

Rechtliche Grundlagen und Verträge

Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen

Die im folgenden vierten Mustervertrag dargestellten einfach ausgestalteten Pachtvereinbarungen unterscheiden die Pachtung vereinseigener Anlagen auf einem kommunalen Grundstück einerseits (4.a.) und die Pachtung vereinseigener Anlagen auf privaten Grundstücken andererseits (4.b). Der Unterschied liegt also darin, dass im ersten Vertragsbeispiel Verpächter eine Kommune als juristische Person und Hoheitsträgerin und im zweiten Beispiel Verpächter eine private Person ist. Grundsätzlich ist es unerheblich, ob ein Vertrag als Nutzungs-, Miet- oder Pachtvertrag deklariert wird, da sich die gesetzlichen Vorschriften immer danach richten, auf welchem Aspekt der Nutzung von Sachen, Gegenständen und/oder Rechten der jeweilige Schwerpunkt liegt.

Pachtvertrag

für vereinseigene Anlagen auf kommunalen Grundstücken zwischen der Kommune
vertreten durch die / den

.....
- nachstehend Kommune genannt -
und dem Verein

vertreten durch den Vorstand gemäß § 26 BGB

- nachstehend "Verein" genannt -
wird folgender

PACHTVERTRAG

geschlossen:

§ 1 Pachtobjekt

1.1. Die Kommune verpachtet dem Verein das Grundstück / eine Teilfläche des Grundstücks
Gemarkung:

Flur: Flurstück:

Flur: Flurstück:

Flur: Flurstück:

Straße, Hausnummer:

in einer Größe von ca. qm.

1.2 Das Pachtgrundstück ist im in der Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rotumrandet dargestellt.

Anmerkung: 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.

1.3 Mitverpachtet werden die folgenden baulichen und sonstigen Anlagen, die im Eigentum der Kommune stehen:

.....
.....

Anmerkung: Hier sollten die Einzelobjekte möglichst genau beschrieben werden, z.B. Rasen- bzw. Tennissportplatz 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 ist zu vereinbaren, wer für die Mängelbeseitigung zuständig ist. Der mangelfreie 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 Grundausstattung an Geräten 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

2.1 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 Kommune übergehen:

.....
.....

Anmerkung: 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 Fall 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, indem das Objekt aufgrund der vertraglichen Grundlagen bei Vertragsende in das Eigentum des Verpächters übergeht. Ein entsprechender Entschädigungsanspruch ist im Vertrag ausdrücklich zu vereinbaren (siehe § 12 dieses Vertragsbeispiels) Bezüglich der Versicherung bei sportfremder Nutzung verweisen wir auf die Kommentierung zu § 6 Abs. 3.

2.2 Der Verein darf das Pachtobjekt nur im Rahmen seiner sportlichen und sozialen Aktivitäten (z. B. schulische Ganztagsbetreuung, Altenbetreuung u. a.), auch sportgewerblicher Art (z. B. Führung einer Vereinsgaststätte, Fan- bzw. Sportshop, etc.) nutzen.

2.3 Die Kommune gestattet dem Verein, auf dem Pachtgrundstück nach Absprache stationäre und transportable Werbeflächen anzubringen und zu unterhalten. Baurechtliche Vorschriften sind zu beachten. Erforderliche Genehmigungen hat der Verein vorab einzuholen.

2.4 Jede andere sportfremde Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung durch die Kommune.

§ 3 Pachtdauer

3.1 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.

Anmerkung: 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 § 594b S. 1 BGB jeder Vertragspartner das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach Ablauf von 30 Jahren spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen.

§ 4 Pachtzins

4.1 Der Pachtzins beträgt Euro pro Jahr.

Er ist jeweils bis zum eines jeden Jahres im Voraus zu entrichten.

Anmerkung: 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 Kommune auf einen Pachtzinsverzicht hinwirken.

§ 5 Kosten, Lasten, Abgaben

5.1 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 und Kanalgebühren sowie Schornsteinfegergebühren, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge.

Anmerkung: Es liegt in Natur der Sache, dass der Bauträger auch die Unterhaltungskosten und die reine 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 Grundstücks mit Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsleitungen bis zum Grundstück. Hier können beträchtliche Kosten entstehen. Daher sollte der Verein bei Vertragsabschluss einen Kostenerstattungsanspruch vereinbaren.

§ 6 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

6.1 Das Pachtobjekt wird ohne Gewähr für Güte und Beschaffenheit übernommen. Die Kommune versichert, dass ihr keine rechtlichen und sachlichen Mängel (z. B. Altlasten, Rechte Dritter) am Grundstück bekannt sind.

Anmerkung: Der Ausschluss der Gewähr, der 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.

6.2 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 gem. § 1 Abs. 2 vertragsgegenständlichen Fläche. Die entsprechenden Verpflichtungen und die Haftung für die angrenzenden öffentlichen Wege und Parkplätze übernimmt die Kommune.

