LANDESSPORTBUND
BRANDENBURG

Pachtvertrag für vereinseigene Anlagen auf privaten Grundstücken

Musterpachtvertrag

Die im folgenden 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.

Musterpachtvertrag

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

1.1. Der Verpächter verpachtet dem Verein das in seinem Eigentum stehende Grundstück bzw. eine Teilfläche des Grundstücks in der Kommune: 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 des Verpächters stehen:
.....
.....

Anmerkung: 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 Grundausstattung an Gerätschaften und Maschinen, sofern diese mit übernommen werden. Alle mobilen Einrichtungen sollten im Interesse des Vereins in einer entsprechenden Auflistung, die dem Antrag 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 Ganztagbetreuung, Altenbetreuung u. a.), auch sportgewerblicher Art (z. B. Führung einer Vereinsgaststätte, Fan- bzw. Sportshop, etc.) nutzen.

2.3 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.

2.4 Jede andere sportfremde Nutzung bedarf ungeachtet ihrer Dauer der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter.

§ 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 beabsichtigtenInvestitionen des Vereins auf demPachtgrundstück 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 abgeschlossen, so kann gemäß § 594b 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

4.1 Der Pachtzins beträgt ..... Euro pro Jahr.
Er ist jeweils bis zum ..... eines jeden Jahres im Voraus zu entrichten.

Anmerkung: Der Pachtzins ist Verhandlungssache und wird in der Regel durch die Lage und die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks bestimmt. Zur Erreichung eines günstigen Pachtzinses sollte der Verein bei den Verhandlungen auf die Wertsteigerung des Grundstücks durch die geplanten Investitionen hinweisen.

§ 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, Kanalgebühren sowie Schornsteinfegergebühren, mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge.

Anmerkung: 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 Erschließungsbeiträgedurch den Verein im Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen wird.

§ 6 Gewährleistung, Verkehrssicherung, Haftung

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

Anmerkung: Der Ausschluss der Gewähr für Güte und Beschaffenheit des Grundstücks 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 Grundstücks informieren.

6.2 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.

Anmerkung: 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.

6.3 Der Verein verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

6.4 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 ihn geltend gemacht werden.

6.5 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.

§ 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: 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.

7.2 Leistungen der Gebäudeversicherung im Versicherungsfall dürfen nur für Zwecke der

Wiederherstellung verwendet werden.

Anmerkung: Eine zusätzliche Absicherung ist nicht empfehlenswert. Wenden Sie sich bitte in diesem Fall an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e.V. Im Gegensatz zur Haftpflichtversicherung, die Gegenstand des Sportversicherungsvertrages ist, besteht kein Versicherungsschutz für die sog. Sachversicherungsrisiken. Der Abschluss einer Gebäude- und Inhaltsversicherung ist ratsam. Empfehlenswert ist eine sog. 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.

§ 8 Bauliche und sonstige Anlagen

8.1 Der Verein verpflichtet sich, das Grundstück und die Aufbauten 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 den Verpächter.Öffentlich rechtliche Gestattungen ersetzt diese Einwilligung nicht. Erforderliche öffentlich rechtliche Genehmigungen sind vom Verein zu beschaffen.

8.3 Der Verpächter kann verlangen, dass ohne seine 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 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 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, 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

9.1 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.

Anmerkung: Soweit der Verein die Sportanlage satzungsgemäß nutzt, besteht ausreichender Versicherungsschutz über die Sport? Haftpflichtversicherung. Wird darüber hinaus eine Vermietung vorgenommen, ist eine zusätzliche Absicherung notwendig. In solchen Fällen können Sie sich an das Versicherungsbüro bei der Sporthilfe e. V. wenden.

§ 10 Duldungspflichten des Vereins

10.1 Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtobjekt jederzeit nach vorheriger Anmeldung betreten und besichtigen zu lassen.

10.2 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

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. (z. B. bei extrem rückläufigem Mitgliederbestand).

Anmerkung: 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 Schadstoffbelastungen 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.

11.2 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 Insolvenzverfahren eröffnet wird,
c) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gem. §§ 543, 314 BGB.

11.3 Der Verpächter kann den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 1 Jahr kündigen, wenn öffentliche Gründe vorliegen, die eine Enteignung rechtfertigen.

§ 12 Beendigung des Pachtverhältnisses

12.1 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.

12.2 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.

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

Anmerkung: 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.).

12.4 Eine angemessene Entschädigung durch den Verpächter steht dem Verein außer bei einer Kündigung nach § 11 Absatz 2 a), b), c) auch nach ordnungsgemäßem Ablauf des Vertrages zu.

§ 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 zwei Ausführungen erstellt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

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

Für den Verpächter.....
Für den Verein gemäß § 26 BGB .....

Der Landessportbund Nordrhein-Westfalen übernimmt keine Haftung für die Musterverträge.