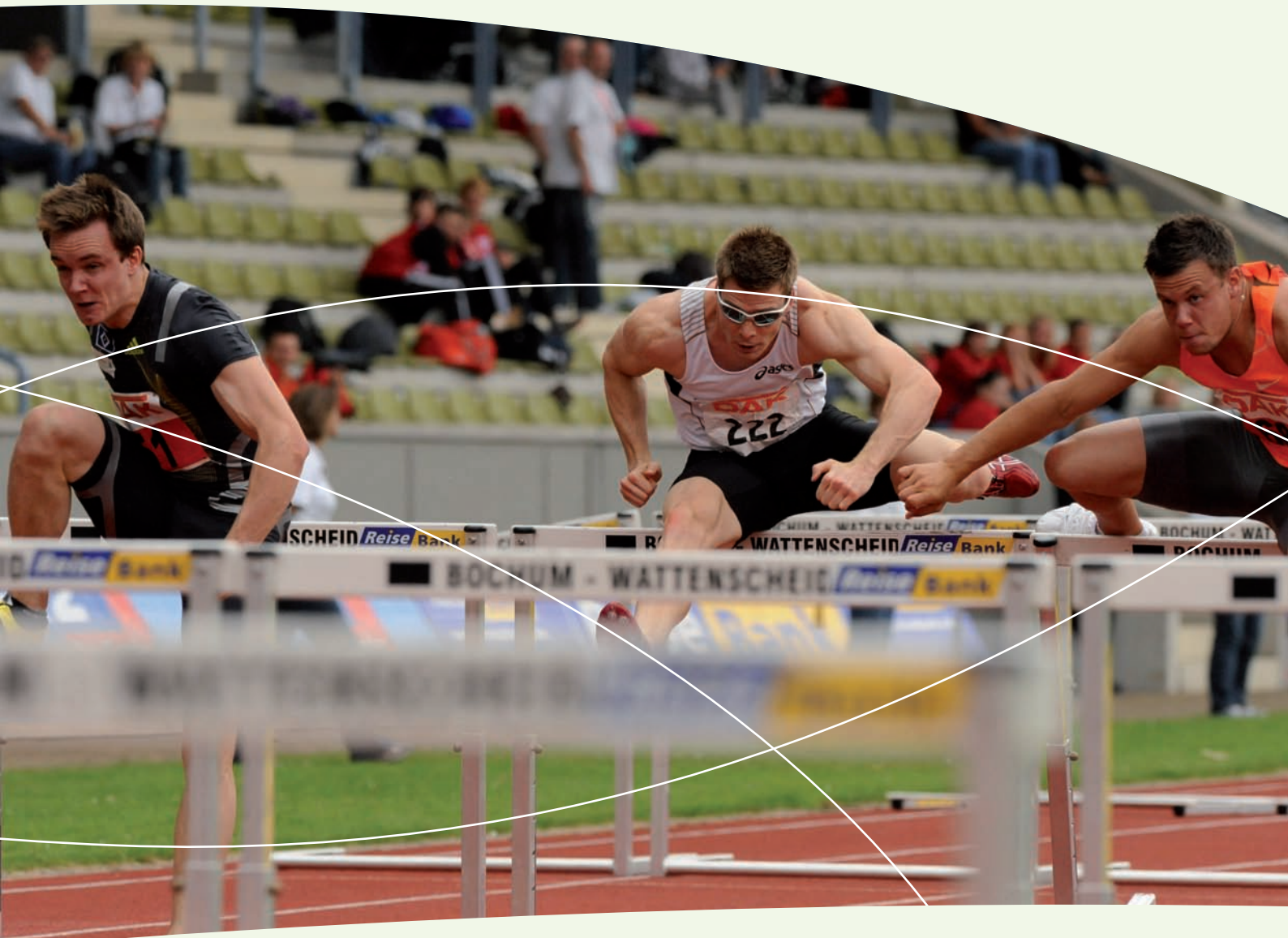




QUALIFIZIERUNG IM SPORT

# Tipps zur Gestaltung der Vertragsgrundlagen

für die Nutzung von Fremdgrundstücken und Sportanlagen durch Sportvereine



# Vorwort

Die Sportvereine leisten einen sehr wertvollen Beitrag zur Sicherstellung des Gemeinwohls, indem sie durch ihre meist ehrenamtliche Arbeit Brücken schlagen zwischen jung und alt, zwischen Behinderten und Nichtbehinderten, zwischen Menschen mit Migrationshintergrund und Alteingesessenen. Diese Arbeit wird gefährdet, wenn viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen gezwungen sind, auch im sportlichen Bereich umfassende Sparmaßnahmen vorzunehmen. Durch diese Maßnahmen werden die Existenzen vieler Sportvereine gefährdet.

Wir erkennen, dass Kommunen verstärkt die Übertragung von Sportanlagen an die Sportvereine als eine Möglichkeit zur Haushaltskonsolidierung sehen. Die betroffenen Vereinsvorstände bitten den Landessportbund häufig um Beratung bei der Entscheidung und bei der Gestaltung der entsprechenden Nutzungsverträge.

Der Landessportbund Nordrhein-Westfalen hat diese Problematik bereits Anfang 1994 mit der Durchführung eines Expertengesprächs zu dieser Thematik aufgegriffen. „Tipps zur Gestaltung der Vertragsgrundlagen für die Nutzung von Fremdgrundstücken und Sportanlagen durch Sportvereine“ wurden erarbeitet, die in der Vergangenheit von Sportvereinen und Kommunen gleichermaßen nachgefragt und genutzt wurden. Sie sind Grundlage vieler bestehender Verträge. Die vorliegende, nunmehr überarbeitete und aktualisierte Broschüre enthält wiederum eine mit den kommunalen Spitzenverbänden abgesprochene gemeinsame Empfehlung für einen Vertrag zur eigen-

verantwortlichen Nutzung kommunaler Sportanlagen durch Sportvereine. Sie stellt darüber hinaus nicht nur die wichtigsten Vertragsvarianten vor, sondern gibt auch Tipps und Hinweise z. B. als Beurteilungsgrundlage für den Erwerb von Grundstücken. Sie ist gedacht als Hilfestellung für diejenigen Vereine, die gezwungen sind, Sportanlagen in Eigenregie zu übernehmen, weil diese sonst geschlossen würden. Dies würde unweigerlich zu erheblichen Einschränkungen des Sportbetriebes der Vereine führen.

Das diesbezügliche Engagement der Sportvereine darf allerdings keinesfalls zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung und personellen Überforderung führen und muss grundsätzlich als Ausnahmeregelung betrachtet werden. Der Landessportbund Nordrhein-Westfalen sieht nach wie vor die Verpflichtung der Kommunen zur Sicherstellung einer am Bedarf der Bürgerinnen und Bürger orientierten Infrastruktur als gegeben an. Dies schließt selbstverständlich auch die Bereitstellung und die Unterhaltung von Sportanlagen ein. Dort, wo Kommunen und Vereine entsprechende Vereinbarungen treffen, ist darauf zu achten, dass diese in einer gleichberechtigten Partnerschaft zum beiderseitigen Nutzen und unter Beachtung der jeweiligen Möglichkeiten geschlossen werden.

Für weitere praktische Anregungen nach dem Studium und dem Einsatz dieser Broschüre sind wir dankbar. Wir werden sie auswerten und den Sportvereinen wieder verfügbar machen.



Walter Schneeloch  
Präsident des Landessportbundes  
Nordrhein-Westfalen e.V



Bärbel Dittrich  
Vizepräsidentin Breitensport/Sporträume  
des Landessportbundes  
Nordrhein-Westfalen e.V.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Einführung / Vertragliche Grundlagen im Miet- und Pachtrecht	5
1. Vertrag zur eigenverantwortlichen Nutzung kommunaler Sportstätten (Gemeinsame Empfehlung)	6
2. Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (ohne bauliche Unterhaltung)	11
3. Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (mit baulicher Unterhaltung)	21
4a. Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen	33
4b. Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen auf privaten Grundstücken	41
5a. Mustervertrag: „Betriebsführung Bäder“	50
5b. Mustervertrag: „Schlüsselgewalt Bäder“	55
B. Tipps und Hinweise zum Erwerb von Grundstücken	60

# Einleitung

Sporträume sind eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit in Sportvereinen und Verbänden. Im Normalfall überlassen die Kommunen ihre Sporträume gemeinnützigen Vereinen und Organisationen nach bestehenden Benutzungsordnungen. Unter dem Druck der schlechter werdenden finanziellen Rahmenbedingungen ist in der letzten Zeit bzgl. der Betreiber- und Besitzverhältnissen bei Sporträumen eine neue Entwicklung festzustellen. Einerseits, weil aufgrund des veränderten Sportverhaltens der Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an fachspezifischen Anlagen besteht, den die Kommunen nicht decken können. Hier investieren häufig Vereine durch den Bau eigener Anlagen auf fremden Grundstücken. Andererseits zeichnet sich – unter dem Druck der Finanznot bei den Kommunen- die Tendenz ab, Sporteinrichtungen im Interesse einer Kostenreduzierung und Entlastung öffentlicher Kassen an Sportvereine zu übertragen.

Die Möglichkeiten sind vielfältig, und reichen von der Übertragung der Schlüsselverantwortung und der Übernahme ganzer Sportstätten durch Vereine bis hin zur vereinseigenen Sportanlage.

## Die häufigsten Modelle sind

- Übertragung der Schlüsselverantwortung
- Übernahme kommunaler Sportstätten (ohne bauliche Unterhaltung)
- Übernahme kommunaler Sportstätten (mit baulicher Unterhaltung)

## Bei dem Bau von vereinseigenen Sportanlagen gibt es zwei Modelle:

- Anpachtung von kommunalen Grundstücken
- Anpachtung von privaten Grundstücken

Bei all diesen Modellen und Möglichkeiten stellt sich zwangsläufig die Frage nach den vertraglichen Grundlagen. Die Nutzung fremden Eigentums birgt u.U. erhebliche Risiken rechtlicher, versicherungstechnischer und organisatorischer Art in sich.

Weitgehende Rechtssicherheit kann nur durch eine entsprechende Vertragsgestaltung erreicht werden. Hierbei sollen die dargestellten „Tipps zur Vertragsgestaltung“ eine Orientierungshilfe sein.

Die vorgestellten Vertragsbeispiele und Empfehlungen müssen auf den vorliegenden Fall hin sorgfältig überprüft werden. Eine endgültige fachjuristische Beurteilung ist unumgänglich.

# A. Einführung/Vertragliche Grundlagen im Miet- und Pachtrecht

Um seine Vereinstätigkeit auszuüben kann sich ein Verein entweder dazu entschließen, ein bebautes oder unbebautes Grundstück zu mieten bzw. zu pachten oder ein solches zu kaufen.

Die vorliegende Broschüre gibt dem Verein hierzu wichtige rechtliche Informationen und stellt Vertragsbeispiele zu Miete und Pacht zur Verfügung, die im konkreten Einzelfall auf die jeweiligen Bedürfnisse des Vereins weiter abzustimmen sind. Insoweit enthält dieses Skript wertvolle Informationen im Sinne erster Anhaltspunkte, die den Verein jedoch nicht davon entbinden, sich vor Abschluss eines Miet-, Pacht- oder Kaufvertrags nach Möglichkeit umfassend rechtlich beraten zu lassen. Nur so kann seine wirtschaftliche und ideelle Interessenslage umfassend bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden.

Im ersten Teil der Broschüre werden fünf Vertragsbeispiele vorgestellt und in Randbemerkungen erläutert. Der zweite Teil des vorliegenden Skripts informiert über wichtige rechtliche und tatsächliche Gesichtspunkte, die der Verein beim Kauf einer Immobilie zu beachten hat.

Im Falle der Anmietung/-pachtung eines Vereinsgrundstücks gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Miet- und Pachtrecht, die vor allem in den §§ 535-597 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) enthalten sind. Dabei verweisen die für die Pacht geltenden gesetzlichen Regelungen überwiegend auf die mietrechtlichen Bestimmungen, § 581 Abs. 2 BGB. Während sich ein Mietvertrag auf den entgeltlichen Gebrauch einer Sache bezieht, schließt ein Pachtvertrag auch den entgeltlichen Gebrauch von Rechten, den Bezug der sog. Früchte des Pachtobjekts mit ein.

Aufgrund des im deutschen Zivilrecht geltenden Prinzips der Vertragsfreiheit können die gesetzlichen Regelungen zur Miete und Pacht vertraglich nach den Bedürfnissen der

Vertragsparteien geändert oder ergänzt werden, soweit dies rechtlich zulässig ist. Die Übernahme eines Miet- oder Pachtobjekts hat weiterhin versicherungs-, steuer- sowie mögliche öffentlich-rechtliche Folgen, über die der Verein informiert sein sollte.

