Grundstückseigentümervertrag (Bauabschnitt 2)

Vertrag über die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung eines Mini-Spielfeldes

zwischen

dem Deutschen Fußball-Bund e.V., Otto-Fleck-Schneise 6, 60528 Frankfurt/Main, vertreten durch den Generalsekretär Wolfgang Niersbach und dessen Stellvertreter, Herrn Direktor Stefan Hans,

-im Folgenden DFB genannt-

und

... Verbandsgemeindeverwaltung
Sommerbergstraße 3
67466 Lambrecht (Pfalz)

-im Folgenden Grundstückseigentümer genannt-

Präambel

Im Rahmen des Projekts „1000 Mini-Spielfelder" wurde der Grundstückseigentümer im Auswahlverfahren für die Errichtung eines Mini-Spielfeldes ausgewählt. Der DFB wird dieses Mini-Spielfeld im nachfolgend beschriebenen Umfang durch einen von ihm beauftragten Generalunternehmer errichten lassen.
Die nachfolgende Vereinbarung regelt im Einzelnen die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, was die Errichtung, die Unterhaltung und die nachfolgende Nutzung der Mini-Spielfelder anbelangt.

A. Vertragsgrundlagen

Die Vertragsparteien vereinbaren als Vertragsgrundlagen folgende Regelwerke und Unterlagen:

1.	Die Regelungen dieses Vertrages	
2.	Die Pläne des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing Rainer Ernst	
	- Ausführungsplan/Lage, Plan-Nr. 5.1.05 vom 11.12.2007	-Anlage 1.1-
	- Ausführungsplan/Draufsicht Fundamente, Plan-Nr. 5.2.05 vom 11.12.2007	-Anlage 1.2-
	- Ausführungsplan/Detail Fundamente, Plan-Nr. 5.3.05 vom 11.12.2007	-Anlage 1.3-
3.	Die Beschreibung der von den Vertragsparteien zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen, Stand 11.12.2007	- Anlage 2 -
4.	Den Grundbuchauszug des vertragsgegenständlichen Grundstückes vom ...	- Anlage 3 -
5.	Den Lageplan auf Grundlage eines Katasterblattauszuges vom ...	- Anlage 4-
6.	Den Nutzungsplan vom 11.01.2008	- Anlage 5-
7.	Die Bewerbung des Grundstückseigentümers vom	-Anlage 6-
8.	Die Checkliste Sichtungsschwerpunkte vom 11.12.2007	- Anlage 7
9	Die Liste der aktuellen DFB-Partner	- Anlage 8

Sofern zwischen den vorgenannten Vertragsgrundlagen Widersprüche auftreten sollten, bestimmt die vorstehend aufgeführte Reihenfolge der Bezifferung zugleich deren Rangfolge.

B. Pflichten des DFB

I. Der DFB verpflichtet sich entsprechend dem Auswahlverfahren und unter der Voraussetzung der Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des Grundstückseigentümers unter C, das Mini-Spielfeld auf dem unter C. I. bezeichneten Grundstück zu errichten. Der DFB wird hiermit einen Generalunternehmer beauftragen.

Die Leistungen des DFB erfolgen auf Grundlage der Beschreibung der von den Vertragsparteien zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen, Stand 11.12.2007 (Anlage 2).

II. Der DFB stellt dem Grundstückseigentümer das Mini-Spielfeld kostenlos zur Verfügung. Die Nutzung des Mini-Spielfeldes durch den Grundstückseigentümer erfolgt ebenfalls kostenfrei, d. h. der DFB wird von dem Grundstückseigentümer für die vertragsgemäße Nutzung kein Entgelt verlangen.

Im Hinblick auf die kostenlose Bereitstellung des Mini-Spielfeldes durch den DFB sind sich die Parteien darüber einig, dass für die Ausführung des Mini-Spielfeldes keine eigenständigen Mängelansprüche des Grundstückseigentümers gegenüber dem DFB begründet werden. Der DFB tritt jedoch mit der beiderseitigen Unterzeichnung dieses Vertrages ihm im Rahmen der Errichtung des Mini-Spielfeldes gegenüber dem von ihm beauftragten Generalunternehmer erwachsende Mängelansprüche an den dies hiermit annehmenden Grundstückseigentümer ab. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, den DFB über auftretende Mängel an den Leistungen des Generalunternehmers und deren Beseitigung unverzüglich schriftlich zu unterrichten und dem DFB die gegenüber dem Generalunternehmer erteilten schriftlichen Mängelrügen sowie den insoweit geführten Schriftverkehr jeweils in Kopie zu übermitteln.

