

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

### **Mustervertrag**

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

Der 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.

### **Mustervertrag**

#### **Vertrag**

zwischen der Kommune..... vertreten

durch.....

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

wird folgender  
NUTZUNGSVERTRAG  
geschlossen:

### **§ 1 Nutzungsobjekt**

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

es sich um .....

**Anmerkung:** 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 qm Kunststoff-Rundlaufbahn oder Weitsprunggrube mit Anlaufbahn statt Leichtathletikanlagen oder Umkleidegebäude mit Umkleideräumen, Duschräumen, WC und Jugendraum bzw. Versammlungsraum statt Vereinshaus.

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

**Anmerkung:** 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

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

**Anmerkung:** 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

2.2 Der Verein verpflichtet sich, die Sportanlage einschl. der Gebäude und der Nebeneinrichtungen nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke im Rahmen seiner Vereinsarbeit zu nutzen und fachgerecht zu pflegen. Ein mit der Kommune abgestimmter Pflegeplan ist als Anlage.....beigelegt

**Anmerkung:** 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 Umfang umzusetzen.

2.3 Der Verein verpflichtet sich, den Schulen und auch anderen Sportvereinen sowie der Kommune bei Eigenbedarf die Nutzung der Sporteinrichtung zu ermöglichen. Zeit und Umfang der Fremdnutzung wird in einem von der Kommune und dem Verein gemeinsam zu erstellenden Belegungsplan geregelt. Sollte sich durch eine spätere Ausweitung der Fremdnutzung eine Nutzungseinschränkung für den Verein ergeben, so findet § 10 Abs. 7 Anwendung.

**Anmerkung:** 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 wirft für den Verein u. U. bzgl. seiner Angebotsplanung erhebliche Probleme auf. Es können sich neben dem Nutzungsausfall hieraus finanzielle Verpflichtungen ergeben, mit denen der Verein aufgrund der neuen Situation konfrontiert wird. Daher sollte zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen das Höchstmaß der zeitlichen Nutzungseinschränkungen (Stundenzahl) vertraglich festgelegt werden. Sollte dem Verein die Möglichkeit der Untervermietung eingeräumt werden, so besteht für den Bereich der Vermietung kein ausreichender Versicherungsschutz über die Sport- Haftpflichtversicherung. In solchen Fällen wenden Sie sich bitte an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V. Zusätzlicher Versicherungsschutz kann über den Sportversicherer vereinbart werden.

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

**Anmerkung:** 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

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

3.1.1 Überwachung der gesamten Sportanlage mit Gebäuden und Nebeneinrichtungen. Soweit durch bestehende Schäden Gefährdungen der Benutzer erkennbar sind, muss der Sportverein eine Nutzung untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzuge. Eine unverzügliche fernmündliche und schriftliche Meldung an die Kommune ist in diesen Fällen erforderlich.

3.1.2: Der Verein übernimmt die Überwachung des Energieverbrauchs, insbesondere des Stromverbrauchs und der Heizung durch regelmäßige Kontrollen. In diesem Rahmen ist auch die ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtungen (z. B. Flutlicht- und Lautsprecheranlagen) regelmäßig zu prüfen.

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

**Anmerkung:** 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 Umkleideräume 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 Körperschaftsteuerpflicht auf. Die Finanzverwaltung vertritt die Rechtsauffassung, hier erbringe der Verein Platzpflegeleistungen etc. für die Kommune und unterwirft den Zuschuss der Umsatzsteuer.

3.2 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.

**Anmerkung:** 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.

3.3 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.

**Anmerkung:** 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.

3.4 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.

**Anmerkung:** 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.

## § 4 Unterhaltung der Sportanlagen

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

**Anmerkung:** 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.

## § 5 Kosten, Lasten, Abgaben

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

5.1.1 Strom-, Gas- und Wasserverbrauch

5.1.2 Abwasser

5.1.3 Reinigung

5.1.4 Heizung

5.1.5 Abfallentsorgung

5.1.6 Sportgerätewartung

5.1.7 Reparaturen an vom Verein übernommenen Sport- bzw. Sportanlagenpflegegeräten, den technischen und sonstigen Einrichtungen, soweit die Kosten im Einzelfall/Einzelteil Euro..... nicht überschreiten, jedoch jährlich nicht mehr als Euro.....