Der im Folgenden unter 1. enthaltene beispielhafte Vertrag regelt in knapper Form die Rechte und Pflichten des Vereins, der eine kommunale Sportstätte mit Übernahme der sog. Schlüsselverantwortung eigenverantwortlich mietet/pachtet.

Im Vertrag übernimmt der Verein die alleinige Verantwortung für den sicheren sowie ordnungsgemäßen Ablauf der im Rahmen des Übungs- und Spielbetriebs des Vereins stattfindenden Veranstaltungen. Er trägt dabei auch das Risiko für den Verlust der ihm übergebenen Schlüssel der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und stellt auch die verantwortlichen Übungsleiter und sonstigen Beauftragten für sämtliche Veranstaltungen, die im üblichen Umfang, d. h. Großveranstaltungen nicht mit eingerechnet, stattfinden. Im Rahmen der Sportversicherung erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die gesetzliche Haftpflicht eines Vereins aus dem Abhandenkommen und der Beschädigung von fremden Schlüsseln, die von Vertretern des Vereins vorübergehend im Rahmen ihrer Vereinstätigkeit übernommen worden sind. Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind weitere Folgeschäden, die sich aus dem Schlüsselverlust ergeben (z.B. Einbruch).

Der genaue Versicherungsumfang ist bei der Sportversicherung unter der Telefonnummer: 02351 94754-0 zu erfragen. Im Rahmen der vertraglichen Nutzung der Sportstätte haben alle Mitglieder des Vereins eine bereits bestehende kommunale Haus- und Benutzungsordnung anzuerkennen und zu befolgen.

# 1. Vertrag zur eigenverantwortlichen Nutzung kommunaler Sportstätten durch Sportvereine (Übertragung der Schlüsselverantwortung)

## Gemeinsame Empfehlung

**Aktualisierte gemeinsame Empfehlung der kommunalen Spitzenverbände des Landes Nordrhein-Westfalen, des Innenministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen und des Landessportbundes Nordrhein-Westfalen zur eigenverantwortlichen Nutzung kommunaler Sportstätten durch Sportvereine aus dem Jahre 2010.**

Die kommunalen Spitzenverbände des Landes Nordrhein-Westfalen, das Innenministerium des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der Landessportbund Nordrhein-Westfalen haben auf der Grundlage der gemeinsamen Empfehlungen von 1996 einer aktualisierten Fassung eines Mustervertrages zur eigenverantwortlichen Nutzung kommunaler Sportstätten (Übertragung der Schlüsselverantwortung) zugestimmt und Einigung über den Wortlaut erzielt.

Die Kommunen, der Landessportbund und das Land Nordrhein-Westfalen haben in der Vergangenheit große Summen für den Sportstättenbau aufgebracht und tun dies auch weiterhin.

Im Lande Nordrhein-Westfalen ist die Zahl der sportlich aktiven Bürgerinnen und Bürger in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Während 1970 noch rund 2 Millionen Bürger in den Vereinen Sport trieben, sind es aktuell über 5 Mio. Aber nicht nur die steigende Zahl der sportlich Aktiven in der Bevölkerung verursacht einen steigenden Nutzungsdruck auf vorhandene Sportstätten, auch

die Entwicklung zur Ganztagschule, der demografische Wandel sowie ein sich veränderndes Sportverhalten der Bevölkerung machen es notwendig, alle noch vorhandenen Kapazitäten in Sportstätten, insbesondere an Wochenenden und in den Ferien, auszunutzen.

Mit der eigenverantwortlichen Nutzung von Sportstätten empfehlen wir allen Kommunen und Sportvereinen in Nordrhein-Westfalen eine Regelung, die nicht nur eine bessere Ausnutzung der sehr kostenträchtigen Sportstätten mit sich bringt, sondern auch zu Einsparungen von Geldern der öffentlichen Hand führen kann. Der nachstehende Vertragsentwurf enthält die wesentlichen Regelungen für die eigenverantwortliche Nutzung von Sportstätten (Übertragung der Schlüsselverantwortung) durch Sportvereine. Die Art der überlassenen Sportstätten und die Besonderheiten bei der Benutzung erfordern ergänzende Haus- und Benutzungsordnungen, die alle Rechte und Pflichten der Benutzer verbindlich regeln. Örtliche Gegebenheiten können Änderungen bzw. Ergänzungen des Nutzungsvertrages bedingen. Haftungsrechtliche Probleme sind durch einen Versicherungsvertrag ausgeräumt, den der Landessportbund Nordrhein-Westfalen für seine Mitglieder abgeschlossen hat.

Die bisherigen Erfahrungen der Kommunen in Nordrhein-Westfalen und anderen Bundesländern zeigen, dass die eigenverantwortliche Nutzung von Sportstätten sich in der Praxis bewährt hat und eine breitere Anwendung empfohlen werden kann.



## Vertrag zur eigenverantwortlichen Nutzung kommunaler Sportstätten durch Sportvereine (Übertragung der Schlüsselverantwortung)

zwischen der Kommune

vertreten durch .....

im Folgenden „Kommune“ genannt,

und dem Nutzer .....

vertreten durch .....

im Folgenden „Nutzer“ genannt.

Der Vertrag ist nicht für Großveranstaltungen wie z. B. Bundesligaspiele oder Festivitäten größeren Umfangs mit einer Vielzahl von teilnehmenden Personen konzipiert. Er ist vielmehr für den normalen Übungs- und Spielbetrieb des Vereins gedacht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausrichtung internationaler Veranstaltungen oder Deutscher Meisterschaften für einen Spitzenfachverband nicht versichert sind.

### § 1. Vertragsgegenstand

1.1 Die Kommune stellt dem Nutzer die Sportstätte

.....

sowie die dazu gehörenden Geräte und Nebenräume

mit Ausnahme von .....

an folgenden Tagen .....

in der Zeit von ..... bis ..... zur Verfügung.

1.2 Bei der Benutzung hat die Mindestzahl an Teilnehmern grundsätzlich

..... Personen zu betragen.

Je nach Sportart kann die Mindestzahl der Teilnehmer unterschiedlich sein.

1.3 Dringenden Eigenbedarf teilt die Kommune dem Nutzer rechtzeitig mit und bietet ihm nach Möglichkeit eine Ausweichsportstätte an.

1.4 Werden vertraglich vereinbarte Nutzungszeiten nicht in Anspruch genommen, ist das der Kommune mitzuteilen.

### § 2. Pflichten des Nutzers

2.1 Der Nutzer erkennt die Haus- und Benutzungsordnung der Sportstätte (Anlage ..... des Vertrages) als Bestandteil des Vertrages verbindlich an und ist verpflichtet, für ihre Beachtung durch Teilnehmer und Besucher zu sorgen.

2.2 Der Nutzer übernimmt die alleinige Verantwortung für den ordnungsgemäßen Ablauf der stattfindenden Veranstaltungen und stellt die verantwortlichen Übungsleiter/innen oder sonstige Beauftragten.

- 2.3 Der vom Nutzer benannte Verantwortliche oder sein Vertreter erhält (Anzahl und Art) Schlüssel für die Sportstätte, für den Zugang zu Sportgeräten und Nebenräumen. Bei Verlust haftet der Nutzer für entstehende Folgekosten, die im Zusammenhang mit dem Verlust entstehen (Anfertigung neuer Schlösser und Schlüssel). Die Ausfertigung von Zweitschlüsseln ist nur mit Genehmigung der Kommune gestattet. Sämtliche Schlüssel sind bei Vertragsende zurückzugeben.
- 2.4 Der Nutzer ist verpflichtet, etwaig während der Nutzungszeit auftretende Schäden und Unfälle der Kommune unverzüglich spätestens am nächsten Werktag schriftlich mitzuteilen. Schäden, die nach der Natur der Sache sofort beseitigt werden müssen, sind der Kommune unverzüglich fernmündlich anzuzeigen.
- 2.5 Folgt dem Nutzer unmittelbar ein weiterer Nutzer, so ist die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Anlagen und Geräte von beiden gemeinsam zu prüfen. Etwaige Schäden sind in einem Schadensbuch zu vermerken und von beiden gegenzuzeichnen.

### § 3. Haftung

- 3.1 Die Kommune übergibt die Sportstätte dem Nutzer in ordnungsgemäßen Zustand. Der Nutzer prüft vor Benutzung die Sportstätte und Geräte auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck und stellt durch den jeweiligen Verantwortlichen sicher, dass schadhafte Anlagen und Geräte nicht benutzt werden.
- 3.2 Der Nutzer haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die der Kommune an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen. 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.
- 3.3 Der Nutzer stellt die Kommune von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten oder Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Sportstätte, Räume und Geräte sowie der Zugänge zu den Räumen und Anlagen stehen. Ausgenommen ist hier die kommunale Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Straßen- und Wegeunterhaltung sowie gem. Ziffer 3.1.
- 3.4 Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet der Nutzer auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Kommune, insbesondere auf eigene Haftpflichtansprüche, es sei denn, der Schadenseintritt beim Nutzer, seiner Mitglieder, Bediensteten, Beauftragten oder Besucher erfolgte im Zusammenhang mit einem der Kommune zurechenbaren vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten.

Bei Ziff. 3 Punkt 2 sind auch solche Schäden mit umfasst, die durch Dritte verursacht werden, wie z. B. von Zuschauern, sofern sie dem Verein zuzurechnen sind. Dies bedeutet, dass der schadenverursachende Dritte im Rahmen der vertragsmäßigen Nutzung der Sportstätten mit dieser in Berührung kommt. Durch die Sportversicherung ist auch die gesetzliche Haftpflicht als Eigentümer, Mieter, Pächter, Nutznießer von Grundstücken, Gebäuden, Räumlichkeiten und Einrichtungen, die dem üblichen und gewöhnlichen Vereinsbetrieb dienen (z.B. Turnhallen, Turn- und Sportplätze, Schwimmanlagen, Kegelbahnen, Sportschulen, Heime, Restaurationsanlagen in eigener Regie, Büroräume, Garagen, Tribünen) versichert.



## § 4. Versicherung

- 4.1 Der Nutzer hat bei Nutzungsbeginn eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, durch welche auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden. Der von der Sporthilfe, dem Sozialwerk des Landessportbundes für seine Mitglieder abgeschlossene Versicherungsvertrag erfüllt diese Bedingung.
- 4.2 Auf Verlangen der Kommune hat der Nutzer die Versicherungspolice vorzulegen sowie die Prämienzahlung nachzuweisen.

Die nach Ziff. 4 abzuschließende Haftpflichtversicherung ist als ausreichend anzusehen, wenn die nachstehenden Leistungen im Rahmen des Sportversicherungsvertrages vereinbart worden sind. Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Vereins als **Mieter, Pächter, Nutznießer** von Grundstücken, Gebäuden, Räumlichkeiten und Einrichtungen, die den satzungsgemäßen Zwecken dienen. Es wird dem Verein als Nutzer empfohlen, das sog. Schlüsselrisiko ausreichend, ggf. in Absprache mit der Kommune versichern zu lassen, da der Austausch von kompletten Schließanlagen je nach Objektgröße erhebliche Ausgaben verursachen kann.

**Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus Abnutzung und Verschleiß.**

Mitversichert ist die Verpflichtung, Kommunen von etwaigen gesetzlichen Haftpflichtansprüchen dritter Personen freizustellen, die im Zusammenhang mit der Benutzung der von Kommunen dem Verein zu dessen satzungsgemäßen Zweck überlassenen Einrichtungen stehen, es sei denn, dass es sich um einen Haftpflichtanspruch handelt, der den Vermieter aufgrund seiner gesetzlichen Haftung als Grundstückseigentümer berührt. Grundsätzlich hat dieser gem. § 836 BGB dafür zu sorgen, dass durch den Einsturz eines Gebäudes oder die Ablösung von Teilen des Gebäudes keine Personen oder Sachen zu Schaden kommen. Die in § 836 BGB vorgesehene Verkehrssicherungspflicht trifft nach der gesetzlichen Regelung in § 837 BGB den jeweiligen Besitzer, der in Ausübung eines Rechts auf dem Grundstück das Gebäude besitzt, d. h. auch den Verein als Mieter oder Pächter. Die Haftung setzt aber stets voraus, dass die Verantwortlichkeit für die Fehlerhaftigkeit des Gebäudes tatsächlich dem Besitzer zufällt (z. B. haftet ein Bauunternehmer für die Sicherheit eines von ihm am Gebäude angebrachten Gerüsts). Diese Freistellung bezieht sich auch auf etwaige Prozesskosten. Ausgeschlossen hiervon bleiben Schäden, die ausschließlich auf Naturgewalt beruhen.

