



QUALIFIZIERUNG IM SPORT

# Tipps zur Gestaltung der Vertragsgrundlagen

für die Nutzung von Fremdgrundstücken und Sportanlagen durch Sportvereine

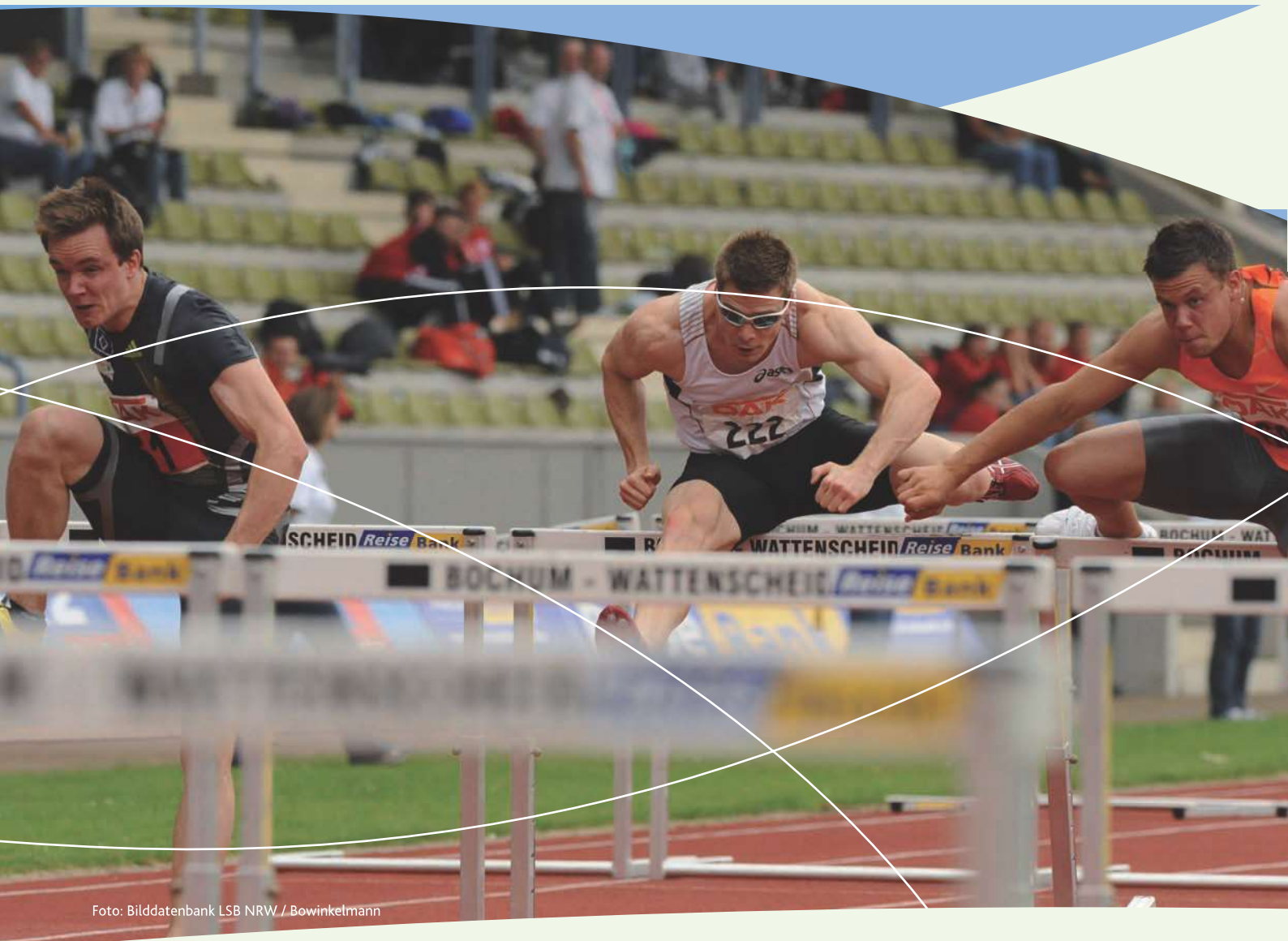


Foto: Bilddatenbank LSB NRW / Bowinkelmann



### 3. Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (mit baulicher Unterhaltung)

Im Gegensatz zum vorherigen Vertragsbeispiel beinhaltet das folgende dritte Beispiel eines Vertrags zur Nutzung einer kommunalen Sportstätte auch die Verpflichtung des Vereins, die Sportanlage baulich zu unterhalten. Im Rahmen der baulichen Unterhaltungslast hat er z. B. Dach- sowie Fachreparaturen an Fenstern, etc. durchführen zu lassen. Im Gegenzug erhebt die Kommune keine Nutzungsentschädigung und stellt die Sportanlage zu Selbstunterhaltungskosten des Vereins ansonsten kostenfrei zur Verfügung. Sie zahlt dem Verein für alle von ihm übernommenen Leistungen eine Pauschalzuwendung. Auch bei diesem Beispielsvertrag ist die Fremdnutzung durch Schulen sowie weitere Vereine vorgesehen.

#### Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (mit baulicher Unterhaltung)

Zwischen der Kommune .....

vertreten durch

die / den .....