Anmerkung: Der Verein sollte bei Vertragsabschluss darauf bestehen, dass die Pflege der angrenzenden öffentlichen Wege bzw. Flächen von der Kommune übernommen wird. Aufgrund schlechter Witterungsbedingungen kann eine Sportfreianlage für die sportliche Nutzung notfalls gesperrt werden. Die öffentlichen Wege sind aber in jedem Falle schnee- und eisfrei zu halten. Die Verkehrssicherung erstreckt sich jedoch nicht nur auf den Winterdienst, sondern auch auf den allgemeinen verkehrssicheren Zustand der Wege (z. B. Ausbesserung der Gehwege, Beseitigung von Sturmschäden, Beschneidung der Randbegrünung, etc.). Der Verein sollte prüfen, ob er in der Lage ist, allein mit ehrenamtlichen Kräften solchen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.

6.3 Der Verein verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

6.4 Der Verein stellt die Kommune von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen die Kommune 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 Kommune 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.

Anmerkung: 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. Dies kann über das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V. geschehen.

§ 7 Versicherungen

7.1 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.

Anmerkung: Aufbauend auf die Kommentierung zu § 6 sollte der Verein darauf achten, dass bereits in der Bauphase ausreichender Versicherungsschutz zur Verfügung steht. Dies z. B. durch eine sogenannte Bauherrenhaftpflichtversicherung. Grundversicherungsschutz besteht durch die Sport-Haftpflichtversicherung bis zu einer Bausumme von ...Euro. Der übersteigende Wert ist bekanntzugeben und zusätzlicher Versicherungsschutz zu beantragen. Der Versicherungsschutz des Sportversicherungsvertrages steht den Vereinen obligatorisch zur Verfügung. Dagegen sind sogenannte Sachversicherungsrisiken nicht versichert. Hierzu gehört die sogenannte Gebäude- oder Inhaltsversicherung. Für den Abschluss dieser Versicherungsarten ist der Verein verantwortlich. In der

Regel werden im Gebäudeversicherungsbereich die Risikoarten Feuer, Leitungswasser, Sturm, bei der Inhaltsversicherung die Gefahren Feuer, Einbruch/Diebstahl, Leitungswasser, Glasbruch, Sturm abgedeckt. Es empfiehlt sich, zur Absicherung dieser Risiken, Angebote von verschiedenen Versicherern einzuholen. Vor Angebotseinholung sollte ein Gespräch mit der Kommune stattfinden, um zu klären, wer diesen Versicherungsschutz tätigt und bei welchem Versicherer dies geschieht.

7.2 Leistungen der Gebäudeversicherung im Versicherungsfall dürfen nur für Zwecke der Wiederherstellung verwendet werden.

§ 8 Bauliche und sonstige Anlagen

8.1 Der Verein verpflichtet sich, das Grundstück und die Sporteinrichtung im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

8.2 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 Kommune.

Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzen diese Einwilligung nicht. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Verein zu beschaffen.

8.3 Die Kommune kann verlangen, dass ohne ihre Einwilligung vorgenommene Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht werden.

8.4 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 Kommune 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 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.

Anmerkung: Gemäß § 8 Abs. 1 ist der Verein verpflichtet, dass 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 Kommune 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

9.1 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.

Anmerkung: 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. Wenden Sie sich bitte an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V.

§ 10 Duldungspflichten des Vereins

10.1 Die Kommune ist berechtigt, das Pachtobjekt jederzeit betreten und besichtigen zu lassen. Die Beauftragten sollen sich nach Möglichkeit vorher bei dem Verein anmelden.

10.2 Die Kommune 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.

10.3 Bei längerfristigem (z. B. über einen Monat lang andauernden) Nutzungsausfall stellt die Kommune dem Verein eine Ausweichsportstätte zur Verfügung.

§ 11 Kündigung

11.1 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.

Anmerkung: 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.

11.2 Die Kommune 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,
- c) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gem. der §§ 543, 314 BGB.

11.3 Die Kommune kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn zwingende im öffentlichen Interesse liegende Gründe dies erfordern und, wenn die Kommune das Grundstück für eigene Zwecke benötigt.

§ 12 Beendigung des Pachtverhältnisses

12.1 Bei Auflösung des Pachtverhältnisses ist der Verein verpflichtet, das Pachtobjekt in ordnungsgemäßem, sauberem Zustand an die Kommune zurückzugeben.

12.2 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 Kommune, sind bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Abzug zu bringen.

12.3 Entschädigungshöchstgrenze ist der Sachwert, der im Streitfalle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Kommune festgesetzt wird.

12.4 Eine angemessene Entschädigung steht dem Verein auch nach ordnungsgemäßigem Ablauf des Vertrages zu, insbesondere dann, wenn die Kommune die Sporteinrichtungen selbst weiter betreibt oder sie einem anderen Verein überträgt.

§ 13 Schlussbestimmungen

13.1 Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Eine konkludente oder nicht schriftliche Abänderung des Vertrags wird ausgeschlossen. Sie ist unwirksam.

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

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

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

Für die Kommune.....

Für den Nutzer gemäß § 26 BGB