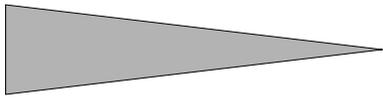


# Ratgeber

zur Gestaltung der  
Vertragsgrundlagen  
für die Nutzung von  
Fremdgrundstücken  
und Sportanlagen  
durch Sportvereine



# Impressum



Herausgeber:

Landessportbund Thüringen e.V.  
Haus des Thüringer Sports  
Werner-Seelenbinder-Straße 1  
99096 Erfurt

Thüringer Sportämterkonferenz  
Kultur- und Sportamt Schmalkalden-Meiningen  
Obertshaeuser Platz 1  
98617 Meinigen



Verantwortlich für den Inhalt:

Landessportbund Thüringen e.V.  
Peter Gösel

Thüringer Sportämterkonferenz  
Frank-Peter Pallasch

unter Mitwirkung des Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit

Ausschuss „Verein“ des LandesSportBundes Nordrhein-Westfalen e.V.  
für die Kapitel 2.2 bis 2.5 sowie 3.1 und 3.2



Redaktion:

Klaus Billig  
Gottfried Tonhäuser  
Jürgen Warnicke

Dirk Hoffmeister, Hans Rütters  
und die weiteren Mitarbeiter: Gerd Finger, Martina Markes und  
Hans Schneider für die Kapitel 2.2 bis 2.5 sowie 3.1 und 3.2.



Satz:

Ute Hermeth



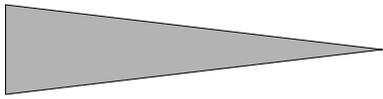
Auflage:

500 Exemplare



Erscheinungsort/Jahr:

Erfurt, 2003



# Inhaltsverzeichnis



Vorwort



1. Einleitung



2. Vertragsmodelle und Kommentierung der Vertragsbedingungen

2.1 Vereinbarung zur zeitweiligen Nutzung einer Sportstätte  
(Mustervertrag der Stadt Erfurt)

2.2 Vertrag zur eigenverantwortlichen Nutzung kommunaler Sportstätten  
durch Sportvereine (Übertragung der Schlüsselgewalt)

2.3 Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten  
(ohne bauliche Unterhaltung)

2.4 Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten  
(mit baulicher Unterhaltung)

2.5 Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen:

2.5.1 - auf kommunalen Grundstücken

2.5.2 - auf privaten Grundstücken

2.6 Erbbaurechtsvertrag



3. Hinweise und Empfehlungen bei der Anpachtung von Grundstücken und  
dem Bau bzw. der Übernahme von Sportstätten

3.1 Prüfungskriterien beim Erwerb oder bei der Anpachtung von  
Grundstücken

3.2 Folgekosten

3.3 Förderungsmöglichkeiten

3.4 Erläuterungen zum Erbbaurecht



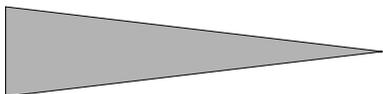
4. Schlusswort

## Anhang

- Hinweise zur Durchführung des § 14 Thüringer Sportförderungsgesetz (ThürSportFG)  
vom 8. Juli 1994 (GVBl. S. 808)

- Haftpflichtversicherung des Landessportbundes Thüringen

- Anschriftenverzeichnis



## Vorwort

Der Sport in Thüringen hat sich zu einem wesentlichen Bestandteil des gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens entwickelt. Sportvereine sind offen für alle sozialen Gruppen, der Sport bietet vielfältige Gelegenheiten zur Erlernung und Ausübung partnerschaftlichen und demokratischen Handelns.

Die positiven Einflüsse des Sports auf die Gesundheit des Menschen sind seit jeher bekannt, sie werden in Zeiten nicht mehr finanzierbarer Krankenversicherungssysteme eine noch größere Bedeutung erhalten.

Neben dem breiten Angebot von traditionellen Sportarten unterbreiten Vereine viele offene, zielgruppenorientierte und integrative Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren, Ausländer und Kranke, behinderte Menschen.

Und nicht zuletzt bietet der Sport die Möglichkeit der Identifikation, Sport setzt auch Zeichen für Leistungsbereitschaft, Leistungswille und Leistungsfähigkeit. Der Sport erbringt für ein freiheitliches Gemeinwesen Leistungen, die für eine Gesellschaft unverzichtbar sind, und die damit die gesellschaftliche Bedeutung des Sports ausmachen.

Der Sport ist keine Privatsache, sondern eine öffentliche Aufgabe. Dem Rechnung tragend unterstützt die Thüringer Landesregierung seit 1991 den organisierten Sport in Thüringen nachhaltig und hat mit der Festschreibung des Rechtes auf Schutz und Förderung des Sports in der Thüringer Verfassung dem Gesetz zur Förderung von Sport und Spiel (Sportfördergesetz) und den Hinweisen zur Durchführung des § 14 des Thüringer Sportfördergesetzes die wesentlichen gesetzgeberischen Rahmenbedingungen geschaffen.

Die Landkreise, Kommunen und Gemeinden erbringen vielfältige und umfangreiche Leistungen für die Sportvereine und deren Mitglieder.

Mit der Aufnahme des Sports in die Thüringer Kommunalordnung, (§ 2, Absatz 2 „Zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises gehören insbesondere ... die Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie des kulturellen und sportlichen Lebens ...“, beschlossen vom Thüringer Landtag am 28. Januar 2003), konnte eine weitere wichtige gesetzgeberische Grundlage im Sinne des organisierten Sports festgeschrieben werden.

Und dennoch ist nicht zu übersehen, dass im Rahmen der allgemeinen Sparzwänge der öffentlichen Haushalte, Kommunen Überlegungen anstellen, wie Haushalte zu entlasten sind. Bei diesen Überlegungen spielen auch die Formen der Betreibung und Erhaltung der Sportstätten und -anlagen eine Rolle, liegt doch die Hauptlast des Sportstättenbaus und deren Betreibung bei den Kommunen. Nicht wenige Thüringer Sportvereine sind bereits Eigentümer von Sportstätten, arbeiten Hand in Hand mit den Kommunen innerhalb der Betreibung, erbringen vielfältige Leistungen für die Modernisierung und Werterhaltung von Sportstätten.

Der gemeinschaftliche Wille eines Sportvereins und seiner Mitglieder Verantwortung gleich welcher Art für eine Sportstätte zu übernehmen, setzt Freiwilligkeit voraus. Neben dieser freiwilligen Bereitschaft bedarf es umfangreicher Fachkenntnisse, wenn es darum geht, die vertraglichen Grundlagen hierfür zu gestalten.

Ein Sportverein kann und darf dabei nicht allein gelassen werden, er

braucht die Hilfe und Unterstützung der öffentlichen Sportverwaltung und des selbstverwalteten Sports. Darauf aufbauend hat der Landessportbund in Zusammenarbeit mit dem Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit und der Thüringer Sportämterkonferenz diese Broschüre erarbeitet, die den Sportvereinen Hilfe geben soll und zugleich Ratgeber sein kann.

Diese Broschüre stellt nicht nur einzelne Vertragsvarianten für die Nutzung bzw. Übernahme von Sportstätten durch die Vereine vor, sondern sie zeigt auch die Problemstellungen auf, die mit der Übernahme einer Sportstätte verbunden sind.

Die Ausarbeitung der Broschüre basiert auf einer Veröffentlichung des Landessportbundes Nordrhein-Westfalen e.V., dem wir für die Unterstützung sehr herzlich danken.

Die Broschüre soll jenen Vereinen helfen,

- die eine Sportstätte in Eigenregie zum Zwecke der Nutzung übernehmen wollen,
- die Baumaßnahmen an den Sportstätten vornehmen wollen und deshalb an langfristigen Überlassungsverträgen interessiert sind.

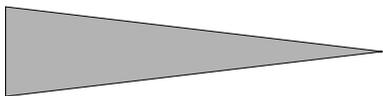
Neben dieser Broschüre stehen der Landessportbund Thüringen und seine Kreis- und Stadtsportbünde, das Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit, die Thüringer Sportämterkonferenz sowie die verantwortlichen Ämter für Sport der Landkreise und kreisfreien Städte stets als Ansprechpartner zur Verfügung, wenn es spezielle Fragen zum Thema Sportstätten und deren Betreibung gibt.

*Peter Gösel*

*Präsident des Landessportbundes Thüringen e. V.*

*Frank-Peter Pallasch*

*Vorsitzender der Thüringer Sportämterkonferenz*



# 1. Einleitung

In den zurückliegenden Jahren haben Thüringer Vereine die kommunalen Sportstätten für ihre Sportarbeit in der Regel unentgeltlich nutzen können, d.h. ohne finanzielle Belastungen für Betrieb und Unterhaltung tragen zu müssen.

Soweit schriftliche Verträge zwischen Kommune und Verein überhaupt vorlagen, beschränkten sich diese einerseits auf die grundsätzliche Nutzungserlaubnis für den Verein und andererseits auf die Verpflichtung, die Sportstätte pfleglich zu behandeln.

In jüngerer Zeit abgeschlossene Verträge zeigen hingegen, dass den Vereinen die Kosten für Betrieb und Unterhaltung der Sportstätte auferlegt werden. Manche Kommunen verlangen nach diesen Verträgen die Übernahme sämtlicher laufenden Unterhaltungskosten.

Aus der Staatszielbestimmung in Artikel 30, Absatz 3 der Thüringer Verfassung „Der Sport genießt Schutz und Förderung durch das Land und seine Gebietskörperschaften“ leitet sich die Verpflichtung für die Kommunen ab, eine am Bedarf der Bürger orientierten Sportinfrastruktur sicher zu stellen. Diese Verpflichtung schließt die Bereitstellung und Unterhaltung der Sportstätten mit ein.

Das Thüringer Sportförderungsgesetz hat an diese Verpflichtung angeknüpft und bestimmt, dass die Nutzung der Sportstätten den anerkannten Sportvereinen für den Übungs- und Lehrbetrieb in der Regel unentgeltlich zu gewähren ist. Das heißt, dass der Verein für die zweckbestimmte Nutzung der Sportstätte keine Gebühr oder ein Entgelt entrichten muss. Hierunter fällt auch die Befreiung der Vereine von einer Betriebskostenumlage.

(Erläuterungen hierzu finden Sie im Anhang unter: Hinweise zur Durchführung des § 14 Thüringer Sportförderungsgesetz)

Wie im Vorwort bereits angekündigt, zeichnet sich unter dem Druck der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Kommunen

zunehmend die Tendenz ab, die Sportstätten in die Hand der Sportvereine zu geben. Es werden den Vereinen hierbei Verträge (zumeist als Nutzungs-, Miet- oder Pachtvertrag bezeichnet) vorgelegt, die neben der zweckbestimmten Nutzung auch die Beteiligung der Vereine an den Betriebs- und Unterhaltungspflichten der Sportstätte vorsehen.

Die zur Anwendung kommenden Vertragsmodelle über die Sportstättennutzung sind sehr verschieden. Die Palette der Vertragsmodelle reicht von der „Vereinbarung zur zeitweiligen Nutzung einer Sportstätte“, über die „Übertragung der Schlüsselverantwortung“, weiter über die Übernahme der Sportstätte durch mietähnlichen Vertrag, bezeichnet oft als Nutzungsvertrag, hin bis zum Pachtvertrag oder auch Erbbaurechtsvertrag über die vereinseigene Sportanlage.

Ebenso unterschiedlich wie die verwendeten Bezeichnungen der Verträge sind oft auch die Inhalte in den Verträgen. Werden beispielsweise mit einer „Vereinbarung zur zeitweiligen Nutzung“ oder einer „Übertragung der Schlüsselverantwortung“ keine Unterhaltungspflichten und damit keine finanziellen Verpflichtungen an die Vereine gestellt, so sind hingegen beim Abschluss von Nutzungs-, Miet- oder Pachtverträgen bestimmte Pflichten zur Betreibung und Unterhaltung der Sportstätte von den Vereinen zu erfüllen.

Die Frage, welches Vertragsmodell das richtige sei, lässt sich nur nach Prüfung des Einzelfalles beantworten. Nicht selten haben eine ungenügende Beachtung der konkreten Ausgangssituation und mangelbehaftete Verträge zur Existenzbedrohung von Sportvereinen geführt, weil vor Vertragsabschluss bestimmte Risiken, wie Kostenfaktoren, Versicherungsaspekte, Vereinssituation u. a., nicht in ausreichendem Maße beachtet wurden.

Nur wenige Sportvereine sind wirtschaftlich, finanziell und auch personell in der Lage eine Sportstätte in Eigenregie zu übernehmen. Zudem

eignen sich aufgrund ihres baulichen bzw. reparaturbedürftigen Zustandes nur die wenigsten Sportstätten zu einer Übernahme.

Welches Vertragsmodell die Vertragspartner auch auswählen, es muss sicher gestellt werden, dass mit der Überlassung/Übertragung der Sportstätte keine finanzielle und personelle Überforderung des Vereins eintritt. Mit der Überlassung der Sportstätten muss auch die Bereitschaft der Kommunen erkennbar sein, die Vereine bei der Betreibung und Unterhaltung der Sportstätten zu unterstützen, so dass die Vereine auch künftig ihren gemeinnützigen Sport ausüben können.

Gleichwohl kann der Abschluss eines Nutzungs-, Miet- oder Pachtvertrages dem Verein auch dazu dienen, bauliche Maßnahmen an der Sportstätte durchzuführen und hierzu öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen. In diesen Fällen ist der Abschluss eines langfristigen Vertrages erforderlich.

Für einzelne Vereine kann es auch von besonderem Interesse sein, die von ihnen genutzte Sportstätte mit einem langfristigen Vertrag zu sichern, insbesondere dort, wo die Vereine ihre Sportstätte selbst errichtet haben und als alleinige Nutzer für die gesamte Unterhaltung der Anlage bereits aufkommen.

Interesse an einem langfristigen Vertrag haben aber auch Vereine, die eine Sportstätte neu errichten oder diese erweitern wollen und dazu ein Grundstück benötigen.

Die in dieser Broschüre dargestellten Vertragsmodelle und Empfehlungen berücksichtigen die spezifischen Bedürfnisse der Sportvereine in besonderer Weise.

Die nachfolgenden Vertragsmuster und Hinweise dienen zur Orientierung bei der Erarbeitung individueller Vertragsgestaltung und haben lediglich empfehlenden Charakter. Eine Haftung aufgrund der inhaltlichen Aussagen der Broschüre müssen wir daher ausschließen.



## 2. Vertragsmodelle und Kommentierung der Vertragsbedingungen

Die nachfolgend dargestellten Vertragsmuster erheben nicht den Anspruch auf Allgemeingültigkeit, sind aber aus unserer Sicht typische Beispiele für eine praktikable Vertragsgestaltung. Sie enthalten sowohl die notwendigen rechtlichen Grundlagen als auch in Teilbereichen die Aspekte der kommunalen Sportförderung. Ferner stand die Erarbeitung der vertraglichen Grundlagen unter dem Leitgedanken einer weitgehenden Absicherung der Belange des Vertragspartners „Sportverein“, wobei auch den berechtigten Interessen der Kommunen in vollem Umfange Rechnung getragen wurde. Dennoch kann sich, je nach den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen der Vereine, eine Modifizierung der Verträge als sinnvoll, ja geradezu als notwendig erweisen.

Während die Verträge „Vereinbarung zur zeitweiligen Nutzung einer Sportstätte“ und „Vertrag zur Übertragung der Schlüsselverantwortung“ einem Verein lediglich die Nutzung einer Sportanlage im Rahmen einer bestehenden Hausordnung ohne oder mit Schlüsselverantwortung überträgt, wobei der Verein den ordnungsgemäßen Ablauf des Übungs- und Wettkampfbetriebes in der bereitgestellten Sportstätte sicherstellen muss, beinhalten die Nutzungsverträge mit und ohne bauliche Unterhaltung weitaus umfangreichere Verpflichtungen für den Verein.

