

Hinweise zur Gestaltung von Pachtverträgen

Das Sportförderungsgesetz in Rheinland-Pfalz garantiert Sportvereinen in seinem § 15.2 die kostenfreie Nutzung der kommunalen Sportstätten mit Ausnahme der Schwimm- und Freibäder. Die Durchführungsbestimmungen zum § 15.2 des Sportförderungsgesetzes stellen den Umfang der kostenfreien Nutzung klar. Diese sehen wie folgt aus:

- Die volle Auslastung der mit öffentlichen Mitteln errichteten Sportanlagen muss gewährleistet sein, d.h. auch an den Wochenenden und in den Ferienzeiten.
- Die kostenfreie Nutzung umfasst auch sämtliche Betriebskosten (Reinigung, Pflege, Energiekosten, Hausmeister, Flutlicht, Trainingsbeleuchtung).
- Zur kostenfreien Nutzung berechtigt sind die ortsansässigen Vereine bzw. die Vereine, die ihren Sitz innerhalb des bei der Planung zugrunde gelegten Einzugsbereiches haben.
- Bei Vereinen, die ihren Sitz nicht im Einzugsbereich der Sportanlage haben, deren Kommune aber eine entsprechende Sportanlage nicht bereitstellen kann, wird kostenfreie Nutzung empfohlen. Erhebt der Träger dennoch Nutzungsgebühren, wird empfohlen, dass die Kommune, in der der Verein seinen Sitz hat, die Benutzungsentgelte erstattet.
- Ausgenommen von der kostenfreien Nutzung sind gewerbliche Veranstaltungen der Vereine (z.B. Karnevalsveranstaltungen).

Die im § 15.2 garantierte kostenfreie Nutzung der kommunalen Sportanlagen ist ein einklagbarer Anspruch der Sportvereine. Eine Kostenbeteiligung der Vereine darf nach dem Sportförderungsgesetz nur auf freiwilliger Basis erfolgen.

In der Realität allerdings fällt es vielen Kommunen aufgrund der finanziellen Situation zunehmend schwer, die Forderungen des § 15.2 aus dem Sportförderungsgesetz zu erfüllen. Problematisch wird es vor allem dann, wenn Sportstätten dringend sanierungsbedürftig sind. Zwar garantiert das Sportförderungsgesetz die kostenfreie Nutzung, aber nicht die Bereitstellung einer Sportstätte. Das bedeutet in der Realität; ist eine Sportstätte sanierungsbedürftig und ist die Kommune finanziell nicht dazu in der Lage die Sportstätte zu sanieren, droht die Schließung.

In zunehmendem Maße versuchen Kommunen daher die vorhandenen Sportstätten an die nutzenden Vereine zu verpachten bzw. die Sportvereine via Pachtvertrag an den Kosten für die Sportstätte zu beteiligen. In besonders hohem Maße betrifft dies die Sportplätze. Die Pflichten, die Vereine dabei übernehmen, können von der bloßen Schlüsselverantwortung bis zur baulichen Unterhaltung gehen.

Vereine, die einen solchen Pachtvertrag mit der Kommune eingehen, sind sich häufig nicht im Klaren darüber, dass sie mit der Unterzeichnung des Pachtvertrages auf ihre Rechte aus dem § 15.2 verzichten und sich vertraglich verpflichten, kommunale Aufgaben zu übernehmen. Nicht selten sind sich Vereine beim Abschluss eines solchen Pachtvertrages auch nicht über den Umfang der Aufgaben im Klaren, die für sie mit Abschluss des Pachtvertrages anfallen.