– nachstehend Kommune genannt – und dem Verein vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB – nachstehend „Verein“ genannt – wird folgender Nutzungsvertrag geschlossen:

#### § 1 Nutzungsobjekt

- 1. Die Kommune ist Eigentümerin der im Folgenden näher beschriebenen Sportanlagen und stellt diese dem Verein zur eigenverantwortlichen Nutzung zur Verfügung. Die Lage ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, farbig gekennzeichnet. Bei der Sportanlage handelt es sich um:

.....

.....

.....

- 2. Die zu übernehmende Sportanlage befindet sich lt. Übernahmeprotokoll in einem ordnungsgemäßen Zustand und ist den Bedürfnissen des Sports entsprechend ausgestattet. Die Kommune stellt dem Verein ferner eine Grundausstattung an Geräten und Maschinen gemäß der Anlage zur Verfügung.

Es empfiehlt sich dringend, auf der Grundlage einer Begehung der zu übertragenden Sportanlage ein Übernahmeprotokoll anzufertigen, in dem der Bauzustand des Objektes genau festgehalten wird. Bei der Feststellung vorhandener Mängel sollte der Verein vor Vertragsabschluss auf einer Mängelbeseitigung bestehen. Der mängelfreie Bauzustand sollte gegebenenfalls in einer zweiten Begehung dokumentiert werden. Das gleiche gilt für die Grundausstattung an Geräten und Maschinen. Alle mobilen Einrichtungen sollten im Interesse des Vereins in einer entsprechenden Auflistung, die dem Antrag als Anlage beigelegt wird, aufgeführt werden.

## § 2 Nutzungsumfang

Mit der Übernahme des Hausrechts übernimmt der Verein einerseits die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Ablauf im Rahmen einer selbst erstellten oder von der Kommune auferlegten Hausordnung, andererseits eröffnet das Hausrecht aber auch die Möglichkeit einer flexiblen und differenzierten Auslastung der Sportanlage.

Der Nutzungsumfang ist natürlich Verhandlungssache, sollte aber im Vertrag zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen eindeutig beschrieben werden. In jedem Falle ist bei der Vertragsgestaltung darauf zu achten, dass der Verein die Möglichkeit erhält, seine sportlichen und gesellschaftlichen Aufgaben in vollem Umfange umzusetzen.

Aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Bauförderungsmittel besteht in den meisten Fällen eine Verpflichtung für die Kommunen, die Mitbenutzung der betreffenden Sportanlagen durch Schulen zu gewährleisten. Bezüglich der Mitbenutzung durch andere Vereine sollte aber dem vertragsschließenden Verein im Hinblick auf die Übertragung des Hausrechts und der damit verbundenen Verpflichtungen der absolute Vorrang eingeräumt werden. Durch Änderung der Stundenpläne besteht die Möglichkeit, dass Nutzungszeiten erheblich gekürzt werden. Dies wirkt für den Verein u. U. bzgl. seiner Angebotsplanung erhebliche Probleme auf. Es können sich neben dem Nutzungsausfall hieraus finanzielle Verpflichtungen ergeben, mit denen der Verein aufgrund der neuen Situation konfrontiert wird. Daher sollte zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen das Höchstmaß der zeitlichen Nutzungseinschränkungen (Stundenzahl) vertraglich festgelegt werden.

Sollte dem Verein die Möglichkeit der Untervermietung eingeräumt werden, so besteht für den Bereich der Vermietung kein ausreichender Versicherungsschutz über die Sporthaftpflichtversicherung. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e.V. Zusätzlicher Versicherungsschutz kann über den Sportversicherer vereinbart werden.

Hier ist beispielsweise an eine dauerhafte oder zeitlich befristete Vermietung oder Gebrauchsüberlassung des Objektes oder bestimmter Teilbereiche bzw. einzelner Räume gedacht, wie z. B. für Familienfeiern im Clubhaus oder Veranstaltungen anderer Vereine oder Organisationen.

1. Die Kommune überträgt dem Verein im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht.
2. Der Verein verpflichtet sich, die Sportanlage einschl. der Gebäude und der Nebeneinrichtungen nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke im Rahmen seiner Vereinsarbeit zu nutzen und fachgerecht zu pflegen.  
Ein mit der Kommune abgestimmter Pflegeplan ist gem. Anlage ..... Bestandteil des Vertrages.
3. Der Verein verpflichtet sich, den Schulen und auch anderen Sportvereinen sowie der Kommune bei Eigenbedarf die Nutzung der Sporteinrichtung zu ermöglichen. Zeit und Umfang der Fremdnutzung wird in einem von der Kommune und dem Verein gemeinsam zu erstellenden Belegungsplan geregelt. Sollte sich durch eine spätere Ausweitung der Fremdnutzung eine Nutzungseinschränkung für den Verein ergeben, so findet § 10 Abs. 7 bzgl. der angemessenen Vergütung wegen Nutzungsausfalls Anwendung.
4. Der Verein ist berechtigt, für die ihm entstehenden Kosten der Fremdnutzung durch Vereine und sonstige Institutionen einen entsprechenden finanziellen Ausgleich zu verlangen.