Kernstück dieser Verträge sind neben dem Nutzungsrecht die Verpflichtung für den Verein, die Sportstätte generell in einem ordnungs-

gemäßen Zustand zu erhalten und die für den Sportbetrieb notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Darüber hinaus sind weitergehende Aspekte der Versicherung und der Kostenerstattung durch die Kommune wesentliche Vertragsmerkmale. Trotz der zugesicherten Eigenständigkeit des Vereins bezüglich des Nutzungs- und Leistungsumfanges bleibt die Sportstätte im rechtlichen Sinne eine kommunale Sporteinrichtung.

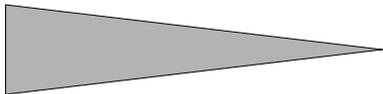
Bei Abschluss eines Pachtvertrages mit Kommunen, juristischen Personen oder mit Privatpersonen, weisen die Besitzverhältnisse das Objekt hingegen als „vereinseigene“ Anlage aus. Der Verein übernimmt im Rahmen dieses Vertrages ein Grundstück bzw. ein Gebäude, um es für seine Zwecke zu bebauen bzw. zu nutzen und es im Rahmen der vertraglichen Grundlagen eigenverantwortlich zu bewirtschaften. Ihm obliegen alle Rechte und Pflichten, die sich aus der Nutzung eines Grundstückes ergeben einschließlich der vollständigen Verkehrsicherungspflicht und der Verpflichtung, das Bauobjekt gemäß § 836 BGB in einem ordnungsgemäßen und sicheren Bauzustand zu erhalten. Die Vertragspartner können sich auch darüber einigen, dass die Bauerhaltungspflicht gemäß § 836 BGB beim Eigentümer/Verpächter verbleibt. Die bereits beschriebene Eigenständigkeit des Vereins schließt natürlich beim Abschluss von Pachtverträgen mit Gemeinden nicht aus, dass auch Förderungsmodalitäten der kommunalen Sportförderung vertraglich verankert werden können.

Bei größeren baulichen Investitionen des Vereins empfiehlt sich der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages, da dieser den bauwilligen Vereinen eigentumsähnliche Rechte einräumt und darüber hinaus die Möglichkeit besteht, das Erbbaurecht durch Hypotheken und Grundschulden zu belasten, was unter Umständen die Baufinanzierung erleichtert.

Unabhängig davon, ob der Verein eine kommunale Sportstätte übernimmt oder ein Grundstück anpachtet, sollte er unbedingt darauf achten, dass die Vertragsverpflichtungen dem Leistungsvermögen des Vereins entsprechen und nicht zu einer Überforderung bzw. zu einer Überlastung führen. Sinn und Zweck der abgeschlossenen Verträge soll es sein, die materiellen Voraussetzungen bzw. die Basis für die sportliche Arbeit im Verein im Sinne der Bereitstellung von Sportanlagen für den Vereinsport zu schaffen.

Wir raten den Vereinen, die mit der Übernahme von Sportstätten anstehenden und hier zuvor beschriebenen Fragen im Vorstand und in den Mitgliederversammlungen eingehend zu diskutieren. Eine schnelle und kurzfristige Entscheidung darüber, welches Vertragsmodell abgeschlossen werden soll, kann von den Vereinen nicht abverlangt werden. Gegebenenfalls ist auch zuvor fachlicher Rat einzuholen.

Die Kreis- und Stadtsportbünde, der Landessportbund Thüringen, als auch die zuständigen Ämter in den Gemeinden und Landkreisen beraten die Vereine gern.



## 2.1 Vereinbarung zur zeitweiligen Nutzung einer Sportstätte

Vertrags-Nr. Stadt: \_\_\_\_\_  
 Verteiler: 3 x (1 x Stadt, 1 x Vertragspartner, 1 x Objekt)

Zwischen dem Erfurter Sportbetrieb

dieser vertreten durch 99096 Erfurt, Friedrich-Ebert-Straße 61

(im folgenden „**ESB**“ genannt)

und der	_____
vertreten durch	_____
Anschrift:	_____
Vertretungsbefugnis ausgewiesen durch Personalausweis-Nr.	_____
Telefon/Fax:	_____
Vereinsregister Reg-Nr.	_____

(im folgenden „**Nutzer**“ genannt)

wird auf der Grundlage der Satzung über die Benutzung städtischer Sportanlagen - SportanIS - der Landeshauptstadt Erfurt vom 23. April 2001 veröffentlicht im Amtsblatt (ABl.) der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10/2001 vom 08. Juni 2001, Seite 3 ff. sowie der 2. Änderung Beschluss-Nr. 207/2002 vom 18.12.2002 und insbesondere §§ 54...62 ThürVwVG nachstehender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen:

### § 1 Nutzungsgegenstand

Der Überlasser stellt dem Nutzer zur Durchführung des organisierten Sporttreibens die

Sportstätte	_____
Nebeneinrichtung (Umkleiden/Sanitäreanl.)	_____
techn. Einrichtungen	_____

zur zeitweiligen Nutzung zur Verfügung. Vor der Nutzung ist eine Abstimmung mit dem Objektverantwortlichen erforderlich.

### § 2 Art der Nutzung

- (1) Ausschließlich für Schulsport oder Körperertüchtigung
- (2) Zutrittsrecht, Zuschauer oder andere nicht Sporttreibende
- (3) Eine Untervermietung bzw. Nutzung des Objektes zu anderen, insbesondere kommerziellen Zwecken bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.

### § 3 Nutzungsdauer

--

### § 4 Nutzungsentgelt

Das Nutzungsentgelt bestimmt sich nach § 14 ThürSportFG und beträgt gem. der Tarifordnung für die Benutzung städtischer Sportanlagen -SportanITarifO- vom 23.04.2001 (ABl Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10/2001 vom 10.06.2001, Seite 7 ff sowie 1. Änderung der Tarifordnung Beschluss Nr. 202/2002 vom 18.12.2002 (ABl. Landeshauptstadt Erfurt Nr. 24/2002 vom 28.12.2000): 0,00 EUR.

## § 5 Rechte und Pflichten des Nutzers

- (1) Der Nutzer übernimmt die alleinige Verantwortung für den ordnungsgemäßen Ablauf der stattfindenden Sportveranstaltung.
- (2) Der Nutzer ist verpflichtet, alle Veranstaltungen, im Falle der Erfordernis, außer dem regulären Trainingsbetrieb eigenständig bei den Ordnungsbehörden (Ordnungsamt, Polizeibehörde, Feuerwehr) anzuzeigen.
- (3) Bei Benutzung der Sportstätte muss jeweils ein verantwortlicher Leiter oder Beauftragter des Nutzers anwesend sein. Dieser hat als erster die Sportstätte zu betreten und sich vom ordnungsgemäßen Zustand der Anlage zu überzeugen und dies in einem Nutzungsbuch (soweit vorhanden) zu bestätigen. Für die Führung des Nutzungsbuches ist der Nutzer verantwortlich. Bei festgestellten Mängeln sind vom Nutzer geeignete Sicherheitsmaßnahmen zu treffen. Nach Beendigung der Nutzung der Sportstätte hat sich der verantwortliche Leiter wiederum vom Zustand der Sportstätte zu überzeugen und die Mängel bzw. Schäden im Nutzungsbuch aufzuführen.
- (4) Wenn Nutzer im Anschluss an Sportveranstaltungen die Sporteinrichtung für eine Abschlussfeier nutzen möchten, ist das beim ESB anzumelden und ein gesonderter Vertrag abzuschließen. Dadurch entstehende Personal- und andere Kosten sind vom Nutzer zu tragen.
- (5) Bei Werbung auf Banden, Spannbändern, Aufstellern und dergleichen im Rahmen der o.g. Veranstaltung ist mit der **Deutschen StädteMedien-Außenwerbung GmbH**, ..... durch den Nutzer ein Unterlizenzvertrag abzuschließen.
- (6) Bei Ausfall von Veranstaltungen hat der Nutzer dies im jeweiligen Veranstaltungsobjekt spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Veranstaltungstermin bekanntzugeben. Bei Nichteinhaltung dieser Festlegung können dem Nutzer die anfallenden Unkosten in Rechnung gestellt werden.
- (7) Versorgungsfragen sind mit den Pächtern der in den Sportobjekten befindlichen Gaststätten und Versorgungseinrichtungen in eigener Verantwortung zu vereinbaren. Bei Versorgung durch ambulante Versorgungsstände oder bei Verkauf von Waren im Rahmen der Veranstaltung ist beim Ordnungsamt, Abt. Gewerbe, eine Gestattungserlaubnis zu beantragen. Unabhängig davon ist beim ESB eine Standgebühr zu entrichten. Für die Entsorgung des aus dem Verkauf entstandenen Abfalls hat der Nutzer entsprechende Behältnisse bereitzustellen (Müllsäcke) und diese abzutransportieren.
- (8) Gemäß Thüringer Feiertagsgesetz besteht an den geschützten stillen Tagen (Karfreitag, Volkstrauertag, Totensonntag, Heiligabend ab 15.00 Uhr) generelles Sportverbot.

## § 6 Kündigung

- (1) Nutzer oder ESB können diesen Vertrag mit einer Frist von 14 Tagen kündigen.
- (2) Eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grunde ist beiderseits zulässig. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
  - vom Nutzer nicht die bestehende Versicherung entsprechend § 8 (1) des Vertrages nachgewiesen ist,
  - trotz vorangegangener einmaliger Abmahnung ein Verstoss gegen die Bestimmungen des Vertrags erfolgte,
  - ein erheblicher baulicher Schaden am Nutzungsgegenstand eintritt (Elementarschaden, Vandalismus u.a.),
  - die Vertragsache vordringlich im öffentlichen Interesse oder im Falle dringenden Eigenbedarfs des ESB benötigt wird.
- (3) Die fristlose Kündigung des Vertrages ist seitens des ESB insbesondere dann aus wichtigem Grund zulässig, wenn eine der Voraussetzungen gegeben ist, die in §§ 48, 49, 49a ThürVwVfG in entsprechender Anwendung geregelt ist.

## § 7 Haftung

- (1) Der ESB übergibt die Sportstätte dem Nutzer in dem Zustand, indem sie sich zum Zeitpunkt des Beginns der vertraglichen Nutzung befindet. Der Nutzer prüft vor Benutzung die Sportstätte und das Inventar auf ordnungsgemäße Beschaffenheit für den vorgesehenen Verwendungszweck und stellt durch den verantwortlichen Leiter sicher, dass schadhafte Anlagen und Geräte nicht benutzt werden.
- (2) Der Nutzer haftet dem ESB neben dem Schädiger für alle schuldhaft verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit der Nutzung einer Sportstätte entstehen. Es ist Sache des Nutzers, einen Schädiger namhaft zu machen.
- (3) Der Nutzer stellt den ESB von sämtlichen Haftpflichtansprüchen seiner Mitglieder, Bediensteten oder Beauftragten oder Besucher seiner Veranstaltung und sonstiger Dritte für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung der Sportstätte entstehen. Die Freistellung umfasst sowohl die Erfüllung begründeter als auch die Abwehr unbegründeter Ansprüche, erforderlichenfalls auch die Einleitung und Durchführung entsprechender prozessualer Maßnahmen auf eigene Kosten. Unberührt bleibt die Haftung des ESB aus einer vorsätzlichen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch seine Bediensteten oder Beauftragten, wie auch die Haftung der Stadt aus §§ 836, 839 BGB.
- (4) Der Nutzer verzichtet auf eigene Haftpflichtansprüche gegenüber dem ESB und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen den ESB und deren Bedienstete oder Beauftragte.

(5) Der ESB gewährt keinen Schadenersatz für die Beschädigung und den Verlust von Gegenständen, Kleidungsstücken, Geld- und Wertsachen der Benutzer.

(6) Die Vertragspartei kann sich dem ESB gegenüber nicht auf § 831 (2) BGB berufen.

## § 8 Versicherung

(1) Der Nutzer hat für die Nutzungsdauer wegen seiner Verpflichtung aus § 7 eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und ihr Bestehen gegenüber dem ESB nachzuweisen. Nutzer, die dem Stadtsportbund Erfurt angeschlossen sind, erfüllen den Nachweis der ausreichenden Versicherung durch Vorlage der vollständigen Belege zur Beitragsentrichtung. Der ESB behält sich vor, die Höhe der Deckungssumme neu zu bestimmen.

(2) Änderungen des Versicherungsverhältnisses bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des ESB.

## § 9 Sonstiges

(1) Die Abtretung der durch diesen Vertrag begründeten Anwartschaften, Ansprüche oder Forderungen sind ausgeschlossen.

(2) Die Aufrechnung der aus diesem Vertrag begründeten Ansprüche oder Forderungen gegen andere ist nur mit gleichartigen, titulierten und bereits fälligen Ansprüchen oder Forderungen möglich.

(3) Die Vertragsparteien benennen als Ihre Arbeitsverantwortlichen

seitens der Stadt:	
Objektverantwortlicher	_____
Dienstsitz	_____
Telefon/Fax	_____
seitens der Vertragspartei:	
Ansprechpartner	_____
Anschrift	_____
Telefon/Fax	_____

Die Vertragsparteien können jederzeit mit Wirkung in die Zukunft und ohne Angabe von Gründen einen neuen Arbeitsverantwortlichen benennen. Der Einwilligung der anderen Partei bedarf das nicht.

Die Arbeitsverantwortlichen sind zur Ausfüllung, aber nicht zur Änderung des Vertrages bevollmächtigt.

## § 10 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen des Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel und vertragsberührende Erklärungen (wie Zustimmung oder Benennung des Arbeitsverantwortlichen) bedürfen der Schriftform in deutscher Sprache; das gilt auch für das Abdingen der Schriftform. Nebenabreden waren und werden nicht getroffen.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit aller weiteren Bestimmungen unter Beachtung des Willens der Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (§ 59 ThürVwVfG) nicht berührt. Eine möglichst gleichwertige Regelung ist von den Parteien zu vereinbaren.

(3) Werden Zuwiderhandlungen gegen diese Vereinbarung nicht gerügt, Rechte des ESB nicht angemahnt oder ausgeübt, so entsteht für den Nutzer daraus kein Berufungsfall oder Duldungsrecht.

(4) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Erfurt.

(5) Die Unterzeichner dieses Vertrages erklären, von ihrer Körperschaft bzw. vom Nutzer für den Abschluss und die Unterzeichnung des Vertrages bevollmächtigt zu sein.

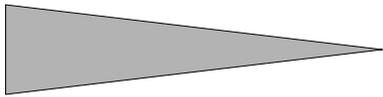
Erfurt, den \_\_\_\_\_

Erfurt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Für den Erfurter Sportbetrieb:

\_\_\_\_\_  
Für den Nutzer:

Unterschrift (en) gem. § 26 BGB



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

### Vertrag

zwischen der Gemeinde	_____
vertreten durch	_____

im folgenden „Gemeinde“ genannt,

und dem Nutzer	_____
vertreten durch	_____

im folgenden „Nutzer“ genannt.

#### 1. Vertragsgegenstand

- 1.1 Die Gemeinde 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 Gemeinde dem Nutzer rechtzeitig mit und bietet ihm nach Möglichkeit eine Ausweichtsportstätte an.
- 1.4 Werden vertraglich vereinbarte Nutzungszeiten nicht in Anspruch genommen, ist das der Gemeinde mitzuteilen.

#### 2. Pflichten des Nutzers

- 2.1 Der Nutzer erkennt die Haus- und Benutzungsordnung der Sportstätte 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 einen Schlüssel für die Sportstätte, für den Zugang zu Sportgeräten und Nebenräumen. Bei Verlust haftet der Nutzer für entstehende Folgekosten. Die Ausfertigung von Zweitschlüsseln ist nicht gestattet. Der Schlüssel ist bei Vertragsende zurückzugeben.
- 2.4 Der Nutzer ist verpflichtet, die während der Nutzungszeit auftretenden Schäden und Unfälle der Gemeinde unverzüglich - spätestens am nächsten Werktag - schriftlich mitzuteilen. Schäden, die nach der Natur der Sache sofort beseitigt werden müssen, sind 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 und sind etwaige Schäden in einem Schadensbuch zu vermerken und von beiden gegenzuzeichnen.

