



2.4 Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (mit baulicher Unterhaltung)

Zwischen der Gemeinde _____
vertreten durch die/den _____

nachstehend „Gemeinde“ genannt

und dem Verein _____
vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB _____

nachstehend „Verein“ genannt

wird folgender
NUTZUNGSVERTRAG
geschlossen:

§ 1 Nutzungsobjekt

1. Die Gemeinde 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. Tennensportplatz statt Sportplatz, 400 m-Kunststoff-Rundlaufbahn oder Weitsprunggrube mit Anlaufbahn statt Leichtathletikanlagen oder Umkleidegebäude mit Umkleideräumen, Duschräumen, WC und Jugendraum bzw. Versammlungsraum statt Vereinshaus.

2. Die zu übernehmende Sportanlage befindet sich lt. Übernahmeprotokoll in einem ordnungsgemäßen Zustand und ist den Bedürfnissen des Sports entsprechend ausgestattet. Die Gemeinde stellt dem Verein ferner eine Grundausstattung an Geräten und Maschinen gemäß 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 beigefügt wird, aufgeführt werden.

§ 2 Nutzungsumfang

1. Die Gemeinde überträgt dem Verein im Rahmen dieses Vertrages das Hausrecht.

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

2. Der Verein verpflichtet sich, die Sportanlage einschließlich der Gebäude und der Nebeneinrichtungen nur für sportliche bzw. unmittelbar damit verbundene Zwecke im Rahmen seiner Vereinsarbeit zu nutzen und fachgerecht zu pflegen.

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.

3. Der Verein verpflichtet sich, den Schulen und auch anderen Sportvereinen sowie der Gemeinde bei Eigenbedarf die Nutzung der Sporteinrichtung zu ermöglichen. Zeit und Umfang der Fremdnutzung wird in einem von der Gemeinde 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.

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 unter Umständen 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 die INVERMA GmbH. Zusätzlicher Versicherungsschutz kann über den Sportversicherer vereinbart werden.

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 Kirchengemeinde.

§ 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, kann der Sportverein eine Nutzung untersagen, dies gilt insbesondere bei Gefahr im Verzuge.

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

- 1.3 Der Verein übernimmt die Reinigung und die Pflege aller Geräte, Außenanlagen und Nebeneinrichtungen einschließlich der Umzäunung, Tribünen etc. und überprüft die ordnungsgemäße Funktion der Sportgeräte und des Zubehörs. Soweit durch zugelassene Nutzungen Dritter (Schulen, Vereine) außergewöhnliche Verschmutzungen entstehen, wird die Gemeinde hierfür über die Pauschalzuwendung (§ 11) hinaus die hieraus entstehenden Kosten übernehmen.

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. 1.8).

- 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 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.

- 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.

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 einschließlich der Feststellung von Sachmängeln als auch der Auslastungen während der Übungsstunden. Es dient auch als Rechtfertigungsgrundlage gegenüber der Gemeinde.

- 1.6 Die Benutzung der Sportanlage während des Übungsbetriebes ist nur unter Anwesenheit einer Aufsichtsperson, die volljährig sein muss, erlaubt.

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

§ 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.

Nach § 4 dieses Vertrages 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 Gemeinde 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: „Besitz jemand auf einem fremden Grundstück in Ausübung eines Rechtes 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 Nutzungsrechtes zu unterhalten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachte Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer“.

2. Zu den Dach- und Fachreparaturen gehören alle substanzerhaltenen Bauleistungen wie z.B. Dacharbeiten, Fenstererneuerung, Fassadenarbeiten und Heizungs- bzw. Sanitärinstallationen. 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 Gemeinde.
3. Größere Schäden an oder in dem Nutzungsobjekt sind der Gemeinde sofort zu melden; dies gilt insbesondere für Schäden an Rohrleitungen und Dächern. Großreparaturen sind vor der Ausführung grundsätzlich mit der Gemeinde abzustimmen.
4. Bauliche und sonstige Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Gemeinde. 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 Stadt 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 Gemeinde über. Ergänzt oder erneuert der Verein bauliche oder sonstige Anlagen, die der Gemeinde gehören, so erwirbt die Gemeinde mit der Herstellung das Eigentum am Hinzugefügten.