## **§ 5. Kündigung**

5.1 Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

5.2 Die Vertragsparteien können den Vertrag mit einer sechsmonatigen Frist bei Schulsportstätten bis zum Ende eines Schuljahres, d.h. zum 31.07. des laufenden Jahres, bei sonstigen Sportstätten bis zum Ende des Kalenderjahres künden. Die Kommune ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Nutzer seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder der Haus und Benutzungsordnung der Sportstätte trotz vorheriger Aufforderung oder Mahnung zuwiderhandelt. Unberührt bleibt auch das Recht der Kommune zur fristlosen Kündigung des Vertrags wegen Unzumutbarkeit einer längeren Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses gem. der §§ 543, 314 BGB.

## **§ 6. Schlussbestimmung**

6.1 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Eine konkludente oder nicht schriftliche Abänderung des Vertrags wird ausgeschlossen. Sie ist unwirksam.

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 der Zielsetzung am nächsten kommt.

6.2 Die Vertragsparteien erhalten eine Ausfertigung des Vertrages und der Haus und Benutzungsordnung der Sportstätte.

## 2. Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (ohne bauliche Unterhaltung)

Bei dem im Folgenden unter 2. dargestellten umfangreicheren Vertragsbeispiel 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 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 bereits oben erläuterten §§ 836, 837 BGB als Eigentümerin obliegt. Außerdem übernimmt die Kommune vertraglich die Wartung der haustechnischen Anlagen.

Der Vertrag enthält eine Regelung zur sog. Indexmiete, nach der sich das zu entrichtende Entgelt für die Nutzung der Sportstätte Wert sichernd an dem Lebenshaltungskostenindex in der Bundesrepublik Deutschland orientiert. Eine andere, weitere Form zu einer vertraglich vorgesehenen automatischen Anpassung des Miet-/Nutzungsentgelts ist die Vereinbarung einer sog. Staffelmiete.

### Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (ohne bauliche 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

.....  
.....  
.....

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.

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.

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.

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 der Schulen 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.

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 Grundausstattung an Geräten und Maschinen gemäß Anlage ..... zur Verfügung.

## § 2 Nutzungsumfang

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 als Anlage ..... beigelegt.
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.

4. Der Verein ist berechtigt, für die ihm entstehenden Kosten der Fremdnutzung durch Vereine und sonstige Institutionen einen entsprechenden finanziellen Ausgleich zu verlangen.

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.

### § 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 unverzügliche fernmündliche und schriftliche Meldung an die Kommune ist in diesen Fällen 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, 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.
  - 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.

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.

**Achtung:** Die Übernahme bestimmter Leistungen durch den Verein für die Kommune in Verbindung mit einer Kostenvergütung wirft die Frage nach einer Umsatzsteuer und Körperschaftssteuerpflicht auf. Die Finanzverwaltung vertritt die Rechtsauffassung, hier erbringe der Verein Platzpflegeleistungen etc. für die Kommune und unterwirft den Zuschuss der Umsatzsteuer.

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 (die 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 Sach-Mängeln als auch der Auslastungen während der Übungsstunden. Es dient auch als etwaige Rechtfertigungsgrundlage zu Zwecken der Beweissicherung gegenüber der Kommune.

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

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 (S. Kap. 2.1.3). Unter Schönheitsreparaturen bei Gebäuden sind im Allgemeinen Maler- und Anstreicherarbeiten im Innenbereich zu verstehen, die sich aber auch auf einen sehr aufwendigen Außenanstrich (evtl. sogar mit Gerüstbau) beziehen können. Es empfiehlt sich deshalb, letzteres aus dem Vertrag ausdrücklich auszuschließen.

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 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 bei der Sporthilfe e. V. behilflich sein.

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 Unterhaltung der Sportanlage

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.
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
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

1. Der Verein übernimmt die mit dem Betrieb 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 Sportgeräthewartung
  - 1.7 Reparaturen an vom Verein übernommenen Sport- bzw. Sportanlagenpfleegeräten, den technischen und sonstigen Einrichtungen, soweit die Kosten im Einzelfall/Einzelteil Euro ..... nicht überschreiten, jedoch jährlich nicht mehr als Euro .....



2. Die Kosten für die bauliche Unterhaltung und die Wartung der haustechnischen Anlagen werden von der Kommune getragen.
3. 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. Etwaig erforderliche Genehmigungen sind vom Verein vorab einzuholen.

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.

## § 7 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

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.
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.
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.

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.

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, 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.

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 er berechtigt sein, Untervermietungen vorzunehmen, ist, wie ebenfalls in den Vorkommentierungen zu § 3 erwähnt, 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, wie bereits in § 5 erwähnt, kein Versicherungsschutz bereitgestellt werden kann, ist eine zusätzliche individuelle Absicherung des Vereinseigentums erforderlich.

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 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

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

## § 9 Duldungspflichten des Nutzers

1. Die Kommune ist berechtigt, das Nutzungsobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Ihre Beauftragten sollen sich vorher beim Verein anmelden.
2. Die Kommune hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von Monaten, ggf. Kanal, Wasser und Kabelleitungen 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

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.
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 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.
4. Die Kommune kann das Vertragsverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,
  - 4.1 nach den gesetzlichen Bestimmungen gem. der §§ 543, 314 BGB
  - 4.2 wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
  - 4.3 wenn der Verein sich auflöst, oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
5. Die Kommune kann den Nutzungsvertrag ferner vorzeitig mit einer Frist von einem Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern.

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.

Unvorhergesehene bzw. unzumutbare Umstände liegen dann vor, wenn z. B. nachbarschaftliche Einflüsse durch Industrie etc. oder erhebliche Schadstoffüberlastungen einen ordnungsgemäßen und gefahrlosen Übungsbetrieb auf der Sportanlage nicht mehr zulassen.

Oder wenn ein extrem starker Rückgang der Mitgliederzahlen die Funktionsfähigkeit des Vereins erheblich beeinträchtigt.

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

1. Eine Nutzungsentschädigung wird nicht erhoben.
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.

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 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.

3. Zur Deckung der laufenden Kosten zahlt die Kommune im Voraus vierteljährlich Abschlagszahlungen auf ein vom Verein benanntes Konto aus.
4. Die in Abs. 2 erwähnte Zahlung in Höhe von ..... Euro bleibt bis zum ..... unverändert.
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.
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.
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.
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.
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

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

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 Kostengleichklausel beabsichtigt sein, so sind die Konditionen konkret zu bestimmen.

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.

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.

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

### § 13 Schlussbestimmungen

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



### 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 Sportgeräthewartung
  - 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 Aushilfsplatzanlage 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



## 4 a. Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen

Die im folgenden vierten Vertragsbeispiel dargestellten einfach ausgestalteten Pachtvereinbarungen unterscheiden die Pachtung vereinseigener Anlagen auf einem kommunalen Grundstück einerseits (4 a.) und die Pachtung vereinseigener Anlagen auf privaten Grundstücken andererseits (4 b.). Der Unterschied liegt also darin, dass im ersten Vertragsbeispiel Verpächter eine Kommune als juristische Person und Hoheitsträgerin und im zweiten Beispiel Verpächter eine private Person ist.

Grundsätzlich ist es unerheblich, ob ein Vertrag als Nutzungs-, Miet- oder Pachtvertrag deklariert wird, da sich die gesetzlichen Vorschriften immer danach richten, auf welchem Aspekt der Nutzung von Sachen, Gegenständen und/oder Rechten der jeweilige Schwerpunkt liegt.

### Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen auf kommunalen Grundstücken

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 Pachtvertrag geschlossen:**

#### § 1 Pachtobjekt

1. Die Kommune verpachtet dem Verein das Grundstück / eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung: .....  
 Flur: ..... Flurstück: .....  
 Flur: ..... Flurstück: .....  
 Flur: ..... Flurstück: .....  
 Straße, Hausnummer: .....  
 in einer Größe von ca. .... qm.
2. Das Pachtgrundstück ist im in der Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rotumrandet dargestellt.

Zur Vermeidung von Missverständnissen empfiehlt es sich unbedingt, das in Betracht stehende Grundstück bzw. die zu pachtende Teilfläche in einem Lageplan farblich darzustellen auch um Lage und Ausdehnung besser zu veranschaulichen.

Hier sollten die Einzelobjekte möglichst genau beschrieben werden, z.B. Rasen- bzw. Tennissportplatz statt Sportplatz, und Sporthalle mit Schießstand und Hausmeisterwohnung statt Sporthalle. Es empfiehlt sich ferner, auf der Grundlage einer Begehung der zu übernehmenden Sportanlage ein Übernahmeprotokoll anzufertigen, in dem der Bauzustand des Objektes genau festgehalten wird. Bei der Feststellung vorhandener Mängel ist zu vereinbaren, wer für die Mängelbeseitigung zuständig ist. Der mangelfreie Zustand sollte ggf. bei einer zweiten Begehung dokumentiert werden, es sei denn, dass der Verein das Objekt zu dem Zweck anmietet, es für seine Bedürfnisse aus- bzw. umzubauen. Das gleiche gilt für die Grundausstattung an Geräten und Maschinen, sofern diese mit übernommen werden. Alle mobilen Einrichtungen sollten im Interesse des Vereins in einer entsprechenden Auflistung, die dem Vertrag als Anlage beigefügt wird, aufgeführt werden.

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. Im letzteren Fall verbleibt das hinzugefügte Objekt im Eigentum des Vereins als Bauherrn und unterliegt damit dem Selbstbestimmungsrecht des Vereins. In der Regel ist der Pächter nach dieser Bestimmung nach den Festlegungen des Pachtvertrages verpflichtet, das Grundstück bei Vertragsende wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Dies kann der Verein dadurch umgehen, indem das Objekt aufgrund der vertraglichen Grundlagen bei Vertragsende in das Eigentum des Verpächters übergeht. Ein entsprechender Entschädigungsanspruch ist im Vertrag ausdrücklich zu vereinbaren (siehe § 12 dieses Vertragsbeispiels) Bezüglich der Versicherung bei sportfremder Nutzung verweisen wir auf die Kommentierung zu § 6 Abs. 3.

3. Mitverpachtet werden die folgenden baulichen und sonstigen Anlagen, die im Eigentum der stehen:

.....  
.....  
.....  
.....

## § 2 Nutzung des Pachtobjektes

1. Es ist dem Verein gestattet, auf dem gepachteten Gelände bauliche und sonstige Anlagen wie nachfolgend beschrieben zu errichten, die gemäß § 94 Abs. 1 u. 2 BGB in das Eigentum der Kommune übergehen:

.....  
.....  
.....

2. Der Verein darf das Pachtobjekt nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten (z. B. schulische Ganztagsbetreuung, Altenbetreuung u. a.), auch sportgewerblicher Art (z. B. Führung einer Vereinsgaststätte, Fan- bzw. Sportshop, etc.) nutzen.

3. Die Kommune gestattet dem Verein, auf dem Pachtgrundstück nach Absprache stationäre und transportable Werbeflächen anzubringen und zu unterhalten. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Erforderliche Genehmigungen hat der Verein vorab einzuholen.
4. Jede andere sportfremde Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung durch die Kommune.

### § 3 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis wird für einen Zeitraum von ..... Jahren fest abgeschlossen.

Es beginnt am: .....

und endet am: .....

Es verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einem der Vertragspartner spätestens 6 Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich gekündigt wird.

Im Hinblick auf die beabsichtigten Investitionen des Vereins auf dem Pachtgrundstück empfiehlt es sich, eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren – besser noch 50 oder 60 Jahren – zu vereinbaren. Wird ein Pachtvertrag jedoch für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann gemäß § 594b S. 1 BGB jeder Vertragspartner das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach Ablauf von 30 Jahren spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen.

### § 4 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt ..... Euro pro Jahr.

Er ist jeweils bis zum ..... eines jeden Jahres im Voraus zu entrichten.

Der Pachtzins ist natürlich Verhandlungssache. Angesichts der zu treffenden baulichen Investitionen und der allgemein anerkannten sozialen Funktion des Vereins sollte er bei den Vertragsverhandlungen mit der Kommune auf einen Pachtzinsverzicht hinwirken.

### § 5 Kosten, Lasten, Abgaben

Der Verein übernimmt alle, die mit dem Betrieb und der Unterhaltung des Pachtobjektes verbundenen Kosten. Es sind dies die Kosten für:

- Strom, Gas und Wasserverbrauch
- Abwasser, Abfallentsorgung und Kanalgebühren sowie Schornsteinfegergebühren, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge.

Es liegt in Natur der Sache, dass der Bauträger auch die Unterhaltungskosten und die reine Verbrauchskosten übernimmt. Anders verhält es sich bei den Erschließungsbeiträgen, die als reine Grundstückskosten zu betrachten sind. Zu den Erschließungsbeiträgen gehören Straßenanliegergebühren sowie die Versorgung des Grundstücks mit Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsleitungen bis zum Grundstück. Hier können beträchtliche Kosten entstehen. Daher sollte der Verein bei Vertragsabschluss einen Kostenerstattungsanspruch vereinbaren.