#### 3. Haftung

- 3.1 Die Gemeinde 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 Verantwortlichen sicher, dass schadhafte Anlagen und Geräte nicht benutzt werden.

3.2 Der Nutzer haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die der Gemeinde 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 Gemeinde als Grundstückseigentümerin für den sicheren Bauzustand von Gebäuden gemäß § 836 BGB.

3.3 Der Nutzer stellt die Gemeinde 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.

3.4 Der Nutzer verzichtet auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Gemeinde und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Gemeinde und deren Bedienstete oder Beauftragte.

#### 4. Versicherung

4.1 Der Nutzer hat bei Nutzungsbeginn eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, durch die auch die Freistellungsansprüche gedeckt werden. Der vom Landessportbund für seine Mitglieder abgeschlossene Versicherungsvertrag erfüllt diese Bedingung.

4.2 Auf Verlangen der Gemeinde hat der Nutzer die Versicherungspolice vorzulegen sowie die Prämienzahlung nachzuweisen.

#### 5. Kündigung

5.1 Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

5.2 Die Vertragsparteien können den Vertrag mit einer sechsmonatigen Frist zum Ende eines Schuljahres kündigen. Die Gemeinde ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Nutzer seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder der Haus- und Benutzungsordnung der Sportstätte zuwiderhandelt.

#### 6. Schlussbestimmung

6.1 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

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

.....  
Ort, Datum

.....  
Für die Gemeinde

.....  
Für den Nutzer gemäß § 26 BGB

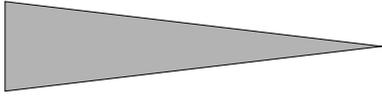
#### Erläuterungen:

Der Vertrag ist für den normalen Trainings- und Wettkampfbetrieb gedacht.

Schäden an den dem Verein durch die Kommune überlassenen Gebäuden und Einrichtungen sind über den Sportversicherungsvertrag nur dann versichert, wenn es sich um Sportanlagen und deren Einrichtungen handelt und wenn diese für sportliche Zwecke, also für Training und Wettkampf genutzt werden. Werden Gebäude genutzt, die keine Sportanlagen sind, oder werden in Sportanlagen andere als sportliche Veranstaltungen durchgeführt, z.B. ein Sportlerball, so besteht für Obhutsschäden (Schäden an den überlassenen Gebäuden und Einrichtungen) kein Versicherungsschutz. Nicht versichert sind Schäden an den Außenanlagen bzw. Zuwegungen der versicherten Grundstücke.

Die gesetzliche Haftpflicht aus dem Abhandenkommen fremder Schlüssel (Auswechslung der Schlösser/Schließanlagen, vorübergehende Sicherungsmaßnahmen) ist mit einer Höchstersatzleistung pro Schaden von 2.500,- Euro versichert. Ausgeschlossen bleiben Haftpflichtansprüche aus Folgeschäden eines Schlüsselverlustes.

(Der komplette Inhalt der Sporthaftpflichtversicherung ist im Anhang dargestellt.)



## 2.3 Vertrag zur Nutzung kommunaler Sportstätten (ohne bauliche 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 Vertrag 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 Umfange umzusetzen. Bei Nutzung der Sportstätte für andere als sportliche Zwecke (gesellschaftliche Aufgaben, z.B. eine Ausstellung über 50 Jahre Sportverein in der Sporthalle) besteht für Schäden an der Sporthalle kein Versicherungsschutz.*

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 der Schulen 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. Bei Familienfeiern und ähnlicher Fremdnutzung besteht kein Versicherungsschutz in der Haftpflichtversicherung.*

### § 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. Gemäß § 5 Abs. 2 ist die Gemeinde 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 Gemeinde 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 Gemeinde und unterwirft den Zuschuss der Umsatzsteuer. Ein diesbezüglich anstehender Rechtsstreit ist noch nicht entschieden.*

- 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 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 Zustand zu erhalten, 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.
2. Die Unterhaltung der Gebäude an Dach und Fach insbesondere auch im Sinne des § 836 BGB obliegt der Gemeinde.
3. Bauliche Veränderungen bzw. Ergänzungen durch den Verein bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde.

*Der § 4 verdeutlicht, dass der Vertrag den Verein lediglich zu Pflegemaßnahmen im allgemeinen Sinne verpflichtet und keinesfalls für die bauliche Unterhaltung des Gesamtobjektes zuständig ist. Selbstverständlich können bezüglich der baulichen Unterhaltung Sondervereinbarungen getroffen werden (S. Kap. 2.4). 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

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

*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- und Inventarversicherung etc. 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 Kommune versichert ist und zusätzlicher Sachversicherungsschutz für die Bereiche Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel sowie Einbruchdiebstahl/Vandalismus gesondert beantragt werden muss. Über die INVERMA GmbH kann diese Risiko zusätzlich versichert werden.*

2. Die Kosten für die bauliche Unterhaltung und die Wartung der haustechnischen Anlagen werden von der Gemeinde getragen.
3. 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 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 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 unmittelbar zum Objekt gehörende Zuwegungen und Fluchtwege sowie Parkplätze) übernimmt die Gemeinde.

*Der Verein sollte bei Vertragsabschluss darauf bestehen, dass die Pflege der angrenzenden öffentlichen Wege bzw. Flächen 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 zu § 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 Falle 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.

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

2. Die Gemeinde versichert das Nutzungsobjekt einschließlich Inventar gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- bzw. Hagelschäden sowie gegen Einbruchdiebstahl und Vandalismus.

*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. Die INVERMA GmbH ist bei der Bereitstellung eines zusätzlichen Versicherungsschutzes behilflich.*

## § 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 ..... 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.

*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.*

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 Insolvenzverfahren 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.
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 Sporteinrichtung in Eigenverantwortung nimmt der Verein Aufgaben wahr, die im Zuge der allgemeinen Daseinsvorsorge von der Kommune zu leisten wären. Darüber hinaus regelt das Thüringer Sportfördergesetz 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 einen 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 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.*

3. Zur Deckung der laufenden Kosten zahlt die Gemeinde im voraus vierteljährlich Abschlagszahlungen aus.
4. Der in Abs. 2 erwähnte Zuschuss 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 Zuschussbetrag 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 des Zuschusses gilt vom 01.01. des Jahres ab, welcher 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 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.*

6. 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.
7. Dabei hat der Verein nachzuweisen, dass der bisherige Zuschuss die von ihm zu tragenden Kosten unter Berücksichtigung der zu erbringenden Leistungen nicht mehr abdeckt. Er hat der Gemeinde die erforderlichen Belege als Nachweis vorzulegen.
8. Die Zahlung 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 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 Stadt 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 Vertrags eine angemessene Entschädigung, wenn er den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat. Entschädigungsgrundlage ist der Sachwert, der im Streitfall vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde festgesetzt wird.

*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.*

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

### § 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



## 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, farblich 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 Umfange 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.*

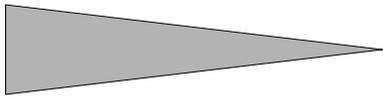
## § 13 Schlussbestimmungen

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)

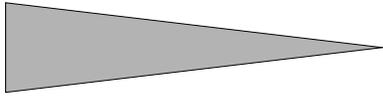
.....  
Ort, Datum

.....  
Für die Gemeinde

.....  
Für den Nutzer gemäß § 26 BGB



## 2.5 Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen



### 2.5.1 Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen auf kommunalen Grundstücken

Zwischen der Gemeinde \_\_\_\_\_

nachstehend „Gemeinde“ genannt

und dem Verein \_\_\_\_\_  
vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB \_\_\_\_\_

nachstehend „Verein“ genannt

wird folgender

#### PACHTVERTRAG

geschlossen:

#### § 1 Pachtobjekt

1. Die Gemeinde 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 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rotumrandet dargestellt.

*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.*

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

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

*Hier sollten die Einzelobjekte möglichst genau beschrieben werden, z.B. Rasen- bzw. Tennensportplatz 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 sollte der Verein vor Vertragsabschluß auf einer Mängelbeseitigung bestehen. Der mängelfreie Bauzustand sollte gegebenenfalls in einer zweiten Begehung dokumentiert werden. Das gleiche gilt für die Grundausrüstung an Geräten und Maschinen, sofern diese mitübernommen werden. Alle mobilen Einrichtungen sollten im Interesse des Vereins in einer entsprechenden Auflistung, die dem Vertrag als Anlage beigefügt wird, aufgeführt werden.*

## § 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 Gemeinde übergehen:  
.....  
.....
2. Der Verein darf das Pachtobjekt nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten, auch sportgewerblicher Art (z.B. Führung einer Vereinsgaststätte, Fan- bzw. Sportshop, etc.) nutzen.
3. Die Gemeinde gestattet dem Verein auf dem Pachtgrundstück nach Absprache 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 die Gemeinde.

*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 Falle verbleibt das hinzugefügte Objekt im Eigentum des Vereins als Bauherrn. Dies kann dazu führen, dass der Verein das Grundstück bei Beendigung des Vertrages wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen muss. Geht aber das neu errichtete Objekt gemäß § 94 BGB in das Eigentum der Gemeinde über, so lässt sich hieraus bei Aufhebung des Vertrages ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die vom Verein getroffenen Investitionen herleiten. Dieser muss jedoch im Vertrag ausdrücklich vereinbart werden (siehe § 11 dieses Vertragsentwurfes). Bezüglich der Versicherung zu § 2 Abs.4 verweisen wir auf die Kommentierung des § 6 Abs. 3.*

## § 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 § 544 BGB jeder Vertragspartner das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach Ablauf von 30 Jahren 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 Gemeinde 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, Kanalanschluss- und Kanalgebühren sowie Schornsteinfegergebühren, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge.

*Auch hier stellt sich die Frage nach der Sport- bzw. Sportstättenförderung durch die Gemeinde. Vereine mit eigenen Sportstätten werden durch die Kosten des Baus und der Unterhaltung dieser Anlagen stärker belastet als andere Vereine. Es wird daher den Gemeinden empfohlen, diese Vereine mit eigenen Sportstätten vorrangig zu fördern, zumal für Vereine, die keine eigenen Sportstätten unterhalten und die kommunalen Sportstätten kostenfrei benutzen, nicht der gleiche Zuschussbedarf entsteht wie für Vereine mit eigenen Sportstätten.  
Der Verein sollte daher versuchen, einen Kostenerstattungsanspruch für den Verein im Pachtvertrag zu verankern.*

## § 6 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

1. Das Pachtobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Die Gemeinde versichert, dass ihr keine sachlichen Mängel am Grundstück bekannt sind.

*Der Ausschluss der Gewähr für 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 Grundstückes informieren (siehe Tipps und Hinweise, Kap. 3).*

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 Vertragsfläche. Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege und Parkplätze übernimmt die Gemeinde.

*Der Verein sollte bei Vertragsabschluß darauf bestehen, dass die Pflege der angrenzenden öffentlichen Wege bzw. Flächen von der Gemeinde übernommen wird. Auf Grund 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.*

3. Der Verein verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

*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. Zusätzlicher Versicherungsschutz kann über die INVERMA GmbH bereitgestellt werden.*

4. Der Verein stellt die Gemeinde von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen die Gemeinde 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. Der Verein haftet gegenüber der Gemeinde 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 in der Bauphase bereits ausreichender Versicherungsschutz zur Verfügung steht; dies z. B. durch eine sogenannte Bauherren-Haftpflichtversicherung. Grundversicherungsschutz besteht durch die Sport-Haftpflichtversicherung bis zu einer Bausumme von 150.000,00 Euro. Übersteigt die Bausumme diesen Betrag, so kann über die INVERMA GmbH zusätzlicher Versicherungsschutz beantragt werden. Der Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages steht den Vereinen obligatorisch zur Verfügung. Dagegen sind sogenannte Sachversicherungsrisiken nicht versichert. Hierzu gehört die Gebäude- oder Inventarversicherung. Für den Abschluss dieser Versicherungsarten ist der Verein verantwortlich. In der Regel werden im Gebäudeversicherungsbereich die Risikoarten Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, bei der Inventarversicherung die Gefahren Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Glasbruch, Sturm versichert. Mit der Gemeinde sollte geklärt werden, wer welchen Versicherungsschutz tätigt. Über die INVERMA GmbH kann zusätzlicher Versicherungsschutz bereitgestellt werden.*

## § 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 Gemeinde. Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzt diese Einwilligung nicht. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Verein zu beschaffen.
3. Die Gemeinde 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 Gemeinde 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 nach 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 der Gemeinde 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.*

## § 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.

*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. Zusätzlicher Versicherungsschutz kann über die INVERMA GmbH bereitgestellt werden.*

## § 10 Duldungspflichten des Vereins

1. Die Gemeinde ist berechtigt, das Pachtobjekt jeder Zeit betreten und besichtigen zu lassen. Die Beauftragten sollen sich nach Möglichkeit vorher bei dem Verein anmelden.
2. Die Gemeinde 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 Nutzungsausfall stellt die Gemeinde 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 Gemeinde 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.
3. Die Gemeinde kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern und wenn die Gemeinde 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 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 ordnungsgemäßen, sauberem Zustand an die Gemeinde 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 Gemeinde, sind bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Abzug zu bringen.
3. Entschädigungshöchstgrenze ist der Sachwert, der im Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Gemeinde festgesetzt wird.
4. Eine angemessene Entschädigung steht dem Verein auch nach ordnungsgemäßem Ablauf des Vertrages zu, insbesondere dann, wenn die Gemeinde die Sporteinrichtungen selbst weiterbetreibt oder sie einem anderen Verein überträgt.

### § 13 Schlussbestimmungen

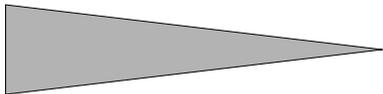
1. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine andere, ihr möglichst gleichkommende rechtswirksame Regelung zu ersetzen.
3. Dieser Vertrag wird in zwei Ausführungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....  
Für die Gemeinde

.....  
Für den Verein gemäß § 26 BGB



## 2.5.2 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 Gemeinde:

Gemarkung:

Flur: ..... Flurstück: .....

Flur: ..... Flurstück: .....

Flur: ..... Flurstück: .....

Straße, Hausnummer: .....

in einer Größe von ca. .... qm.

2. Das Pachtgrundstück ist im 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.*

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

.....

.....

*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 Grundausrüstung an Gerätschaften 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.*

#### § 2 Nutzung des Pachtobjektes

- 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:
- Der Verein darf das Pachtobjekt nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten, auch sportgewerblicher Art (z.B. Führung einer Vereinsgaststätte, Fan- bzw. Sportshop, etc.) nutzen.
- 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.
- Jede andere sportfremde Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter.

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 zu § 2 Abs. 4 verweisen wir auf die Kommentierung des § 6 Abs. 3.

### § 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 Mietvertrag jedoch für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann gemäß § 544 BGB jeder Vertragspartner das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist das Pachtverhältnis nach Ablauf von 30 Jahren kündigen. In der Praxis einigen sich oft Vertragsparteien auf eine unbestimmte Vertragslaufzeit in der erklärten Absicht, hiermit eine langjährige vertragliche Bindung zu vereinbaren. Diese Annahme ist allerdings trügerisch, da gerade eine unbestimmte Laufzeit keine zeitliche Begrenzung beinhaltet und der Vertrag aufgrund dessen auch kurzfristig gekündigt werden kann. Daher sollte in jedem Fall eine Mindestlaufzeit vertraglich festgelegt werden.*

### § 4 Pachtzins

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

*Der Pachtzins ist Verhandlungssache und wird in der Regel durch die Lage und die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstückes bestimmt. Zur Erreichung eines günstigen Pachtzinses sollte der Verein bei den Verhandlungen auf die Wertsteigerung des Grundstückes durch die geplanten Investitionen hinweisen.*

### § 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, Kanalanschluss- und 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 Bebauungsmöglichkeiten 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.*

### § 6 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

1. Das Pachtobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Der Verpächter versichert, dass ihm keine sachlichen Mängel am Grundstück bekannt sind.