Alle mit einem Grundstück bzw. einem Gebäude festverbundenen 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 Gemeinde übergehen zu lassen. Unter dieser Voraussetzung sollte sich der Verein für den Fall der Vertragskündigung einen Ersatzleistungsanspruch sichern lassen. (s. hierzu Anmerkung bei § 12.)

§ 5 Kosten, Lasten, Abgaben

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

Sinnvoller Weise 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- und Inventarversicherung von der Kommune übernommen werden, zumal diese weitestgehend über den Gemeindeversicherungsverband (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, Leitungswasser, Sturm/Hagel sowie Einbruchdiebstahl/Vandalismus gesondert beantragt werden muss. Über die INVERMA GmbH kann dieses Risiko zusätzlich versichert werden.

- 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.

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

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

§ 6 Werbung

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

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.

§ 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 Gemeinde.

Der Verein sollte bei Vertragsabschluss darauf bestehen, dass die Pflege der angrenzenden öffentlichen Wege bzw. Flächen der Gemeinde von der Gemeinde 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 § 3 Abs. 1.4..

2. Die Benutzung der Sportanlage, der dazugehörigen Anlagen und Geräte geschieht 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 Gemeinde 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 Gemeinde als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB, unter Ausschluss der Haftung des Vereins nach § 837 und § 838 BGB.

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.

4. Der Verein ist verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich von erkennbaren Mängeln an Grundstück und Gebäuden zu unterrichten, die zu einer Haftung der Gemeinde 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 Gemeinde ersetzt dem Verein alle Kosten, die ihm bei der Durchführung der sofort erforderlichen Maßnahmen entstehen.

Diese Regelung setzt eine Überprüfung des Gesamtzustandes des Objektes und auch der einzelnen Sportgeräte in regelmäßigem Abstand voraus, um die Gemeinde 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 Fall sollte die Verpflichtung des Vereins nach § 7 Absatz 4 aus dem Vertrag ausgeschlossen werden.

5. Der Verein stellt die Gemeinde 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 Gemeinde oder ihrer Bediensteten verursacht worden ist.

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

§ 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 Thüringen für seine Mitglieder abgeschlossene Versicherungsvertrag diese Voraussetzung nicht erfüllt, ist der Abschluss eines zusätzlichen Versicherungsvertrages erforderlich.
2. Die Gemeinde versichert das Nutzungsobjekt einschließlich Inventar gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- bzw. Hagel-schäden sowie gegen Einbruchdiebstahl und Vandalismus.

Vereine, die im Landessportbund Thüringen Mitglied 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 in § 5 bereits erwähnt, kein Versicherungsschutz bereitgestellt werden kann, ist eine zusätzliche individuelle Absicherung des Vereinseigentums erforderlich. Die INVERMA GmbH ist bei Bereitstellung notwendiger zusätzlichen Versicherungen gern behilflich. Bei Bauvorhaben besteht Haftpflichtversicherungsschutz über die im Sportversicherungsvertrag eingeschlossene Bauherren-Haftpflichtversicherung bei einer Bausumme bis zu 150.000,00 Euro. Übersteigt die Bausumme diesen Betrag, so kann die INVERMA GmbH nachversichern.

§ 9 Duldungspflichten des Nutzers

1. Die Gemeinde ist berechtigt, das Nutzungsobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Ihre Beauftragten sollen sich vorher beim Verein anmelden.
2. Die Gemeinde hat das Recht, nach Ankündigung mit einer Frist von Monaten, evtl. 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 Gemeinde dem Verein eine Ausweichsportstätte zur Verfügung. Ferner zahlt die Gemeinde dem Verein eine Entschädigung, sofern ihm durch den Nutzungsausfall aufgrund vertraglicher Verpflichtungen finanzielle Nachteile entstehen.

§ 10 Vertragslaufzeit und Kündigung

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.

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.

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).

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.