## § 3 Pflichten und Aufgaben

1. Der Verein übernimmt im Rahmen der Bewirtschaftung der Sportanlage in eigener Zuständigkeit folgende Aufgaben:
  - 1.1 Überwachung der gesamten Sportanlage mit Gebäuden und Nebeneinrichtungen. Soweit durch bestehende Schäden Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, muss der Sportverein eine Nutzung untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzuge. Eine sofortige Meldung an die Kommune ist erforderlich.
  - 1.2 Der Verein übernimmt die Überwachung des Energieverbrauchs, insbesondere des Stromverbrauchs und der Heizung durch regelmäßige Kontrollen. In diesem Rahmen ist auch die ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen (z. B. Flutlicht- und Lautsprecheranlagen) regelmäßig zu prüfen.
  - 1.3 Der Verein übernimmt die Reinigung und die Pflege aller Geräte, Außenanlagen und Nebeneinrichtungen einschl. der Umzäunung, Tribünen etc. und überprüft und sichert die ordnungsgemäße Funktion der Sportgeräte und des Zubehörs. Soweit durch zugelassene Nutzungen Dritter (Schulen, Vereine) außergewöhnliche Verschmutzungen entstehen, wird die Kommune hierfür über die Pauschalzuwendung (§ 11) hinaus die hieraus entstehenden Kosten übernehmen.
  - 1.4 Der Verein trägt dafür Sorge, dass die Nutzung der Einrichtungen durch die zugelassenen Nutzer entsprechend der bestehenden Benutzungs- und Hausordnung und unter Beachtung evtl. bestehender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.

Der Verein sollte im Sinne einer klaren Leistungsbeschreibung und der Rechtssicherheit einen differenzierten Leistungskatalog erstellen, in dem die einzelnen Teilleistungen wie z. B. Vertikutieren und Bewässern des Rasenplatzes, Reinigung der Umkleieräume und Duschen etc. spezifiziert aufgeführt werden. Wenn Wartungsverträge für die technischen Einrichtungen bestehen, ist zu überlegen, ob diese aufgrund evtl. günstigerer Konditionen aufrecht erhalten werden sollen (s. Kommentierung § 5, Abs. 1.9).

Die Übernahme bestimmter Leistungen durch den Verein für die Kommune in Verbindung mit einer Kostenvergütung wirft die Frage nach einer Umsatzsteuer- und Körperschaftsteuerpflicht auf. Die Finanzverwaltung vertritt die Rechtsauffassung, hier erbringe der Verein Platzpflegeleistungen etc. für die Kommune und unterwirft den Zuschuss der Umsatzsteuer. Ein diesbezüglich anstehender Rechtsstreit ist noch nicht entschieden.

Der Verein sollte sich bei Vertragsabschluss im Hinblick auf die Übernahme des Hausrechtes darüber im Klaren sein, dass sich einige gesetzliche Bestimmungen sehr wesentlich auf die Rahmenbedingungen des Sportbetriebs auswirken können. Zu diesen rechtlichen Bestimmungen gehört insbesondere die Sportanlagenlärmschutzverordnung (welche z.B. unter bestimmten Voraussetzungen eine zeitliche Beschränkung des Sportbetriebes vorschreibt). Der Verein sollte ferner bei Vertragsabschluss im Hinblick auf die Übernahme des Hausrechtes beachten, dass er nicht nur für die vereinsmäßige Nutzung Verantwortung übernimmt, sondern auch für die Zeit der Fremdnutzung. Dies bedeutet nicht nur einen erheblichen Personalaufwand beim Winterdienst bzw. bei sonstigen verkehrssichernden Maßnahmen auf der übernommenen Sportstätte; in diesem Zusammenhang ist auch von besonderer Bedeutung, dass bei Fremdnutzung neben dem erheblichen personellen Aufwand des Vereins kein Versicherungsschutz über den Sportversicherungsvertrag zur Verfügung steht. Wie bereits unter § 2 Abs.3 kommentiert, muss der Verein, um ausreichenden Versicherungsschutz zu genießen, eine zusätzliche Absicherung vornehmen.

Die Führung eines Benutzungsbuches ist vor allen Dingen dann sinnvoll, wenn andere Vereine oder Institutionen das Objekt mitbenutzen. Die Führung dieses Buches gewährleistet sowohl eine Auswertung aller Abläufe einschl. der Feststellung von Sachmängeln als auch der Auslastungen während der Übungsstunden. Es dient auch als etwaige Rechtfertigungsgrundlage gegenüber der Kommune zu Beweis Zwecken.

Diese Vorschrift ist hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufsichtspflicht durch den Verein unerlässlich, zumal ein Zuwiderhandeln auch Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben kann.

