



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