## § 6 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

Der Ausschluss der Gewähr, der Güte und Beschaffenheit des Grundstücks bezieht sich naturgemäß auf versteckte Mängel. Der Verein sollte sich vor Vertragsabschluss bei den zuständigen Stellen sehr umfassend über die Beschaffenheit und die frühere Nutzung des Grundstücks informieren.

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.). Der Verein sollte prüfen, ob er in der Lage ist, allein mit ehrenamtlichen Kräften solchen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.

Soweit der Verein ausschließlich seinen satzungsgemäßen Aufgaben nachgeht, reicht der Haftpflichtversicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages aus. Wird das Objekt darüber hinaus an vereinsfremde Personen oder Einrichtungen vermietet oder zur Verfügung gestellt, ist es erforderlich, zusätzlichen Versicherungsschutz im Bereich der Haftpflichtversicherung zu erwerben. Dies kann über das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V. geschehen.

1. Das Pachtobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Die Kommune versichert, dass ihr keine rechtlichen und sachlichen Mängel (z. B. Altlasten, Rechte Dritter) am Grundstück bekannt sind.
2. 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 gem. § 1 Abs. 2 vertragsgegenständlichen Fläche. Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege und Parkplätze übernimmt die Kommune.
3. Der Verein verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.
4. Der Verein stellt die Kommune von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen die Kommune wegen Verletzung der in Absatz 2 bezeichneten Pflicht sowie wegen der Existenz oder des Betriebs des Pachtobjekts einschließlich aller sich darauf befindlichen Sachen gegen sie geltend gemacht werden.
5. Der Verein haftet gegenüber der Kommune für Schäden und Nachteile, die ihr dadurch entstehen, dass der Verein die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllt. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere für Schäden, die durch ihn, seine Mitglieder, seine Beauftragten oder durch sonstige Personen verursacht werden, die durch ihn Gelegenheit gefunden haben, mit dem Pachtobjekt in Berührung zu kommen.

## § 7 Versicherungen

1. Der Verein hat neben der Haftpflichtversicherung gemäß § 6 Abs. 3 auf seine Kosten die baulichen Anlagen auf dem Pachtgrundstück in Sachwerthöhe (gleitende Neuwertversicherung) – schon während der Bauzeit – ausreichend gegen Sturm, Wasser und Brandschäden zu versichern.
  
2. Leistungen der Gebäudeversicherung im Versicherungsfall dürfen nur für Zwecke der Wiederherstellung verwendet werden.

Aufbauend auf die Kommentierung zu § 6 sollte der Verein darauf achten, dass bereits in der Bauphase ausreichender Versicherungsschutz zur Verfügung steht. Dies z. B. durch eine sogenannte Bauherrenhaftpflichtversicherung. Grundversicherungsschutz besteht durch die Sport-Haftpflichtversicherung bis zu einer Bausumme von ..... Euro. Der übersteigende Wert ist bekanntzugeben und zusätzlicher Versicherungsschutz zu beantragen. Der Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages steht den Vereinen obligatorisch zur Verfügung. Dagegen sind sogenannte Sachversicherungsrisiken nicht versichert. Hierzu gehört die sogenannte Gebäude- oder Inhaltsversicherung. Für den Abschluss dieser Versicherungsarten ist der Verein verantwortlich. In der Regel werden im Gebäudeversicherungsbe- reich die Risikoarten Feuer, Leitungswasser, Sturm, bei der Inhaltsversicherung die Gefahren Feuer, Einbruch/Diebstahl, Leitungswasser, Glasbruch, Sturm abgedeckt. Es empfiehlt sich, zur Absiche- rung dieser Risiken, Angebote von verschiedenen Versicherern einzuholen. Vor Angebotseinholung sollte ein Gespräch mit der Kommune stattfinden, um zu klären, wer diesen Versicherungsschutz tätigt und bei welchem Versicherer dies geschieht.

Eine zusätzliche Absicherung ist nicht empfeh- lenswert. Wenden Sie sich bitte in diesem Fall an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e.V. Im Gegensatz zur Haftpflichtversicherung, die Gegen- stand des Sportversicherungsvertrages ist, besteht kein Versicherungsschutz für die sog. Sachversiche- rungsrisiken. Der Abschluss einer Gebäude- und Inhaltsversicherung ist ratsam. Empfehlenswert ist eine sog. gleitende Neuwertversicherung, bei der gewährleistet ist, dass die einmal richtig ermittelte Versicherungssumme immer auf dem aktuellen Stand bleibt und damit eine Unterversicherung, die für den Versicherungsnehmer Nachteile mit sich bringt, vermieden wird.

## § 8 Bauliche und sonstige Anlagen

1. Der Verein verpflichtet sich, das Grundstück und die Sporteinrichtung im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
  
2. Bauliche und sonstige Anlagen über die in § 2 Abs. 1 genannten hinaus, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Kommune. Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzen diese Einwilligung nicht. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Verein zu beschaffen.

Gemäß § 8 Abs. 1 ist der Verein verpflichtet, dass Grundstück und die Sporteinrichtung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Hierzu gehört selbstverständlich auch die Wiederherstellung eines Gebäudes nach Beschädigung oder Zerstörung durch Brand oder sonstige Einwirkung. Hieraus erklärt sich der Anspruch der Kommune auf Übertragung der Versicherungsleistung, wenn der Verein seine diesbezüglichen Verpflichtungen zum Wiederaufbau des Objektes nicht erfüllt. Andererseits sollte dem Verein das Recht zustehen, sich – angesichts veränderter Gegebenheiten – wahlweise für ein anderes Baukonzept oder für die Wiederherstellung des Grundstückes in den ursprünglichen Zustand zu entscheiden.

Im Interesse einer effizienten Auslastung der Sportanlage sollte der Verein bereit sein, auch anderen Vereinen die Sportanlage im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Erhebung einer entsprechenden Benutzungsgebühr ist angesichts der finanziellen Vorleistung des Verein durchaus gerechtfertigt. Soweit der Verein über seine satzungsgemäße Tätigkeit hinaus eine Vermietung der Anlagen vornimmt, reicht der Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages nicht aus. Es ist erforderlich, eine zusätzliche Absicherung vorzunehmen. Wenden Sie sich bitte an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V.

3. Die Kommune kann verlangen, dass ohne ihre Einwilligung vorgenommene Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht werden.
4. Im Falle eines Brandes oder sonstiger Zerstörung übernimmt der Verein die Verpflichtung zur Wiederherstellung zerstörter baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Schadenseintritt. Kommt der Verein dieser Verpflichtung aufgrund der von ihm zu vertretenden Umstände nicht oder nicht vollständig nach, so kann die Kommune nach ihrer Wahl ersatzweise den auf ihr Eigentum entfallenden Betrag von den in § 7 Absatz 2 genannten Versicherungsleistungen beanspruchen. Der Verein hat das Recht, bei der Wiederherstellung des Objektes vom ursprünglichen Zustand abzuweichen und den Ausbau modernen Gesichtspunkten und dem neu entstandenen Bedarf anzupassen. Dem Verein steht ferner das Recht zu, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand in der vorgenannten Frist zu versetzen. In diesem Fall hat der Verpächter keinen Anspruch auf Auszahlung der vorgenannten Versicherungsleistungen.

## § 9 Mitbenutzung

Der Verein stellt die Sportanlage auch den Schulen und anderen Vereinen zur Verfügung, soweit dies seine eigenen Belange nicht beeinträchtigt. Er ist berechtigt, für die Mitbenutzung von den Vereinen eine angemessene Nutzungsentschädigung zu verlangen.

## § 10 Duldungspflichten des Vereins

1. Die Kommune ist berechtigt, das Pachtobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Die Beauftragten sollen sich nach Möglichkeit vorher bei dem Verein anmelden.
2. Die Kommune hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von ..... Monaten evtl. Kanal-, Gas- und Wasser- sowie Kabelleitungen o. ä. auf dem Pachtgrundstück zu verlegen und zu betreiben. Hierdurch verursachte kurzfristige Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Verein zu dulden, sofern diese die Umsetzung der planerischen Ziele und die Durchführung des Sportbetriebs auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen.
3. Bei längerfristigem (z. B. über einen Monat lang andauernden) Nutzungsausfall stellt die Kommune dem Verein eine Ausweichsportstätte zur Verfügung.

## § 11 Kündigung

1. Der Verein kann den Vertrag zum Ende eines Pachtjahres mit einer Frist von 6 Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Verein unzumutbar wird.
  
2. Die Kommune kann das Pachtverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,
  - a) wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
  - b) wenn der Verein sich auflöst, oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,
  - c) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gem. der §§ 543, 314 BGB.
  
3. Die Kommune kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern und, wenn die Kommune das Grundstück für eigene Zwecke benötigt.

Die Fortsetzung des Pachtverhältnisses durch den Verein ist z. B. dann als unzumutbar zu betrachten, wenn durch einen extrem schwindenden Mitgliederbestand eine effiziente Nutzung des Vereinsgeländes nicht mehr gewährleistet ist; oder wenn zur Vermeidung von Missverständnissen empfiehlt es sich unbedingt, dass in Betracht stehende Grundstück bzw. die zu pachtende Teilfläche in einem Lageplan farblich darzustellen; auch um Lage und Ausdehnung besser zu veranschaulichen. Oder wenn sich z. B. erst später herausstellt, dass Schadstoffbelastungen im Boden unter Umständen zu gesundheitlichen Schädigungen der Mitglieder führen könnten.

## § 12 Beendigung des Pachtverhältnisses

1. Bei Auflösung des Pachtverhältnisses ist der Verein verpflichtet, das Pachtobjekt in ordnungsgemäßem, sauberem Zustand an die Kommune zurückzugeben.
  
2. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung nach § 11 Absatz 3 des Vertrages oder aus sonstigen Gründen, die der Verein nicht zu vertreten hat, ist dem Verein für die durch ihn während der Pachtzeit in die Pachtsache geleisteten Investitionen eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Die zum Bau gewährten öffentlichen Zuwendungen, außer denen der Kommune, sind bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Abzug zu bringen.
  
3. Entschädigungshöchstgrenze ist der Sachwert, der im Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Kommune festgesetzt wird.
  
4. Eine angemessene Entschädigung steht dem Verein auch nach ordnungsgemäßem Ablauf des Vertrages zu, insbesondere dann, wenn die Kommune die Sporteinrichtungen selbst weiter betreibt oder sie einem anderen Verein überträgt.



### § 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 zwei Ausführungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

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

.....  
Für die Kommune

.....  
Für den Nutzer gemäß § 26 BGB

## 4b. Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen auf privaten Grundstücken

Zwischen Frau / Herrn .....  
– nachstehend „Verpächter“ genannt –

und dem Verein  
.....

vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB – nachstehend „Verein“  
genannt –

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

### §1 Pachtobjekt

1. Der Verpächter verpachtet dem Verein das in seinem Eigentum stehende Grundstück bzw. eine Teilfläche des Grundstücks in der Kommune:  
Gemarkung: .....  
Flur: ..... Flurstück: .....  
Flur: ..... Flurstück: .....  
Flur: ..... Flurstück: .....  
Straße, Hausnummer: .....  
in einer Größe von ca. .... qm.
2. Das Pachtgrundstück ist im beigefügten Lageplan, der als Anlage Bestandteil dieses Vertrages ist, rotumrandet dargestellt.
3. Mitverpachtet werden die folgenden baulichen und sonstigen Anlagen, die im Eigentum des Verpächters stehen:  
.....  
.....  
.....

Zur Vermeidung von Missverständnissen empfiehlt es sich unbedingt, das in Betracht stehende Grundstück bzw. die zu pachtende Teilfläche in einem Lageplan farblich darzustellen auch um Lage und Ausdehnung besser zu veranschaulichen.

Hier sollten die Einzelobjekte möglichst genau beschrieben werden, z. B. Lagerhalle mit Sanitärräumen und Büro statt Lagergebäude. Es empfiehlt sich ferner, auf der Grundlage einer Begehung des zu übernehmenden Objektes ein Übernahmeprotokoll anzufertigen, in dem der Bauzustand des Objektes genau festgehalten wird. Bei der Feststellung vorhandener Mängel ist zu vereinbaren, wer für die Mängelbeseitigung zuständig ist. Der mängelfreie Zustand sollte ggf. bei einer zweiten Begehung dokumentiert werden, es sei denn, dass der Verein das Objekt zu dem Zweck anmietet, es für seine Bedürfnisse aus- bzw. umzubauen. Das gleiche gilt für die Grundausstattung an Gerätschaften und Maschinen, sofern diese mit übernommen werden. Alle mobilen Einrichtungen sollten im Interesse des Vereins in einer entsprechenden Auflistung, die dem Antrag als Anlage beigefügt wird, aufgeführt werden.