C. Pflichten des Grundstückseigentümers

I. Das Mini-Spielfeld wird auf dem Grundstück Freigelände neben der Sporthalle in Lambrecht; Plan-Nr. 477/7
(genaue Bezeichnung des Grundstücks auch hinsichtlich der Lage) des Grundstückseigentümers errichtet.

Die genaue Lage des Mini-Spielfedes ist auf dem beigefügten Lageplan (Anlage 4) markiert.

II. Der Grundstückseigentümer bestätigt, dass sich das vorbezeichnete Grundstück zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages in seinem alleinigen Eigentum befindet und frei von dinglichen und sonstigen Rechten Dritter ist, welche die Errichtung, die Unterhaltung und/oder die Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen oder verhindern können.
Der Eigentumsnachweis wird vom Grundstückseigentümer durch Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszuges (Anlage 3) erbracht.

Der Grundstückseigentümer garantiert die Zulässigkeit und Möglichkeit der zweckgebundenen Nutzung des Grundstücks als „Mini-Spielfeld" für einen Zeitraum von 15 Jahren ab der Übergabe des „Mini-Spielfeldes". Insoweit verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, das Grundstück für einen Zeitraum von 15 Jahren weder zu veräußern noch zu verpachten oder einer anderen als der vertragsgemäß bestimmten Nutzung zuzuführen, ohne dass hierzu eine vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des DFB vorliegt.
Weiterhin sichert der Grundstückseigentümer dem DFB zu, das Spielfeld nicht zu kommerziellen Zwecken zu nutzen.

III. Der Grundstückseigentümer bestätigt weiter, dass der vorgesehenen Errichtung und Nutzung des Grundstücks als Mini-Spielfeld keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, Beschränkungen und/oder Hinderungsgründe (z.B. Schallschutz, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen) und/oder privatrechtliche Regelungen und Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten, Pachtverträge, nachbarschaftliche Vereinbarungen) entgegenstehen.

IV. Seitens des Grundstückseigentümers ist die bauaufsichtliche Abstimmung des Vorhabens zur Errichtung des Mini-Spielfeldes mit den zuständigen Behörden einschließlich einer etwaig erforderlichen behördlichen Abnahme in eigener Verantwortung vorzunehmen.

Darüber hinaus hat der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich und auf eigene Kosten für die etwaig notwendige Einholung weiterer für die Ausführung der Vorleistungen und für die Errichtung und Nutzung des Mini-Spielfeldes notwendigen behördlichen Genehmigungen, Prüfungen und Abnahmen Sorge zu tragen. Damit verbundene Kosten und Gebühren trägt der Grundstückseigentümer.
Der Grundstückseigentümer hat dem DFB unverzüglich, spätestens 3 Monate nach Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien eine Kopie der Baugenehmigung oder einen ausreichenden schriftlichen Nachweis, dass für die Ausführung des Bauvorhabens keine Baugenehmigung erforderlich ist, vorzulegen.
Sofern der Grundstückseigentümer die Baugenehmigung oder den oben genannten Nachweis, wonach das Bauvorhaben ohne Baugenehmigung durchgeführt werden darf, dem DFB nicht fristgerecht vorlegt, ist der DFB berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich und fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, sofern der DFB dem Grundstückseigentümer vorab schriftlich nach Fristablauf eine angemessene Frist zur Vorlage der Baugenehmigung bzw. behördlichen Erklärung mit der Androhung der außerordentlichen Kündigung gesetzt hat und diese angemessene Frist ergebnislos verstrichen ist.
Im Falle einer außerordentlichen Vertragskündigung unter den vorstehend festgelegten Voraussetzungen ist der Grundstückseigentümer nicht berechtigt, gegenüber dem DFB im Zusammenhang mit dem Abschluß und der Abwicklung dieses Vertrages angefallene Kosten geltend zu machen. Gegenansprüche des DFB bleiben hiervon unberührt.

