

Richtlinien

für die Überlassung von unbebauten Grundstücken zum Bau von Sportstätten Dritter

vom 19. 12. 1978

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 19. 12. 1978 diese Richtlinien beschlossen.

Die Stadt Köln begrüßt es, wenn Vereine entsprechend ihrem Leistungsvermögen Sportanlagen in Eigeninitiative errichten. Abgesehen von einer finanziellen Förderung stellt die Stadt in vertretbarem Umfang Grundstücke für die Bebauung mit Sportanlagen zur Verfügung.

Die Überlassung erfolgt nur, wenn der Nachweis der gesicherten Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens erbracht ist und die Folgekosten für den Verein keine unzumutbare Belastung darstellen. Ein Rechtsanspruch auf die Überlassung eines städtischen Grundstücks besteht nicht.

Die Überlassung erfolgt:

- a) durch Erbbaurechtsbestellung oder
- b) durch langfristigen Mietvertrag

1.1 Das Erbbaurecht kann bestellt werden für die Bebauung mit Sporthochbauten (z. B. Tennishallen, Reithallen usw.), damit die Möglichkeit der Beleihung gewährleistet ist; für alle übrigen Baumaßnahmen, insbesondere für Sportfreianlagen werden Grundstücke grundsätzlich vermietet. Die Laufzeit des Erbbaurechtes wird von Fall zu Fall festgelegt.

1.2 Die Mietzeit beträgt in der Regel 25 Jahre; hiervon kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.

2. Anträge auf Überlassung von Grundstücken nach Ziff. 1.1 und 1.2 können die Kölner Amateur-Sportvereine stellen, die dem Stadtsportbund angeschlossen sind, als Hauptziel nachweisbar die Pflege der Leibesübungen verfolgen, beim Vereinsregister des Amtsgerichtes Köln eingetragen sind und anhand des Körperschaftssteuer-Freistellungsbescheides ihre Gemeinnützigkeit nachweisen können.

3. Ohne Rücksicht auf die zukünftige Bebauung beträgt der

- a) Erbbauzins 0,77 Euro/qm jährlich
- b) sonstige Mietzinsen 0,13 Euro/qm jährlich.

Zu a)

Zur Zeit der Festsetzung des Erbbauzinses betrug der Lebenshaltungskostenindex des statistischen Bundesamtes in Wiesbaden für 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen (Basis 1970 - 100 Punkte) für den Monat Juli 1978 = 149,5 Punkte.

Bei den zukünftigen Abschlüssen der Erbbaurechtsverträge sind die Erbbauzinsen unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Veränderungen der Lebenshaltungskosten von dem im Juli 1978 bei einem Index von 149,5 Punkten festgesetzten Erbbauzins = 1,27 Euro/qm abzuleiten.

Nach Abschluss des Erbbauvertrages wird der Erbbauzins neu festgesetzt, wenn sich künftig der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgesetzte Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen des alleinvertienenden Haushaltsvorstandes auf der Basis 1970 = 100 Punkte in Vergleich gesetzt zu der gleichen Indexzahl für den Monat bei Vertragsabschluß um mehr als 10 vom Hundert erhöhen oder ermäßigen sollte. Tritt eine Erhöhung oder eine Ermäßigung ein, so ändert sich im gleichen Verhältnis, demnach mit dem gleichen Hundertsatz, um den sich hiernach die Indexzahl verändert hat, auch der Erbbauzins für das Grundstück.

Eine erneute Veränderung des Erbbauzinses tritt nach einer Neufestsetzung dann ein, wenn die Indexzahl, die zu der Neufestsetzung geführt hat, sich wieder um mehr als 10 vom Hundert erhöhen oder ermäßigen sollte. Der Erbbauzins bezieht sich auf ein erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück.

Zu b)

Die Stadt Köln behält sich vor, den Mietzins alle 5 Jahre auf seine Angemessenheit zu überprüfen und gegebenenfalls der veränderten Wirtschaftslage anzupassen.