Nach § 4 dieses Vertrags zeichnet der Verein – neben der Ausführung von Kleinreparaturen – für die gesamte bauliche Unterhaltung verantwortlich. Er sollte bei Vertragsabschluss jedoch unbedingt darauf bestehen, dass die Haftung und die Kontrolle gemäß § 836 BGB in der Verantwortung der Stadt verbleibt, da der Verein in der Regel nicht dauerhaft über entsprechende Fachkräfte verfügt und ihm daher eine solche Verantwortung nicht zugemutet werden sollte. § 836 bezieht sich auf den sicheren Bauzustand des Gebäudes. § 837 besagt: „Besitzt jemand auf einem fremden Grundstück in Ausübung eines Rechts ein Gebäude oder ein anderes Werk, so trifft ihn anstelle des Besitzers des Grundstücks die im § 836 bestimmte Verantwortlichkeit“ § 838 bestimmt: „Wer die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt oder das Gebäude oder das Werk vermöge eines ihm zustehenden Nutzungsrechts zu unterhalten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachten Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer.“

1.5 Der Verein verpflichtet sich, in der genutzten Sportanlage ein Benutzungsbuch auszulegen und dafür Sorge zu tragen, dass sich die Nutzer unter Angabe der Nutzungszeiträume und der Teilnehmerzahlen in dieses Benutzungsbuch eintragen. Festgestellte Mängel sind ebenfalls zu vermerken.

1.6 Die Benutzung der Sportanlage während des Übungsbetriebes ist nur unter Anwesenheit einer Aufsichtsperson, die eine entsprechende Qualifikation besitzt, erlaubt. Werden mehrere Teilbereiche der Sportanlage gleichzeitig genutzt, ist sicherzustellen, dass für alle Bereiche eine Aufsichtsperson vorhanden ist.

## § 4 Bauliche Unterhaltung

1. Über die Regelung in § 3 hinaus hat der Verein das Nutzungsobjekt im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und die erforderlichen Dach- und Fachreparaturen auszuführen.
2. Zu den Dach- und Fachreparaturen gehören alle Substanz erhaltenen Bauleistungen wie z. B. Dacharbeiten, Fenstererneuerung, Fassadenarbeiten und Heizungs- bzw. Sanitärinstallationen nach dem jeweiligen Stand der Technik. Die diesbezügliche Haftung und Kontrolle gemäß § 836 BGB obliegt unter Ausschluss der gesetzlichen Regelung gemäß § 837 und § 838 BGB nach § 7 Abs. 3 dieses Vertrages der Kommune.
3. Größere Schäden an oder in dem Nutzungsobjekt sind der Kommune sofort zu melden; dies gilt insbesondere für Schäden an Rohrleitungen und Dächern. Reparaturen größeren Umfangs sind vor der Ausführung grundsätzlich mit der Kommune abzustimmen.



4. Bauliche und sonstige Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Kommune. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen z. B. Baugenehmigungen sind vom Verein zu beantragen und werden durch diese Zustimmung nicht ersetzt.
5. Falls der Verein in mehreren Bauabschnitten bauen will, muss er der Kommune schon vor Beginn des ersten Bauabschnittes die Gesamtplanung vorlegen und für die Gesamtplanung einschließlich der Bauphasenplanung ihre Einwilligung einholen.
6. Vom Verein neu geschaffene bauliche oder sonstige Anlagen gehen gemäß § 94 BGB als wesentlicher Bestandteil des Grundstückes nach Fertigstellung in das Eigentum der Kommune über. Ergänzt oder erneuert der Verein bauliche oder sonstige Anlagen, die der Kommune gehören, so erwirbt die Kommune mit der Herstellung das Eigentum am Hinzugefügten.

Alle mit einem Grundstück bzw. einem Gebäude fest verbundenen Sachen gehen gemäß § 94 BGB automatisch in das Eigentum dessen über, dem das Grundstück gehört. § 95 BGB bestimmt hingegen, dass einem Grundstück hinzugefügte Sachen als nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden gelten und somit als Scheinbestandteil des Grundstückes zu bezeichnen sind. Der Charakter des Gesamtvertrages unterstreicht jedoch, dass es sich bei der Sportanlage um eine kommunale Sporteinrichtung handelt. Es erscheint daher sinnvoll, die hinzugefügten Bauteile nicht als Scheinbestandteil des Grundstückes also nur für einen vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden fest verbunden zu erklären, sondern gemäß § 94 BGB in das Eigentum der Kommune übergehen zu lassen. Unter dieser Voraussetzung sollte sich der Verein für den Fall der Vertragskündigung einen Ersatzleistungsanspruch sichern lassen. (S. hierzu Anmerkung zu § 12 Abs. 5)

## § 5 Kosten, Lasten, Abgaben

1. Der Verein übernimmt alle die mit dem Betrieb und der baulichen Unterhaltung der Sportanlage verbundenen Kosten; es sind dies Kosten für:
  - 1.1 Strom-, Gas- und Wasserverbrauch
  - 1.2 Abwasser
  - 1.3 Reinigung
  - 1.4 Heizung
  - 1.5 Abfallentsorgung
  - 1.6 Sportgerätewartung
  - 1.7 Reparaturen und Wartung an den technischen und sonstigen Einrichtungen
  - 1.8 Reparaturen und Wartung der Sportanlagenpflegegeräte soweit diese ausschließlich für die übernommenen Sportanlagen zur Verfügung stehen. Die auftretenden Kosten, soweit sie einen Betrag von ..... Euro übersteigen, werden außerhalb der Regelung gemäß § 11 Abs. 2 einschließlich der anfallenden Umsatzsteuer durch die Kommune erstattet.