**Anmerkung:** 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 (GVY) in der Regel günstiger versichert ist. Versicherungsnehmer bleibt die Kommune. Zu beachten ist jedoch, dass das Eigentum des Vereins, das in der Sporthalle gelagert wird, in der Regel nicht durch die Kommunen versichert ist und zusätzlicher Sachversicherungsschutz für die Bereiche Feuer, Einbruch-Diebstahl, Leitungswasser, Sturm gesondert beantragt werden muss. Auch hier kann der Sportversicherer über das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V. behilflich sein.

5.2: Die Kosten für die bauliche Unterhaltung und die Wartung der haustechnischen Anlagen werden

von der Kommune getragen.

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

## § 6 Werbung

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

**Anmerkung:** 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

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

**Anmerkung:** 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.

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

7.3 Der Verein ist verpflichtet, Gefahren für die Sicherheit und Ordnung entgegenzuwirken. Er haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die der Kommune an den überlassenen Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages entstehen, es sei denn, er weist nach, dass die Schäden außerhalb der vertragsgerechten Nutzung verursacht worden sind und der Verein bzw. seine Mitglieder oder sonstige Nutzungsberechtigte den Schadensfall nicht herbeigeführt haben. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen, fallen nicht unter diese

Regelung. Unberührt bleibt auch die Haftung der Kommune als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB, unter Ausschluss der Haftung des Vereins nach § 837 und § 838 BGB.

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

7.4 Der Verein ist verpflichtet, die Kommune unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäuden zu unterrichten, die zu einer Haftung der Kommune als Grundstückseigentümerin gemäß § 836 BGB führen können. Soweit sofortige Maßnahmen erforderlich sind, um jede Gefahr für Personen und Sachen zu vermeiden, veranlasst der Verein diese sofortigen Maßnahmen selbst. Dem Verein wird bei Vertragsabschluss eine Liste bestimmter Fachfirmen ausgehändigt. Die Kommune ersetzt dem Verein alle Kosten, die ihm bei der Durchführung der sofort erforderlichen Maßnahmen entstehen.

**Anmerkung:** 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.

7.5 Der Verein stellt die Kommune von etwaigen gesetzlichen Haftungsansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten und Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der überlassenen Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte sowie der Zugänge zu den Räumen und internen Anlagen stehen. Diese Regelung gilt nicht, wenn der Schaden ausschließlich durch einen verkehrsunsicheren Bauzustand der Gebäude oder ausschließlich durch die Kommune oder ihrer Bediensteten verursacht worden ist.

**Anmerkung:** 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.

## § 8 Versicherungen

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

**Anmerkung:** Vereine, die über eine Fachschaft Mitglied im LandesSportBund NRW sind, genießen den

Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages. Im Rahmen des Sportversicherungsvertrages wird ausreichender Versicherungsschutz durch eine Haftpflichtversicherung geboten, die auch die Freistellung der Kommune berücksichtigt.

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

**Anmerkung:** 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.

## **§ 9 Duldungspflichten des Nutzers**

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

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

## **§ 10 Vertragslaufzeit und Kündigung**

10.1 Der Vertrag beginnt am..... . Er läuft auf unbestimmte Zeit und ist erstmals mit einer Frist von ..... Monaten zum Jahresende zu kündigen. Danach ist die Kündigung jährlich mit einer Frist von ..... Monaten zum Jahresende möglich.

**Anmerkung:** 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.

10.2 Der Verein kann den Vertrag zum Ende des laufenden Jahres mit einer Frist von ..... Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des



Vertragsverhältnisses für den Verein unzumutbar wird (z. B. bei extrem rückläufigem Mitgliederbestand).

**Anmerkung:** 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. - wenn ein extrem starker Rückgang der Mitgliederzahlen die Funktionsfähigkeit des Vereins erheblich beeinträchtigt.