Alle mit einem Grundstück bzw. einem Gebäude fest verbundenen Sachen gehen gem. § 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. Im letzteren Falle verbleibt das hinzugefügte Objekt im Eigentum des Vereins als Bauherrn und unterliegt damit dem Selbstbestimmungsrecht des Vereins. In der Regel ist der Pächter nach dieser Bestimmung nach den Festlegungen des Pachtvertrages verpflichtet, das Grundstück bei Vertragsende wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Dies kann der Verein dadurch umgehen, dass aufgrund der vertraglichen Grundlagen das Objekt bei Vertragsende in das Eigentum des Verpächters übergeht. Ein entsprechender Entschädigungsanspruch ist im Vertrag ausdrücklich zu vereinbaren (siehe § 11 dieses Vertragsentwurfes). Bezüglich der Versicherung bei sportfremder Nutzung verweisen wir auf die Kommentierung des § 6 Abs. 3.

Im Hinblick auf die beabsichtigten Investitionen des Vereins auf dem Pachtgrundstück empfiehlt es sich, eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren – besser noch 50 oder 60 Jahren – zu vereinbaren. Wird ein Pachtvertrag jedoch für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann gemäß § 594b S. 1 BGB jeder Vertragspartner das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach Ablauf von 30 Jahren spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen.

## § 2 Nutzung des Pachtobjektes

1. Es ist dem Verein gestattet, auf dem gepachteten Gelände bauliche und sonstige Anlagen wie nachfolgend beschrieben zu errichten, die gemäß § 95 Abs. 1 BGB für die Dauer der Pachtzeit im Eigentum des Vereins verbleiben:

.....  
.....  
.....

2. Der Verein darf das Pachtobjekt nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten (z. B. schulische Ganztagsbetreuung, Altenbetreuung) auch sportgewerblicher Art (z. B. Führung einer Vereinsgaststätte, Fan- bzw. Sportshop, etc.), nutzen.
3. Der Verpächter gestattet dem Verein auf dem Pachtgrundstück stationäre und transportable Werbeflächen anzubringen und zu unterhalten. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Entsprechende Genehmigungen sind vom Verein einzuholen.
4. Jede andere sportfremde Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter.

## § 3 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis wird für einen Zeitraum von ..... Jahren fest abgeschlossen.

Es beginnt am: .....

und endet am: .....

Es verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einem der Vertragspartner spätestens 6 Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich gekündigt wird.

## § 4 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt ..... Euro pro Jahr.  
Er ist jeweils bis zum ..... eines jeden Jahres im Voraus zu entrichten.

Der Pachtzins ist natürlich Verhandlungssache. Angesichts der zu treffenden baulichen Investitionen und der allgemein anerkannten sozialen Funktion des Vereins sollte er bei den Vertragsverhandlungen mit der Kommune auf einen Pachtzinsverzicht hinwirken.

## § 5 Kosten, Lasten, Abgaben

Der Verein übernimmt alle, die mit dem Betrieb und der Unterhaltung des Pachtobjektes verbundenen Kosten. Es sind dies die Kosten für: Strom, Gas und Wasserverbrauch, Abwasser, Abfallentsorgung, Kanalgebühren sowie Schornsteinfegergebühren, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge.

Es liegt in der Natur der Sache, dass der Bauträger auch die Unterhaltskosten und die reinen Verbrauchskosten übernimmt. Anders verhält es sich bei den Erschließungsbeiträgen, die als reine Grundstückskosten zu betrachten sind. Zu den Erschließungsbeiträgen gehören Straßenanliegergebühren sowie die Versorgung des Grundstückes mit Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsleitungen bis zum Grundstück. Diese Kosten werden nach der Grundstücksbreite und nach einer bestimmten anteiligen Tiefe sowie nach den Baumungsmöglichkeiten gemäß Bebauungsplan berechnet und können beträchtliche Höhen erreichen. Daher sollte der Verein bei Vertragsabschluss auf dem Verhandlungswege darauf hinwirken, dass eine Zahlung der Erschließungsbeiträge durch den Verein im Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen wird.

1. Das Pachtobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Der Verpächter versichert, dass ihm keine rechtlichen und sachlichen Mängel (z. B. Altlasten, Rechte Dritter) am Grundstück bekannt sind.
2. Der Verein übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf dem überlassenen Grundstück. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten des Grundstückseigentümers, z. B. für Wegereinigung und Winterdienst auf der Pachtfläche. Die entsprechende gesetzliche Verpflichtung und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege übernimmt ebenfalls der Pächter.
3. Der Verein verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Der Ausschluss der Gewähr für Güte und Beschaffenheit des Grundstücks bezieht sich naturgemäß auf versteckte Mängel. Der Verein sollte sich vor Vertragsabschluss beim Grundstückseigentümer und bei sonstigen zuständigen Stellen sehr umfassend über die Beschaffenheit und die frühere Nutzung des Grundstücks informieren.

Die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht in einem Pachtvertrag birgt erhebliche Risiken für den Pächter (Verein). Der Verein sollte vor Vertragsabschluss sorgfältig prüfen, ob er im Rahmen seiner personellen Möglichkeiten in der Lage ist, die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten. Zu den Leistungen gehört nicht nur der Winterdienst, der sich darauf beschränkt, die Wege und begehbaren Flächen von Schnee und Eis freizuhalten, sondern sie erstrecken sich auch z. B. auf die Ausbesserung der Gehwege, Beseitigung von Sturmschäden und die Beschneidung der Randbegrünung, etc.

4. Der Verein stellt den Verpächter von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen ihn wegen Verletzung der in Absatz 2 bezeichneten Pflicht sowie wegen der Existenz oder des Betriebs des Pachtobjekts einschließlich aller sich darauf befindlichen Sachen gegen ihn geltend gemacht werden.
5. Der Verein haftet gegenüber dem Verpächter für Schäden und Nachteile, die ihm dadurch entstehen, dass der Verein die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder schlecht erfüllt.  
Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften insbesondere für Schäden, die durch ihn, seine Mitglieder, seine Beauftragten oder durch sonstige Personen verursacht werden, die durch ihn Gelegenheit gefunden haben, mit dem Pachtobjekt in Berührung zu kommen.

## § 7 Versicherungen

Wird die Anlage nicht nur im Rahmen satzungsgemäßer Tätigkeiten genutzt, sondern darüber hinaus an andere Personen oder Einrichtungen vermietet, reicht der Haftpflichtversicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages nicht aus.

Eine zusätzliche Absicherung ist nicht empfehlenswert. Wenden Sie sich bitte in diesem Fall an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e.V. Im Gegensatz zur Haftpflichtversicherung, die Gegenstand des Sportversicherungsvertrages ist, besteht kein Versicherungsschutz für die sog. Sachversicherungsrisiken. Der Abschluss einer Gebäude- und Inhaltsversicherung ist ratsam. Empfehlenswert ist eine sog. gleitende Neuwertversicherung, bei der gewährleistet ist, dass die einmal richtig ermittelte Versicherungssumme immer auf dem aktuellen Stand bleibt und damit eine Unterversicherung, die für den Versicherungsnehmer Nachteile mit sich bringt, vermieden wird.

1. Der Verein hat neben der Haftpflichtversicherung gemäß § 6 Abs. 3 auf seine Kosten die baulichen Anlagen auf dem Pachtgrundstück in Sachwerthöhe (gleitende Neuwertversicherung) – schon während der Bauzeit – ausreichend gegen Sturm, Wasser und Brandschäden zu versichern.
2. Leistungen der Gebäudeversicherung im Versicherungsfall dürfen nur für Zwecke der Wiederherstellung verwendet werden.

## § 8 Bauliche und sonstige Anlagen

1. Der Verein verpflichtet sich, das Grundstück und die Aufbauten im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
2. Bauliche und sonstige Anlagen über die in § 2 Abs. 1 genannten hinaus, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter. Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzt diese Einwilligung nicht. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Verein zu beschaffen.
3. Der Verpächter kann verlangen, dass ohne seine Einwilligung vorgenommene Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht werden.

4. Im Falle eines Brandes oder sonstiger Zerstörung übernimmt der Verein die Verpflichtung zur Wiederherstellung zerstörter baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Schadenseintritt. Kommt der Verein dieser Verpflichtung aufgrund der von ihm zu vertretenden Umstände nicht oder nicht vollständig nach, so kann der Verpächter nach seiner Wahl ersatzweise den auf sein Eigentum entfallenden Betrag von den in § 7 Absatz 2 genannten Versicherungsleistungen beanspruchen. Der Verein hat das Recht, bei der Wiederherstellung des Objektes vom ursprünglichen Zustand abzuweichen und den Ausbau modernen Gesichtspunkten und dem neu entstandenen Bedarf anzupassen. Dem Verein steht ferner das Recht zu, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand in der vorgenannten Frist zu versetzen. In diesem Fall hat der Verpächter keinen Anspruch auf Auszahlung der vorgenannten Versicherungsleistungen.

Gemäß § 8 Abs. 1 ist der Verein verpflichtet, das Grundstück und die Sporteinrichtung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Hierzu gehört selbstverständlich auch die Wiederherstellung eines Gebäudes nach Beschädigung oder Zerstörung durch Brand oder sonstige Einwirkung. Hieraus erklärt sich der Anspruch des Verpächters auf Übertragung der Versicherungsleistung, wenn der Verein seine diesbezügliche Verpflichtung zum Wiederaufbau des Objektes nicht erfüllt. Andererseits sollte dem Verein das Recht zustehen, sich – angesichts veränderter Gegebenheiten – wahlweise für ein anderes Baukonzept oder für die Wiederherstellung des Grundstückes in den ursprünglichen Zustand zu entscheiden.

## § 9 Mitbenutzung

Es ist dem Verein gestattet, die von ihm errichtete bzw. angepachtete Sportanlage auch Schulen, anderen Vereinen und Institutionen zur Verfügung zu stellen. Er ist berechtigt, für die Mitbenutzung eine angemessene Nutzungsent-schädigung zu verlangen.

Im Interesse einer effizienten Auslastung der Sportanlage sollte der Verein bereit sein, auch anderen Vereinen die Sportanlage im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Erhebung einer entsprechenden Benutzungsgebühr ist angesichts der finanziellen Vorleistung des Verein durchaus gerechtfertigt. Soweit der Verein über seine satzungsgemäße Tätigkeit hinaus eine Vermietung der Anlagen vornimmt, reicht der Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages nicht aus. Es ist erforderlich, eine zusätzliche Absicherung vorzunehmen. Wenden Sie sich bitte an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V.

## § 10 Duldungspflichten

1. Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtobjekt jederzeit nach vorheriger Anmeldung betreten und besichtigen zu lassen.
2. Der Verpächter hat das Recht evtl. Kanal-, Gas- und Wasser- sowie Kabelleitungen o. ä. auf dem Pachtgrundstück zu verlegen und zu betreiben. Hierdurch verursachte kurzfristige Behinderungen und Beeinträchtigungen hat der Verein zu dulden, sofern diese die Umsetzung der planerischen Ziele und die Durchführung des Sportbetriebs auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen. Die dem Verein in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten werden Ihm durch den Verpächter erstattet.

Die Fortsetzung des Pachtverhältnisses durch den Verein ist z. B. dann als unzumutbar zu betrachten, wenn aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen benachbarter Industrie oder landwirtschaftlicher Betriebe ein ordnungsgemäßer Sportbetrieb auf dem angepachteten Grundstück nicht mehr sichergestellt werden kann, oder wenn sich z. B. später herausstellt, dass Schadstoffbelastungen im Boden unter Umständen zu gesundheitlichen Schädigungen der Mitglieder führen könnten. Die Frage nach der Zumutbarkeit stellt sich auch dann, wenn durch das persönliche Verhalten des Verpächters, z. B. mutwillige Störung des Sportbetriebs etc., für den Verein eine unzumutbare Situation herbeigeführt wird.

## § 11 Kündigung

1. Der Verein kann den Vertrag zum Ende eines Pachtjahres mit einer Frist von 6 Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Verein unzumutbar wird. (z. B. bei extrem rückläufigem Mitgliederbestand).
2. Der Verpächter kann das Pachtverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,
  - a) wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
  - b) wenn der Verein sich auflöst, oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,
  - c) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gem. §§ 543, 314 BGB.
3. Der Verpächter kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn öffentliche Gründe vorliegen, die eine Enteignung rechtfertigen.