*Der Ausschluss der Gewähr für Güte und Beschaffenheit des Grundstückes 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 Grundstückes informieren (siehe Punkt 3.1. Prüfungskriterien beim Erwerb oder bei der Anpachtung von Grundstücken).*

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.

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 sie geltendgemacht 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.

*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..*

## § 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.

*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 unbedingt erforderlich. Wenden Sie sich bitte in diesem Fall an die INVERMA GmbH. Die eigenen Gebäude und das eigene Inventar sind über den Sportversicherungsvertrag nicht versichert. Der Abschluss einer Gebäude- und Inventarversicherung ist deshalb ratsam. Empfehlenswert ist eine sogenannte 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. Eingeschlossen in die Sporthaftpflichtversicherung ist die Bauherren-Haftpflichtversicherung für Bauvorhaben bis zu einer Bau-summe von 150.000,00 Euro. Wird dieser Betrag überschritten, so kann über die INVERMA GmbH nachversichert 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 nach 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 Nutzungsentschädigung zu verlangen.

*Soweit der Verein die Sportanlage satzungsgemäß nutzt, besteht ausreichender Versicherungsschutz über die Sporthaftpflichtversicherung. Wird darüber hinaus eine Vermietung vorgenommen, ist eine zusätzliche Absicherung notwendig. Die INVERMA GmbH ist bei der Bereitstellung einer zusätzlichen Absicherung behilflich.*

## § 10 Duldungspflichten des Vereins

1. Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtobjekt jeder Zeit 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.

## § 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 Konkursverfahren eröffnet wird.
3. Der Verpächter kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn öffentliche Gründe vorliegen, die eine Enteignung rechtfertigen.

*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 Schadstofflastungen 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.*

## § 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 Gemeinde festgesetzt wird.
4. Eine angemessene Entschädigung durch den Verpächter steht dem Verein außer bei einer Kündigung nach § 11 Absatz 2 a) u. b) 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. 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 zwei Ausführungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....  
Für den Verpächter

.....  
Für den Verein gemäß § 26 BGB



## 2.6 Erbbaurechtsvertrag

(erarbeitet von Notar Knut Zimmermann, Erfurt)

URNr. .... für 2003  
Erbbaurechtsvertrag

Verhandelt zu Erfurt, am

Vor mir

Notar mit dem Amtssitz in

erschieden:

(1) für die Stadt - Gemeinde - Land..... Postanschrift:

Herr/Frau  
wohnhaf:

- im folgenden Grundstückseigentümer genannt -

(2) für den Verein.....:

der Vorstand:

Postanschrift:.....

- im folgenden Erbbauberechtigter und/oder auch Verein genannt -

Die Erschienenen wiesen sich wie folgt aus:

Die Erschienenen baten um die Beurkundung nachstehenden Erbbaurechtsvertrages und erklärten, in dem sie folgendes zur Erläuterung vorausschickten:

Der zu (2) beteiligte Verein bewirtschaftet die im nachfolgenden Vertrag genannte Sportstätte bereits seit langer Zeit. Mit dem nachfolgenden Vertrag soll einerseits erreicht werden, dass der Verein künftig eigenverantwortlich die Sportstätte bewirtschaftet, hierfür einen nur geringen Erbbauzins zahlt, andererseits der Grundstückseigentümer bei Beendigung der Erbbaubauzeit nicht verpflichtet ist, Abstandsbeiträge für die aufstehenden Gebäulichkeiten zu zahlen.

Dieses vorausgeschickt, erklärten die Vertragsparteien weiter wie folgt:

### I. Grundbuchstand

1. Als Eigentümer des im Grundbuch von ..... - Amtsgericht ..... - Blatt .... als

Flur ....., Flurstück ....., groß ..... qm  
Flur ....., Flurstück ....., groß ..... qm

verzeichneten Grundbesitzes ist der Grundstückseigentümer (Beteiligter zu 1) eingetragen.

2. Der Notar hat das Grundbuch am ... ..... 2003 einsehen lassen.

Der verkaufte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II: unbelastet  
Abteilung III: unbelastet

### II. Bestellung des Erbbaurechtes

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit dem Erbbauberechtigten ein (Gesamt)-Erbbaurecht an dem in Ziffer I. bezeichneten Grundbesitz gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO).

Für das Erbbaurecht gelten außer der Verordnung über das Erbbaurecht folgende Bestimmungen:

#### § 1 Bauwerk, Nebenflächen

(1) Dem Erbbauberechtigten steht das Recht zu, auf den Grundstücken folgende Bauwerke zu haben:  
(Beispielhaft: Sportanlage einschließlich der dazugehörigen Sportgebäude .....)

- (2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil der Grundstücke, der als (zum Beispiel als Parkplatz) ....., oder sonstige Nebenfläche genutzt werden darf.
- (3) Bauwerke jeder Art darf der Erbbauberechtigte nur errichten, wenn der Grundstückseigentümer zu den Bauplänen seine schriftliche Einwilligung erteilt hat. Vorhandene Bauwerke dürfen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.
- (4) Der Erbbauberechtigte muss die Bauwerke nebst Zubehör in einem guten baulichen Zustande erhalten, sofern seine finanzielle Situation dies zulässt.
- (5) Für andere als die vorgenannten Zwecke - insbesondere für gewerbliche Zwecke -, dürfen die Erbbaugrundstücke nur nach schriftlicher Einwilligung des Grundstückseigentümers verwendet werden.
- (6) Die Ausbeutung von Bodenschätzen steht nur dem Grundstückseigentümer zu. Der Erbbauberechtigte hat sie zu gestatten. Bodenfunde jeglicher Art sind dem Grundstückseigentümer sofort zu melden und ihm auf Verlangen kostenlos zu übergeben.
- (7) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Erbbaugrundstücke und die Baulichkeiten durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

## **§ 2 Vertragsdauer**

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 31. Dezember ..... (zum Beispiel: 30 Jahre, 60 Jahre bis zu 99 Jahre) Nach Beendigung des Erbbaurechtes gehen die Gebäulichkeiten und baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

## **§ 3 Lastentragung**

Alle auf das Grundstück entfallenden einmaligen sowie wiederkehrenden privat- rechtlichen und öffentlichen Lasten und Pflichten hat der Grundstückseigentümer zu tragen, insbesondere Erschließungsbeiträge und Gebühren für Straßenreinigung und den Anschluss und die Benutzung von Versorgungsanlagen und Kanalisation.

Die auf die Gebäude entfallenden einmaligen sowie wiederkehrenden privat-rechtlichen und öffentlichen Lasten und Pflichten hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

## **§ 4 Versicherungsverpflichtung**

- (1) Der Erbbauberechtigte haftet für den ordnungsgemäßen Zustand und die Verkehrssicherheit von Grundstück und Gebäuden sowie die Erfüllung behördlicher Auflagen.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühest möglichen Zeitpunkt gegen Brand-, Sturm-, Heizöl- und Leitungswasserschäden auf eigene Kosten zu versichern sowie eine Haftpflichtversicherung gegen Schäden, die von dem Erbbaugrundstück und/oder die Bauwerke ausgehen, abzuschließen.

## **§ 5 Zustimmungserfordernis**

- (1) Zur Veräußerung des Erbbaurechts, zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG), zu jeder Änderung des Inhalts dieser dinglichen Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- (2) Die Zustimmung kann aus einem § 7 ErbbauVO entsprechenden Grund versagt werden.
- (3) Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der mittels eingeschriebenen Briefs zugegangenen Anfrage des Erbbauberechtigten unter Angabe von Gründen durch den Eigentümer verweigert wird.

## **§ 6 Heimfall**

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte:
  - a) in Vermögensverfall gerät, namentlich wenn über sein Vermögen ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
  - b) mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand ist,
  - c) seinen Verpflichtungen nach § 5 (1) und (2), § 6 und § 7 nicht nachkommt,
- (2) Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke, zu deren Bauplänen er seine schriftliche Einwilligung erteilt hat, keine Entschädigung. Dies ist bei der Findung des extrem niedrigen Erbbauzinses berücksichtigt worden.

## § 7 Vorrecht auf Erneuerung

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 der Erbbaurechtsverordnung nach Ablauf des Erbbaurechts ein. Der Erbbauberechtigte kann demnach sein Vorrecht ausüben, wenn der Grundstückseigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Vertragsgrundstück geschlossen hat. Das Vorrecht erlischt 3 Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war.

### III. Erbbauzins

- (1) Vom Zeitpunkt der Eintragung des Erbbaurechts an hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer einen auf volle Euro aufgerundeten jährlichen Erbbauzins in Höhe von ..... Euro (in Worten : ..... Euro) zu zahlen. Hierbei sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass es sich lediglich um einen Anerkennungsbetrag handelt, da die finanzielle Belastbarkeit des Erbbauberechtigten durch die eigenen Investitionen im Vertragsgegenstand (Erbbaugrundstück nebst Aufbauten) ausgeschöpft wird.
- (2) Der Erbbauzins für ein Vertragsjahr (01. Januar bis 31. Dezember des folgenden Jahres) ist in vierteljährlichen Beträgen im voraus am 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober eines jeden Jahres fällig und auf das Konto des Grundstückseigentümers, Nr. ....bei der..... BLZ.....kostenfrei zu zahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen sowie ein Zurückbehaltungsrecht an dem Erbbauzins werden ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.
- (3) Der Erbbauberechtigte wird dem Grundstückseigentümer auf dessen Wunsch eine Einziehungsermächtigung für den Erbbauzins erteilen.
- (4) Die Vertragsparteien können verlangen, dass der Erbbauzins erstmalig frühestens nach Ablauf von zehn Jahren seit Vertragsbeginn auf seine Angemessenheit überprüft wird. Später können Änderungen jeweils frühestens alle zehn Jahre nach Beginn der Zahlung des neuen Erbbauzins erfolgen. Der Erbbauzins kann schon vor Ablauf von zehn Jahren geändert werden, wenn die nach Abs. 5 zu ermittelnde Änderung des Lebenshaltungskostenindex mehr als 50 % beträgt oder eine Überprüfung des Erbbauzins nach Abs. 7 erfolgt.
- (5) Für die Angemessenheit des Erbbauzinses ist der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen maßgebend, wie er für den Durchschnitt eines Kalenderjahres vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellt (Lebenshaltungskostenindex) und vom Statistischen Bundesamt unter der Bezeichnung „Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen“ weitergeführt wird.
- (6) Falls dieser Index für das Kalenderjahr, das zeitlich dem Verlangen auf Überprüfung des Erbbauzinses vorausgeht, von dem Index des Kalenderjahres, in dem der Gesamterbbaurechtsvertrag begonnen hat, oder bei erneuter Überprüfung von dem Index, der letzten Überprüfung zu Grunde gelegen hat, nach oben oder unten abweicht, so ist der Erbbauzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis zu ändern.
- (7) Der Grundstückseigentümer kann außerdem verlangen, dass der Erbbauzins überprüft wird, wenn der Erbbauberechtigte auf den Erbbaugrundstücken andere Bauwerke - ausgenommen kleinere Um- und Anbauten für den Eigenbedarf -, Betriebe oder Anlagen als die, die nach dem Gesamterbbaurechtsvertrag vorgesehen oder genehmigt sind, errichtet oder betreibt. In diesen Fällen soll der Erbbauzins entsprechend der intensiveren Nutzung des Erbbaurechts erhöht werden. Gleichzeitig ist der Erbbauzins gemäß Abs. 1 bis 3 zu ändern.
- (8) Das Verlangen auf Überprüfung des Erbbauzinses ist dem Vertragspartner schriftlich mitzuteilen. Der neue Erbbauzins ist mit Beginn des Kalendervierteljahres zu zahlen, das auf die Mitteilung folgt. Beträgt der Zeitraum zwischen der Mitteilung und dem Beginn des nächsten Kalendervierteljahres weniger als zwei Monate, so ist der neue Erbbauzins mit Beginn des übernächsten Kalendervierteljahres zu zahlen.
- (9) Diese vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicherten Form als Reallast am Erbbaurecht bestellt (§ 9 Abs. 2 Satz 2 ErbbauVO n.F.).
- (10) Als Inhalt des Erbbauzinses wird ferner gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauVO vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
- (11) Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer von dem auf den Besitzübergang folgenden Monatsersten eine Nutzungsentschädigung zu zahlen, die dem vorgenannten Erbbauzins entspricht. Die Fälligkeitsregelungen gelten analog.

### IV. Besitzübergang

Der Übergang von Besitz, sämtlichen Lasten und Nutzungen der Grundstücke auf den Erbbauberechtigten wird auf den 01. des auf den Abschluss des heutigen Vertrages folgenden Monats festgesetzt. Dieser Zeitpunkt gilt als Vertragsbeginn.

## V. Haftung, Gewährleistung

- (1) Der Grundstückseigentümer schuldet den lastenfreien Besitzübergang des Vertragsgegenstandes und dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält.
- (2) Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Erbbauberechtigten wegen allrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Grundstückseigentümer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.
- (3) Der Erbbauberechtigte kennt den Vertragsgegenstand genau. Der Grundstückseigentümer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Grundstückes für Zwecke des Erbbauberechtigten oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers.
- (4) Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand, insbesondere wegen des Bauzustandes bestehender Gebäude, werden hiermit ausgeschlossen. Garantien werden nicht abgegeben. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

## VI. Gegenseitige Vorkaufsrechte

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## VII. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, ist dies ein Grund, die nach Abschnitt II, § 5 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechtes zu verweigern.

## VIII. Grundbuchanträge

Die Vertragschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig und bewilligen und der Erbbauberechtigte beantragt:

1. für die in Ziffer I. bezeichneten Grundstücke ein besonderes Grundbuch anzulegen und dort einzutragen:
  - a) die in Ziffer I. genannten Grundstücke im Wege der Vereinigung als ein Grundstück,
  - b) in Abt. II an erster Rangstelle das Erbbaurecht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages,
  - c) das Vorkaufsrecht gemäß Ziffer VI für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.
2. für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:
  - a) das Erbbaurecht,
  - b) in Abt. II unter Nr. 1 die Reallast für den Erbbauzins gemäß Ziffer III für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem wertgesicherten Inhalt und der Inhaltsbestimmung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauVO
  - c) in Abt. II unter Nr. 2 ein Vorkaufsrecht gemäß Ziffer VI. für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach dem Erbbauzins.
3. die Anfertigung und Zusendung je eines Erbbaugrundbuchauszuges an den Grundstückseigentümer und an den Erbbauberechtigten auf Kosten des Erbbauberechtigten.
4. Befreiung oder Ermäßigung von Kosten, Steuern und Abgaben, soweit diese in Frage kommt.

## IX. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Vereinbarungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

## X. Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand - insbesondere auch für Ansprüche, die im Wege des Mahnverfahrens (§§ 688 ff ZPO) geltend gemacht werden - ist für beide Teile der Gerichtsbezirk, in dem das Erbbaugrundstück liegt, soweit nicht gesetzlich ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet oder eine Gerichtsstandsvereinbarung unzulässig ist.

## XI. Belehrungen

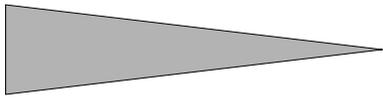
Die Beteiligten wurden vom Notar u.a. darauf hingewiesen, dass

- das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht,
- das Erbbaurecht ausschließlich erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss,
- die Eintragung erst erfolgen kann, wenn die finanzamtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt,
- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
- die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften,
- zur Bebauung die behördlichen Genehmigungen erforderlich sind,
- die dingliche Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes bestehen bleibt.

