern dem Antrag zum besagten Termin nicht zugestimmt werden kann, wird alles daran gesetzt eine beiderseitig zufriedenstellende Lösung zu erarbeiten. Dem Antrag ist der Anlagenbedarf beizulegen. Dieser darf die Sporthalle, zwei Fußballplätze sowie Nebenrasenflächen nicht überschreiten. Die genutzte Fläche ist durch den Sportverein gem. Übergabeprotokoll nach Beendigung der Veranstaltung in dem Zustand bei Übergabe vor der Veranstaltung wiederherzustellen. Dies beinhaltet auch etwaige Kosten zur Wiederherstellung der Rasenoberflächen sowie Entsorgung von Müllablagerungen. Für die vorgenannte Veranstaltung dürfen die von Home United zu tragenden Nebenkosten eine Pauschale in Höhe von 500,00€ je Tag der Nutzung nicht überschreiten.

4. Nutzungseinschränkungen bis zum zeitweise völligen Nutzungsausfall der Anlage oder Teilen davon, die durch Baumaßnahmen oder im Rahmen von Umstrukturierungen der Anlage verursacht sind, werden durch den Sportverein akzeptiert. Sollte eine vollständige Nutzung länger als 12 Monate versagt werden müssen, wird Home United für eine adäquate Alternative für mindestens 50% der Nutzungen des Sportvereins sorgen. Dazu werden frühzeitig Abstimmungsgespräche zwischen Home United und den Verantwortlichen des Sportvereins geführt, um eine beiderseitig zufriedenstellende Lösung erarbeiten zu können. Soweit keine alternative Nutzung geboten werden kann, verlängert sich der kostenfreie Nutzungszeitraum für die betroffenen Sportgruppen über den 30.06.2028 hinaus um den entfallenen Zeitraum.

Auf Grund von Umstrukturierungen der Anlage und/oder Baumaßnahmen kann eine Neuverortung der nach dieser Vereinbarung zur (Mit-)Nutzung überlassener Räumlichkeiten bzw. Sportflächen inkl. abweichender Größe und Art innerhalb des Nutzungszeitraumes nicht ausgeschlossen werden. Dies wird vom Sportverein bereits jetzt akzeptiert. Rechtzeitig (ca. 3 Monate) zu führende Abstimmungsgespräche zwischen Home United und dem Sportverein werden zur Bedingung gemacht, um eine beiderseitig zufriedenstellende Lösung diesem Thema betreffend zu erarbeiten.

Auf Grund von Umstrukturierungen der Anlage und/oder Baumaßnahmen kann eine Einschränkung der zugestandenen Nutzungskontingente nicht ausgeschlossen werden. Dies wird vom Sportverein bereits jetzt akzeptiert. Rechtzeitig (ca. 3 Monate) zu führende Abstimmungsgespräche zwischen Home United und dem Sportverein werden zur Bedingung gemacht, um eine beiderseitig zufriedenstellende Lösung diesem Thema betreffend zu erarbeiten.

#### **§ 4 – Vergütung**

1. Dem Sportverein steht das kostenfreie Nutzungsrecht für die in dieser Vereinbarung beschriebenen Sportnutzungen für insgesamt 7 Jahre ab Beginn (vgl. § 8 (1)) zu, somit voraussichtlich bis zum 30.06.2028.
2. Nach Ablauf des kostenfreien Nutzungsrechts gemäß § 4 (1), d.h. voraussichtlich ab dem 01.07.2028, kann Home United das Nutzungsentgelt an das in Berlin marktübliche Niveau anpassen. Das Nutzungsentgelt ist dann monatlich zu zahlen. Home United wird dem Sportverein rechtzeitig, spätestens sechs Monate vor Ablauf des kostenfreien Nutzungsrechts die dann geltenden Verrechnungssätze schriftlich mitteilen.

## **§ 5 - Gaststätte**

Als Gäste des Pächters der Gaststätte steht dem Sportverein, seinen Mitgliedern sowie anderen Privatpersonen und Sportvereinen ein allgemeines Nutzungsrecht der Gaststätte zu. Etwaige Nutzungsbedingungen sowie Nutzungszeiten sind mit dem Pächter der Gaststätte abzustimmen.