## § 12 Beendigung des Pachtverhältnisses

1. Bei Auflösung des Pachtverhältnisses gehen die durch den Verein errichteten baulichen Anlagen gemäß § 94 BGB in das Eigentum des Verpächters über. Der Verein verpflichtet sich, das Pachtobjekt in einem ordnungsgemäßen sauberen Zustand an den Verpächter zurückzugeben.
2. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung nach § 11 Absatz 3 des Vertrages oder aus sonstigen Gründen, die der Verein nicht zu vertreten hat unter anderem auch nach § 11 Absatz 1, ist dem Verein für die durch ihn während der Pachtzeit in die Pachtsache geleisteten Investitionen eine angemessene Entschädigung zu zahlen.
3. Entschädigungshöchstgrenze ist der Sachwert, der im Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Kommune festgesetzt wird.
4. Eine angemessene Entschädigung durch den Verpächter steht dem Verein außer bei einer Kündigung nach § 11 Absatz 2 a), b), c) auch nach ordnungsgemäßem Ablauf des Vertrages zu.

Der Sachwert wird nach einem bestimmten Baukostenindex unter Anrechnung einer Wertminderung durch natürlichen Verfall oder Zeitablauf und unter Berücksichtigung wertsteigernder Einbauten ermittelt. Der Verkehrswert, welcher als marktgerechter Verkaufswert zu betrachten ist, wird ermittelt aus dem Sachwert und dem Ertragswert eines Objektes. Letzterer errechnet sich wiederum aus dem zu erzielenden wirtschaftlichen Gewinn eines Grundstückes (Pacht, Miete etc.).



### § 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 zwei Ausführungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

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

.....  
Für den Verpächter

.....  
Für den Verein gemäß § 26 BGB

Die folgenden Vertragsentwürfe „Betriebsführung Bäder“ und „Schlüsselgewalt Bäder“ wurden vom Schwimmverband Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle des Schwimmverbands gerne zur Verfügung.

## 5a. Mustervertrag: „Betriebsführung Bäder“

### Vertrag

zwischen der Stadt .....

vertreten durch .....  
(im Folgenden „Stadt“ genannt)

und dem Schwimmverein .....

vertreten durch .....  
(im Folgenden „Verein“ genannt)

### § 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragszweck

1. Die Stadt ist Eigentümerin der auf dem angehefteten Lageplan (Anlage 1) farblich umrandeten Grundstücksflächen nebst den darauf befindlichen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen sowie Inventar gemäß Inventarliste (Anlage 2), im folgenden „Betriebsobjekt“ genannt. Der Lageplan und die Inventarliste sind Bestandteile des Vertrages.
2. Die Stadt beauftragt den Verein, das ..... -Bad in der Hallenbadsaison (September bis Mai) und vier Wochen im Parallelbetrieb zu den Freibädern, zur Nutzung durch Öffentlichkeit, Schulen und Sportvereine ganztägig an 7 Tagen.
3. Die täglichen Nutzungszeiten beginnen montags bis freitags nicht vor 08:00 Uhr und enden um 21:00 Uhr. An Wochentagen mit „offenem Frühschwimmen“ beginnt die Nutzung ab 06:00 Uhr. Samstags und sonntags beginnt die Nutzung nicht vor 09:00 Uhr und endet um 20:00 Uhr. Arbeiten zur Erhaltung der Sauberkeit und Hygiene sowie Wartungsarbeiten, die nicht während der Nutzungszeiten durchgeführt werden können, werden entsprechend vor oder nach den Nutzungszeiten ausgeführt. Abweichungen der Nutzungszeiten sind mit der Stadt abzustimmen.
4. Der Verein betreibt das Bad gemeinnützig im Sinne des Steuer- und Vereinsrechtes.
5. Zur Betriebsführung gehören alle damit verbundenen Aufgaben, also insbesondere die technische und kaufmännische Betriebsführung, die inhaltliche Ausrichtung und Gestaltung des Bäderbetriebs, Personaleinsatz, Bewirtschaftung der Sachausgaben und die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

### § 2 Einschränkung der Betriebsführung

Nicht zur Betriebsführung im Sinne dieses Vertrages gehören die im Grundrissplan (Anlage 3) farblich schraffierten Flächen:

.....  
.....

### § 3 Gewährleistung, behördliche Genehmigungen

1. Beide Parteien versichern, dass sich das Betriebsprojekt bei der Übergabe in betriebstauglichem Zustand befindet.  
Es wird ein für beide Parteien verbindliches Abnahmeprotokoll gefertigt.
2. Der Verein verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand stets in gutem Zustand zu erhalten sowie alle Maßnahmen zu treffen, die einen in jeder Hinsicht einwandfreien und sicheren Badebetrieb gewährleisten.
3. Falls für den Betrieb des Betriebsobjektes durch bauliche oder sonstige Nutzungsänderungen zusätzliche behördliche Genehmigungen notwendig sind, hat der Verein diese einzuholen. Die Stadt versichert, dass alle für den derzeitigen Betrieb erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

### § 4 Betrieb des Vertragsgegenstandes

1. Der Verein hat eine Badeordnung zu erlassen; sie bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Badeordnung ist zu jedermanns Einsicht am Eingang des Hallenbades offenkundig auszuhängen.
2. Sämtliche Bestimmungen, die den Badebetrieb regeln, insbesondere Vorschriften und Richtlinien über die Unterhaltung und den Betrieb von Hallenbädern, speziell die Unfallverhütungs- und die Hygienevorschriften, sind zu beachten. Behördlichen Anordnungen und Auflagen in jeder Hinsicht (z. B. des Gesundheitsamtes) hat der Verein unverzüglich nachzukommen.
3. Im Rahmen der Betriebsführung hat der Verein ein angemessenes Angebot für „öffentliches Schwimmen“ zu unterbreiten, das auch vereinsungebundenen Bürgern zu bestimmten Zeiten das Schwimmen im.....-Bad ermöglicht. Das Betriebsobjekt ist der Öffentlichkeit grundsätzlich mindestens für folgende Öffnungszeiten wöchentlich zugänglich zu machen:  
.....  
.....  
.....
4. Das Hallenbad steht weiterhin für den Schulsport zu Verfügung. Es gilt der bei Betriebsübergang gültige Schul-Belegungsplan der Stadt. Änderungen der Schulbelegung fallen in die Zuständigkeit der Stadt. Den Belegungsplan für die Vereinszeiten und das „öffentliche Schwimmen“ erstellt der Verein im Benehmen mit der Kommune.

### § 5 Tarifgestaltung, Einnahmeerhebung und Aufzeichnungspflichten

1. Während der öffentlichen Badezeit sowie der Nutzung durch Dritte (vergl. auch § 7) darf der Verein Entgelte erheben. Diese haben angemessen zu sein und orientieren sich an der Grundstruktur der bisherigen städtischen Entgeltordnung und an den Tarifen vergleichbarer Objekte.
2. Der Verein führt eine jahresbezogene Besucherstatistik und stellt sie der Stadt zur Verfügung.

## **§ 6 Budget**

1. Die Stadt stellt dem Verein jährlich einen Zuschuss in Höhe von ..... Euro zur Verfügung.
2. Der Zuschuss wird dem Verein in 4 Raten gezahlt und zwar jeweils zu Beginn eines Quartals.
3. Der Zuschuss und alle im Zusammenhang mit dem Betrieb des Objektes erwirtschafteten Mittel sind umfassend für die Betriebsführung des Objektes und für den Schwimmsport zu verwenden.
4. Beim Betrieb des Betriebsobjektes sind vom Verein die Grundsätze kaufmännischen Verhaltens und einer ordentlichen kaufmännischen Buchführung zu beachten.
5. Darüber hinaus ist der Verein verpflichtet, der Stadt jährlich zum Ende des Geschäftsjahres (01.07.-30.06.) seine, die Betriebsführung des Hallenbades betreffenden Geschäftsunterlagen, die Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres (Kalenderjahr = Geschäftsjahr) und die Inventarliste zur Prüfung durch die Stadt oder beauftragte Dritte vorzulegen.
6. Für den Fall, dass die Stadt in diesem Zusammenhang Auskünfte über den Betrieb des Betriebsobjektes einholen möchte, befreit der Verein die zuständigen, der Amtsverschwiegenheit unterliegenden Stellen, z. B. Finanzamt, Krankenkassen, von ihrer Schweigepflicht.

## **§ 7 Gebrauchsüberlassung an Dritte**

1. Der Verein ist - im Benehmen mit der Stadt - berechtigt, den Gebrauch des Betriebsobjektes im Rahmen seiner Zweckbestimmung teilweise Dritten zu überlassen (z. B. ....). Dritte sind nicht die in § 4 genannte Öffentlichkeit, Schulen oder Sportvereine.
2. Der Verein ist verpflichtet, die Gebrauchsüberlassungen an Dritte auf die Laufzeit dieses Vertrages zu begrenzen und für den Fall einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages auch eine vorzeitige Beendigung der Nutzungsverhältnisse vertraglich vorzusehen und diese Option im Bedarfsfall auch auszuüben.
3. Durch Gebrauchsüberlassung an Dritte darf die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen gem. § 4 grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 8 Einhaltung von Betriebsnormen und Sicherheitsbestimmungen**

1. Der Verein ist verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Betriebsobjekt relevanten Normen, insbesondere Vorschriften und Richtlinien über die Unterhaltung und den Betrieb von Schwimmbädern, speziell die Unfallverhütungsvorschriften und die Vorschriften für die Aufsichtspflicht während des Badebetriebes, genau zu beachten. Eine Auflistung der wesentlichen, derzeit geltenden Normen, Vorschriften und Richtlinien ist dem Verein auszuhändigen (Anlage 4).

2. Der Verein verpflichtet sich, für die Sicherheit und die Unversehrtheit aller Badnutzerinnen und -nutzer zu sorgen. Insbesondere kleine Jungen und Mädchen, junge und erwachsene Frauen sind vor sexueller und sonstiger Belästigung in Wort und Tat zu schützen. In diesem Sinne ist das eingesetzte Personal gezielt zu sensibilisieren und regelmäßig fortzubilden.

## **§ 9 Dienst- und Fachaufsicht**

1. Der Verein besorgt die Betriebsführung grundsätzlich mit eigenem Personal.
2. Während des Badebetriebes für die Öffentlichkeit und für die Erledigung rechtlich erforderlicher Arbeiten im Bereich der Technik und Bäderhygiene setzt die Stadt eine Fachkraft für Bäderbetriebe (Schwimmmeister/-gehilfe) ein. Diese führt an jedem Öffnungstag vor Beginn des Schwimmbetriebes eine Betriebssicherheitskontrolle durch. Während des gesamten Badebetriebes ist die Fachkraft stets in Rufbereitschaft und bei Bedarf telefonisch zu erreichen.
3. Die Fachkraft untersteht nur der Dienst- und Fachaufsicht der Stadt. Das städtische Personal hat ein sachlich und fachlich begründetes Direktionsrecht gegenüber dem vereinseigenen Personal hinsichtlich der Aufsichtsführung und Sicherheit.

## **§ 10 Instandhaltung des Vertragsgegenstandes / Betriebskosten**

1. Der Verein ist verpflichtet, das Betriebsobjekt einschließlich des Inventars pfleglich zu behandeln.
2. Dem Verein obliegt die laufende Unterhaltung des Vertragsgegenstandes. Darunter sind auch Instandsetzungen am Betriebsobjekt bis zu netto 300 Euro pro Maßnahme und einer Jahresobergrenze von 3.000 Euro zu verstehen. Er hat eigenständig darauf zu achten und zu veranlassen, dass das Betriebsobjekt betriebsstauglich und nutzbar ist. Den Badbetrieb störende, größere Maßnahmen erfolgen nach Möglichkeit während der Schließzeit. In der Freibadsaison oder in den Ferien. Wesentliche Mängel des Betriebsobjektes sind nachrichtlich der Stadt anzuzeigen.
3. Bauliche Änderungen am Betriebsobjekt, insbesondere Neu-, Um- und Einbauten darf der Verein nur mit Zustimmung der Stadt auf seine Kosten vornehmen.
4. Die Stadt ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand in einem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die Instandhaltung, -setzung und ggf. Erneuerung sämtlicher mit dem Objekt verbundenen Einrichtungen sowie der technischen Anlagen ab Maßnahmen über 300 Euro obliegt der Stadt. Den Badbetrieb störende, größere Maßnahmen erfolgen nach Möglichkeit während der Schließzeit in der Freibadsaison oder in den Ferien.
5. Die Stadt trägt die auf den Vertragsgegenstand entfallenden Betriebskosten in tatsächlich entstehender Höhe für
  - a) Grundbesitzabgaben
  - b) Kosten für Wasserverbrauch
  - c) Kosten für Stromverbrauch

- d) Kosten der Schornsteinreinigung
- e) Energiekosten für die Beheizung
- f) Kosten der Gebäudeversicherung

## **§ 11 Haftung für das Betriebsobjekt, Versicherungen**

1. Der Verein haftet im Rahmen der gesetzlichen Haftpflicht der Stadt gegenüber für alle von ihm und seinen Beauftragten oder Dritten, die sich in dem Betriebsobjekt aufhalten, verursachten Schäden.
2. Die Stadt hat das Betriebsobjekt gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Einbruchdiebstahlschäden versichert. Dieser Versicherungsschutz wird auch für die Dauer dieses Vertrages beibehalten.
3. Die Stadt schließt für die Dauer dieses Vertrages anstelle des Vereins für das Betriebsobjekt eine Betriebshaftpflichtversicherung unter Einschluss des Haftungsrisikos des Personals ab. Die Versicherungsprämie hierfür wird der Verein der Stadt erstatten.

