

Eigentum der Kommune	Bau/Sanierung	Eigenleistungen Verein
Pacht durch Verein	Unterhaltung	Finanzielle Beteiligung Verein
Vereinseigentum	Nutzung Verein	Organisatorische Pflichten Verein

## **Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (ohne bauliche Unterhaltung)**

Bei dem im Folgenden dargestellten umfangreicheren Mustervertrag zur Nutzung einer kommunalen Sportstätte verpflichtet sich der Verein, diese auch Schulen sowie anderen Sportvereinen im Rahmen eines gesondert zu vereinbarenden Belegungsplanes zur Verfügung zu stellen. Er ist zur Nutzziehung berechtigt, indem er einen finanziellen Ausgleich für die Fremdnutzung verlangen kann, übernimmt dafür aber auch umfangreiche Pflichten sowie Aufgaben. Der Abschluss eines ausreichenden Versicherungsschutzes und die Beachtung steuerrechtlicher Maßgaben ist von erheblicher Bedeutung.

Der Abschluss eines solchen Nutzungsvertrages bedeutet auch, dass der Verein zumindest teilweise auf seinen Anspruch auf kostenfreie Benutzung einer kommunalen Sportanlage (diese beinhaltet auch die Betriebskosten) aus dem Sportförderungsgesetz verzichtet und diesen nach Abschluss des Pachtvertrages weder verlangen noch einklagen kann.

Der Verein übernimmt zwar Schönheitsreparaturen und die Unterhaltung aller Anlagen der Sportstätte durch Pflegemaßnahmen, trägt aber nicht die Last der baulichen Unterhaltung, die der Kommune gem. der §§ 836, 837 BGB als Eigentümerin obliegt. Außerdem übernimmt die Kommune vertraglich die Wartung der haustechnischen Anlagen.

## **Vertrag**

zwischen der Kommune.....  
vertreten durch.....  
im Folgenden "Kommune" genannt, und dem Verein  
..... vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB -  
nachstehend "Verein" genannt

wird folgender  
NUTZUNGSVERTRAG  
geschlossen:

### **§ 1 Nutzungsobjekt**

1.1 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 .....

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

### **2 Nutzungsumfang**

2.1 Die Kommune überträgt dem Verein im Rahmen dieser Vertrages das Hausrecht.

2.2 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 als Anlage.....beigefügt,

***Zu 1.1 :** Wenn auch das Nutzungsobjekt im Vertrag durchgehend als Sportanlage bezeichnet wird, sollten die einzelnen Sporteinrichtungen, sofern es sich nicht um ein Einzelobjekt handelt, im Folgenden klar definiert werden, wie z.B. Rasen- bzw. Tennissportplatz statt Sportplatz, 400 m Kunststoff-Rundlaufbahn oder Weitsprunggrube mit Anlaufbahn statt Leichtathletikanlagen oder Umkleidegebäude mit Umkleideräumen, Duschräumen, WC und Jugendraum bzw. Versammlungsraum statt Vereinshaus.*

***Zu 1.2:** 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 Grundausrüstung an Geräten und Maschinen. Alle mobilen Einrichtungen sollten im Interesse des Vereins in einer entsprechenden Auflistung, die dem Antrag als Anlage beigefügt wird, aufgeführt werden.*

***Zu 2.1:** Mit der Übertragung 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*

***Zu 2.2:** 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.*

2.3 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 Anwendung.

2.4 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

3.1 Der Verein übernimmt im Rahmen der Bewirtschaftung der Sportanlage in eigener Zuständigkeit folgende Aufgaben:

3.1.1 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 unverzügliche fernmündliche und schriftliche Meldung an die Kommune ist in diesen Fällen erforderlich.

3.1.2 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.