Im Folgenden möchten wir einige generelle Hinweise zur Gestaltung der Pachtverträge geben:

Ihre Ansprechpartnerin:

Barbara Berg, Tel.: (02 61) 1 35 – 1 45

E-Mail: Barbara.Berg@Sportbund-Rheinland.de

- Der Sportbund Rheinland stellt auf seiner Homepage einige Musterverträge bereit. Diese Musterverträge sind der Infobroschüre „Tipps zur Gestaltung der Vertragsgrundlagen für die Nutzung von Fremdgrundstücken und Sportanlagen durch Sportvereine“ des Landessportbundes Nordrhein-Westfalen entnommen und mit dessen freundlicher Genehmigung den besonderen Gegebenheiten in Rheinland-Pfalz angepasst. Die Möglichkeiten der Ausgestaltung von Pachtverhältnissen sind vielfältig. Der Sportbund Rheinland stellt für drei der am häufigsten vorkommenden Pachtverhältnisse Musterverträge zur Verfügung.
 - Übertragung der Schlüsselverantwortung
 - Übernahme kommunaler Sportstätten ohne bauliche Unterhaltung
 - Übernahme kommunaler Sportstätten mit baulicher Unterhaltung
- Die Musterpachtverträge sind auf die Gegebenheiten des jeweiligen Vereins entsprechend anzupassen. Vielfach werden nicht zutreffende Paragraphen einfach übernommen. Mit dem Abschluss eines Pachtvertrages gehen die Vereine eine Rechtsverbindlichkeit ein. Es ist im vor hinein genau zu prüfen, ob der Verein die Inhalte des Pachtvertrages auch erfüllen kann.
- Vielfach enthalten Pachtverträge sehr allgemein gehaltene Aufgabenbeschreibung wie z.B. Betriebsführung. Unter solchen allgemein gehaltenen Bezeichnungen kann unter Umständen eine sehr umfangreiche Aufgabenpalette verstanden werden, die vom Verein sowohl personell als auch finanziell nicht zu leisten ist. Der Verein sollte daher im Vorfeld genau überlegen, welche Aufgaben er personell und finanziell langfristig gesehen tatsächlich übernehmen kann. Die Aufgaben sollten im Pachtvertrag möglichst konkret festgehalten werden.
- Die Musterpachtverträge enthalten zahlreiche Kommentierungen, worauf bei der Vertragsgestaltung zu achten ist bzw. welche Konsequenzen sich aus den einzelnen Paragraphen für Vereine ergeben.
- Vielfach wird in Pachtverträgen keine Kostenbeteiligung der Kommunen vereinbart. In diesem Fall hat der Verein, abgesehen von freiwilligen Leistungen der Kommune, die finanziellen Belastungen allein zu tragen, da er mit Abschluss des Pachtvertrages keine Rechte mehr aus dem Sportförderungsgesetz ableiten kann. Bei Abschluss des Pachtvertrages sollte die Kommune nicht gänzlich aus ihrer Verantwortung für den Unterhalt der Sportstätte entlassen werden. Die Kostenbeteiligung der Kommune sollte sich an der langfristigen finanziellen Leistungsfähigkeit des Vereins orientieren. Entsprechende Paragraphen und Hinweise finden Sie in den Musterverträgen.
- Die Haftung und Verkehrssicherungspflicht wird bei Verpachtungen von Sportanlagen oftmals komplett auf den Verein übertragen. Vereine sollten hier zum einen im Vorfeld überlegen, ob sie die komplette Verkehrssicherungspflicht überhaupt gewährleisten können (z.B. Schnee- und Eisfreiheit im Winter). Zum anderen haftet der Eigentümer (die Kommune) gesetzlich beispielsweise für Bauschäden an Gebäuden. Regelungen, die die gesetzlichen Haftpflichtbestimmungen nicht beachten, können die Wirksamkeit der Haftpflichtversicherung der ARAG Sportversicherung unter Umständen berühren. Versichert sind ausschließlich Schadensfälle im Rahmen der gesetzlichen Haftpflichtbestimmungen. Die entsprechenden Paragraphen zur Haftung in den Musterverträgen sind mit der ARAG Sportversicherung abgestimmt und sollten zwingend übernommen werden.

Vereine, die einen Pachtvertrag abschließen, haben die Möglichkeit diesen beim Sportbund Rheinland und bei der ARAG überprüfen zu lassen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Barbara Berg, Tel.: (02 61) 1 35 – 1 45

E-Mail: Barbara.Berg@Sportbund-Rheinland.de