## **§ 12 Besichtigungs- und Zutrittsrecht, verantwortliche Person des Vereins**

1. Die Stadt ist – nach grundsätzlicher vorheriger Abstimmung mit dem Verein – berechtigt, das Betriebsobjekt durch beauftragte Dienstkräfte betreten zu lassen und sich von der ordnungsgemäßen Durchführung der Vereinbarungen dieses Vertrages zu überzeugen. Beanstandungen sind dem Verein mitzuteilen. Berechtigte Beanstandungen hat der Verein unverzüglich abzustellen.
2. Der Verein ist verpflichtet, der Stadt die jeweiligen vertretungsberechtigten Personen zu benennen, die in der Lage sind, über alle mit dem Betriebsobjekt zusammenhängenden Fragen Auskunft zu geben und die rechtsverbindlich für den Verein handeln können.

## **§ 13 Verzug**

Kommt der Verein einer seiner vertraglichen Verpflichtungen innerhalb angemessener Frist nach schriftlicher Aufforderung nicht oder nur unvollständig nach, kann die Stadt die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Vereins selbst oder durch Dritte treffen, wobei der Verein auf Einwendungen verzichtet.

## **§ 14 Betriebsbedingte Schließungen des Betriebsobjektes**

1. Für den Fall, dass das Betriebsobjekt länger als eine Woche während der Hallenbadsaison schließen muss, wird der von der Stadt zur Verfügung gestellte Zuschuss grundsätzlich anteilig um den Schließungszeitraum gekürzt.
2. Sollte der Verein während der Zeit der Schließung in der Hallenbadsaison unvermeidbare Kosten für die Führung des Betriebsobjektes aufwenden müssen und/oder Einnahmeausfälle haben, so werden diese, wenn entsprechende Nachweise erbracht sind, bei der Kürzung des Zuschusses berücksichtigt.

## § 15 Dauer des Vertrages/Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am ..... und wird zunächst für einen Zeitraum von ..... Jahren abgeschlossen (.....bis.....). Der Vertrag verlängert sich um 2 Jahre, soweit beide Parteien mit der Fortführung des Vertrages einverstanden sind und dieser Vertrag nicht gekündigt wird.
2. Innerhalb dieser ersten 2 Jahre kann jede Partei bei Vorliegen eines wichtigen, schwerwiegenden Grundes den Vertrag zum 31.12. mit Wirkung zum 01.04. des folgenden Jahres kündigen.
3. Nach Ablauf der ersten 2 Jahre streben die Parteien eine Vertragsfortsetzung für eine weitere längerfristige Laufzeit an. Sollte eine Einigung dazu nicht zu Stande kommen, verlängert sich der Vertrag nur um jeweils 1 Jahr - mit Kündigungsmöglichkeit bis zum 31.12. mit Wirkung zum 01.04. des Folgejahres.
4. Der Betreiber ist berechtigt, bei groben Verstößen gegen die Bestimmungen dieses Vertrages oder der Badeordnung die mit diesem Vertrag verbundene Nutzungsberechtigung mit sofortiger Wirkung zu widerrufen.
5. Die Stadt ist ferner zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
  - a) der Verein einer der Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Abmahnung nicht nachkommt
  - b) der Verein seinen Vereinsbetrieb auflöst oder das Vergleichsverfahren über sein Vermögen eröffnet wird
  - c) der Verein in Liquidation oder Konkurs gerät oder wenn die Konkursverwaltung mangels Masse abgelehnt wird
  - d) eine Aufforderung zur Ableistung der eidesstattlichen Versicherung bzw. zur Abgabe des Vermögensverzeichnisses ergangen ist
  - e) eine behördliche Genehmigung zum Betreiben des Vertrages rechtswirksam versagt oder entzogen wurde
  - f) der Vertragsgegenstand nicht mehr betriebsfähig ist und insbesondere hauswirtschaftliche Gründe gegen die Einleitung von Maßnahmen zur Herrichtung der Betriebsfähigkeit sprechen.
6. Der Nutzer ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, sofern die Stadt die ihr aus diesem Vertrag erwachsenen Pflichten nicht einhält.
7. Etwaige Ersatzansprüche, die infolge des Widerrufs oder der Kündigung des Vertrages entstehen, sind für beide Parteien ausgeschlossen.

## § 16 Ansprüche bei Beendigung des Vertrages

1. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Grund, ist der Verein verpflichtet, das Betriebsobjekt in einem betriebsstauglichen Zustand an die Stadt zurückzugeben. Im Rahmen der Betriebsführung vorgenommene Ein-/Anbauten und beschaffte Sachmittel gehen in das Eigentum der Stadt über.



2. Zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht vom Verein verausgabte Finanzmittel sind der Stadt zu übergeben.

### **§ 17 Schlussbestimmungen**

1. Mündliche Vereinbarungen neben diesem Vertrag gelten nicht. Nachträgliche Abmachungen und Nebenabreden bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.
2. Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Vielmehr verpflichten sich die Vertragsparteien, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere, ihr möglichst gleichkommende Regelung zu ersetzen.

### **§ 18 Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist .....

Für die Stadt .....

Für den Schwimmverein .....

....., den .....

## 5b. Mustervertrag: „Schlüsselgewalt Bäder“

Zwischen der  
Stadt NN – nachstehend Betreiber genannt –

und dem Schwimmverein ABC – nachstehend Betreiber genannt –  
wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1 Vertragszweck

1. Der Betreiber stellt dem Nutzer das XY-Bad mit den notwendigen Einrichtungen im Rahmen dieses Vertrages zur Durchführung des Sportbetriebes zur Verfügung.
2. Die Teilnahme am Sportbetrieb ist grundsätzlich nur Vereinsmitgliedern gestattet. Teilnahmeberechtigt sind auch Personen während der Probezeit, Teilnehmer an Sport- und Gesundheitskursen und der Rettungsausbildung sowie Besucher von Sportveranstaltungen und Gäste, die Schwimm- und Rettungsprüfungen ablegen und Begleitpersonen minderjähriger Teilnehmer. Sonstige Veranstaltungen, die nicht dem Sportbetrieb oder der öffentlichen Gesundheitspflege dienen, sind nur mit Genehmigung des Betreibers zulässig.

### § 2 Ordnungsgemäßer Sportbetrieb/Wasseraufsicht

1. Die Verantwortung für die Ordnung im Bad und die Sicherheit des Sportbetriebes während der Sportstunden obliegt dem Nutzer, vertreten durch den Leiter des Sportbetriebes. Der Leiter des Sportbetriebes und die Übungsleiter sind dem Badbetreiber schriftlich zu melden und müssen sich als solche ausweisen können. Die Ausübung des Hausrechtes obliegt während der Sportstunden dem Nutzer.
2. Die Sportstunden dürfen nur unter Aufsicht verantwortlicher Übungsleiter durchgeführt werden. Für die Wasseraufsicht sind Übungsleiter oder andere Personen einzusetzen, welche die Rettungsfähigkeit besitzen (Nachweis durch DRSA Silber oder Rettungsfähigkeitsnachweis des SV NRW, nicht älter als 3 Jahre).  
Der Nutzer verpflichtet sich, diese Voraussetzungen in eigener Verantwortlichkeit zu kontrollieren. Die Übungsleiter sind verpflichtet, sich an jedem Trainingstag in die Vereinsliste einzutragen und zu unterschreiben.

### § 3 Benutzungszeiten

1. Die Benutzungszeit ist festgelegt vom .....  
bis zur Schließung des XY-Bades

Nutzungszeiten: Tage / Uhrzeiten

2. Die Übertragung der Schlüsselgewalt für die unter (1) festgelegten Benutzungszeiten erfolgt durch Übergabe des Schlüssels der Nebentür an den verantwortlichen Leiter des Sportbetriebes des Nutzers.

3. Der Betreiber ist berechtigt, aus betrieblichen Gründen die Benutzung für einen bestimmten Zeitraum zu sperren. Er hat den Nutzer sofort zu unterrichten, wenn ihm die Gründe für die Sperrung bekannt werden. Dem Nutzer stehen bei Ausfall von Sportstunden aus betrieblichen Gründen keine Ersatzansprüche zu.

#### **§ 4 Aufsicht/Haftung**

1. Der Betreiber stellt für den Sportbetrieb des Nutzers im XY Bad (Vereinschwimmen) kein Aufsichtspersonal. Während der Nutzung durch den Nutzer ist dieser für die geordnete und sichere Durchführung des Sportbetriebes und für die sachgemäße Behandlung der benutzten Bereiche des Bades sowie seiner Ausstattung und Geräte verantwortlich.
2. Der Betreiber stellt dem Nutzer das Bad in ordnungsgemäßem Zustand zur Verfügung. Stellt der Nutzer bauliche oder technische Mängel fest, hat er dies unverzüglich dem Betreiber schriftlich mitzuteilen.

#### **§ 5 Badbenutzung**

1. Der Nutzer hat sicherzustellen, dass keine unbefugten Personen am Sportbetrieb teilnehmen und/oder sich in den genutzten Räumlichkeiten aufhalten. Kontrollen durch den Betreiber sind zulässig.
2. Nach Beendigung der Sportstunden hat der Nutzer das XY-Bad in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu verlassen.
3. Die zugewiesenen Umkleieräume sind vom Nutzer zu überwachen und soweit notwendig verschlossen zu halten. Für die Aufbewahrung von Kleidungsstücken oder Wertgegenständen übernimmt der Betreiber keine Verwahrungspflichten.
4. Eigene Geräte dürfen nur mit Genehmigung des Betreibers benutzt werden. Eine ständige Aufbewahrung eigener Geräte im Bad bedarf der Genehmigung des Betreibers.
5. Den Anordnungen des Beauftragten des Betreibers, die im Regelfall an den Leiter des Sportbetriebes zu richten sind, ist Folge zu leisten. Der Beauftragte ist bei groben Verstößen gegen den Vertrag oder die Badeordnung berechtigt, die Benutzung des Bades und seiner Einrichtungen zu untersagen. Eine endgültige Entscheidung wird durch den Betreiber nach Maßgabe der Bestimmung des § 8 Abs. 3 und 4 getroffen.
6. Das Bad einschließlich aller benutzten Einrichtungen und Geräte ist pfleglich zu behandeln und nur seiner Bestimmung entsprechend sachgemäß zu benutzen. Alle beweglichen Geräte sind nach der Benutzung wieder an die dafür vorgesehenen Plätze zu bringen.
7. Das Personal des Betreibers ist berechtigt, während des Sportbetriebes betriebsbedingte Aufgaben (z. B. Reinigungsarbeiten) auszuführen, wenn der Sportbetrieb dadurch nicht behindert wird.

## § 6 Notfälle

Sollte während der Benutzungszeiten ein Unfall oder Notfall im XY-Bad eintreten, hat der Leiter des Sportbetriebes oder dessen Vertreter Erste Hilfe zu leisten und unverzüglich Rettungsdienst oder Feuerwehr über folgende Notrufnummern anzufordern:

Bei Personenunfällen: **112 – Feuerwehr**

Bei Chlorgasunfällen: **112 – Feuerwehr** und

Bei anderen technischen Problemen: ..... N. N.

..... N. N.

..... N. N.

Die Notrufnummern sind im Bad gut sichtbar ausgehängt.

Bei Brandgefahr, Chlorgasalarm und sonstigen Gefahren für Leib oder Leben hat der Leiter des Sportbetriebes das Bad unverzüglich zu räumen.

Störungen an der Chlorgasanlage werden durch einen **lauten Signalton** sowie durch eine **Warnleuchte**, Brandgefahr durch einen **Sirenenton** gemeldet.

Die Verhaltensregeln bei Notfällen und Gefahren sind schriftlich durch den Betreiber / die Stadt niedergelegt und dem Nutzer auszuhändigen.

Der Leiter des Sportbetriebes und die Aufsicht führenden Übungsleiter werden vom Betreiber vor der erstmaligen, eigenverantwortlichen Nutzung des XY-Bades in die zu treffenden Verhaltensregeln- und Rettungsmaßnahmen eingewiesen. Die Einweisung wird dokumentiert und in regelmäßigen Abständen wiederholt.