4. Der Mieter ist von der Zahlung des Mietzinses befreit, solange die in § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung von Sportstätten und Bädern der Stadt Köln vorgesehenen Voraussetzungen von ihm erfüllt werden.
5. Die Miet- und Erbbaufläche darf nur entsprechend der im Vertrag festgelegten Zweckbestimmung genutzt werden. Der Besitzer darf die Fläche nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt untervermieten, in anderer Weise Dritten überlassen, seine Rechte Dritten überlassen, seine Rechte Dritten abtreten oder das Vertragsverhältnis in eine Gesellschaft einbringen. Bei unzureichender Ausnutzung der Sportanlage durch den Besitzer selbst, ist auf Verlangen der Stadt eine Untervermietung an Dritte vorzunehmen.
6. Investitionen des Besitzers werden nicht mit dem Mietzins oder dem Erbbauzins verrechnet. Die laufende Instandhaltung, Unterhaltung und Pflege sowie die Erneuerung unbrauchbar oder abhanden gekommener Teile der gesamten Sportplatzanlage obliegt dem Besitzer.
Die während der Vertragszeit eingebrachten Sachen gehen, soweit sie mit dem Grundstück fest verbunden sind, spätestens mit Ablauf des Vertrages in das Eigentum der Stadt über, und zwar entschädigungslos.

Die Stadt ist berechtigt, das Miet- bzw. Erbbaurechtsverhältnis jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen, wenn das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt wird. In diesem Falle erhält der Mieter bzw. Erbbauberechtigte eine Entschädigung für die auf dem Grundstück innerhalb der Vertragszeit rechtmäßig errichteten Aufbauten und Anlagen. Entschädigt wird der Zeitwert der einzelnen Gebäude und Anlagen auf der Grundlage der Herstellungskosten zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme vermindert um die entsprechenden Abschreibungen. Die jeweilige Abschreibung ergibt sich als Produkt aus diesen Herstellungskosten und dem Abschreibungsfaktor. Der Abschreibungsfaktor ist der Quotient aus dem Alter des Gebäudes oder der Anlagen und der Laufzeit, die das Gebäude oder die Anlage vom Zeitpunkt ihrer Errichtung bis zur Beendigung des vertraglichen Nutzungsrechtes hat.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Entschädigung gilt verbindlich das Ergebnis eines vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Köln erstatteten Gutachtens.

7. Für die Dauer der Nutzung und unter der Voraussetzung einer öffentlichen Förderung des Vorhabens muss die Anlage in angemessenem Umfang bestimmten von der Schulverwaltung bezeichneten Schulen mietfrei zur Verfügung gestellt werden.
8. Der Mietvertrag ist Bestandteil dieser Richtlinien.

Mietvertrag

Zwischen der Stadt Köln,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Sportamt
- im folgenden „Stadt“ genannt und

dem
Köln - im folgenden Mieter genannt -
wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

§ 1

Die Stadt vermietet aus Ihrem Grundstück:
Gemarkung, Flur aus Nr. eine
Fläche von qm.
Falls das Flächenmaß unrichtig angegeben sein sollte,
kann der Mieter hieraus keine Ansprüche ableiten.

§ 2

Die Miete beträgt jährlich€
in Worten: Euro.
Der Mietzins ist im voraus bis zum 15.1. eines jeden
Jahres auf das Girokontobei der Stadt-
sparkasse Köln zugunsten der Stadtkasse Köln unter
Angabe des Verwendungszwecks zu zahlen.

§ 3

Für die Mietfläche - anteilig - anfallende Straßenreinigungs-, Kanalbenutzungs- und Müllabfuhrgebühren sind von dem Mieter zu zahlen oder auf Anforderung unverzüglich, spätestens binnen 14 Tagen, zu erstatten. Die Kosten des Verbrauchs an Gas, Wasser und elektrischem Strom, einschließlich des Entgelts für Messeinrichtungen sowie die Schornsteinfegergebühren hat ebenfalls der Mieter zu zahlen oder auf Anforderung unverzüglich, spätestens binnen 14 Tagen, zu erstatten.

Zahlungsverzug berechtigt die Stadt für jede Mahnung eine Mahngebühr nach der jeweils geltenden Gebührenordnung und vom Tage der Fälligkeit an Verzugszinsen in Höhe von 2 % über den für Kassenkredite geltenden Zinsfuß der Deutschen Bundesbank zu erheben.

§ 4

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am
Wird 3 Monate vor Ablauf des Vertrages nicht gekündigt, so läuft es auf unbestimmte Zeit mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist weiter.