V. Folgende Vorleistungen sind durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung, auf eigene Kosten und zu eigenen Lasten zu erbringen:

1. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die für die Ausführung des Mini-Spielfeldes durch den DFB erforderlichen Vorleistungen unter Berücksichtigung der Festlegungen in den vertragsgegenständlichen Plänen (Anlagen 1.1, 1.2 und 1.3) sowie der Beschreibung der von den Vertragsparteien zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen (Anlage 2) vollständig und termingerecht auszuführen. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der vom DFB eingeschaltete Generalunternehmer in der Lage sein muß, die ihm beauftragte Ausführung des Mini-Spielfeldes vertragsgemäß und behinderungsfrei auf Basis dieser Vorleistungen auszuführen. Welche Vorleistungen konkret hierfür erforderlich sind, hat der Grundstückseigentümer abschließend zu prüfen. Die Festlegungen in den leistungsbeschreibenden Unterlagen (Anlagen 1.1, 1.2, 1.3 und 2) erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher von dem Grundstückseigentümer - auch unter Berücksichtigung seiner örtlichen Kenntnisse - eigenverantwortlich daraufhin zu prüfen, ob die dort aufgeführten Leistungen im Detail tatsächlich erforderlich sind und ob möglicherweise dort nicht aufgeführte weitere Leistungen notwendig sind.

2. Der von dem DFB beauftragte Generalunternehmer erstellt eine Bauablaufplanung als Grundlage für die koordinierte und termingerechte Realisierung des Projektes 1000 Mini-Spielfelder. Auf dieser Grundlage wird dem Grundstückseigentümer rechtzeitig über die DFB-Plattform im Internet ein Termin benannt, bis zu dem die Vorleistungen vollständig zu erbringen sind. Zusätzlich erhält der Grundstückseigentümer ein automatisiertes E-Mail, aus dem der Termin der erforderlichen Fertigstellung der Vorleistungen ebenfalls hervorgeht.
Der DFB behält sich vor, den Bauablaufplan entsprechend fortzuschreiben und notwendige ablauforganisatorische Anpassungen entsprechend vorzunehmen. Etwaige Fortschreibungen/Änderungen in der Terminablaufplanung werden dem Grundstückseigentümer ebenfalls über die DFB-Internetplattform und ein automatisiertes E-Mail unverzüglich angezeigt. Der Grundstückseigentümer hat dem Generalunternehmer und parallel dem DFB die Fertigstellung der Vorleistungen umgehend schriftlich anzuzeigen.

Soweit der Grundstückseigentümer zur Ausführung dieser Vorleistungen ausführende Unternehmen beauftragt, ist er verpflichtet, mit diesen Unternehmen eine förmliche Abnahme dieser Leistungen zu vereinbaren und durchzuführen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem DFB, mit dem eingeschalteten Generalunternehmer auf der Grundlage von dessen Bauablaufplanung den Termin für die förmliche Abnahme sowie ggf. vorgeschaltete Abnahmebegehungen zu vereinbaren. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass der Generalunternehmer berechtigt und verpflichtet ist, an der förmlichen Abnahme / etwaigen vorgeschalteten Abnahmebegehungen teilzunehmen.

Sofern der Grundstückseigentümer Vorleistungen in Eigenregie ausführt, ist dieser verpflichtet, umgehend nach der Anzeige der Fertigstellung dieser Vorleistungen, den Zustand dieser Leistung vor Ort durch den Generalunternehmer feststellen zu lassen.

Sofern der Grundstückseigentümer mit der Ausführung der Vorleistungen in Verzug geraten sollte, ist der DFB berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich und fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, sofern der DFB dem Grundstückseigentümer vorab schriftlich nach Eintritt des Verzuges eine angemessene Frist zur Fertigstellung seiner Vorleistungen verbunden mit einer außerordentlichen Kündigungsandrohung gesetzt hat und diese angemessene Frist ergebnislos verstrichen ist. Im Falle einer außerordentlichen Vertragskündigung unter den vorstehend festgelegten Voraussetzungen ist der Grundstückseigentümer nicht berechtigt, gegenüber dem DFB im Zusammenhang mit dem Abschluß und der Abwicklung dieses Vertrages angefallene Kosten geltend zu machen; er ist insbesondere nicht berechtigt, die bis zur Kündigung angefallenen Kosten der Vorleistungen gegenüber dem DFB geltend zu machen. Gegenansprüche des DFB bleiben hiervon unberührt.

Neben dem vorstehend vereinbarten Kündigungsrecht stehen dem DFB im Falle des Verzugs mit der Ausführung der Vorleistungen die einschlägigen gesetzlichen Ansprüche, insbesondere auf Schadensersatz, zu. In diesem Zusammenhang weist der DFB ausdrücklich darauf hin, dass der Vertrag mit dem Generalunternehmer für den Fall, daß festgelegte Termine zur Fertigstellung von Vorleistungen nicht eingehalten werden und in der Folge der Termin zur Ausführung des Mini-Spielfeldes verschoben werden muß, eine Regelung betreffend eine Aufwandsentschädigung zugunsten des Generalunternehmers in Höhe von € 1.560,00 zuzüglich Umsatzsteuer enthält . Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, diese etwaig anfallende Aufwandsentschädigung dem DFB zu erstatten, sofern sie von ihm verursacht worden ist.