*Zu 2.3: Aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Bauförderungsmittel besteht 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 der Schulen besteht die Möglichkeit, dass Nutzungszeiten erheblich gekürzt werden. Dies wirft 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 ist im Rahmen der Sport-Haftpflichtversicherung auch die gesetzliche Haftpflicht als Vermieter bzw. Verpächter von Grundstücken, Gebäuden, Räumlichkeiten und Einrichtungen die den satzungsgemäßen Zwecken dienen, versichert.*

*Zu 2.4: Hier ist beispielsweise an eine dauerhafte oder zeitlich befristete Vermietung oder Gebrauchsüberlassung des Objektes oder bestimmter Teilbereiche bzw. einzelner Räume gedacht, wie z.B. Familienfeiern im Clubhaus oder Aktionen anderer Vereine oder Organisationen, z. B. Sommerfest der Kirchenkommune. Die Kosten für die Fremdnutzung sollten sich an den entsprechenden Betriebskosten orientieren.*

*Zu 3.1: Der Verein sollte im Sinne einer klaren Leistungsbeschreibung und der erforderlichen 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. Gemäß § 5 Abs. 2 ist die Kommune für die Wartung der haustechnischen Anlagen verantwortlich. Die Prüfung der Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen ist in der Regel auch Gegenstand bestehender Wartungsverträge mit den jeweiligen Fachfirmen.*

3.1.3 Der Verein übernimmt die Reinigung und die Pflege aller Geräte, Außenanlagen und Nebeneinrichtungen einschl. der Umzäunung, der Tribünen etc. Ebenso überprüft und sichert er die ordnungsgemäße Funktion der Sportgeräte und des Zubehörs. Soweit durch zugelassene Nutzungen Dritter (Schulen, Vereine) außergewöhnliche Verschmutzungen entstehen, verpflichtet sich die Kommune, hierfür über die Pauschalzuwendung (§ 11) hinaus die hieraus entstehenden Kosten zu übernehmen.

3.1.4 Der Verein trägt dafür Sorge, dass die Nutzung der Einrichtungen durch die zugelassenen Nutzer entsprechend der bestehenden Benutzungs- und Hausordnung sowie unter Beachtung evtl. bestehender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt.

3.1.5 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.

3.1.6 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 Unterhaltung der Sportanlagen

4.1 Der Verein ist verpflichtet, die Gesamtsportanlage durch laufende Pflegemaßnahmen und in regelmäßigen Abständen durch Schönheitsreparaturen und sonstige geeignete Maßnahmen in einem guten, funktionsfähigen Zustand zu erhalten (Grundlage dafür ist der Pflegeplan nach § 2 Abs. 2) Ausgenommen hiervon ist, neben der Regelung gemäß § 5 Abs. 1.7 der Außenanstrich an Gebäuden.

*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 Bestimmungen gehört insbesondere die Sportstättenlärmschutzverordnung. Der Verein sollte ferner bei Vertragsabschluss im Hinblick auf die Übernahme des Hausrechts beachten, dass er nicht nur für die vereinsmäßige Nutzung Verantwortung übernimmt, sondern auch für die Zeit der Fremdnutzung.*

*zu 3.1.5: 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 Sach-Mängeln als auch der Auslastungen während der Übungsstunden. Es dient auch als etwaige Rechtfertigungsgrundlage zu Zwecken der Beweissicherung gegenüber der Kommune.*

*Zu 3.1.6: Diese Vorschrift ist hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufsichtspflicht durch den Verein unerlässlich, zumal ein Zuwiderhandeln neben den Auswirkungen auf den Versicherungsschutz auch strafrechtliche Folgen haben kann.*

*Zu 4.: Der § 4 verdeutlicht, dass der Vertrag den Verein lediglich zu Pflegemaßnahmen im allgemeinen Sinne verpflichtet und dieser keinesfalls für die bauliche Unterhaltung des Gesamtobjektes zuständig ist. Selbstverständlich können bezüglich der baulichen Unterhaltung Sondervereinbarungen getroffen werden. Im Vorfeld sollte der Verein aber überlegen, ob er dann auch langfristig finanziell und personell in der Lage ist die vertraglich eingegangenen Verpflichtungen einzuhalten. Unter Schönheitsreparaturen bei Gebäuden sind im Allgemeinen Maler- und Anstreicherarbeiten im Innenbereich zu verstehen, die sich aber auch auf einen sehr aufwendigen Außenanstrich (evtl. auch mit Gerüst) beziehen können. Es empfiehlt sich deshalb, letzteres aus dem Vertrag auszuschließen.*