Jede Kündigung muss spätestens am 3. Werktag des Vierteljahres durch eingeschriebenen Brief zugehen.

§ 5

Die Mietfläche darf nur zur Errichtung einer genutzt werden. Stoffe, die feuergefährlich sind oder nach ihrer Beschaffenheit die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit in irgendeiner Weise belästigen oder zu Beschwerden Anlass geben können, dürfen auf der Mietfläche nicht gelagert werden.

§ 6

Die Mietfläche ist ständig in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Der Mieter haftet für die Verkehrssicherheit auf der Mietfläche und ihren Zugängen; er übernimmt für die an die Mietfläche grenzenden öffentlichen Straßen und Wege die ordnungsbehördlich gebotene Reinigungs- und Streupflicht unter Entlastung der Stadt. Er wird die Vermieterin insoweit von Ansprüchen Dritter unverzüglich freistellen.

§ 7

Die Mietfläche wird ohne Gewähr für ihre Beschaffenheit erschließungsbeitragspflichtig im Sinne des Bundesbaugesetzes in dem Zustand vermietet, in dem sie sich bei Vertragsbeginn befindet. Die Stadt übernimmt keine Verpflichtung zu Ausbau oder Instandsetzung der Mietfläche sowie der zur Mietfläche führenden Wege, ebenso wenig zur Herstellung von Wasser-, Strom- und Kanalleitungen oder ähnlichen Anlagen.

Einer besonderen Übergabe durch die Stadt bedarf es nicht. Der Mieter haftet für alle Schäden, die infolge seiner Nutzung an der Mietfläche an Nachbargrundstücken sowie an dem vorgelagerten Straßenland entstehen. Die Vermieterin und ihre Bediensteten haften nicht für Schäden, die dem Mieter auf dem Mietgrundstück entstehen.

§ 8

An der Mietfläche dürfen ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Stadt keine Veränderungen vorgenommen werden.

Die Errichtung von Aufbauten nach dem ist nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt gestattet. Wohnräume dürfen auf der Mietfläche nicht errichtet oder eingerichtet werden.

Die Anbringung von Reklameschildern oder Benutzung der Einfriedigung zu Reklamezwecken ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt gestattet; die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen versagt werden.

Eine Zustimmung aufgrund dieses Vertrages entbindet nicht von der etwa erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung; umgekehrt ersetzt eine bauaufsichtliche Genehmigung nicht die vertragsgemäß erforderliche Zustimmung der Stadt.

§ 9

Der Mieter ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, die Mietfläche vor Beginn der Nutzung auf seine Kosten nach Anweisung der Stadt einzufriedigen. Die Einfriedigung darf der Mieter bei Vertragsende auf seine Kosten entfernen bei gleichzeitiger Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes; soweit der Mieter die Einfriedigung bei Vertragsende belässt, sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen. Der Mieter hat die

Einfriedigung auf seine Kosten in gutem Zustand zu erhalten und erforderlichenfalls zu erneuern.

§ 10

Für die Forderungen aus diesem Vertrag steht der Stadt ein Pfandrecht an den auf die Mietfläche eingebrachten Sachen des Mieters zu.

§ 11

Die zuständigen Bediensteten und Beauftragten der Stadt sind jederzeit berechtigt, aus dienstlicher Veranlassung die Mietfläche zu betreten und zu besichtigen.

§ 12

Die Stadt ist berechtigt, ohne zum Ersatz von Aufwendungen oder zu einer Entschädigung verpflichtet zu sein, diesen Vertrag fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit der Erfüllung einer Zahlungsverpflichtung aus diesem Vertrag in Verzug ist oder wenn er sonstigen Vereinbarungen erheblich zuwiderhandelt.

§ 13

Entschädigungsansprüche für etwaige Verbesserungen der Mietfläche sind, soweit nicht Sondervereinbarungen getroffen wurden, ausgeschlossen.
Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatzstellung oder Räumungsentuschädigung bei Vertragsende.

§ 14

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der rechtswirksamen Unterzeichnung durch beide Vertragsteile. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

§ 15

Neben diesem Vertrag gelten die Bestimmungen der „Richtlinien über die Überlassung von unbebauten Grundstücken zum Bau von Sportstätten Dritter“ in der Fassung vom 19. Dezember 1978

Köln, den

Köln, den

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Der Mieter