Sinnvollerweise sollten sich die vom Verein zu übernehmenden Kosten auf die reinen Verbrauchskosten beziehen, da der Verein die Möglichkeit hat, durch eine sparsame Bewirtschaftung die anfallenden Kosten zu reduzieren. Die Sportanlage bleibt in jedem Falle eine kommunale Einrichtung. Deshalb sollten die Kosten für Gebäude, Feuer, Sturm, Wasser und Einbruchversicherung etc. von der Kommune übernommen werden, zumal diese weitestgehend über den Kommuneversicherungsverband (GVV) in der Regel günstiger versichert sind. Versicherungsnehmer bleibt die Kommune. Zu beachten ist jedoch, dass das Eigentum des Vereins, das in der Sporthalle gelagert wird, in der Regel nicht durch die Kommunen versichert ist und zusätzlicher Versicherungsschutz für die Bereiche, Feuer, Einbruch/Diebstahl, Leitungswasser, Sturm gesondert beantragt werden muss. Auch hier kann der Sportversicherer über das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V. behilflich sein.

Sofern für technische Einrichtungen bereits Wartungsverträge mit entsprechenden Fachfirmen bestehen, ist zu überlegen, ob diese aufrechterhalten werden sollen (günstigere Konditionen). Es sei denn, der Verein verfügt dauerhaft über geeignete Fachkräfte.

Der Verein sollte sich vor Vertragsabschluss mit dem jeweiligen Werbeunternehmen vergewissern, dass der Vertrag nicht im Widerspruch zu anderen vertraglichen Voraussetzungen bzw. gesetzlichen Bestimmungen steht.

Der Verein sollte bei Vertragsabschluss darauf bestehen, dass die Pflege der angrenzenden öffentlichen Wege bzw. Flächen der Kommune von der Kommune übernommen wird. Aufgrund schlechter Witterungsbedingungen kann eine Sportfreianlage für die sportliche Nutzung notfalls gesperrt werden. Die öffentlichen Wege sind aber in jedem Falle schnee- und eisfrei zu halten. Die Verkehrssicherung erstreckt sich jedoch nicht nur auf den Winterdienst, sondern auch auf den allgemeinen verkehrssicheren Zustand der Wege (z. B. Ausbesserung der Gehwege, Beseitigung von Sturmschäden, Beschneidung der Randbegrünung, etc.). Es ist zu bezweifeln, dass der Verein mit ehrenamtlichen Kräften allein solchen vertraglichen Verpflichtungen nachkommen kann. Wir verweisen im Übrigen auf die Kommentierung zu § 3, Abs. 1.4.

1.9 Die Kosten für die Pflege und die bauliche Unterhaltung sowie für Reparaturen und Erneuerungen, die durch den Gebrauch oder Verschleiß einer Sache erforderlich werden.

2. Kostenerstattungen und Aufwandsentschädigungen für die vertragsgemäßen Leistungen des Vereins werden in § 11 „Förderung und Kostenübernahme“ geregelt.

## § 6 Werbung

Die Kommune gestattet dem Verein innerhalb der überlassenen Anlagen nach Absprache stationäre und transportable Werbeflächen zu haben. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Erforderliche Genehmigungen sind vom Verein vorab einzuholen.

## § 7 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

1. Der Verein übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem überlassenen Grundstück. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin z.B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der Vertragsfläche. Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege (hierzu zählen auch die unmittelbar zum Objekt gehörenden Zuwegungen und Fluchtwege sowie Parkplätze) übernimmt die Kommune.

2. Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht grundsätzlich auf eigene Gefahr. Vor jeder Benutzung ist die Sportanlage, die dazugehörigen Anlagen und die Geräte auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck zu prüfen. Die jeweils verantwortliche Person hat sicherzustellen, dass schadhafte Anlagen und Geräte nicht benutzt werden.

3. Der Verein ist verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Kommune an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, es sei denn, er weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertragsgerechten Nutzung verursacht worden sind und der Verein bzw. seine Mitglieder oder sonstige Nutzungsberechtigte den Schadensfall nicht herbeigeführt haben. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese Regelung. Unberührt bleibt auch die Haftung der Kommune als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB, unter Ausschluss der Haftung des Vereins nach § 837 und § 838 BGB.
4. Der Verein ist verpflichtet, die Kommune unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäuden zu unterrichten, die zu einer Haftung der Kommune als Grundstückseigentümerin gemäß § 836 BGB führen können. Soweit sofortige Maßnahmen erforderlich sind, um jede Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der Verein diese sofortigen Maßnahmen selbst. Dem Verein wird bei Vertragsabschluss eine Liste bestimmter Fachfirmen ausgehändigt. Die Kommune ersetzt dem Verein alle Kosten, die ihm bei der Durchführung der sofort erforderlichen Maßnahmen entstehen.
5. Der Verein stellt die Kommune von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte sowie der Zugänge zu den Räumen und internen Anlagen stehen. Diese Regelung entfällt, wenn der Schaden ausschließlich durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand der Gebäude oder ausschließlich durch die Kommune oder ihrer Bediensteten verursacht worden ist.