## XII. Gesamthaftung/Kosten

- (1) Alle durch diesen Vertrag und seine Durchführung entstandenen und entstehenden Kosten und Abgaben aller Art trägt der Erbbauberechtigte, namentlich die Kosten der Vermessung, Ermittlung des Grundstückswertes, Beurkundung, Eintragung in das Grundbuch, die Löschung des Erbbaurechtes im Heimfall.
- (2) Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages beruhen.
- (3) Sind mehrere Erbbauberechtigte vorhanden, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage als Gesamtschuldner. Tatsachen, die gegenüber einem der Erbbauberechtigten Ansprüche des Grundstückseigentümers begründen, haben gegenüber dem anderen Erbbauberechtigten die gleiche Wirkung. Auf Verlangen des Grundstückseigentümers ist ihm ein Erbbauberechtigter zu benennen, mit dem er in allen Angelegenheiten so verhandeln kann, dass die Erklärungen dieses Erbbauberechtigten für alle Erbbauberechtigten verbindlich sind. Empfangsbedürftige Willenserklärungen des Grundstückseigentümers werden gegenüber sämtlichen Erbbauberechtigten in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie diesem Erbbauberechtigten zugehen.
- (4) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer jede Änderung seiner Anschrift unverzüglich mitzuteilen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt unterschriftlich vollzogen:



### 3. Hinweise und Empfehlungen bei der Anpachtung von Grundstücken und dem Bau bzw. der Übernahme von Sportstätten

#### 3.1. Prüfungskriterien beim Erwerb oder bei der Anpachtung von Grundstücken

Der Erwerb oder die Anpachtung von bebauten oder unbebauten Grundstücken durch Vereine geschieht in der Regel zu dem Zweck, das jeweilige Grundstück durch Errichtung bzw. Erweiterung von bedarfsgerechten Sportanlagen im größtmöglichen Rahmen für die Vereinsarbeit zu nutzen. Jedoch nicht jedes scheinbar günstig gelegene Grundstück erweist sich nach gründlicher Überprüfung als brauchbar. Ein vorschneller Kauf oder eine allzu eifertige Anpachtung kann dann fatale Folgen haben, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass gesetzliche Bestimmungen oder mangelhafte Grundstücksbeschaffenheit die Projektverwirklichung nach dem beabsichtigten Nutzungskonzept nicht zulassen. Es gilt also, zum frühestmöglichen Zeitpunkt eine konkrete Bedarfsanalyse vorzunehmen und das Grundstücksangebot auf mögliche Risiken und grundsätzliche Eignung hin zu überprüfen. Hierbei sind Gesichtspunkte wie Erreichbarkeit, mögliche Schadstoffbelastungen des Grundstücks oder evtl. Bebauungsbeschränkungen genauso wichtig wie Größe des Grundstücks und dessen Ausrichtung.

Folgende Beurteilungskriterien helfen, bestimmte Risiken und Fehlentscheidungen weitgehend auszuschließen:

##### Grundstücksgröße

- Entspricht die Größe den planerischen Anforderungen, auch unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung und der Anlage von vorgeschriebenen Parkplätzen?
- Besteht evtl. die Möglichkeit, im Bedarfsfalle später ein Nachbargrundstück oder eine weitere Teil-

fläche dazuzuerwerben oder dazuzupachten?

- Lassen sich die geplanten Sportanlagen in der vorgeschriebenen Himmelsrichtung anlegen (z.B. Tennisplätze in Nord-Süd-Richtung)?

##### Grundstücksbeschaffenheit

- Ist das Grundstück frei von Altlasten (Industriebrache, Mülldeponie, aufgeschütteter Boden) die unter Umständen später zu Gesundheitsschäden, Gebäudesetzungen oder - im Extremfalle - zum Abriss eines Gebäudes führen könnten?
- Sind evtl. zur Klärung der Bodenbeschaffenheit vielfach sehr kostspielige Probebohrungen erforderlich?
- Besteht die Gefahr einer Hochwasserüberschwemmung?
- Handelt es sich um ein Trümmergrundstück?
- Wird durch einen unbedingt zu erhaltenen Baumbestand die für die Bebauung nutzbare Fläche erheblich eingeschränkt?

##### Erreichbarkeit

- Ist das Grundstück im Ansiedlungsbereich des Vereins relativ zentral gelegen und auch für Kinder und ältere Mitglieder ohne KfZ zu erreichen?
- Besteht die Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel?

##### Bauvorschriften

- Besteht für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde oder liegt es im Außenbereich? Der Bebauungsplan

kann in der Gemeinde eingesehen werden.

- Welche Auflagen sieht der Bebauungsplan vor? Der Bebauungsplan enthält konkrete Angaben darüber, wie das Grundstück bebaut werden darf. Handelt es sich z.B. um ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder um ein Gewerbegebiet? Ist das Grundstück als Grünfläche oder als Sportfläche ausgewiesen? Darf ein- oder mehrgeschossig gebaut werden?
- Bestehen Baulasten auf dem Grundstück aus der Nachbarbebauung? Baulasten werden in ein Baulastenverzeichnis eingetragen, das beim jeweiligen Bauamt geführt wird. Bei einer Baulast kann es sich z.B. um eine Abstandsfläche handeln, die bei einer Grundstücksbebauung einzuhalten ist, weil bei der Nachbarbebauung der erforderliche Grenzabstand nicht eingehalten werden konnte.
- Besteht für das auf dem Grundstück befindliche Gebäude oder für Gebäudeteile oder auch für den Boden Denkmalschutz? Sofern ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, so hat dies in der Regel erhebliche Veränderungs- und Nutzungsbeschränkungen zur Folge. Denkmalschutz kann auch für den Grund und Boden bestehen, wenn das Vorhandensein antiker Gegenstände oder Baufragmente nachgewiesen wurde.

- Bestehen Auflagen oder sind solche zu erwarten, die den Umweltschutz betreffen? Bei der Erteilung der Baugenehmigung können aus umweltschutzrechtlichen Gründen Auflagen gemacht wer-

den, wie z.B. eine umfassende Neubepflanzung, Errichtung eines Schallschutzwalles oder Bau eines Biotops.

- Sind Einsprüche von Anliegern aus dem benachbarten Wohngebieten zu erwarten? Bei einer Nutzungsänderung des Grundstücks und bei einer Änderung der bisher ausgeübten Sportart auf einer Sportanlage sind Einsprüche benachbarter Wohnungseigentümer in immissionschutzrechtlicher Hinsicht nicht auszuschließen. Dies kann zu erheblichen Verzögerungen bei der Baumaßnahme und unter Umständen zum Scheitern des Projektes führen.

Die Summe der Beurteilungskriterien mag angesichts des zu erwartenden Prüfungsaufwandes und der zu erledigenden Behördengänge dazu führen, die bauwilligen Vereinsvorstände zunächst zu entmutigen. Doch nur durch umfassende Erkundigungen und ehrliche Bilanzierung der Fakten gelangt man zu einer sicheren Entscheidung, die gegenüber den Vereinsmitgliedern und möglichen Kritikern auch argumentativ vertreten werden kann. In den meisten Fällen sind die Sachverhalte aber offensichtlich und können ohne große Umstände beim Grundstückseigentümer oder bei der Gemeinde erfragt bzw. bestätigt werden. Es empfiehlt sich jedoch, in Kauf- bzw. Pachtverträgen ggf. eine Erklärung des Grundstückseigentümers mit aufzunehmen, dass z.B. eine Schadstoffbelastung nicht vorliegt oder dass keine Bodenaufschüttungen vorgenommen wurden.

Im Interesse einer sicheren Entscheidung und zur eigenen Entlastung sollte der Verein möglichst schon bei der Auswahl des Grundstücks einen erfahrenen Planer zu Rate ziehen, der die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen prüft.

### 3.2. Folgekosten

Die Broschüre befasst sich schwerpunktmäßig mit der Gestaltung von Sportstättennutzungsverträgen, im Besonderen aber auch mit der Anpachtung und dem Erwerb bebau-

ter bzw. unbebauter Grundstücke. Unabhängig davon, ob mit der Übernahme der Sportstätte deren Unterhaltung vereinbart wird oder mit der Anpachtung von Grundstücken das Ziel verfolgt wird, Baumaßnahmen durchzuführen, entstehen Kosten (Folgekosten), auf die wir nachfolgend hinweisen wollen. Bereits mit der Grundsteinlegung eines Bauobjektes sind die gesamt-

ten Folgekosten vorprogrammiert und sollten in der Planungsphase des Objektes so konkret wie möglich ermittelt werden. Trotz zahlreicher Schwierigkeiten gelingt es vielfach Vereinen mit Hilfe der „öffentlichen Hand“ und eines außerordentlichen Aufwandes an Eigenleistung eine Sportanlage oder ein Vereinshaus zu erstellen. Oft hat aber eine fehlende bzw. mangelhafte Fol-

I. Folgekostenrechnung		für das Haushaltsjahr 200..	
<b>Kapitalkosten</b>			
Zinsen und Tilgung für in Anspruch genommene Baudarlehen	.....	€	
Kontokosten, Bürgschaftsgebühren etc.	.....	€	
<b>Grundbesitzabgaben</b>			
Grundsteuern, Straßenreinigung, Müllabfuhr, (Abwassergebühren)	.....	€	
Schornsteinreinigung und Messgebühren	.....	€	
Pacht-/Erbauzins	.....	€	
<b>Versicherungen</b>			
Feuer-, Sturm-, Wasserschaden-, Glasbruchversicherung sowie Einbruch-, Diebstahl-, Inventarversicherung	.....	€	
Haftpflichtversicherung	.....	€	
<b>Energiekosten</b>			
Strom- und Wasserversorgung, Abwassergebühren, Niederschlagswassergebühr	.....	€	
Heizkosten: Fernwärme, Öl, Gas, Betriebs- und Wartungskosten	.....	€	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			
Kosten für Verwaltung, Hausmeister/Platzwart	.....	€	
Reinigung und Pflege, Reinigungsmittel	.....	€	
<b>Bauliche Unterhaltungskosten</b>			
Reparaturen, Renovierung	.....	€	
Rücklagen	.....	€	
<b>Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen</b>			
Grünanlagen, Zuwegungen und Umwehungen	.....	€	
		Summe der Ausgaben:	..... €
<b>II. Finanzierung der Kosten</b>			
Beitragseinnahmen (Überschuss)	.....	€	
Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	.....	€	
Einnahmen aus Werbung und Getränkeverkauf	.....	€	
Einnahmen aus Kapitalerträgen	.....	€	
Zuschuss der Stadt/Gemeinde (lt. Vertrag bzw. Verpflichtungserklärung)	.....	€	
Zuschuss des Kreises (lt. Vertrag bzw. Verpflichtungserklärung)	.....	€	
Sonstige Einnahmen aus .....	.....	€	
		Summen der Einnahmen:	..... €

gekostenberechnung im Nachhinein zu erheblichen finanziellen Schwierigkeiten bis hin zur Insolvenz geführt.

Ebenso von der Frage nach dem Umfang und der Höhe der Folgekosten sind auch diejenigen Vereine betroffen, die zwar nicht die Absicht haben zu bauen, aber eine Sportstätte übernommen haben und für deren Unterhaltung Sorge tragen müssen.

In der vorstehenden Aufstellung (am Beispiel eines Bauobjekts) sind die zu erwartenden Folgekosten im wesentlichen aufgeführt.

Leichtfertigerweise beschränken sich manche Vereine bei der Folgekostenberechnung lediglich auf die Erfassung der Energiekosten, während aber gerade die Kapitalkosten (Zins- und Tilgungsleistungen für in Anspruch genommene Baudarlehen) und auch Grundbesitzabgaben einen erheblichen Kostenanteil darstellen. Darüber hinaus sollten Rücklagen für Reparatur und Renovierung als fester Bestandteil einer Folgekostenberechnung gelten, wenn die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Bauzustand des Objektes gewährleistet werden soll.

Nicht selten verlassen sich Vereine auf die Gewährung von Zuschüssen der Kommune für die bauliche Unterhaltung, ohne zu bedenken, dass dies Leistungen sind, die jederzeit gestrichen werden können. Der Verein sollte daher in der Lage sein, die zu erwartenden Folgekosten aus Eigenmitteln aufzubringen und dies durch eine entsprechende Haushaltsgestaltung sicherstellen.

### 3.3. Förderungs- möglichkeiten

In den seltensten Fällen sind die Sportvereine in der Lage, die Baufinanzierung bei der Errichtung von Sportanlagen und Vereinshäusern aus Eigenmitteln zu bestreiten. Sie sind trotz erheblicher Eigenleistung auf öffentliche Förderung angewiesen. Sowohl der Freistaat Thüringen als auch die Kommunen stellen zur Deckung des allgemeinen

Sportstättenbedarfs Fördermittel zur Verfügung, die auch den bauwilligen Vereinen zugute kommen. Während die Kommunen nach eigenen und daher sehr unterschiedlichen Richtlinien Mittel zur Verfügung stellen, gewährt der Freistaat Thüringen nach der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Sportstättenbaus“ (Sportstättenbau-Förderrichtlinie) Mittel für den Aus-, Um- und Neubau sowie für die Modernisierung und Sanierung öffentlicher Sportstätten.

Die Mittel nach der Sportstättenbau-Förderrichtlinie werden als Anteilsfinanzierung in Form einer nicht rückzahlbaren Zuwendung gewährt. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Sportstätte ausschließlich oder überwiegend dem bezahlten Sport dient oder gewerbsmäßig betrieben wird oder wenn die Baumaßnahmen vor Stellung des Antrages auf Gewährung der Zuwendung und ohne Genehmigung der Bewilligungsbehörde begonnen worden sind.

Nicht förderfähig sind unter anderem Ausgaben für den Grunderwerb, Aufwendungen für Teile der Einrichtung, die nicht der Zweckbestimmung dienen, beispielsweise gewerblich genutzte Gaststättenräume und auch Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen (Pflege, Wartung).

Die Förderung ist subsidiär und setzt daher eine angemessene Eigenbeteiligung der Vereine voraus. Sie beträgt bis zu 40 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben (Regelförderersatz).

Unentgeltliche Arbeitsleistungen der Vereine können als Eigenanteil an der Finanzierung anerkannt werden. Die Förderanträge müssen über die Gemeinde und das für den Sport zuständige Amt im Landratsamt/in der kreisfreien Stadt bis zum 1. Oktober des laufenden Jahres für das Folgejahr beim Landesjugendamt Meiningen, Steinweg 23, 98617 Meiningen eingereicht werden.

Keinesfalls darf vor der Bewilligung des Förderantrages mit dem Bau begonnen werden.

### 3.4. Erläuterungen zum Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht an einem Grundstück, auf diesem ein Bauwerk zu haben. Es ist als ein ideelles, dem Grundsatz nach selbständiges Grundstück zu betrachten, mit dem ein reales Grundstück überlagert wird. Beim Erbbaurecht handelt es sich um ein dingliches Recht an einem Grundstück, welches sowohl im Grundbuch des belasteten Grundstücks als auch im Erbbaugrundbuch beim Amtsgericht eingetragen wird. Gegenleistung für das Nutzungsrecht ist der Erbbauzins.

Ein besonderer Vorzug des Erbbaurechts besteht in der Möglichkeit, das Erbbaurecht mit Hypotheken und Grundschulden zu belasten. Dies erleichtert unter Umständen die Baufinanzierung, da öffentliche Darlehensgeber in der Regel entsprechende Sicherheiten verlangen. Zur Belastung des Erbbaurechts bedarf es jedoch der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers (Grundstückseigentümers).

Das Erbbaurecht kommt mit dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und der anschließenden Eintragung in das Grundbuch zustande. Der Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages ist an die Vorschriften der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (ErbbauVO), BGBl. III 403-6 gebunden. Die Erbbaurechtsverträge sind vor einem Notar abzuschließen und von ihm zu beglaubigen.

Die Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrages betrug früher in der Regel 99 Jahre. In jüngster Zeit werden vielfach Erbbaurechtsverträge schon mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen.

Dies scheint wenig sinnvoll, da man bei der Errichtung eines Gebäudes ohnehin von einer längeren Nutzungszeit ausgeht. Es empfiehlt sich, eine Vertragslaufzeit von mindestens 60 Jahren zu vereinbaren.

