

Die Führung eines Benutzungsbuches ist vor allen Dingen dann sinnvoll, wenn andere Vereine oder Institutionen das Objekt mitbenutzen. Die Führung dieses Buches gewährleistet sowohl eine Auswertung aller Abläufe einschl. der Feststellung von Sachmängeln als auch der Auslastungen während der Übungsstunden. Es dient auch als etwaige Rechtfertigungsgrundlage gegenüber der Kommune zu Beweis Zwecken.

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

1.5 Der Verein verpflichtet sich, in der genutzten Sportanlage ein Benutzungsbuch auszulegen und dafür Sorge zu tragen, dass sich die Nutzer unter Angabe der Nutzungszeiträume und der Teilnehmerzahlen in dieses Benutzungsbuch eintragen. Festgestellte Mängel sind ebenfalls zu vermerken.

1.6 Die Benutzung der Sportanlage während des Übungsbetriebes ist nur unter Anwesenheit einer Aufsichtsperson, die eine entsprechende Qualifikation besitzt, erlaubt. Werden mehrere Teilbereiche der Sportanlage gleichzeitig genutzt, ist sicherzustellen, dass für alle Bereiche eine Aufsichtsperson vorhanden ist.

§ 4 Bauliche Unterhaltung

Nach § 4 dieses Vertrags zeichnet der Verein – neben der Ausführung von Kleinreparaturen – für die gesamte bauliche Unterhaltung verantwortlich. Er sollte bei Vertragsabschluss jedoch unbedingt darauf bestehen, dass die Haftung und die Kontrolle gemäß § 836 BGB in der Verantwortung der Stadt verbleibt, da der Verein in der Regel nicht dauerhaft über entsprechende Fachkräfte verfügt und ihm daher eine solche Verantwortung nicht zugemutet werden sollte. § 836 bezieht sich auf den sicheren Bauzustand des Gebäudes. § 837 besagt: „Besitzt jemand auf einem fremden Grundstück in Ausübung eines Rechts ein Gebäude oder ein anderes Werk, so trifft ihn anstelle des Besitzers des Grundstücks die im § 836 bestimmte Verantwortlichkeit“ § 838 bestimmt: „Wer die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt oder das Gebäude oder das Werk vermöge eines ihm zustehenden Nutzungsrechts zu unterhalten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachten Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer.“

1. Über die Regelung in § 3 hinaus hat der Verein das Nutzungsobjekt im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und die erforderlichen Dach- und Fachreparaturen auszuführen.

2. Zu den Dach- und Fachreparaturen gehören alle Substanz erhaltenen Bauleistungen wie z. B. Dacharbeiten, Fensteremendierung, Fassadenarbeiten und Heizungs- bzw. Sanitärinstallationen nach dem jeweiligen Stand der Technik. Die diesbezügliche Haftung und Kontrolle gemäß § 836 BGB obliegt unter Ausschluss der gesetzlichen Regelung gemäß § 837 und § 838 BGB nach § 7 Abs. 3 dieses Vertrages der Kommune.

3. Größere Schäden an oder in dem Nutzungsobjekt sind der Kommune sofort zu melden; dies gilt insbesondere für Schäden an Rohrleitungen und Dächern. Reparaturen größeren Umfangs sind vor der Ausführung grundsätzlich mit der Kommune abzustimmen.

4. Bauliche und sonstige Anlagen, deren Errichtung, Veränderung oder Beseitigung der Verein beabsichtigt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Kommune. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen z. B. Baugenehmigungen sind vom Verein zu beantragen und werden durch diese Zustimmung nicht ersetzt.
5. Falls der Verein in mehreren Bauabschnitten bauen will, muss er der Kommune schon vor Beginn des ersten Bauabschnittes die Gesamtplanung vorlegen und für die Gesamtplanung einschließlich der Bauphasenplanung ihre Einwilligung einholen.
6. Vom Verein neu geschaffene bauliche oder sonstige Anlagen gehen gemäß § 94 BGB als wesentlicher Bestandteil des Grundstückes nach Fertigstellung in das Eigentum der Kommune über. Ergänzt oder erneuert der Verein bauliche oder sonstige Anlagen, die der Kommune gehören, so erwirbt die Kommune mit der Herstellung das Eigentum am Hinzugefügten.

Alle mit einem Grundstück bzw. einem Gebäude fest verbundenen Sachen gehen gemäß § 94 BGB automatisch in das Eigentum dessen über, dem das Grundstück gehört. § 95 BGB bestimmt hingegen, dass einem Grundstück hinzugefügte Sachen als nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden gelten und somit als Scheinbestandteil des Grundstückes zu bezeichnen sind. Der Charakter des Gesamtvertrages unterstreicht jedoch, dass es sich bei der Sportanlage um eine kommunale Sporteinrichtung handelt. Es erscheint daher sinnvoll, die hinzugefügten Bauteile nicht als Scheinbestandteil des Grundstückes also nur für einen vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden fest verbunden zu erklären, sondern gemäß § 94 BGB in das Eigentum der Kommune übergehen zu lassen. Unter dieser Voraussetzung sollte sich der Verein für den Fall der Vertragskündigung einen Ersatzleistungsanspruch sichern lassen. (S. hierzu Anmerkung zu § 12 Abs. 5)

§ 5 Kosten, Lasten, Abgaben

1. Der Verein übernimmt alle die mit dem Betrieb und der baulichen Unterhaltung der Sportanlage verbundenen Kosten; es sind dies Kosten für:
 - 1.1 Strom-, Gas- und Wasserverbrauch
 - 1.2 Abwasser
 - 1.3 Reinigung
 - 1.4 Heizung
 - 1.5 Abfallentsorgung
 - 1.6 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 einschließlich der anfallenden Umsatzsteuer durch die Kommune erstattet.

Sinnvollerweise sollten sich die vom Verein zu übernehmenden Kosten auf die reinen Verbrauchskosten beziehen, da der Verein die Möglichkeit hat, durch eine sparsame Bewirtschaftung die anfallenden Kosten zu reduzieren. Die Sportanlage bleibt in jedem Falle eine kommunale Einrichtung. Deshalb sollten die Kosten für Gebäude, Feuer, Sturm, Wasser und Einbruchversicherung etc. von der Kommune übernommen werden, zumal diese weitestgehend über den Kommuneversicherungsverband (GVV) in der Regel günstiger versichert sind. Versicherungsnehmer bleibt die Kommune. Zu beachten ist jedoch, dass das Eigentum des Vereins, das in der Sporthalle gelagert wird, in der Regel nicht durch die Kommunen versichert ist und zusätzlicher Versicherungsschutz für die Bereiche, Feuer, Einbruch/Diebstahl, Leitungswasser, Sturm gesondert beantragt werden muss. Auch hier kann der Sportversicherer über das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V. behilflich sein.