## § 8 Versicherungen

1. Der Verein hat auf seine Kosten eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu unterhalten, die die in § 7 genannten Haftpflichtfälle einschließlich der Freistellungsverpflichtung abdeckt. Soweit der vom Landessportbund Nordrhein-Westfalen für seine Mitglieder abgeschlossene Versicherungsvertrag diese Voraussetzung nicht erfüllt, ist der Abschluss eines zusätzlichen Versicherungsvertrages erforderlich.

Für den Verein ist von besonderer Bedeutung, dass die vertraglich vereinbarte Haftung und der über den Sportversicherungsvertrag bestehende Versicherungsschutz möglichst deckungsgleich ist. Dies bedeutet in der Praxis, dass sich die vertraglich vereinbarte Haftung an den gesetzlichen Haftpflichtbestimmungen orientiert. Der Verein, seine Organe, eingesetzte Helfer/-innen und Übungsleiter/-innen sowie Mitglieder haften für alle schuldhaft verursachten Schäden.

Diese Regelung setzt eine Überprüfung des Gesamtzustandes des Objektes und auch der einzelnen Sportgeräte in regelmäßigem Abstand voraus, um die Kommune vor Eintreten eines größeren Schadens rechtzeitig informieren zu können. Für den Fall, dass der Verein Sofortmaßnahmen ergreifen muss, sollte die Liste mit Namen und Telefon-Nr. der Fachfirmen auf der Sportanlage verfügbar sein. Es empfiehlt sich, die Liste dem Benutzungsbuch beizufügen. Der Verein muss sich fragen, ob er über entsprechend fachkundige Mitglieder verfügt oder ob er gezwungen ist, ggf. eine Firma zu beauftragen und zu bezahlen. In diesem Fall sollte die Verpflichtung des Vereins nach § 7 Abs. 4 aus dem Vertrag ausgeschlossen werden.

Absatz 5 besagt, dass der Verein keine Möglichkeit hat, Haftungsansprüche seiner Mitglieder bzw. sonstiger Nutzer der Sportanlagen bei Eintritt eines Schadensfalls gegen die Kommune zu stellen bzw. an die Kommune weiterzugeben.

Vereine, die über eine Fachschaft Mitglied im Landessportbund Nordrhein-Westfalen sind, genießen den Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages. Im Rahmen des Sportversicherungsvertrages wird ausreichender Versicherungsschutz durch eine Haftpflichtversicherung geboten, die auch die Freistellung der Kommune berücksichtigt.



Wie bereits in der Kommentierung zu § 7 Abs. 1 erwähnt, sollte die vertraglich vereinbarte Haftung mit den gesetzlichen Normen korrespondieren. Ist dies der Fall, besteht eine weitgehende Deckungsgleichheit mit dem über den Sportversicherungsvertrag gebotenen Versicherungsschutz. Soweit der Verein seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachkommt, reicht dieser Versicherungsschutz aus. Sollte erberechtigt sein, Untervermietungen vorzunehmen, ist, wie ebenfalls in den Vorkommentierungen zu § 3 erwähnt, ist zusätzlicher Versicherungsschutz erforderlich. Soweit es sich um Eigentum der Kommune handelt, braucht sich der Verein um die Absicherung dieses Risikos nicht zu bemühen. Anders sieht dies bei Vereinseigentum aus. Da über den Sportversicherungsvertrag bereits, wie in § 5 erwähnt, kein Versicherungsschutz bereitgestellt werden kann, ist eine zusätzliche individuelle Absicherung des Vereinseigentums erforderlich.

2. Die Kommune versichert das Nutzungsobjekt einschließlich Inventar gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie gegen Einbruch, Diebstahl, Glasbruch und Gebäude-Haftpflicht.

## § 9 Duldungspflichten des Nutzers

Die Kommune hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von ..... Monaten, ggf. Kanal-, Gas-, Wasser- und Kabelleitungen u. ä. auf der Nutzungsfläche zu verlegen und zu betreiben sowie sonstige erforderliche bauliche Maßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz durchzuführen. Hierdurch verursachte kurzfristige Behinderungen hat der Verein zu dulden. Bei längerfristigem Nutzungsausfall stellt die Kommune dem Verein eine Ausweichsportstätte zur Verfügung. Ferner zahlt die Kommune dem Verein eine Entschädigung, sofern ihm durch den Nutzungsausfall aufgrund vertraglicher Verpflichtungen finanzielle Nachteile entstehen.

## § 10 Vertragslaufzeit und Kündigung

Im Hinblick auf eine erforderliche Einspielungszeit der Organisationsstruktur empfiehlt es sich, die Laufzeit des Vertrages zunächst auf mindestens 5 Jahre zu bemessen. Die Vertragslaufzeit ist unabhängig von der Frist gemäß § 11 Abs. 5 zur Beibehaltung der Kostenpauschale. Bei größeren baulichen Investitionen durch den Verein sollte die Vertragslaufzeit in einem angemessenen Verhältnis hierzu stehen, um eine langfristige Nutzung und eine entsprechende Amortisation zu gewährleisten. Als angemessene Laufzeit könnte ein Zeitraum von 20 bis 30 Jahren angesehen werden. Selbstverständlich ist es möglich, Nutzungs-, Pacht- und Mietverträge für einen längeren Zeitraum als 30 Jahre abzuschließen.