4.2 Reparaturen, die aufgrund von Zerstörungen durch den Verein bzw. seiner Mitglieder notwendig werden, hat der Verein auf seine Kosten auszuführen sowie kleine Reparaturen bis zu einem Gesamtbetrag von jährlich ..... Euro

4.3 Die Unterhaltung der Gebäude an Dach und Fach, insbesondere auch im Sinne des § 836 BGB, obliegt der Kommune.

Bauliche Veränderungen bzw. Ergänzungen durch den Verein bedürfen der Genehmigung durch die Kommune.

## § 5 Kosten, Lasten, Abgaben

5.1 Der Verein übernimmt die mit dem Betrieb der Sportanlage verbundenen Kosten; es sind dies Kosten für:

5.1.1 Strom-, Gas- und Wasserverbrauch

5.1.2 Abwasser

5.1.3 Reinigung

5.1.4 Heizung

5.1.5 Abfallentsorgung

5.1.6 Sportgerätewartung

5.1.7 Reparaturen an vom Verein übernommenen Sport- bzw.

Sportanlagenpflegegeräten, den technischen und sonstigen Einrichtungen, soweit die Kosten im Einzelfall/Einzelteil Euro..... nicht überschreiten, jedoch jährlich nicht mehr als Euro.....

5.2 Die Kosten für die bauliche Unterhaltung und die Wartung der haustechnischen Anlagen werden von der Kommune getragen.

5.3 Kostenerstattungen und Aufwandsentschädigungen für die vertragsgemäßen Leistungen des Vereins werden in § 11 "Förderung und Kostenübernahme" geregelt.

*Zu 5.: 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. Zu bedenken ist bei der konkreten Vertragsgestaltung, dass auch die Betriebskosten nach dem Sportförderungsgesetz von der Kommune zu übernehmen sind. Häufig sind die Kommunen heute aufgrund ihrer finanziellen Situation dazu nicht mehr in der Lage. Hier kann es eine Lösung sein, dass der Verein seinerseits Kosten übernimmt. Allerdings ist hier im Vorfeld zu überlegen, welchen Umfang der Kostenübernahme der Verein gewährleisten kann. Um dies beurteilen zu können, sollte der Verein im Vorfeld die Höhe der Kosten aus den Vorjahren bei der Kommune erfragen und bedenken, dass die Betriebskosten in Zukunft erheblich steigen könnten. Die Kosten für Gebäude-, Feuer-, Sturm-, Wasser- und Einbruchversicherung etc. sollten von der Kommune übernommen werden, zumal diese weitestgehend über den Kommuneversicherungsverband (GVY) in der Regel günstiger versichert ist. 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 Sachversicherungsschutz für die Bereiche Feuer, Einbruch-Diebstahl, Leitungswasser, Sturm gesondert beantragt werden muss. Auch hier kann der Sportversicherer über das Versicherungsbüro beim Sportbund Rheinland behilflich sein.*

## § 6 Werbung

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

## § 7 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

7.1 Der Verein übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen seiner Zuständigkeit im Sinne dieses Vertrages auf dem überlassenen Grundstück. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten der Grundstückseigentümerin z.B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der gem. Ziffer 1 des Vertrags ausgewiesenen Fläche. Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege (hierzu zählen auch unmittelbar zum Objekt gehörende Zuwegungen und Fluchtwege sowie Parkplätze) übernimmt die Kommune.

7.2 Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht grundsätzlich auf eigene Gefahr. Vor jeder Benutzung sind 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.

7.3 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.

*Zu 6.1:* Der Verein sollte sich vor Vertragsabschluss mit den jeweiligen Werbeinteressenten vergewissern, dass der Vertrag nicht im Widerspruch zu anderen vertraglichen Voraussetzungen bzw. gesetzlichen Bestimmungen steht.

*Zu 7.1:* Der Verein sollte bei Vertragsabschluss darauf bestehen, dass die Pflege der angrenzenden öffentlichen Wege bzw. Flächen 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.

*Zu 7.3:* 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.