## **§ 6 - Parkplätze**

Der Sportverein, seine Mitglieder und Gäste sind zur Mitbenutzung der Parkplätze, die zur Sportanlage gehören, berechtigt. Zusätzlich wird für den vereinseigenen Anhänger ein Stellplatz auf dem Gelände zur Verfügung gestellt.

## **§ 7 - Bezeichnung der Sportanlage**

Die Sportanlage trägt derzeit den Namen Dr. Hans-Heß-Stadion. Es bleibt Home United frei, diesen Namen jederzeit zu ändern. Vor einer Änderung des Namens der Sportanlage informiert Home United den Sportverein mindestens 3 Monate vorher.

## **§ 8 - Laufzeit der Vereinbarung, Kündigung**

1. Die Vereinbarung beginnt mit dem Übergangstag (Übergang von Besitz, Kosten und Lasten auf Home United) nach dem Grundstückskaufvertrag ("**Beginn**"), der voraussichtlich der 30.06.2021 sein wird und wird für zehn Jahre, somit voraussichtlich bis zum 30.06.2031 fest abgeschlossen ("**Festlaufzeit**"). Sofern sich der Übergangstag (30.06.2021) verschieben sollte, verpflichten sich beide Parteien bereits jetzt einen Nachtrag zu schließen, in dem der Beginn und das Ende der Festlaufzeit festgehalten wird.

Eine Nutzung der Sportanlage über die Festlaufzeit hinaus ist angestrebt; hierzu werden sich die Parteien rechtzeitig vor Ablauf der Festlaufzeit abstimmen und eine etwaige Verlängerung in einem Nachtrag zu diesem Vertrag festhalten. Eine stillschweigende Verlängerung ist ausgeschlossen.

2. Während der Festlaufzeit wird das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Vertragsparteien ausgeschlossen. Der Sportverein hat ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zum Ende des kostenfreien Nutzungsrechts nach § 4 (1) dieser Vereinbarung. Die Kündigung muss schriftlich spätestens drei Monate vor Ende des kostenfreien Nutzungsrechts bei Home United zugegangen sein.
3. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt hiervon unberührt. Für die fristlose Kündigung der Vereinbarung gelten die gesetzlichen Regelungen des § 543 BGB.

## **§ 9 - Sicherheit und Ordnung**

1. Der Sportverein ist verpflichtet, während der Benutzung der ihm nach dieser Vereinbarung zur ausschließlichen Benutzung sowie zur Mitbenutzung überlassenen Anlagen, alle zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung auf der Sportanlage erforderlichen Maßnahmen zu treffen, soweit dies in seinem Verantwortungsbereich liegt. Der Sportverein stellt Home United im Falle einer schuldhaften Verletzung der vorstehenden Pflicht von berechtigten Ansprüchen Dritter frei.

2. Home United wird die Sportanlagen einschließlich Halle, Sportplätze, Kabinen und Sanitäranlagen auf eigene Kosten in einem ordentlichen und für den Nutzungszweck erforderlichen und gebrauchsfähigen Zustand halten (z.B. Rasenpflege, Instandhaltung, Instandsetzung). Für die zur Sportausübung erforderlichen Sportgeräte (z.B. Tore, Netze, mobile Sportgeräte) ist der Sportverein verantwortlich.

#### **§ 10 - Behördliche Genehmigungen**

Für die Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und für die Erfüllung von Anzeigepflichten, sowie Einhaltung aller behördlichen Auflagen und gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Sportvereins ist allein der Sportverein verantwortlich.

#### **§ 11 - Haftung des Sportvereins**

1. Für Schäden, die durch eingebrachte Gegenstände des Sportvereins verursacht werden, übernimmt alleine der Sportverein die Haftung. Er stellt insofern Home United von Ansprüchen frei. Dies gilt jedoch nicht für Schäden, die im Rahmen der üblichen Nutzung der Sportanlagen entstehen.
2. Der Sportverein muss sich gegenüber Home United das Verschulden seiner Mitglieder und Gäste zurechnen lassen.
3. Der Sportverein ist verpflichtet eine angemessene Vereins-Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von 2 Mio. € für Personenschäden und 2 Mio. € für Sachschäden abzuschließen und bis zur Vertragsbeendigung aufrechtzuerhalten. Er muss das Bestehen eines ausreichenden Versicherungsschutzes auf Verlangen von Home United durch Vorlage des Versicherungsscheines nachweisen. Die Haftung des Sportvereins ist, soweit dies gesetzlich möglich ist, auf die Höhe der Versicherungssummen beschränkt.

