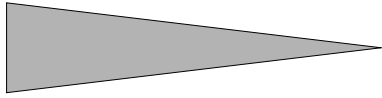


2.5 Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen



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