7.4 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.

7.5 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 gilt nicht, wenn der Schaden ausschließlich durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand der Gebäude oder ausschließlich durch die Kommune oder ihrer Bediensteten verursacht worden ist.

## § 8 Versicherungen

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

8.2 Die Kommune versichert das Nutzungsobjekt einschließlich Inventar gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie gegen Einbruch, Diebstahl, Glasbruch und schließt eine Gebäude-Haftpflichtversicherung ab.

*zu 7.4:* 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, gegebenenfalls eine Firma zu beauftragen und zu bezahlen. In diesem Falle sollte die Verpflichtung des Vereins nach § 7 Absatz 4 aus dem Vertrag ausgeschlossen werden.

*Zu 7.5:* 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.

*Zu 8.1:* Vereine, die Mitglied im Sportbund Rheinland sind, genießen den Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages. Im Rahmen des Sportversicherungsvertrages wird ausreichender Versicherungsschutz durch eine Haftpflichtversicherung geboten, die auch die Freistellung der Kommune berücksichtigt.

*Zu 8.2:* 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.

## § 9 Duldungspflichten des Nutzers

9.1 Die Kommune ist berechtigt, das Nutzungsobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Ihre Beauftragten sollen sich vorher beim Verein anmelden.

9.2 Die Kommune hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von ..... Monaten, ggf. Kanal-, Wasser- und Gasleitungen, 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

10.1 Der Vertrag beginnt am..... . Er läuft auf unbestimmte Zeit 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.

10.2 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).

*Zu 10.1: Im Hinblick auf eine erforderliche Einspielungszeit der Organisationsstruktur empfiehlt es sich, die Laufzeit des Vertrages zunächst auf mindestens 5 Jahre zu bemessen. Die Vertragslaufzeit kann unabhängig von der Frist gemäß § 11 Abs. 5 zur Beibehaltung der Kostenpauschale festgelegt werden. Für die Bezuschussung aus dem Bauzuschussprogrammen des Sportbundes Rheinland allerdings ist eine Mindestlaufzeit von 25 Jahren Bedingung, um die langfristige zweckgerechte Verwendung der Zuschüsse zu garantieren.*

*ZU 10.2: 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 bzw. wenn ein extrem starker Rückgang der Mitgliederzahlen die Funktionsfähigkeit des Vereins erheblich beeinträchtigt.*

10.3 Der Verein kann ferner- nach vorheriger, schriftlicher Mahnung bzw. Fristsetzung mit Aufforderung zur Leistung fristlos den Vertrag kündigen, wenn die Kommune ihren Verpflichtungen gemäß § 11 hinsichtlich einer teilweisen oder gesamten Kostenerstattung nicht oder nicht mehr nachkommt.

10.4 Die Kommune kann das Vertragsverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,

1. nach den gesetzlichen Bestimmungen gem. der §§ 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.

10.5 Die Kommune kann den Nutzungsvertrag ferner vorzeitig mit einer Frist von einem Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern.

10.6 Entsprechende Entschädigungsleistungen für evtl. durch den Verein geleistete Investitionen richten sich nach § 12 dieses Vertrages.

10.7 Erfolgt eine Teilkündigung oder sollte eine Änderung des Belegungsplanes aufgrund eines erhöhten Bedarfs durch Schulen erforderlich werden, so hat der Verein, unabhängig von der Regelung zur Kostenerstattung gemäß § 11, Anspruch auf eine angemessene finanzielle Vergütung im Verhältnis zum tatsächlich eingetretenen Nutzungsausfall.

## **§ 11 Förderung und Kostenübernahme**

11.1 Eine Nutzungsentschädigung wird nicht erhoben.

*Zu 11.1 Die kostenlose Bereitstellung von Sportanlagen ist eine Verpflichtung der Kommunen aus § 15.2 Sportförderungsgesetz. Diese kostenfreie Benutzung beinhaltet auch die Übernahme der Betriebskosten seitens der Kommune. Mit der Übernahme der Sporteinrichtung in Eigenverantwortung nimmt der Verein Aufgaben wahr, die nach dem Sportförderungsgesetz von der Kommune zu leisten wären. Daher sollte der Verzicht auf eine Nutzungsentschädigung besonders in Anbetracht der hohen Eigenleistungen des Vereins selbstverständlich sein.*

11.2 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.