## § 7 Haftung

1. Der Betreiber sowie sein Personal haften nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit für Personen- und Sachschäden, die den Mitgliedern des Nutzers oder sonstigen Teilnahmeberechtigten bei der Benutzung des Schwimmbades einschließlich seiner Einrichtungen und Geräte entstehen, es sei denn, die Schäden beruhen auf baulichen oder technischen Mängeln, für die der Betreiber verantwortlich ist.
2. Der Nutzer haftet gegenüber dem Betreiber für alle Schäden, die nachweislich durch das Verschulden seiner Mitglieder oder sonstiger Teilnahmeberechtigten bei der Benutzung des Bades einschließlich seiner Einrichtungen und Geräte entstanden sind und die weder auf Materialfehler noch auf Abnutzung zurückzuführen sind.

## § 8 Inkrafttreten, Widerruf, Kündigung

1. Dieser Vertrag tritt am ..... in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Der Nutzer hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen.

3. Der Betreiber ist berechtigt, bei groben Verstößen gegen die Bestimmungen dieses Vertrages oder der Haus- und Badeordnung die mit diesem Vertrag verbundene Benutzungsgenehmigung für den Nutzer oder für einzelne Vereinsmitglieder zu widerrufen.
4. Wiederholen sich trotz schriftlicher Abmahnung grobe Verstöße gegen die Bestimmungen dieses Vertrages oder der Haus- und Badeordnung, kann der Vertrag von dem Betreiber fristlos gekündigt werden. Darüber hinaus steht dem Betreiber das Recht zu, den Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten zu kündigen.
5. Ersatzansprüche durch Widerruf oder Kündigung des Vertrages sind für beide Parteien ausgeschlossen.

### **§ 9 Vertragsform**

1. Von diesem Vertrag erhält jeder Vertragspartner eine von beiden Beteiligten rechtsgültig unterzeichnete Ausfertigung.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

....., den .....

.....  
Betreiber

.....  
Nutzer



## B. Tipps und Hinweise zum Erwerb von Grundstücken durch den Verein

Entschließt sich ein Verein eine bebaute oder unbebaute Immobilie für die Ausübung seiner Vereinszwecke zu erwerben, ist Folgendes zu beachten:

### 1. In der Vorbereitungsphase

Der Kauf einer Immobilie ist ein rechtlich und tatsächlich bedeutsamer Vorgang mit weit reichenden Folgen, der gut überlegt und vorbereitet sein sollte. Der Vertrag zum Erwerb eines Grundstücks ist nach § 311b BGB zwingend durch einen Notar zu beurkunden. Wichtig ist es, sich vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags gut vorzubereiten und sich zeitlich nicht unter Druck setzen zu lassen. Nach § 17 Abs. 2a des Beurkundungsgesetzes soll dem Käufer eine „ausreichende“, mindestens vierzehntägige „Überprüfungsfrist“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen. Etwaige Abschlüsse zum Kaufpreis wegen Sach- oder Rechtsmängeln sollten auf jeden Fall zeitlich vor der Vereinbarung eines Notartermins ausgehandelt werden, da der Notar den Kauf lediglich rechtlich absichern soll. Er kümmert sich nicht um die wirtschaftlichen Gesichtspunkte, wie z. B. die betragsmäßige Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners.

- a) Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Verein generell zu empfehlen, die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (z. B. Anbindung an Verkehrsmittel, mögliche Beeinträchtigungen durch Umweltbelastungen) und das Vertragsobjekt selbst genau zu besichtigen, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Bereits bekannte oder vermutete Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen und die getroffenen Vereinbarungen im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hat sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage/Garantie übernommen. Wichtig ist auch, dass ein ggf. beteiligter Makler mit „offenen Karten“ spielt, da dieser schließlich auch seine Provisionszahlung verdienen will, die sich am Kaufpreis orientiert.
- Es empfiehlt sich, beim Bauordnungsamt eine aktuelle Katasterkarte anzufordern, die auch ein etwaig finanzierendes Kreditinstitut benötigt. Aus der Katasterkarte ergeben sich die Außenabmessungen des Grundstücks und ebenso die tatsächliche Wohnfläche. Die Grundstücksgrenzen in Natur sollten mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten verglichen werden.
- Es besteht generell die Möglichkeit, mit dem Verkäufer

zu vereinbaren, dass dieser ein Gutachten zur Immobilienbewertung durch einen neutralen Sachverständigen in Auftrag gibt: Fällt dieses nach den Vorstellungen des Vereins aus, kann dieser anbieten, hierfür alle Kosten zu übernehmen. Hat der Verkäufer nichts zu verbergen, sollte er mit einer entsprechenden vertraglichen Regelung einverstanden sein.

- b) Im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung 2002, 2007 und 2009 können sich beim Kaufobjekt mögliche Nachrüstpflichten ergeben (z. B. Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschossdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die noch aus der Zeit vor 1978 stammen). Selbst wenn der Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden.
- c) Der Käufer sollte sich außerdem über die Bebaubarkeit sowie über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Kommune und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) genau informieren. So werden z. B. häufig Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, diese jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet. Es können daher „versteckte“, finanziell erhebliche Belastungen auf dem Grundstück liegen und Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind.
- d) Der beurkundende Notar hat keine Pflicht dazu, das sog. „Baulastenverzeichnis“ einzusehen. Gegenstand von Baulasten, die für den künftigen Eigentümer verbindlich sind, sind z. B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen. Auch über solche Baulasten sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen angestellt werden. Ebenso sollten ggf. beabsichtigte Bauungen durch den Verein mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden.
- e) Ist bei bebauten Grundstücken das hierauf befindliche Gebäude vermietet, tritt der Verein als Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein („Kauf bricht nicht Miete“). Eine Kündigung des Mietvertrages, soweit diese noch nicht erfolgt ist, kommt nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z. B. Eigenbedarf, in Betracht. Selbst bei einer berechtigten Kündigung droht die Gefahr, dass sich ein Mieter auf sozialen Mieterschutz beruft und ein langwieriger gerichtlicher



Räumungsprozess zu führen ist. Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z. B. Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Kommune (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke). Ob solche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann durch den Notar erst nach Beurkundung amtlich geprüft werden; in der Regel ist das Vorliegen einer Nichtausübungserklärung eine der Voraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises. Auch diesbezüglich ist es wichtig, diese Fragen verbindlich zu klären bzw. vertraglich zu regeln.

- f) Der Käufer sollte mit dem Verkäufer auch besprechen, welche weiteren Gegenstände außer dem Grundstück und Gebäude als sog. wesentliche Bestandteile (z. B. Mobiliar, Lampen, Einbaumöbel, Heizölvorrat) mitveräußert werden. Diese sollten unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden bzw. in Form einer Anlage zur Notarurkunde genommen werden.  
Ist eine spätere (Teil-)Vermietung geplant, sollte auch eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils erwogen werden. Die jeweiligen Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer (die sich im Falle der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet) sowie für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren.
- g) Will der Verein den Kaufpreis oder Teile hiervon mit Hilfe von Fremdmitteln (Darlehen und Fördergelder) finanzieren, sollte er die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit dem jeweiligen Kreditinstitut besprechen. Dieses kann dann die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann. Dies erspart Zeit und Geld (da Rangrücktrittskosten beim Grundbuchamt entfallen) und zusätzlichen Schriftverkehr.

## 2. Konkrete Vertragsgestaltung und Beurkundung

Es empfiehlt sich, einen durch den Notar vorab übersandten Vertragsentwurf gegenlesen zu lassen, indem dieser z. B. durch einen Rechtsanwalt bezüglich der einzelnen Regelungen überprüft wird. So lässt sich verhindern, dass einzelne Vertragsklauseln ggf. zu Lasten des Käufers gehen, auch wenn der Notar zur neutralen Beratung beider Vertragsparteien verpflichtet ist.

## 3. Besitzübergang, Nutzen und Lasten des Grundstücks

Das Nutzungsrecht und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten am Vertragsbesitz gehen mit der Besitzübergabe auf den Käufer über. Dieser Zeitpunkt ist nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs: Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über.

Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten ist auch der steuerlich maßgebliche Zeitpunkt. In der Regel wird der Besitzübergang rechtlich vollzogen, wenn der Verkäufer den vollständigen Kaufpreis und der Käufer die tatsächliche Sachherrschaft über das Kaufobjekt erhalten hat. Um z. B. einen säumigen Käufer nicht besser zu stellen, gehen alle Lasten des Grundstücks sowie die Verpflichtung zur Verkehrssicherung (Räum- und Streupflicht) bereits mit dem Eintritt der Kaufpreisfälligkeit auf den Käufer über.

Je nachdem, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als „voll erschlossen“ verkauft wurde oder ob lediglich eine Zusage des Verkäufers in der Form gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind, trägt der Käufer oder Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen (z. B. Anschluss an Kanalisation) noch nicht abgerechnet sind.

## 4. Vollzugsphase

Als weitere Rechtsfolge der Veräußerung eines Grundstücks geht die Verpflichtung zur Zahlung der sog. Grundsteuer auf den neuen Eigentümer als Schuldner über. Bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss eine anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen. Die gesetzliche Anzeigepflicht des Käufers sieht vor, dass dieser innerhalb von drei Monaten nach Eigentumsumschreibung, den Wechsel der Eigentumsverhältnisse bei dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen hat.

Bestehende Gebäudeversicherungen gehen kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Der Versicherer hat ein einmonatiges Kündigungsrecht ebenso wie der Erwerber. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt.

Wegen der Vielzahl von Rechtsfolgen eines Grundstückserwerbs ist die rechtlich fundierte sowie umfassende Beratung des Vereins durch einen Notar, ggf. zusätzlich durch einen Rechtsanwalt, vor Vertragsschluss unumgänglich.

# Anschriftenverzeichnis

Landessportbund Nordrhein-Westfalen e. V.  
zuständig für Anfragen, weitere Informationen und Beratungen:

VIBSS-ServiceCenter  
montags bis freitags 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Tel. 0203 7381-777  
E-Mail: [Vibss@lsb-nrw.de](mailto:Vibss@lsb-nrw.de)

VIBSS-Online  
[www.vibss.de](http://www.vibss.de)

Für Fragen zum Bäderbereich:  
Schwimmverband Nordrhein-Westfalen  
Friedrich-Alfred-Straße 25  
Tel. 0203 7381-630  
E-Mail: [Info@swimpool.de](mailto:Info@swimpool.de)  
[www.swimpool.de](http://www.swimpool.de)

Für spezielle Fragen:  
Versicherungsbüro  
bei der Sporthilfe e.V.  
Paulmannshöher Str. 11a  
58515 Lüdenscheid  
Tel. 02351 947540  
E-Mail: [vsbluedenscheid@arag-sport.de](mailto:vsbluedenscheid@arag-sport.de)  
[www.arag-sport.de](http://www.arag-sport.de)

Für weitere kompetente Rechtsberatung bei speziellen Fragen zum  
Bau- oder Mietrechts:

Der Deutsche Anwalt Verein hat eine Arbeitsgemeinschaft Baurecht.  
Adressen von Fachanwälten sind unter [www.arage-baurecht.com](http://www.arage-baurecht.com) zu  
bekommen.  
Die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien kann zu diesem  
Thema Fachanwälte benennen: [www.mietrecht.net](http://www.mietrecht.net)

Über die Homepages können auch Anwälte mit entsprechender  
Qualifikation nach Postleitzahlen gesucht werden.

Aktuelle Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sind online über [www.vibss.de](http://www.vibss.de)  
oder als Broschüre über den Landessportbund Nordrhein-Westfalen  
erhältlich.

# Impressum

**Herausgeber:**

Landessportbund Nordrhein-Westfalen e. V.  
Friedrich-Alfred-Straße 25  
47055 Duisburg

Tel. 0203 7381-0

Fax 0203 7381-616

E-Mail: [Info@lsb-nrw.de](mailto:Info@lsb-nrw.de)

[www.lsb-nrw.de](http://www.lsb-nrw.de)

**Inhalte:**

RA Golo Busch

Hermann Hörsgen

**Redaktion:**

Achim Haase

Dirk Hoffmeier

Jürgen Weber

Ulrich van Oepen

**Gestaltung:**

Gathmann Michaelis und Freunde

3. überarbeitete Auflage

**Stand:**

Mai 2010

**Landessportbund Nordrhein-Westfalen e.V.**

Friedrich-Alfred-Straße 25

47055 Duisburg

Tel. 0203 7381-0

Fax 0203 7381-616

E-Mail: [Info@lsb-nrw.de](mailto:Info@lsb-nrw.de)

[www.lsb-nrw.de](http://www.lsb-nrw.de)