Betreffs der Höhe des Erbbauzinses gilt für die Veräußerung oder für die

Überlassung (z.B. Einräumung eines Erbbaurechts) von kommunalen Sportstätten oder Grundstücken für den Sportstättenbau an gemeinnützige eingetragene Sportvereine in der Praxis ein Zinssatz zwischen 2 bis 4 % des Verkehrswertes.

Die unentgeltliche Überlassung, bzw. die Veräußerung oder Überlassung zu einem symbolischen Preis von Gemeindevermögen stellt kein Verstoß gegen § 67 Abs. 5 Satz 1 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) dar, soweit es sich bei der Sportstätte nicht um ein renditefähiges Objekt handelt.

*„Die hohe Bedeutung, die dem Sport durch die Verfassung des Freistaates Thüringen und durch das Thüringer Sportfördergesetz eingeräumt wird, erlaubt im Einzelfall die Einräumung einer Ausnahme von dem in § 67 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) enthaltenen Grundsatz, wonach die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstandes (z.B. Einräumung eines Erbbaurechts) nur gegen ein Entgelt, dass nach Maßgabe des vollen Verkehrswertes des Vermögensgegenstandes berechnet und gefordert wird, erfolgen darf. Auch wenn der Kaufpreis oder das Nutzungsentgelt*

*(z.B. Erbbauzins) bei der Veräußerung oder Überlassung von Gemeindevermögen so unangemessen niedrig sind, dass sie nur symbolische Bedeutung haben, so fällt der Verkauf oder die Überlassung von ertragsnegativen Sportstätten bzw. von Grundstücken für den Bau dieser Sportstätten an gemeinnützige eingetragene Sportvereine nicht unter das Verbot des § 67 Abs. 5 Satz 1 ThürKO.“*

*Quelle: Entnommen aus einem Schreiben des Thüringer Innenministers an den Oberbürgermeister der Stadt Erfurt.*

## 4. Schlusswort

In dieser Broschüre wurde der Versuch unternommen, beispielhaft vertragliche Grundlagen bei der Gestaltung von Nutzungsverhältnissen zwischen Verein und Kommune, insbesondere aber auch bei der Übernahme kommunaler Sportstätten in Vereinsregie, umfassend und informativ vorzustel-

len. Die Tipps, Hinweise und Empfehlungen sind im Interesse der Klarheit und der Übersichtlichkeit, angesichts der Vielschichtigkeit der Problematik, kurz gefasst.

Der Landessportbund Thüringen bietet Hilfestellung an, für den Fall, dass sich Fragen im Umgang mit

diesem Ratgeber ergeben. Die Ansprechpartner zu den, in dieser Broschüre dargestellten Themen, sind in der Anschriftenliste im Anhang genannt. Vorort stehen ebenso die Vereinsberater der Kreis- und Stadtsportbünde den Vereinen mit Rat und Tat zur Seite.

## Anhang

- Hinweise zur Durchführung des § 14 Thüringer Sportfördergesetz (ThürSportFG) vom 8. Juli 1994 (GVBl. S. 808)
- Haftpflichtversicherung des Landessportbundes Thüringen
- Anschriftenverzeichnis

# Hinweise zur Durchführung des § 14 Thüringer Sportfördergesetz

(ThürSportFG) vom 8. Juli 1994 (GVBl. S. 808)

## 1. Allgemeines

Bei der Durchführung des § 14 ThürSportFG ist es insbesondere zu Fragen der unentgeltlichen Nutzung von Sport- und Sportanlagen öffentlicher Träger zu unterschiedlichen Auffassungen gekommen. Nachfolgende Hinweise, die im Einvernehmen mit dem Gemeinde- und Städtebund Thüringen und dem Landesportbund Thüringen sowie nach Rücksprache mit dem Thüringer Landkreistag gegeben werden, haben den Zweck:

- Unklarheiten bei der Auslegung des Gesetzestextes, vorbehaltlich der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, zu beseitigen,
- den Landkreisen und Gemeinden Empfehlungen für die Auslegung des Gesetzes zu geben,
- die kommunalen Aufsichtsbehörden mit Hinweisen für die Ausübung der Rechtsaufsicht zu versehen.

## 2. Unentgeltliche Nutzung

2.1 Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 ThürSportFG ist die Nutzung der Sport- und Sportanlagen öffentlicher Träger für den Übungs- und Lehrbetrieb anerkannter Sportorganisationen gemäß § 15 ThürSportFG in der Regel unentgeltlich.

2.2 Unentgeltlich im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 1 ThürSportFG bedeutet, dass der Berechtigte die öffentlichen Sport- und Sportanlagen in angemessenem und üblichem Rahmen aufgrund des Benutzerplanes und für den vorgesehenen Zweck (Übungs- und Lehrbetrieb) nutzen darf, ohne dem öffentlichen Träger für die Nut-

zung eine Gebühr oder ein Entgelt entrichten zu müssen. Öffentliche Sport- und Sportanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 ThürSportFG sind alle Anlagen nach § 5 Absatz 1 ThürSportFG, deren Träger die öffentliche Hand (der Freistaat Thüringen, die Landkreise, die Gemeinden) ist und die der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen.

2.3 Wegen der hohen Herstellungskosten der öffentlichen Sport- und Sportanlagen ist für ihre möglichst volle Auslastung Sorge zu tragen (siehe Benutzerpläne Ziffer 5.). Insbesondere die Sportanlagen an Schulen sollen daher unter Berücksichtigung der Urlaubszeit der Hausmeister und der für die Wartung und Renovierung der Anlagen erforderlichen Zeit auch während der Ferienzeit und an Wochenenden sowie an Abenden benutzt werden können. Vielfach wird man das durch Verträge realisieren können, durch die eine eigenständige Nutzung möglich ist (Übertragung der Schlüsselverantwortung, eigenverantwortliche Nutzung). Voraussetzung ist, dass der Umfang oder die Notwendigkeit der Nutzung in diesen Zeiten die Bereitstellung der Anlage rechtfertigt.

## 3. Ausnahmen von der unentgeltlichen Nutzung einer Sport- und Sportanlage eines öffentlichen Trägers

3.1 Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 ThürSportFG ist die Nutzung von Sport- und Sportanlagen

durch die angegebenen Nutzergruppen in der Regel unentgeltlich zu gewähren. Durch die Worte „in der Regel“ hat der Gesetzgeber deutlich machen wollen, dass die Träger nicht durch Gesetz in allen Fällen verpflichtet werden sollen, eine Benutzung von Sport- und Sportanlagen unentgeltlich zu gewähren. Wegen der hohen Investitions- und Unterhaltungskosten ist beispielsweise eine unentgeltliche Nutzung von Hallen- und Freibädern privat durch den einzelnen Bürger für den Träger unzumutbar. Dem Träger muss daher die Möglichkeit eingeräumt werden, Entgelte oder Gebühren entsprechend einer von ihm aufzustellenden Entgeltordnung oder Gebührensatzung zu erheben.

3.2 Gleichwohl hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass der Normalfall der Nutzung durch Schulen, Hochschulen und anerkannten Sportorganisationen unentgeltlich zu erfolgen hat. Nur in Einzelfällen bei besonderen Aufwänden ist die Erhebung von Gebühren oder Entgelten gerechtfertigt. Beispiele der finanziellen Beteiligung durch die Nutzer:

- Nutzung von Sport- und Sportanlagen durch Schulen, Hochschulen und anerkannte Sportorganisationen, die nicht ihren Sitz im Gebiet des Trägers der öffentlichen Anlage haben,
- Nutzung durch Träger von Schulen und Hochschulen, die dadurch keine eigenen Anlagen vorzuhalten haben (nach § 3 Thüringer Schulfinanzierungsgesetz hat der

Schulträger nach § 13 Abs. 2 Satz 2 Thüringer Schulgesetz den sächlichen Schulaufwand zu tragen),

- Arbeitsaufwand von gemeinnützigen Sportorganisationen bei der Pflege und Unterhaltung von Anlagen, die ihnen vertraglich von der Gebietskörperschaft zur eigenverantwortlichen Nutzung übertragen wurde.

3.3 Der Wettkampfbetrieb ist nicht von der Regelung der unentgeltlichen Nutzung erfasst. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Wettkampfgeschehens im Sportgefüge wird den öffentlichen Trägern empfohlen, hier ebenso wie beim Übungs- und Lehrbetrieb zu verfahren sofern die Veranstaltung ohne Einnahmen durchgeführt wird.

3.4 Eine artfremde Nutzung der Anlage kann in Ausnahmefällen vereinbart werden und ist entgelt- bzw. gebührenpflichtig.

3.5 Falls die öffentliche Spiel- und Sportstätte vom Land gefördert worden ist, bedarf es nach § 14 Abs. 2 Satz 2 ThürSportFG für die Erhebung von Entgelten und Gebühren für Schulsportanlagen der Zustimmung durch das Kultusministerium, für Hochschulsportanlagen der Zustimmung durch das Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und für die übrigen vom Land geförderten Sport- und Spielanlagen der Zustimmung durch das Ministeriums für Soziales, Familie und Gesundheit. Bei der Mischfinanzierung von öffentlichen Sport- und Spielanlagen durch mehrere Ministerien obliegt die Zustimmung dem Ministerium mit dem größeren Förderanteil. Die anderen Ministerien, die Anteil an der Förderung haben, werden durch ihr fachliches Votum am Zustimmungsprozeß beteiligt. Der Antragsteller hat die Gebühren- bzw. Entgeltkalkulation (3-fach), den Entwurf der Gebührensatzung bzw. Entgeltordnung (3-fach) und, soweit vorhanden, den Beschluss des

Gemeinde- oder Stadtrates bzw. Kreistages dem für die Zustimmung verantwortlichen Ministerium vorzulegen.

3.6 Die Betriebs- und Unterhaltungskosten von Einrichtungen, die von anerkannten Sportorganisationen auf oder in öffentlichen Sportanlagen errichtet worden sind (z. B. Beleuchtungs- und Beschallungsanlagen), müssen in der Regel von den Vereinen getragen werden, es sei denn, dass etwas anderes vereinbart worden ist. Diese Organisationen können von anderen Nutzergruppen Erstattungen der durch die Nutzung entstandenen Auslagen verlangen. Sie dürfen höchstens kostendeckend sein.

#### 4. Die Benutzung der Sportstätten freier Träger

4.1 Vereine, die durch ihr Wirken den Bau und die Unterhaltung gemeindeeigener Sportstätten entbehrlich machen, erfüllen öffentliche Aufgaben. Der Betrieb von Sport- und Spielanlagen der Sportvereine liegt überwiegend im öffentlichen Interesse, insbesondere auch, wenn diese Anlagen ebenso anderen Benutzergruppen zur Verfügung gestellt werden. Das wird in der Regel nur dann erfolgen, wenn sie für den eigenen Übungs- und Wettkampfbetrieb nicht benötigt werden. Ist die vereins-eigene Sport- und Spielanlage mit öffentlichen Mitteln gefördert, ist der Träger dieser Anlage nach § 14 Abs. 3 ThürSportFG verpflichtet, soweit er sie nicht für den eigenen satzungsgemäßen Zweck benötigt, auch anderen Benutzergruppen, insbesondere Schulen, bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der Träger kann hier als Entgelt die im Einzelfall entstehenden und nachweisbaren Kosten der Inanspruchnahme verlangen. Hierzu zählen insbesondere: Heizungs-, Licht-, Wasser-, Abwasser-, Personal- und Nebenkosten (z. B. Müllabfuhr).

4.2 Die Sportvereine werden durch

die Kosten des Baus und der Unterhaltung dieser Anlagen stärker als andere Vereine belastet. Es wird daher den kommunalen Gebietskörperschaften empfohlen, diese Vereine mit eigenen Sportstätten vorrangig zu fördern, zumal für Vereine, die keine eigenen Anlagen unterhalten und kommunale Sport- und Spielstätten kostenfrei benutzen, nicht der gleiche Zuschußbedarf entsteht wie für Vereine mit eigenen Sportstätten. Die Entlastung der öffentlichen Hand sollte hierdurch entsprechend honoriert werden. Dieses kann auch dadurch erreicht werden, dass gemeindeeigene Grundstücke kostenlos oder kostengünstig überlassen und angemessene Zuschüsse für den Neu-, Um- und Ausbau von Sport- und Spielstätten gewährt werden.

#### 5. Benutzerpläne/ Benutzerordnungen

5.1 Für den wirtschaftlichen Betrieb, die ordnungsgemäße Nutzung und die gerechte Zuteilung der Anlagen an die in Betracht kommenden Benutzergruppen sind Benutzerpläne unbedingt erforderlich. Die Regelung in § 14 Abs. 4 ThürSportFG stellt sicher, dass Schulen und Hochschulen Vorrang genießen. Danach ist der Übungs- und Wettkampfbedarf anerkannter Sportorganisationen zu berücksichtigen. Wenn den vorrangigen Interessen des Schul-, Hochschul-, Vereins-, Verbands-, Behinderten- und Gehörlosensports angemessen Rechnung getragen ist, sollten die öffentlichen Sport- und Spielanlagen auch dem nicht organisierten Freizeit- oder Breitensport (z. B. auch den Trägern der Jugendhilfe) zur Verfügung gestellt werden. Hierbei sind auch die Belange des Fremdenverkehrs zu berücksichtigen.

5.2 Benutzungsordnungen sollten erlassen werden, um eine ordnungsgemäße Nutzung der Sport- und Spielanlagen zu ermöglichen und Nutzungsbe-

dingungen festzulegen (z. B. Mindestbelegung einer Halle, Zeiträume, Art und Weise der Nutzung u. a.) . Es bleibt den Trägern unbenommen, Sanktionen aufzunehmen, die es ge-

statten, Benutzer, die wiederholt gegen die Benutzungsordnung verstoßen, von der Benutzung der Anlage auszuschließen oder im Einzelfall auch regresspflichtig zu machen. Auf der

Basis der Benutzerpläne und der Benutzungsordnungen für die jeweilige Anlage sollen die Bedingungen für die Nutzung der jeweiligen Anlage vertraglich geregelt werden.

gez.: Heinz-Günter Maaßen  
Staatssekretär  
Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit

Georg Brüggem  
Staatssekretär  
Thüringer Innenministerium

Hermann Ströbel  
Staatssekretär  
Thüringer Kultusministerium

Dr. Jürgen Aretz  
Staatssekretär  
Thüringer Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst

Erfurt, 28.11.2000  
Az.: 47-47044  
ThürStAnz Nr. 52/2000 S. 2790-2791

---

## Haftpflichtversicherung des Landessportbundes Thüringen

Auszug aus dem Sportversicherungsvertrag des Landessportbundes Thüringen  
(Stand: 01.01.2002)

ARAG -Allgemeine Versicherungs-AG - neuer Sportversicherer

### Abschnitt B

#### Haftpflichtversicherung

##### I. Gegenstand der Versicherung

Der Versicherer gewährt den gemäß II A und B Versicherten Versicherungsschutz im Rahmen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für Haftpflichtversicherung (AHB), der gesetzlichen Bestimmungen und der folgenden Vereinbarungen.

##### II. Umfang des Versicherungsschutzes

###### A. *Haftpflichtversicherung des LSB Thüringen und seiner Gliederungen (Vereine, Fachverbände, Kreis-/ Stadtsportbünde)*

##### **1. Versicherte Tätigkeit**

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht der Versicherten aus ihrer satzungsgemäßen Tätigkeit.

##### **2. Versicherte Personen**

Mitversichert ist die persönliche gesetzliche Haftpflicht

a) der Vorstandsmitglieder der Versicherten und der von diesen beauftragten Vereinsmitglieder in dieser Eigenschaft.

b) von Arbeitnehmern (einschließlich der Helfer bei Auf- und Abbauarbeiten und in eigener Regie geführten Restaurationsbetrieben) der Versicherten für Schäden, die sie aus Anlass der Ausführung ihrer dienstlichen Verrichtungen verursachen. Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus Personenschäden, bei denen es sich um Arbeitsun-

fälle im Betrieb der Versicherten gemäß dem Sozialgesetzbuch VII handelt. Das Gleiche gilt für solche Dienstanfälle gemäß den beamtenrechtlichen Vorschriften, die in Ausübung oder infolge des Dienstes Angehörigen derselben Dienststelle zugefügt werden.

c) Der im Auftrage der Versicherten tätigen Ärzte aus Erste-Hilfe-Leistungen bei versicherten Veranstaltungen. Nicht versichert sind Praxis- und Krankenhausbehandlungen. Der Versicherungsschutz wird nur gewährt, wenn und soweit kein anderweitiger Versicherungsschutz für dieses Risiko besteht (z.B. im Rahmen einer Berufs-Haftpflichtversicherung).