11.3 Zur Deckung der laufenden Kosten zahlt die Kommune im Voraus vierteljährlich Abschlagszahlungen auf ein vom Verein benanntes Konto aus.

11.4 Die in Abs. 2 erwähnte Zahlung in Höhe von ..... Euro bleibt bis zum ..... unverändert.

11.5 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 des Zuschusses 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, welcher auf den Zeitraum folgt, an dem der Lebenshaltungskostenindex sich um mehr als 5 % verändert hat.

**Zu 11.2:** 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 Zahlungen sind lt. UStG ggf. umsatzsteuerpflichtig, da der Verein Leistungen erbringt und dafür ein Entgelt erhält ( lt. Gesetz ein unechter Zuschuss). Wenn es sich um einen Betrieb gewerblicher Art handelt, ist die Kommune umsatzsteuerpflichtig, und könnte die an den Verein zu zahlende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen. Deshalb sollte die Zahlung zuzüglich der anfallenden Steuer vereinbart werden.

**Zu 11.5:** Die Zugrundelegung eines Preisindex für die Kostenvergütung gewährleistet eine reelle Kostenanpassung im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate und vermeidet unliebsame Auseinandersetzungen bei neuen Vertragsverhandlungen 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 bestimmen.

11.6 Sofern sich nach Ablauf des Erfahrungszeitraums gemäß der vorgenannten Frist unabhängig von der Teuerungsrate herausstellen sollte, dass der vereinbarte Pauschalzahlung zur Deckung der Aufwendungen des Vereins zu niedrig angesetzt wurde, ist unabhängig von der Regelung nach Abs. 5 eine Anpassung zu vereinbaren. Erfolgt keine Einigung über eine entsprechende Anpassung wird dem Verein das Sonderkündigungsrecht gem. § 10 eingeräumt.

11.7 Dabei hat der Verein nachzuweisen, dass die bisherige Zahlung die von ihm zu tragenden Kosten unter Berücksichtigung der zu erbringenden Leistungen nicht mehr abdeckt. Er hat der Kommune die erforderlichen Belege als Nachweis vorzulegen.

11.8 Die Zahlung kann eingestellt oder ausgesetzt werden, wenn Vertragsbestimmungen durch den Verein nicht eingehalten werden; insbesondere, wenn dieser den vertraglichen Pflichten nach § 3, 4 und 5 nicht nachkommt.

11.9 Der Zahlungsbetrag wird neu festgesetzt, wenn sich das Nutzungsobjekt verkleinert oder vergrößert oder wenn Anlagen außer Betrieb genommen werden müssen.

## **§ 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

12.1 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.

12.2 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 wurden, innerhalb der zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

12.3 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.

12.4 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.

*Zu 12.2 – 12.4: Die Absätze 2-4 beziehen sich ausschließlich auf die von der Stadt nicht genehmigten Einbauten und baulichen Anlagen. Diese können dennoch für die Kommune eine Wertsteigerung der Sporteinrichtungen bedeuten, was wiederum eine Entschädigung durchaus rechtfertigt.*

12.5 Für die vom Verein während der Vertragslaufzeit getroffenen und von der Kommune genehmigten baulichen Investitionen erhält der Verein bei Beendigung des Vertrags eine angemessene Entschädigung, wenn er den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat. Entschädigungsgrundlage ist der Sachwert, der im Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Kommune festgesetzt wird.

12.6 Im Falle einer Kündigung gemäß § 10 Abs. 5 verpflichtet sich die Kommune, dem Verein eine gleichwertige Sportstätte zur Verfügung zu stellen.

### § 13 Schlussbestimmungen

13.1 Eine konkludente oder nicht schriftliche Abänderung des Vertrags wird ausgeschlossen. Sie ist unwirksam.

13.2 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.

13.3 Dieser Vertrag wird in 2 Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

13.4 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 .....

*Zu 12.5: 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.*