1. Der Vertrag beginnt am ..... und ist erstmals mit einer Frist von ..... Monaten zum Jahresende zu kündigen. Danach ist die Kündigung jährlich mit einer Frist von ..... Monaten zum Jahresende möglich.

2. Der Verein kann den Vertrag zum Ende des laufenden Jahres mit einer Frist von ..... Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den Verein unzumutbar wird (z. B. bei extrem rückläufigem Mitgliederbestand).
  
3. Der Verein kann ferner nach vorheriger, schriftlicher Mahnung oder Fristsetzung zur Leistung fristlos den Vertrag kündigen, wenn die Stadt ihren Verpflichtungen gemäß § 11 hinsichtlich einer teilweisen oder gesamten Kostenerstattung nicht oder nicht mehr nachkommt.
  
4. Die Kommune kann das Vertragsverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,
  1. nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften gem. §§ 543, 314 BGB
  2. wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt, 3. wenn der Verein sich auflöst, oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

## § 11 Förderung und Kostenübernahme

1. Eine Nutzungsentschädigung wird nicht erhoben.

Unvorhergesehene bzw. unzumutbare Umstände liegen dann vor,

- wenn z. B. nachbarschaftliche Einflüsse durch Industrie etc. oder erhebliche Schadstoffbelastungen einen ordnungsgemäßen und gefahrlosen Übungsbetrieb auf der Sportanlage nicht mehr zulassen.
- wenn ein extrem starker Rückgang der Mitgliederzahlen die Funktionsfähigkeit des Vereins erheblich beeinträchtigt.

Die kostenlose Bereitstellung von Sportanlagen muss als verpflichtende Aufgabe der Kommune im Sinne des Verfassungsrangs des Sports angesehen werden. Mit der Übernahme der Sporteinrichtung in Eigenverantwortung nimmt der Verein Aufgaben wahr, die im Zuge der allgemeinen Daseinsvorsorge von der Kommune zu leisten wären. Daher sollte der Verzicht auf eine Nutzungsentschädigung – besonders in Anbetracht der hohen Eigenleistung des Vereins – selbstverständlich sein.

Die Bemessung der Pauschalzuwendung sollte auf der Grundlage einer gemeinsamen, von der Kommune und dem Verein durchgeführten, Kostenanalyse erfolgen. Diese Kostenanalyse sollte sowohl die reinen Sachkosten als auch die Lohnkosten umfassen. Sofern für Teilleistungen nicht auf einen bestimmten Kostenindex zurückgegriffen werden kann, empfiehlt es sich, den Durchschnittswert der letzten drei Jahre für die der Kommune entstandenen Kosten heranzuziehen. Die Kosten sollten nach Sach- und Personalkosten differenziert dargestellt werden. Ein Einsparungseffekt kann u. U. dann erzielt werden, wenn es gelingt, den Anteil der Personalkosten zu reduzieren. Dies ist häufig nur durch den Einsatz ehrenamtlicher Kräfte im Sportverein zu erreichen.

In vielen Fällen ist aber der Einsatz von bezahlten Teilzeitkräften unumgänglich. Der Verein sollte daher seine personellen Möglichkeiten überprüfen. Eine spezifizierte Kostentrennung nach Einzelobjekten z. B. Laufbahn, Rasenfläche, Vereinshaus etc., kann dann hilfreich sein, wenn später Teilleistungen und die entsprechende Vergütung aus dem Vertrag herausgenommen werden sollen. Sie dient aber auch einer gezielteren Kostenerfassung. Die Zahlung an den Verein ist ggf. steuerpflichtig, da er Verein die Zahlung für eine Leistung erhält. Wenn es sich um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, ist die Kommune umsatzsteuerpflichtig und kann die an den Verein zu zahlende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen.

Die Zugrundelegung eines Preisindex für die Kostenvergütung gewährleistet eine reelle Kostenanpassung im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate und vermeidet unliebsame Auseinandersetzungen bei neuen Verhandlungen zur Kostenerstattung.

Die Anwendung eines Lebenshaltungskostenindex bedarf jedoch der Genehmigung durch die Landeszentralbank. Sollte eine andere Kostengleitklausel beabsichtigt sein, so sind die Konditionen konkret zu benennen.

2. Zur Durchführung aller Leistungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Sportanlage auf der Grundlage dieses Vertrages erhält der Verein von der Kommune eine pauschalierte Zahlung in Höhe von ..... Euro jährlich zuzüglich der ggf. anfallenden Umsatzsteuer.
  
3. Zur Deckung der laufenden Kosten zahlt die Kommune im Voraus vierteljährlich Abschlagszahlungen aus.
  
4. Über eine finanzielle Förderung von Neubauten bzw. bauliche Erweiterungen wird die Kommune auf Antrag des Vereins nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel im Rahmen einer Einzelfallentscheidung befinden.
  