#### **§ 12 - Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestandteile**

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam.

Unwirksame Bedingungen werden durch solche ersetzt, die dem angestrebten Zweck und dem in dieser Vereinbarung geäußerten Willen der Parteien am nächsten kommen.

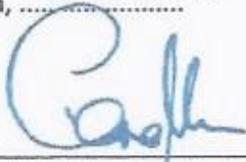
#### **§ 13 - Vertragsänderungen**

Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen nicht. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen desselben müssen schriftlich im Einverständnis beider Vertragsparteien erfolgen.

#### **§ 14 - Gerichtsstand**

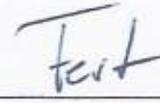
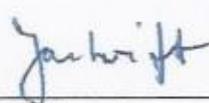
Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Berlin.

Berlin, 11.11.2020



---

Home United Herr Tomislav Karajica



---

Sportverein

**Anlagen:**

Anlage 1: Lage Tennisplätze

Anlage 2: Sportnutzung SV Weißblau Allianz Berlin e.V.



**Sportnutzung SV Weißblau Allianz Berlin e.V. als Anlage 2 zur Nutzungsvereinbarung****Sporthalle**

| Tag        | Nutzer               | Zeit          | Ort                | Anmerkungen |
|------------|----------------------|---------------|--------------------|-------------|
| Dienstag   | Leichtathletikabt.   | 18:00 - 20:00 | Kleiner Hallenteil |             |
| Dienstag   | Tischtennisabteilung | 18:00 - 22:00 | Großer Hallenteil  |             |
| Dienstag   | Basketballabteilung  | 20:00 - 22:00 | Kleiner Hallenteil |             |
| Mittwoch   | Faustball            | 16:00 - 18:00 | Gesamte Halle      |             |
| Mittwoch   | Volleyball           | 20:00 - 22:00 | Gesamte Halle      |             |
| Donnerstag | Gymnastik            | 16:30 - 18:00 | Gesamte Halle      |             |
| Donnerstag | Fußball              | 18:00 - 20:00 | Gesamte Halle      |             |
| Freitag    | Badminton            | 18:00 - 20:00 | Gesamte Halle      |             |

**Außensportflächen**

| Tag        | Nutzer              | Zeit          | Ort                             | Anmerkungen                       |
|------------|---------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Donnerstag | Fußballabteilung    | 18:00 - 20:00 | 1 Fußballplatz Trainingszweck   | Kleinfeld                         |
| Samstag    | Fußballabteilung    | 11:00 - 15:00 | 1 Fußballplatz für Heimspiele   | nur während der Punktspiel-Saison |
| Dienstag   | Leichtathletik      | 17:00 - 18:00 | Laufbahn und Rasen-Nebenflächen |                                   |
| Mittwoch   | Volleyballabteilung | 17:00 - 20:00 | Beachvolleyballfeld             | April - September                 |

**Archivhaus**

| Tag        | Nutzer        | Zeit          | Ort                | Anmerkungen |
|------------|---------------|---------------|--------------------|-------------|
| Dienstag   | Tanzabteilung | 19:00 - 22:00 | Sportraum im 1. OG |             |
| Mittwoch   | Tanzabteilung | 18:30 - 22:00 | Sportraum im 1. OG |             |
| Donnerstag | Tanzabteilung | 17:30 - 20:30 | Sportraum im 1. OG |             |
| Freitag    | Tanzabteilung | 19:00 - 22:00 | Sportraum im 1. OG |             |
| Sonntag    | Tanzabteilung | 12:00 - 15:00 | Sportraum im 1. OG |             |
| Sonntag    | Tanzabteilung | 18:00 - 21:00 | Sportraum im 1. OG |             |

Nutzungszeiten und Räumlichkeiten können bei Umstrukturierung der Anlage sowie etwaiger Baumaßnahmen abweichen bis hin zum zeitweise völligen Nutzungsversagen. Näheres dazu siehe Nutzungsvereinbarung