Ferner weist der DFB darauf hin, dass dann, wenn der Grundstückseigentümer den festgelegten Termin zur Fertigstellung der Vorleistungen nicht einhält, der beauftragte Generalunternehmer in der Folge im Rahmen der Gesamtkoordination und Bauablaufplanung berechtigt ist, nach seinem Ermessen einen neuen Termin festzulegen.

VI. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang stehen mit Leistungen, die vom Grundstückseigentümer erbracht werden müssen, um das Grundstück in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand zu versetzen und sämtliche Vorleistungen gemäß den vorstehenden Festlegungen in C. V. 1, sind vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen. Die Kosten können vom Grundstückseigentümer eigenständig getragen oder durch Sponsoren, Spenden Dritter oder andere Maßnahmen finanziert werden. Zu beachten ist, dass der Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung der Arbeiten nicht berechtigt ist, Dritten gegenüber Zusagen über Werbemöglichkeiten auf dem Spielfeld und den Banden zu machen. Spielfeld und Banden müssen frei bleiben von jeglicher Fremdwerbung, soweit nachfolgend unter F nichts abweichendes vereinbart ist . In jedem Fall sichert der Grundstückseigentümer zu, dass die Finanzierung seiner Leistungen gesichert ist.

VII. Der Grundstückseigentümer hat dem DFB einen verantwortlichen, insbesondere technisch qualifizierten Ansprechpartner (z.B. Architekt oder Bauingenieur) zu benennen, der dem DFB bzw. den mit der Errichtung des Mini-Spielfeldes beauftragten Firmen im Rahmen der Bauausführung zur Verfügung steht und auch über die notwendigen Ortskenntnisse und baulichen Kenntnisse verfügt.

VIII. Der Grundstückseigentümer trägt eigenverantwortlich dafür Sorge, dass der beauftragte Generalunternehmer seine Leistungen behinderungsfrei unter Berücksichtigung der Festlegungen in Anlage 7 ausführen kann. Der Grundstückseigentümer hat insbesondere zur Sicherung der Baustelle einen ausreichend hohen Bauzaun zu errichten und diesen während der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme der Leistungen des Generalunternehmers und Übergabe an den Grundstückseigentümer vorzuhalten.

D. Unterhaltung, Pflege und Betrieb des Mini-Spielfeldes

I. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, durch regelmäßige, sachgemäße Unterhaltung und Pflege der gesamten Anlage eine langfristige Nutzung des Mini-Spielfeldes sicherzustellen. Hierbei hat der Grundstückseigentümer insbesondere Herstellerangaben und konkrete Pflegeanleitungen des Herstellers zu berücksichtigen und einzuhalten und ggf. notwendige Reparaturen durchzuführen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, dem DFB auf ausdrückliche Anforderung hin ein entsprechendes Unterhaltungs- und Pflegekonzept für die Gesamtanlage vorzulegen.

II. Die Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sind ausreichend schriftlich zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist dem DFB auf Verlangen vorzulegen.

III. Sämtliche im Zusammenhang mit der Pflege und Unterhaltung verbundenen und aus der Nutzung des Mini-Spielfeldes resultierenden Kosten sind nach der Übergabe durch den DFB vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.

IV. Der Grundstückseigentümer stellt sicher, dass das Mini-Spielfeld möglichst häufig genutzt werden kann. Den örtlichen Gegebenheiten ist Rechnung zu tragen. Es sind durch den Grundstückseigentümer Regelungen über die Nutzung durch Schulen, die Nutzung zu Vereinszwecken im Rahmen des Trainingsbetriebs und die Nutzung durch freie Zugänglichkeit zu treffen und in einem der jeweiligen konkreten Nutzung entsprechenden Nutzungsplan zu dokumentieren. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages vom Grundstückseigentümer vorgesehene und mit dem DFB abgestimmte Nutzung ergibt sich aus dem Nutzungsplan vom .... (Anlage 5). Auf Verlangen ist dem DFB durch den Grundstückseigentümer auch während der Nutzungszeit nach Übergabe des Mini-Spielfeldes jeweils ein aktualisierter Nutzungsplan vorzulegen.

