

Pachten für bundeseigene Wasserflächen

Verhaltenshinweise für gemeinnützige Vereine

Situation 75%-Ermäßigung

Der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) und die Wassersportspitzenverbände haben im Februar 2009 eine Zusage der Parlamentarischen Staatssekretärin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Vorsitzenden des Sportausschusses des Deutschen Bundestages erreicht, im Bundeshaushalt 2010 eine Ermäßigung der Stegpachten für gemeinnützige Wassersportvereine um 75 % vorzusehen. Der im September 2009 neu gewählte Deutsche Bundestag muss darüber noch beschließen. Die Haushaltsberatungen finden im ersten Halbjahr 2010 statt, so dass mit der Entscheidung nicht vor Mai 2010 zu rechnen ist.

DOSB und Wassersportspitzenverbände haben daher darum gebeten, dass die Bundeskasse angewiesen wird, die – üblicherweise im Januar versandten - Pachtzahlungsaufforderungen bis zu dieser Entscheidung auf den ermäßigten Betrag zu beschränken. Diesem Vorschlag ist das BMVBS nicht gefolgt. Daher ist damit zu rechnen, dass die Anfang Januar 2010 zugehenden Zahlungsaufforderungen von der nicht ermäßigten Pacht ausgehen werden.

Situation der Pachtzinserhöhungen

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist derzeit immer häufiger an Vereine herangetreten mit dem Ziel, die Pachtbeträge zu erhöhen. In zwei Fällen hat sie Steganlagenbetreiber bisher verklagt. Das Amtsgericht Potsdam hat diese beiden Klagen zurückgewiesen. Die Urteilsgründe können von Mitgliedsvereinen beim DMYV abgefordert werden.

Daraus ergeben sich folgende Verhaltenshinweise :

Ab 01.01.2010 sollten Vereine bei Zahlungsaufforderungen der Bundeskassen (z.B. Trier oder Kiel) sowohl bei Pachterhöhungsverlangen der WSV's als auch bei Forderungen aus bestehenden Pachtverträgen oder bei neuen Pachtverträgen folgendes berücksichtigen:

1. Bei **Zahlungsaufforderungen einer Bundeskasse** für Miet-, Pacht- oder Nutzungsentgelte für Steganlagen mit den bisherigen vertraglichen Pachtforderungen, die **ohne** jeden Hinweis auf die 75-%ige Reduktion ergehen,

a) sollte bei Kenntnis der Revierklasse der jeweilige Verein nicht mehr zahlen als:

- Revierklasse 1 (gute Lage) 0,38 €/m²
- Revierklasse 2 (mittlere Lage) 0,32 €/m²
- Revierklasse 3 (normale Lage) 0,26 €/m²

bei Unkenntnis der Revierklasse 0,38 €/m² - **allerdings unter Vorbehalt**, weil dann später eine Verrechnung evtl. Mehrzahlungen erfolgen kann, wenn die Einstufung in eine geringere Revierklasse erfolgt.

b) Die Vereine sollen dann abwarten, ob die 75-%ige Reduktion im Bundeshaushalt 2010 beschlossen wird.

c) Sofern der Deutsche Bundestag die 75-%ige Ermäßigung nicht beschließt, ist mit einer Nachforderung des Differenzbetrages seitens der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu rechnen, die von dieser dann möglicherweise gerichtlich geltend gemacht wird. Das Amtsgericht Potsdam hat, wie gesagt, in zwei Fällen derartige Klagen zurückgewiesen.

d) Bei Zahlungsaufforderung durch eine Bundeskasse könnte die Zahlung auch in bisher gezahlter Höhe – dann aber in jedem Falle **unter Vorbehalt** - erfolgen. Dann würde bei Inkrafttreten der 75%-

igen Ermäßigung die Behörde die spätere Verrechnung der Bezahlung anbieten müssen oder aber der Verein die Rückforderung des überzahlten Betrages selbst durchsetzen müssen.

2. Bei bestehenden Standardverträgen und Pachterhöhungsverlangen

Bestehende Standardpachtverträge bzw. darauf gestützte schriftliche Pachterhöhungsverlangen der WSV sind in Bezug auf § 5 Abs. 4 nach den Urteilen des AG Potsdam unwirksam und damit rechtswidrig, da es keine "Ortsüblichkeit" gibt und keine "sonstige Angemessenheit" der Erhöhung durch die Behörde substantiiert wird. Die Unwirksamkeit wird vor allem nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB darauf gestützt, dass die VV-WSV-Erhöbestimmungen keine Außenwirkungen haben und die Bezugnahme der WSV auf § 5 Abs. 4 wegen Intransparenz sowie Unbestimmtheit gegen die gesetzlichen Anforderungen verstößt.

Die Urteile des AG Potsdam sind noch nicht rechtskräftig. Es muss deshalb die Rechtskraft abgewartet werden. Bis dahin sollten die Vereine **keiner** Pachterhöhung bei bestehenden Verträgen mehr zustimmen.

Denkbar ist, dass sich diese (von der Rechtsprechung noch nicht rechtskräftig) festgestellte Unwirksamkeit auch auf frühere Erhöhungsverlangen erstreckt und dass diese für die vorangegangenen drei Jahre noch angegriffen werden können. Diese Frage ist aber noch ungeklärt und müsste – ggf. in einem Musterverfahren - geklärt werden.

3. Bei Angeboten neuer Standard-Verträge insbesondere ab Oktober 2009

a) Bei neuen Pachtverträgen sollte auf eine angemessene Vertragslaufzeit (von mindestens 10 Jahren) geachtet werden, die möglichst der Lebensdauer des Investments entspricht (so auch VV-WSV 2603 Liegenschaftsmanagement). Bisher wurden häufig Laufzeiten von nur 1 bis 3 Jahren angeboten.

b) Einer Pacht pro Quadratmeter von **mehr** als 0,38 € bei Revierklasse 1 (0,32 €/m² bei Revierklasse 2 und 0,26 €/m² bei Revierklasse 3) sollte nicht zugestimmt werden.

c) Die in neuen Standardverträgen verwendete geänderte Pachtzinserhöhungsklausel (§ 5 Abs. 4) die auf die "dann geltenden VV-WSV-Fassung" verweist, ist unter Berücksichtigung der amtsgerichtlichen Rechtsprechung ebenfalls wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam, weil auch diese Klausel für den Pächter „unbestimmt“ ist und nach dem intransparenten Wortlauf auch unangemessene einseitige Pachterhöhungen zulässt.

Die Vereine sollten dieser Klausel daher vorsorglich widersprechen. Eine Möglichkeit könnte dabei sein, Anpassungen an den Einkommens- und Verbraucherpreisindex zu koppeln, wie vom Bundesrechnungshof gefordert. Um Rechtssicherheit herzustellen, müssen im Streitfall wieder Musterklagen geführt werden. DOSB und Spitzenverbände werden selbstverständlich und wie bei allen anderen Rechtsfragen im Zusammenhang mit den Gewässerpachtverträgen auch weiterhin bemüht sein, eine solche Klärung vorab und im Einvernehmen mit dem BMVBS herbeizuführen.

Vereine, die in der Übergangszeit solche Klauseln ungeprüft akzeptieren, laufen Gefahr, dass sie später mit ungerechtfertigten Pachtzinserhöhungen konfrontiert werden.

Vereine sollten bei ihren Widersprüchen gegen die neuen Vertragsentwürfe in jedem Fall die Bereitschaft erklären, Pachterhöhungen gemäß dem Einkommens- und Verbraucherpreisindex zu zahlen.