3. Der Verein kann ferner fristlos den Vertrag kündigen, wenn die Gemeinde ihren Verpflichtungen gemäß § 11 hinsichtlich einer teilweisen oder gesamten Kostenerstattung nicht mehr nachkommt.
4. Die Gemeinde kann das Vertragsverhältnis 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 Konkursverfahren eröffnet wird.
5. Die Gemeinde kann den Nutzungsvertrag ferner vorzeitig mit einer Frist von einem Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern und, wenn die Gemeinde das Grundstück für eigene Zwecke benötigt.
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 Nutzungsausfall.

§ 11 Förderung und Kostenübernahme

1. Eine Nutzungsentschädigung wird nicht erhoben.

Die kostenlose Bereitstellung von Sportanlagen muss als verpflichtende Aufgabe der Kommune im Sinne des Verfassungsrangs des Sports angesehen werden. Mit der Übernahme der Sportstätte in Eigenverantwortung nimmt der Verein Aufgaben wahr, die im Zuge der allgemeinen Daseinsvorsorge von der Kommune zu leisten wären. Darüber hinaus regelt das Thüringer Sportförderungsgesetz die unentgeltliche Bereitstellung von Sportanlagen.

2. Zur Durchführung aller Leistungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Sportanlage auf der Grundlage dieses Vertrages erhält der Verein von der Gemeinde einen pauschalierten Zuschuss in Höhe von Euro jährlich.

Die Bemessung der Pauschalzuwendung sollte auf der Grundlage einer gemeinsamen, von der Gemeinde und dem Verein durchgeführten, Kostenanalyse erfolgen. Diese Kostenanalyse sollte sowohl die reinen Sachkosten als auch die Lohnkosten umfassen. Sofern für Teilleistungen nicht auf einem bestimmten Kostenindex zurückgegriffen werden kann, empfiehlt es sich, den Durchschnittswert der letzten drei Jahre für die der Gemeinde entstandenen Kosten heranzuziehen. Die Kosten sollten nach Sach- und Personalkosten differenziert dargestellt werden. Ein Einsparungseffekt kann unter Umständen damit 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.

3. Zur Deckung der laufenden Kosten zahlt die Gemeinde im voraus vierteljährlich Abschlagszahlungen aus.
4. Über eine finanzielle Förderung von Neubauten bzw. bauliche Erweiterungen wird die Gemeinde auf Antrag des Vereins nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel im Rahmen einer Einzelfallentscheidung befinden.
5. Der in Absatz 2 erwähnte Zuschuss 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 im mittlerem Einkommen gegenüber dem für Dezember im Bundesanzeiger veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex auf der Basis 1980 = 100 Punkte um mehr als 5 % verändern, so wird der Zuschussbetrag entsprechend angepasst. Eine erneute Anpassung des Zuschusses erfolgt, wenn die Gesamt- und Lebenshaltungskostenindexziffer von der vorangegangenen Wertsicherung um jeweils mehr 5 % abweicht. Diese Regelung gilt auch für alle weiteren Wertsicherstellungen. Eine evtl. Änderung der Höhe des Zuschusses gilt vom 01.01. des Jahres ab, welches auf den Zeitraum folgt, an dem der Lebenshaltungskostenindex sich um mehr als 5 % verändert hat.

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.

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 Gemeinde 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 Gemeinde verpflichtet, Einrichtungen, Einbauten und sonstige bauliche Anlagen, die vom Verein abweichend zum § 4 Abs. 3 eingebaut wurde, innerhalb einer zumutbaren Frist auf dessen Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

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

3. Die Gemeinde 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 Gemeinde 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 Gemeinde genehmigten 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 Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde festgesetzt wird.
6. Im Falle einer Kündigung gemäß § 10 Abs. 5 verpflichtet sich die Gemeinde, dem Verein eine gleichwertige Sportstätte zur Verfügung zu stellen.

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 Gemeinde 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. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere ihr möglichst gleichkommende rechtswirksame Regelung zu ersetzen.
3. Dieser Vertrag wird in 2 Ausfertigungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
4. Durch diesen Vertrag wird der bestehende Vertrag vom einvernehmlich in allen Teilen aufgehoben. (ggf. Streichen)

.....
Ort, Datum

.....
Für die Gemeinde

.....
Für den Nutzer gemäß § 26 BGB