### 3. Versicherte Risiken

Im Rahmen des Vertrages ist mitversichert die gesetzliche Haftpflicht

#### a) Veranstaltungen

aus satzungsgemäßen Veranstaltungen (z.B. Vorstands- und Ausschuss-Sitzungen, Mitgliederversammlungen, Sportveranstaltungen, Training, Schulungen, Lehrgänge, Festlichkeiten; Festumzüge, Kurse im Rahmen des Freizeitgedankens);

#### b) Haus- und Grundbesitz

als Eigentümer, Mieter, Pächter, Nutznießer von Grundstücken, Gebäuden, Räumlichkeiten und Einrichtungen, die der Durchführung der versicherten Veranstaltungen dienen (z.B. Turnhallen, Turn- und Sportplätze, Schwimmanlagen, Kegelbahnen, Sportschulen, Heime, ärztliche Beratungsstellen, Mannschafts-, Fest- und Restaurationszelte, Büroräume, Garagen, Tribünen). Versichert sind hierbei Ansprüche aus der Verletzung von Pflichten, die den Versicherten in den oben genannten Eigenschaften obliegen (z.B. bauliche Instandhaltung, Beleuchtung, Reinigung, Streuen und Schneeräumen auf Gehwegen).

Hinsichtlich dieser Grundstücke, Gebäude und Räume ist auch mitversichert

#### ba) Bauarbeiten

die gesetzliche Haftpflicht der Versicherten als Bauherr oder Unternehmer von Bauarbeiten (Neubauten, Umbauten, Reparaturen, Abbruch- und Grabarbeiten, Auf- und Abbauarbeiten anlässlich von versicherten Veranstaltungen) auf den versicherten Grundstücken, wenn ihre Kosten im Einzelfall auf nicht mehr als EUR 150.000,- zu veranschlagen sind. Wird dieser Betrag überschritten, so ist lediglich die Differenz zwischen EUR 150.000,- und der tatsächlichen Bausumme nachzuversichern. Wird die erforderliche Nachversicherung nicht beantragt, so entfällt der Versicherungsschutz;

#### bb) Vorbesitzer

die gesetzliche Haftpflicht als frü-

herer Besitzer aus § 836 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wenn die Versicherung bis zum Besitzwechsel bestanden hat;

#### bc) Arbeitnehmer

die gesetzliche Haftpflicht der durch Arbeitsvertrag mit der Verwaltung, Reinigung, Beleuchtung oder sonstigen Betreuung der Grundstücke beauftragten Personen aus Ansprüchen, die gegen sie aus Anlass der Ausführung dieser Verrichtungen erhoben werden (es finden die Bestimmungen unter Ziff. 2 b) Abs. 2 und 3 Anwendung);

#### bd) Bewirtung

die gesetzliche Haftpflicht aus der Restauration in eigener Regie der Versicherten anlässlich von versicherten Veranstaltungen;

#### be) Freistellung

die Verpflichtung, die fremden Eigentümer oder Besitzer von gesetzlichen Haftpflichtansprüchen dritter Personen freizustellen, die aus der Benutzung dieser Grundstücke, Gebäude und Räume durch die Versicherten entstehen, es sei denn, es handelt sich um einen Haftpflichtanspruch, der den Vermieter auf Grund seiner gesetzlichen Haftung als Grundstückseigentümer berührt. Diese Freistellung bezieht sich ebenfalls auf etwaige Prozesskosten. Ausgeschlossen hiervon bleiben Schäden, die ausschließlich auf Naturgewalt beruhen;

#### bf) Ski-/Wintersport

für den Fachverbandsbereich Ski/Wintersport und den diesen als Mitglieder angehörenden Vereine die satzungsgemäße Verwendung von maschinellen Aufstiegshilfen (Skilifte) für ihre Mitglieder;

#### c) Tierhaltung

als Halter eigener Wachhunde und Zugtiere;

#### d) Reitsport

der Reit- und Fahrvereine und des Fachverbandes Reiten sowie des Fachverbandes für Modernen Fünfkampf und seiner Vereine als Halter oder Hüter eigener Reiterpferde zu satzungsgemäßer ver-

einssportlicher Verwendung (vgl. jedoch B Ziff. 2 a));

#### e) Wassersport

der Wassersportvereine und deren Fachverbände sowie der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) und deren Ortsgruppen als Halter eigener Wasserfahrzeuge. Als Halter motorisierter Wasserfahrzeuge jedoch nur dann, wenn sie zur ordnungsgemäßen Durchführung von Training oder Regatten im Rahmen der satzungsgemäßen Betätigung oder zu Rettungszwecken benutzt werden;

#### f) Luftsport

der Luftsportvereine und des Fachverbandes Luftsport

fa) aus der Verwendung von Flugmodellen mit einem Fluggewicht bis 5 kg ohne Düsen-, Raketen- oder ähnlichem Antrieb mit einer Deckungssumme von EUR 1.500.000,- pauschal für Personen- und Sachschäden;

fb) aus der Unterhaltung von reinen Segelfluggeländen und Modellfluggeländen mit den Deckungssummen von EUR 100.000,- für Personenschäden;

EUR 25.000,- für Sachschäden;

fc) aus der Unterhaltung von Segelfluggeländen mit Flugzeugschlepp und/oder Motorseglern mit den Deckungssummen von EUR 100.000,- für Personenschäden, EUR 50.000,- für Sachschäden;

#### g) Schießsport

ga) des Fachverbandes Sportschießen aus der Durchführung von Lehrgängen zum Wiederaufladen von Sportpatronen zur Erlangung des Sprengstoff-Erlaubnisscheines. Voraussetzung für die Gewährung des Versicherungsschutzes bei der praktischen Vorführung des Wiederaufladens von Sportpatronen ist

- die Beachtung der behördlichen Vorschriften beim Umgang mit Pulver durch das Lehr- und Aufsichtspersonal;

- dass die Lehrgangsteilnehmer den Anweisungen des Lehr- und Aufsichtspersonals uneingeschränkt Folge leisten;

gb) der Mitgliedsvereine des Fachverbandes Sportschießen

- aus dem behördlich genehmigten, nicht gewerbsmäßigen Wiederladen von Sportpatronen für Waffen, die nach den Bestimmungen des Fachverbandes bei den von ihm anerkannten Sportdisziplinen zugelassen sind. Haftpflichtansprüche, die auf fehlerhafte Herstellung selbstangefertigter Sportpatronen zurückzuführen sind, sind nur dann versichert, wenn der vom Verein mit der Herstellung Beauftragte den vorgeschriebenen Sprengstoff-Erlaubnisschein besitzt;
- aus der behördlich genehmigten Aufbewahrung von Pulver in Verbands-/Vereinsräumen und Wohnungen von Verbands-/Vereinsmitgliedern für Verbands-/Vereinszwecke.

## B. Haftpflichtversicherung der Mitglieder der Vereine im LSB Thür.

### 1. Vereinstätigkeit

Versichert ist im Rahmen der AHB, der gesetzlichen Bestimmungen und der folgenden Vereinbarungen die persönliche gesetzliche Haftpflicht der Vereinsmitglieder aus ihrer satzungsgemäßen Tätigkeit im LSB Th und seinen Gliederungen.

Versicherungsschutz besteht – insoweit abweichend von § 4 Ziff. I 4 AHB – auch für Haftpflichtansprüche in Zusammenhang mit der Teilnahme an Radrennen, Box- und Ringkämpfen einschließlich Training.

Als Vereinstätigkeit gilt auch die Verwendung eigener Pferde und eigener Wasserfahrzeuge sowie eigener Flugmodelle im Sinne von A Ziff. 3 d), e) und fa) bei Veranstaltungen, für die Versicherungsschutz besteht.

Für das „Wegerisiko“ gelten die Bestimmungen der Unfallversicherung III B – sinngemäß.

### 2. Gegenseitige Haftpflichtansprüche

In teilweiser Abänderung der §§ 4 Ziff. II 2 und 7 (2) AHB erstreckt

sich der Versicherungsschutz im Rahmen des Vertrages auch auf gesetzliche Haftpflichtansprüche

- a) eines Vereinsmitgliedes gegen den LSB Th bzw. eine Gliederung aus Personen- und Sachschäden; ausgenommen ist jedoch die gesetzliche Haftpflicht aus der Tierhaltung gemäß § 833 BGB;
- b) eines Vereinsmitgliedes gegen ein Mitglied eines anderen Vereins des LSB Th aus Sachschäden;
- c) eines Vereins des LSB Th gegen ein Mitglied eines anderen Vereins des LSB Th;
- d) einer Gliederung des LSB Th gegen eine andere Gliederung des LSB Th oder den LSB Th selbst aus Sachschäden;
- e) eines Vereinsmitgliedes gegen eine vom LSB Th oder eine Gliederung bestellte Aufsichtsperson wegen Verletzung ihrer Aufsichtspflicht aus Personen- und Sachschäden, gleichgültig, ob die Aufsichtstätigkeit unentgeltlich oder entgeltlich ausgeübt wird;
- f) von Mitgliedern des Vorstandes oder der gesetzlichen Vertreter des LSB Th oder einer Gliederung sowie deren Angehörige gegen den LSB Th oder eine Gliederung, wenn der Schaden durch einen Umstand verursacht worden ist, der nicht im Zuständigkeitsbereich des betreffenden Anspruchstellers (bzw. dessen Angehörigen) liegt.

Sonstige gegenseitige Haftpflichtansprüche von Mitversicherten (z.B. zwischen Mitgliedern ein und desselben Vereins) bleiben bedingungsgemäß vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

## C. Deckungserweiterungen

### 1. Auslandsschäden

- a) Mitversichert ist – abweichend von § 4 Ziff. I AHB – die gesetzliche Haftpflicht aus im Ausland vorkommenden Versicherungsfällen.
- b) Bei Schadenereignissen in den USA, USA-Territorien und Kanada werden – abweichend von § 3 Ziff. II 4 AHB – die Aufwendungen des Versicherers für Kosten als Leistungen auf die Deckungssumme angerechnet. Kosten sind: Anwalts-, Sachverständigen-, Zeugen- und Gerichtskosten, Aufwendungen zur Ab-

wendung oder Minderung des Schadens bei oder nach Eintritt des Versicherungsfalles sowie Schadenermittlungskosten, auch Reisekosten, die dem Versicherer nicht selbst entstehen. Das Gleiche gilt auch dann, wenn die Kosten auf Weisung des Versicherers entstanden sind. Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen bleiben Ansprüche auf Entschädigung mit Strafcharakter, insbesondere punitive oder exemplary damages.

- c) Die Leistungen des Versicherers erfolgen in Euro. Die Verpflichtung des Versicherers gilt mit dem Zeitpunkt als erfüllt, in dem der Euro-Betrag bei einem inländischen Geldinstitut angewiesen ist.
- d) Ausgeschlossen sind:

- Ansprüche wegen Schäden, die unmittelbar auf Kriegsereignissen, anderen feindseligen Handlungen, Aufruhr, inneren Unruhen, Generalstreik, illegalem Streik oder unmittelbar auf Verfügungen oder Maßnahmen von Hoher Hand beruhen;
- Ansprüche auf Grund ausländischer Sozial- und Fürsorgebestimmungen;
- Ansprüche, bei denen die Schadenbearbeitung (Schadenermittlung, Schadenbesichtigung usw.) behindert wird, auch dann, wenn die Behinderung durch den Geschädigten, staatliche Stellen oder sonstige Personen oder Umstände erfolgt.

- e) Für die Versicherung von Vermögensschäden gemäß Ziff. 5 verbleibt es bei den Ausschlussbestimmungen gemäß § 4 Ziff. 1 AVB.

### 2. Schlüsselverlust

Mitversichert ist – in Ergänzung von § 1 Ziff. 3 AHB und abweichend von § 4 Ziff. I 6 a) AHB – die gesetzliche Haftpflicht der Versicherten gemäß A aus dem Abhandenkommen von fremden Schlüsseln (auch General-Hauptschlüssel für eine zentrale Schließanlage), die sich rechtmäßig im Gewahrsam des Versicherten befunden haben.

Der Versicherungsschutz beschränkt sich auf gesetzliche Haftpflichtan-

sprüche wegen der Kosten für die notwendige Auswechslung von Schlössern und Schließanlagen sowie für vorübergehende Sicherungsmaßnahmen (Notschloss) und einen Objektschutz bis zu 14 Tagen, gerechnet ab dem Zeitpunkt, an welchem der Verlust des Schlüssels festgestellt wurde.

Ausgeschlossen bleiben Haftpflichtansprüche aus Folgeschäden eines Schlüsselverlustes (z.B. wegen Einbruchs).

Ausgeschlossen bleibt die Haftung aus dem Verlust von Tresor- und Möbelschlüsseln sowie sonstigen Schlüsseln zu beweglichen Sachen. Die Höchstersatzleistung beträgt EUR 2.500,- je Schadenereignis bzw. für alle Schäden eines Versicherungsjahres zusammengekommen. Vereinbarung gilt ein Selbstbehalt je Schaden von 20%, mindestens jedoch EUR 50,-.

### 3. Obhutsschäden

Mitversichert ist – in teilweiser Abänderung von § 4 Ziff. 1 6 a) AHB – die gesetzliche Haftpflicht der Versicherten gemäß A aus Schäden an benutzten fremden Sportanlagen und deren Einrichtungen sofern sie zu Trainings- oder Wettkampfwegen benutzt werden, und zwar bis zu einer Höhe von EUR 130.000,- je Schadenfall (ausgenommen die unter den Regressverzicht nach dem Abkommen der Feuer-Versicherer bei übergreifenden Schadenereignissen fallenden Rückgriffsansprüche).

Es gilt eine Selbstbeteiligung in Höhe von 10%, mindestens jedoch EUR 50,- an jedem Schaden als vereinbart.

Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus

- Abnutzung, Verschleiß und übermäßiger Beanspruchung;
- Schäden an Heiz-, Maschinen-, Kessel- und Warmwasserbereitungsanlagen sowie an Elektro- und Gasgeräten;
- Abhanden kommen von Sachen (vgl. jedoch Ziff. 2).

### 4. Kraftfahrzeuge

Versichert ist die gesetzliche Haftpflicht der Versicherten gemäß A aus der Haltung, Führung oder Verwendung von nicht zulassungs- und nicht versicherungspflichtigen Kraftfahrzeugen (auch selbstfahrenden

Arbeitsmaschinen) mit einer bauartbestimmten Höchstgeschwindigkeit bis 20 km/h sowie Anhängern innerhalb und außerhalb der versicherten Grundstücke, sofern dem kein behördliches Verbot entgegensteht.

Für diese Fahrzeuge gelten nicht die Ausschlüsse in § 1 Ziff. 2 b) und § 2 Ziff. 3 c) AHB.

Der Versicherer ist von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn der Fahrer eines Kraftfahrzeuges beim Eintritt des Versicherungsfalles auf öffentlichen Wegen und Plätzen nicht die vorgeschriebene Fahrerlaubnis hat.

Die Verpflichtung zur Leistung bleibt gegenüber den Versicherten, dem Halter oder Eigentümer bestehen, wenn diese das Vorliegen der Fahrerlaubnis bei dem berechtigten Fahrer ohne Verschulden annehmen durften oder wenn ein unberechtigter Fahrer das Fahrzeug geführt hat. Besteht für die von den Versicherten eingesetzten Kraftfahrzeuge und Arbeitsmaschinen Versicherungsschutz aus einem anderen (fremden) Haftpflichtversicherungsvertrag, so entfällt insoweit der Versicherungsschutz aus der Sport-Haftpflichtversicherung.