V. Der DFB bzw. der zuständige Landesverband hat das Recht, das Mini-Spielfeld bis zu maximal 4 mal pro Kalenderjahr kostenlos für Veranstaltungen / Kampagnen (z. B. einheitlicher Schul-Fußballtag) zu nutzen. Der DFB wird eine Nutzung rechtzeitig ankündigen und mit dem Grundstückseigentümer abstimmen; der Grundstückseigentümer wird Veranstaltungen angemessen unterstützen.

E. Übergabe/Haftung

I. Nach der Ausführung des Mini-Spielfeldes gemäß den vorstehenden Festlegungen unter B wird der DFB das Mini-Spielfeld unverzüglich an den Grundstückseigentümer übergeben. Die Übergabe ist schriftlich zu dokumentieren. Mit der Übergabe sind die vertraglichen Verpflichtungen des DFB vollständig erfüllt. Der Grundstückseigentümer darf das Mini-Spielfeld erst nach der Übergabe für den Spielbetrieb und die vertragsgemäße Nutzung freigeben.

II. Mit Übergabe des Mini-Spielfeldes geht die gesamte Gefahrtragung auf den Grundstückseigentümer über, der insoweit in vollem Umfang gegenüber Dritten für Schäden, die im Zusammenhang mit dem Vorhandensein und der Nutzung des Mini-Spielfeldes entstehen, haftet. Der Grundstückeigentümer verpflichtet sich, für allfällige Risiken ausreichende Versicherungen, insbesondere - aber nicht darauf beschränkt - Haftpflichtversicherungsschutz vorzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist weiterhin verpflichtet einen Nachweis des geforderten Haftpflichtversicherungsschutzes auf ausdrückliches Verlangen des DFB vorzulegen.

III. Mit der Übergabe stellt der Grundstückseigentümer den DFB von jeglichen eigenen oder Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit dem Vorhandensein und dem Betrieb des Mini-Spielfelds umfassend frei. Der Grundstückseigentümer führt den Betrieb eigenständig und unter Beachtung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch.

F. Werbung

Mit Blick auf das Gesamtprojekt und ein möglichst einheitliches bundesweites Erscheinungsbild behält es sich der DFB vor, die Bandenelemente mit dem Logo, des betreffenden Landesverbandes und/oder Branding zu versehen. Es ist dem Grundstückseigentümer untersagt, Spielfeldbanden, die Aufbauten und den Kunststoffrasen mit Werbung oder sonstigen Motiven zu bedrucken oder zu behängen, soweit nachfolgend nichts abweichendes geregelt ist.
Dem Grundstückseigentümer wird die Möglichkeit eingeräumt, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den DFB, auf 2 mit dem DFB abzustimmenden Stellen an der Außenseite der Spielfeldbanden eine inhaltlich mit dem DFB abzustimmende Werbung auf einer Fläche von jeweils ca. 5 m Breite und 1 m Höhe anzubringen.

Ausgeschlossen ist insoweit die Werbung für Unternehmen, Produkte oder Dienstleistungen, die in einem Konkurrenzverhältnis zu den Werbepartnern des DFB stehen (vgl. Liste der aktuellen DFB-Partner, Anlage 8). Das Recht, Namen oder Namensbestandteile an den Mini-Spielfeldern, einschließlich solcher zu Werbezwecken, zu vergeben, ist dem DFB vorbehalten.

G. Schlussbestimmungen

Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, darf keine Partei ohne vorherige schriftliche Zustimmung der anderen Partei den Inhalt dieses Vertrages öffentlich oder gegenüber Dritten bekannt machen oder Erklärungen gegenüber der Presse oder sonstigen Medien bezüglich dieses Vertrages abgeben. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort. Die Verschwiegenheitspflicht gilt nicht gegenüber Angehörigen eines zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufs sowie gegenüber dem vom DFB mit der Errichtung des Mini-Spielfeldes beauftragten Generalunternehmer.

Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Die Parteien verzichten bereits jetzt auf die Einrede der mündlichen Vertragsänderung.

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrags hat nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge; vielmehr verpflichten sich die Parteien, eine derartige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt im Fall von Vertragslücken.

Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Frankfurt am Main.
Dies gilt nicht, wenn der Rechtsstreit andere als vermögensrechtliche Ansprüche betrifft oder wenn für das Verfahren gesetzlich ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist.

Frankfurt, den 15.05.2008 Lambrecht (Pfalz) den 07. APR. 2008

Wolfgang Niersbach (DFB)

(Grundstückseigentümer)
Bürgermeister

Stefan Hans (DFB)

Anlagen