5. Die in Absatz 2 erwähnte Zahlung in Höhe von ..... Euro bleibt bis zum ..... unverändert.
  
6. Sollte sich nach dem ..... der Gesamtlebenshaltungskostenindex in der Bundesrepublik Deutschland für einen 4-Personen-Haushalt von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen gegenüber dem für Dezember ..... im Bundesanzeiger veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex auf der Basis 1980 = 100 Punkte um mehr als 5% verändern, so wird der Zahlungsbetrag entsprechend angepasst. Eine erneute Anpassung der Zahlung erfolgt, wenn die Gesamt- und Lebenshaltungskostenindexziffer von der vorangegangenen Wertsicherung um jeweils mehr als 5% abweicht. Diese Regelung gilt auch für alle weiteren Wertsicherstellungen. Eine evtl. Änderung der Höhe der Zahlung gilt vom 01.01. des Jahres ab, welches auf den Zeitraum folgt, an dem der Lebenshaltungskostenindex sich um mehr als 5 % verändert hat.

7. Sofern sich nach Ablauf des Erfahrungszeitraums gemäß der vorgenannten Frist unabhängig von der Teuerungsrate herausstellen sollte, dass der vereinbarte Pauschalzuschuss zur Deckung der Aufwendungen des Vereins zu niedrig angesetzt wurde, ist unabhängig von der Regelung nach Abs. 5 eine Anpassung zu vereinbaren. Dabei hat der Verein nachzuweisen, dass der bisherige Zuschuss die von ihm zu tragenden Kosten unter Berücksichtigung der zu erbringenden ehrenamtlichen Leistungen nicht mehr abdeckt. Er hat der Kommune die erforderlichen Belege als Nachweis vorzulegen.
8. Die Zahlung des Zuschusses kann eingestellt oder ausgesetzt werden, wenn Vertragsbestimmungen durch den Verein nicht eingehalten werden; insbesondere, wenn den vertraglichen Pflichten nach § 3, 4 und 5 nicht nachgekommen wird.
9. Der Zuschussbetrag wird ferner neu festgesetzt, wenn sich das Nutzungsobjekt verkleinert oder vergrößert oder wenn Anlagen außer Betrieb genommen werden müssen.

## § 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Die Sportanlage wird, sofern nachträglich nichts anderes vereinbart wurde, (z. B. genehmigte Erweiterung der Anlage) bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in dem Zustand zurückgegeben, in dem sie sich zu Vertragsbeginn befunden hat (auf das Protokoll - siehe § 1 Abs. 2 wird Bezug genommen). Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch wird hiervon nicht berührt.
2. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Verein auf Verlangen der Kommune verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die vom Verein abweichend zu § 4 Abs. 3 eingebaut wurde, innerhalb einer zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
3. Die Kommune ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des Vereins beseitigen zu lassen, wenn der Verein seinen Verpflichtungen gemäß § 12 Abs. 2 innerhalb der gestellten Frist nicht nachkommt.
4. Verlangt die Kommune nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht binnen eines Vierteljahres die Beseitigung von eingebauten Anlagen gemäß Absatz 2, so hat der Verein einen Anspruch auf finanziellen Ausgleich gemäß § 951 BGB.
5. Für die vom Verein während der Vertragslaufzeit getroffenen und von der Kommunegenehmigten baulichen Investitionen erhält der Verein bei Beendigung des Vertrages eine angemessene Entschädigung, wenn er den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat. Entschädigungsgrundlage ist der Sachwert, der im Streitfall vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Kommune festgesetzt wird.
6. Im Falle einer Kündigung gemäß § 10 Abs. 5 verpflichtet sich die Kommune, dem Verein eine gleichwertige Sportstätte zur Verfügung zu stellen.

Die Absätze 2-4 beziehen sich ausschließlich auf die von der Kommune nicht genehmigten Einbauten und baulichen Anlagen. Diese können dennoch für die Kommune eine Wertsteigerung der Sporteinrichtungen bedeuten, was wiederum eine Entschädigung rechtfertigt.

Es muss als selbstverständlich angesehen werden, dass der Verein für genehmigte bauliche Investitionen bei Vertragsablauf eine angemessene Entschädigung erhält. Die Höhe der Entschädigung wird in aller Regel durch einen Gutachterausschuss festgesetzt. Bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen können selbstverständlich finanzielle Bauzuschüsse der Kommune berücksichtigt werden. Keinesfalls aber ist es gerechtfertigt, die Entschädigungsleistung um die Höhe der öffentlichen Bauzuschüsse die der Verein beantragt bzw. eingebracht hat zu kürzen, zumal diese unter Umständen vor Aufhebung der Zweckbindungsfrist anteilig zurückzuzahlen sind.

## § 13 Schlussbestimmungen

1. Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Eine konkludente oder nicht schriftliche Abänderung des Vertrags wird ausgeschlossen. Sie ist unwirksam.
2. Sollte eine der hier getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, bleiben hiervon die übrigen getroffenen Vereinbarungen in ihrer Wirksamkeit unberührt. Sollte eine vertragliche Vereinbarung wegfallen, wird sie im Wege ergänzender Vertragsauslegung durch eine solche ersetzt, die ihr vom Sinn und wirtschaftlichem Erfolg am nächsten kommt.
3. Dieser Vertrag wird in 2 Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
4. Durch diesen Vertrag wird der bestehende Vertrag vom .....  
(ggf. Streichen) einvernehmlich in allen Teilen aufgehoben

Ort ..... Datum .....

.....  
Für die Kommune

.....  
Für den Nutzer gemäß § 26 BGB