### 5. Vermögensschäden

Mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht der Versicherten gemäß A aus Vermögensschäden im Umfang der Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVB). Vermögensschäden sind solche Schäden, die weder Personen- noch Sachschäden sind, noch sich aus solchen Schäden herleiten.

Unter „beruflicher Tätigkeit“ nach AVB ist die satzungsgemäße Tätigkeit des Vorstandes, der Geschäftsführer und der hauptberuflichen Mitarbeiter der Versicherten zu verstehen.

Die Versicherungssumme beträgt (vgl. § 3 Ziff. II 2 AVB)

für den LSB Th  
je Verstoß EUR 30.000,-  
max. je Versicherungsjahr  
EUR 60.000,-

für den Fachverband, Kreis-/Stadt-sportbund

je Verstoß EUR 25.000,-  
max. je Versicherungsjahr  
EUR 50.000,-

für den Verein  
je Verstoß EUR 15.000,-  
max. je Versicherungsjahr  
EUR 30.000,-

Abweichend von § 3 Ziff. II 3 AVB beträgt die Selbstbeteiligung je Verstoß 10% des festgestellten Schadens, mindestens EUR 25,- und höchstens EUR 250,-.

D. Risikobegrenzungen  
Ausgenommen von der Versicherung und ggf. besonders zu versichern ist was nicht unter die versicherte „satzungsgemäße Tätigkeit“ fällt, insbesondere die Haftpflicht

### 1. Anderweitige Tätigkeit

- aus Tätigkeiten, die weder der versicherten Veranstaltung eigen noch sonst dem versicherten Risiko zuzurechnen sind; (z.B. supranationale Veranstaltungen, Veranstaltungen der nationalen Fachverbände);
- aus der Ausübung des Berufes von versicherten Personen, auch wenn diese im Auftrag oder Interesse der Versicherten gemäß A erfolgte, soweit hierfür nicht Versicherungsschutz gemäß A Ziff. 2 b) und Ziff. 3 b) bc) besteht;
- Betriebe aller Art (vgl. jedoch A Ziff. 3 bd));
- aus der Verwendung von Böllern, Mörsern und Schallkanonen u.dgl.;

### 2. Mitwirkende und Veranstaltungsobjekte

- aus Beschädigung und Abhanden kommen von Garderobestücken, Ausstellungs- und Einrichtungsgegenständen (vgl. jedoch C Ziff. 2 und 3);
- aus Schäden an verwendeten Kraft-, Luft-, Wasser- und sonstigen Fahrzeugen, Tieren sowie Geschirren und Sattelzeug;
- aus Schäden der teilnehmenden Reiter und Fahrer sowie der Insassen von verwendeten Kraft-, Luft-, Wasser- und sonstigen Fahrzeugen (vgl. jedoch B Ziff. 2 a));

### 3. Arbeitsmaschinen

aus dem Überlassen von selbstfahrenden Arbeitsmaschinen oder der Abgabe von Kraft an Verbandsfremde;

#### **4. Feuerwerk**

aus dem Abbrennen von Feuerwerken aller Art (auch bengalische Beleuchtung);

#### **5. Fahrzeuge**

wegen Schäden, die die Versicherten gemäß A und B, ein Mitversicherter oder eine von ihnen bestellte oder beauftragte Person durch den Gebrauch von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeuganhängern, Wasserfahrzeugen, Luft- und Raumfahrzeugen verursachen oder für die sie als Halter oder Besitzer von Wasserfahrzeugen oder Luft- und Raumfahrzeugen in Anspruch genommen werden (vgl. jedoch A, Ziff. 3 e), Ziff. 3 fa) und B Ziff. 1 Abs. 3 sowie C Ziff. 4).

Eine Tätigkeit der genannten Personen an Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeuganhängern und Wasserfahrzeugen ist kein Gebrauch im Sinne dieser Bestimmung, wenn keine dieser Personen Halter oder Besitzer der Fahrzeuge ist und wenn die Fahrzeuge hierbei nicht in Betrieb gesetzt werden.

Besteht nach diesen Bestimmungen für einen Versicherten kein Versicherungsschutz, so gilt das auch für alle anderen Versicherten;

#### **6. Luftfahrt-Produkte**

a) aus Planung oder Konstruktion, Herstellung oder Lieferung von Luft- und Raumfahrzeugen oder Teilen für Luft- und Raumfahrzeuge, soweit die Teile ersichtlich für den Bau von Luft- und Raumfahrzeugen oder den Einbau in Luft- und Raumfahrzeuge bestimmt waren,

b) aus Tätigkeiten (z.B. Montage, Wartung, Inspektion, Überholung, Reparatur, Beförderung) an Luft- und Raumfahrzeugen oder Luft- und Raumfahrzeugteilen, und zwar wegen Schäden an Luft- und Raumfahrzeugen, der mit diesen beförderten Sachen, der Insassen sowie wegen sonstiger Schäden durch Luft- und Raumfahrzeuge;

#### **7. Brand- und Explosionsschäden**

gegen die Versicherten, die den Schaden durch bewusst gesetz-, vorschrifts- oder sonst pflichtwidrigen Umgang mit brennbaren oder explosiblen Stoffen verursachen;

#### **8. Kommissionsware**

aus der Beschädigung von Kommissionswaren (vgl. § 4 Ziff. 1 6 AHB);

#### **9. Gemeingefahren**

wegen Schäden, die nachweislich auf Kriegsereignissen, anderen feindseligen Handlungen, Aufruhr, inneren Unruhen, Generalstreik, illegalem Streik oder unmittelbar auf Verfügungen oder Maßnahmen von Hoher Hand beruhen. Das Gleiche gilt für Schäden durch höhere Gewalt, soweit sich elementare Naturkräfte ausgewirkt haben;

#### **10. Tierhalter/-hüter**

als Tierhalter und -hüter (vgl. jedoch A Ziff. 3 c) und d) sowie B Ziff. 1 Abs. 3);

#### **11. Haus- und Grundbesitz**

aus anderem als in A Ziff. 3 b) aufgeführten Haus- und Grundbesitz;

#### **12. Tribünen**

bei Tribünen, deren Benutzung baupolizeilich nicht zugelassen ist, sowie aus Kleiderschäden durch Schmutz, Farbe und aus Strumpfschäden;

#### **13. Luftsport**

bei Luftsportvereinen und dem Fachverband Luftsport

a) aus der Durchführung von öffentlichen Luftfahrtveranstaltungen, d.h. solchen, zu denen Dritte zur Teilnahme als Zuschauer aufgefordert werden, in jedem Fall aber solche, die gemäß § 24 Luft-VG genehmigungspflichtig sind;

b) aus Unterhaltung und Betrieb von Luftfahrtgeländen mit Motorflugbetrieb (vgl. jedoch A Ziff. 3 fc));

c) aus Unterhaltung und Betrieb von Ballonaufstiegsplätzen;

d) aus der Tätigkeit des amtlich bestätigten Flugleiters oder der von ihm Beauftragten;

e) aus Besitz und Inbetriebsetzen von Startwinden;

#### **14. Motorsport**

bei Motorsportvereinen und dem Fachverband des ADAC aus der Durchführung von Motorsportveranstaltungen;

#### **15. Wassersport**

bei Wassersportvereinen und deren Fachverbände sowie der DLRG und deren Ortsgruppen die Haftpflicht

aus Schäden an Wasserfahrzeugen sowie sonstigen schwimmenden oder festen Gegenständen, die als Folge eines Zusammenstoßes oder navigatorischen Verschuldens eintreten, wenn und soweit ein anderer Versicherter zu Ersatzleistung verpflichtet ist.

III. Versicherungsleistungen  
Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes als vereinbart gilt,

EUR 3.000.000,-

für Personenschäden,

EUR 1.000.000,-

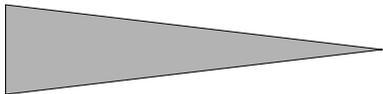
für Sachschäden.

Die Gesamtleistung des Versicherers für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das Dreifache dieser Deckungssummen.

#### **IV. Obliegenheiten im Schadenfall**

Nach Eintritt des Versicherungsfalles sind die in § 5 AHB aufgeführten Obliegenheiten zu erfüllen.

Kommt es in einem Versicherungsfalle zu einem Rechtsstreit über den Anspruch zwischen dem Versicherten und dem Geschädigten oder dessen Rechtsnachfolger, hat der Versicherte die Führung des Rechtsstreites dem Versicherer zu überlassen, dem vom Versicherer bestellten oder bezeichneten Anwalt Vollmacht und alle von diesem oder vom Versicherer für nötig erachteten Aufklärungen zu geben. Gegen Mahnbesciede oder Verfügungen von Verwaltungsbehörden auf Schadenersatz hat der Versicherte, ohne die Weisung des Versicherers abzuwarten, fristgemäß Widerspruch zu erheben oder die erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen (vgl. § 5 Ziff. 4 AHB).



# Anschriftenverzeichnis

Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit  
Werner-Seelenbinder-Straße 6, 99096 Erfurt  
Ansprechpartner: Gottfried Tonhäuser  
Tel.: 0361/ 37 98 2 20 E-Mail: TonhauserG@tmsfg.thueringen.de

Landessportbund Thüringen e.V.  
Ansprechpartner: Jürgen Warnicke  
Werner-Seelenbinder-Straße 1, 99096 Erfurt  
Tel: 0361/ 34 05 4 31 E-Mail: j.warnicke@lsb-thueringen.de

Thüringer Sportämterkonferenz  
Ansprechpartner: Klaus Billig  
Sportverwaltung der Stadt Weimar, Postfach 2014  
99421 Weimar  
Tel.: 03643/ 90 32 30 E-Mail: sportverwaltung@stadtweimar.de

Schadenbüro des Landessportbund Thüringen e.V.  
INVERMA GmbH, Zweigstelle Erfurt  
Ansprechpartner: Hartmut Röhrig  
Werner-Seelenbinder-Straße 1, 99096 Erfurt  
Tel.: 0361/ 26 28 95 11 E-Mail : roehrig@invermagruppe.de

## Kreis-/Stadtsporthbünde (Ansprechpartner)

KSB Altenburger Land e.V., Horst Gerth  
Heinrich-Heine-Str. 28, 04600 Altenburg  
Tel.: (0 34 47) 57 95 90, Fax: (0 34 47) 57 95 91  
E-Mail: ksb-abg@t-online.de

SSB Jena e.V., Gudrun Müller  
Am Stadion 1, 07749 Jena  
Tel.: (0 36 41) 39 46 12, Fax: (0 36 41) 47 37 33  
E-Mail: ssb-jena@t-online.de

KSB Bad Salzungen e.V., Andreas Bertram  
PF 12 25 / Am Stadion, 36422 Bad Salzungen  
Tel./Fax: (0 36 95) 62 21 79  
E-Mail: kreissportbund-basa@t-online.de

KSB Kyffhäuserkreis e.V., Margitta Schinköth  
PF 33 / Am Sportzentrum 11, 99701 Sondershausen  
Tel./Fax: (0 36 32) 75 02 17 E-Mail: Kyf.sportbund@t-online.de

KSB Eichsfeld e.V., Rigobert Gessner  
Birkunger Str. 33, 37327 Leinefelde  
Tel.: (0 36 05) 50 16 45, Fax: (0 36 05) 51 93 90  
E-Mail: ksb-eichsfeld@t-online.de

KSB Nordhausen e.V., Peter Burkhardt  
Geseniusstraße 26, 99734 Nordhausen  
Tel.: (0 36 31) 98 47 65 Fax: (0 36 31) 98 47 66  
E-Mail: PH.Burkhardt@gmx.de

KSB Eisenach e.V., Udo Becker  
Rebhanstraße 2, 99817 Eisenach  
Tel.: (0 36 91) 20 30 91, Fax: (0 36 91) 78 51 84  
E-Mail: ksb-eisenach@t-online.de

KSB Saale-Orla-Kreis e.V., Helmut Herrmann  
PF 12 41 / Straße des Friedens 13, 07372 Pößneck  
Tel.: (0 36 47) 41 28 09 Fax: (0 36 47) 41 44 27  
E-Mail: ksb@sport-saale-orka.de

SSB Erfurt e.V., Jens Neumann  
Friedrich-Ebert-Straße 60, 99096 Erfurt  
Tel.: (03 61) 6 55 30 18 Fax: (03 61) 3 45 29 68  
E-Mail: neumann-ssb-erfurt@t-online.de

KSB Saale-Schwarza-Kreis e.V., Hans-Jürgen Frost  
Wirbacher Str. 10 (Sportschule), 07422 Bad Blankenburg  
Tel.: (03 67 41) 4 19 40 Fax: 03 67 41/5 63 41  
E-Mail: ksb-saale-schwarza@t-online.de

SSB Gera e.V., Norbert Kietzmann  
PF 15 50 / Bauvereinstraße 49, 07505 Gera  
Tel./Fax: (03 65) 8 31 03 69 E-Mail: ssb-gera@t-online.de

KSB Schmalkalden-Meiningen e.V., Dietmar Scheibe  
Maßfelder Weg 9 / Stadion, 98617 Meiningen  
Tel.: (0 36 93) 50 20 92 Fax: (0 36 93) 50 20 92  
E-Mail: ksbsm@t-online.de

KSB Gotha e.V., Torsten Barth  
Reuterstr. 2, 99867 Gotha  
Tel.: (0 36 21) 51 06 46 Fax: (0 36 21) 51 06 74  
E-Mail: ksb-gotha@web.de

KSB Sömmerda e.V., Reinhard Lahnor  
Fichtestraße 23 / Neubert-Sportpark, 99610 Sömmerda  
Tel./Fax: (0 36 34) 62 13 12 E-Mail: ksb\_sda@t-online.de

KSB Greiz e.V., Peter Lippke  
PF 1322 / Beethovenstraße, 07962 Greiz  
Tel.: (0 36 61) 67 41 18 Fax: (0 36 61) 47 90 05  
E-Mail: info@kreissportbund-greiz.jetzweb.de

KSB Sonneberg e.V., Hannelore Gundermann  
Beethovenstr. 11, 96515 Sonneberg  
Tel./Fax: (0 36 75) 70 29 67 E-Mail: ksb-son@t-online.de

KSB Hildburghausen e.V., Marion Trier  
Schleusinger Straße 6 - 8, 98646 Hildburghausen  
Tel.: (0 36 85) 70 16 36 Fax: (0 36 85) 70 16 37  
E-Mail: ksb-hbn@t-online.de

Suhler Sportbund e.V., Wolfgang Bartusch  
Finsterbergstraße 2, 98528 Suhl  
Tel.: (0 36 81) 49 93-0 Fax: (0 36 81) 49 93 15  
E-Mail: suhler.sportbund@t-online.de

KSB Holzlandkreis e.V., Jens Büchner  
PF 13 09 / Saasaer Straße 9, 07602 Eisenberg  
Tel./Fax: (03 66 91) 4 22 08 E-Mail: ksbholzlandkreis@t-online.de

KSB Unstrut-Hainich-Kreis e.V., Klaus Opperl (Sporthotel)  
Wanfrieder-/Kasseler Straße, 99974 Mühlhausen  
Tel./Fax: (0 36 01) 44 51 88  
E-Mail: ksb.unstrut.hainich@t-online.de

KSB Ilm-Kreis e.V., Harald Grimm  
PF 13 15 / Sportplatz Setze, 99310 Arnstadt  
Tel./Fax: (0 36 28) 60 22 90 E-Mail: ksb-ilm-kreis@t-online.de

KSB Weimarer Land e.V., Yvonne Stricker  
PF 13 18 / Heidenberg 12, 99503 Apolda  
Tel./Fax: (0 36 44) 56 31 51  
E-Mail: ksb-weimarer-land@t-online.de

SSB Weimar e.V., Vroni Schmiedel  
Rießnerstraße 39, 99427 Weimar  
Tel./Fax: (0 36 43) 43 51 15 E-Mail: schmiedel@ssb-weimar.de