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

10.4 Die Kommune kann das Vertragsverhältnis vorzeitig fristlos kündigen,

1. nach den gesetzlichen Bestimmungen gem. der §§ 543, 314 BGB
2. wenn der Verein den sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,
3. wenn der Verein sich auflöst, oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

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

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

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

## § 11 Förderung und Kostenübernahme

11.1 Eine Nutzungsentschädigung wird nicht erhoben.

**Anmerkung:** 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.

11.2 Zur Durchführung aller Leistungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Sportanlage auf der Grundlage dieses Vertrages erhält der Verein von der Kommune eine pauschalierte Zahlung in Höhe von..... Euro jährlich zuzüglich der ggf. anfallenden Umsatzsteuer.

**Anmerkung:** 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 zuzahlende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen. Deshalb sollte die Zahlung zuzüglich der anfallenden Steuer vereinbart werden.

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

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

11.5 Sollte sich nach dem..... der Gesamtlebenshaltungskostenindex in der Bundesrepublik Deutschland für einen 4-Personen-Haushalt von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen gegenüber dem für Dezember..... im Bundesanzeiger veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex auf der Basis 1980 = 100 Punkte um mehr als 5% verändern, so wird der Zahlungsbetrag entsprechend angepasst. Eine erneute Anpassung des Zuschusses erfolgt, wenn die Gesamt- und Lebenshaltungskostenindexziffer von der vorangegangenen Wertsicherung um jeweils mehr als 5 % abweicht. Diese Regelung gilt auch für alle weiteren Wertsicherstellungen. Eine evtl. Änderung der Höhe der Zahlung gilt vom 01.01. des Jahres ab, welcher auf den Zeitraum folgt, an dem der Lebenshaltungskostenindex sich um mehr als 5 % verändert hat.

**Anmerkung:** Die Zugrundelegung eines Preisindex für die Kostenvergütung gewährleistet eine reelle Kostenanpassung im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate und vermeidet unliebsame Auseinandersetzungen bei neuen Vertragsverhandlungen zur Kostenerstattung. Die Anwendung eines Lebenshaltungskostenindex bedarf jedoch der Genehmigung durch die Landeszentralbank. Sollte eine andere Kostengleitklausel beabsichtigt sein, so sind die Konditionen konkret zu bestimmen.

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

11.7 Dabei hat der Verein nachzuweisen, dass die bisherige Zahlung die von ihm zu tragenden

Kosten unter Berücksichtigung der zu erbringenden Leistungen nicht mehr abdeckt. Er hat der Kommune die erforderlichen Belege als Nachweis vorzulegen.

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

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

## **§ 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

12.1 Die Sportanlage wird, sofern nachträglich nichts anderes vereinbart wurde, (z. B. genehmigte Erweiterung der Anlage) bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in dem Zustand zurückgegeben, in dem sie sich zu Vertragsbeginn befunden hat (auf das Protokoll - siehe § 1 Abs. 2 wird Bezug genommen). Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch wird hiervon nicht berührt.

12.2 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Verein auf Verlangen der Kommune verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die vom Verein abweichend zu § 4 Abs. 3 eingebaut wurden, innerhalb der zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

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

12.3 Die Kommune ist berechtigt, Einrichtungen und bauliche Anlagen auf Kosten des Vereins beseitigen zu lassen, wenn der Verein seinen Verpflichtungen gemäß § 12 Abs. 2 innerhalb der gestellten Frist nicht nachkommt.

12.4 Verlangt die Kommune nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht binnen eines Vierteljahres die Beseitigung von eingebauten Anlagen gemäß Absatz 2, so hat der Verein einen Anspruch auf finanziellen Ausgleich gemäß § 951 BGB.

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

**Anmerkung:** 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.

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

## § 13 Schlussbestimmungen

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

13.2 Sollte eine der hier getroffenen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, bleiben hiervon die übrigen getroffenen Vereinbarungen in ihrer Wirksamkeit unberührt. Sollte eine vertragliche Vereinbarung wegfallen, wird sie im Wege ergänzender Vertragsauslegung durch eine solche ersetzt, die ihr vom Sinn und wirtschaftlichem Erfolg am nächsten kommt.

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

13.4 Durch diesen Vertrag wird der bestehende Vertrag vom ..... ggf. Streichen einvernehmlich in allen Teilen aufgehoben.

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

Für die Kommune.....

Für den Nutzer gemäß § 26 BGB .....

*Der Landessportbund Nordrhein-Westfalen übernimmt keine Haftung für die Musterverträge.*