

**Die privatrechtliche  
Vertragssituation  
der  
Kartbahn Dahlemer-Binz**

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Erstes „Vertragswerk“ war ein Pachtvertrag zwischen Gemeinde Dahlem und Gebrüder Nahrings vom 09.04.1979
  - Verpachtung einer Fläche von ca. 8 ha zur Errichtung und Betrieb einer Freizeitanlage und Go-Kart Bahn
  - Pachtdauer 40 Jahre
  - Finanzielle Regelungen zu Pachtzins, Planungs- u. Ausführungskosten
  - Schutzbestimmungen für bebaute Grundstücke im Bereich der Dahlemer-Binz (Abtei Maria Frieden, Flugplatz u. Aussiedlerhöfe)
    - Errichtung von Lärmschutzwällen westlich (Richtung Abtei) und an südöstlicher Pachtgrenze
    - Beschränkung der jährlich durchführbaren Rennveranstaltungen auf max. 2 ... mit max. 2 Tagen Dauer

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Erbpachtvertrag vom 3. Juli 1980 zwischen
  - Gemeinde Dahlem als Eigentümer des Grundstücks
  - Gebrüder Nahrings als Erbbauberechtigte für die Errichtung und den Betrieb der Kartbahn
  - Sicherung des Rechtes durch Eintragung im Grundbuch
  - Vertragsdauer: 60 Jahre ab dem Tag der Eintragung ins Grundbuch
- Weiter Vereinbarungen
  - Vertragsbeteiligten erkennen die Bestimmungen des Genehmigungsbescheides des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Bonn an
  - Erbbauberechtigte übernehmen die Kosten der Vermessung, Planung und Bauausführung einschl. der für die Erschließung, Parkplätze und Toilettenanlagen, sowie alle lfd. Kosten

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Sicherung schutzbedürftiger Interessen Dritter  
(im Pachtvertrag noch explizit u.a. die Abtei genannt, jetzt nur noch allgemein gehalten)
  - Öffnungszeiten 15. März bis 31. Oktober ... 9:00 bis 20:00 Uhr
  - Betrieb von Lautsprecheranlagen nur bei genehmigten Sportveranstaltungen gestattet
  - Errichtung von Beleuchtungsanlagen ohne Blendwirkung für den öffentlichen Verkehr bzw. mit entsprechendem Blendschutz
  - Errichtung von Lärmschutzwällen in Richtung Abtei Maria Frieden und in Richtung südöstlicher Grenze des Erbbaugrundstücks
  - Zusätzlich:
    - Bepflanzung der Lärmschutzwälle mit Baum und Strauchpflanzen

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Regelungen zum Kart- und Rennbetrieb
  - Jährlich nicht mehr als zwei Renn(groß)veranstaltungen von höchstens 2 Tagen Dauer
  - Training nur während dieser Veranstaltungstage gestattet
  - Rennen spätestens 6 Wochen vorher beim Eigentümer anzeigen
  - Außer den bei genehmigten Rennen eingesetzten Karts dürfen nur Karts mit 4 Takt-Motor betrieben werden.
  - Zahl der im Freizeitbetrieb eingesetzten (4 Takt-Karts) soll 20 nicht überschreiten
    - Keine Festlegung bzgl. Zahl der Karts bei Rennveranstaltungen  
(war bereits durch Nachtragsgenehmigung des staatlichen Umweltamtes Bonn nach CIK-Reglement festgesetzt)

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Finanzielle Regelungen
  - Höhe des Erbbauzinses (Pacht), Zahlweise und Fälligkeit
    - Anpassung an die allgm. Preisentwicklung
- Vorkaufsrechte / Vorrangrecht
  - Für den Grundstückseigentümer (Gemeinde) auf das Erbbaurecht (Anlage und den Betrieb der Bahn)
  - Für den/die Erbbauberechtigten auf das Grundstück
    - jeweils gelten für alle Verkaufsfälle
  - Eigentümer räumt dem/den Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf die Erneuerung des Erbbaurechtes nach Ablauf ein
- Erbbaurecht und rechtlich zu schützende Bestandteile (z.B. finanzielle) werden ins Grundbuch eingetragen

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Nach Insolvenz der Gebrüder Nahrings und Anordnung der Zwangsverwaltung durch das Amtsgericht Schleiden vom 22.03.1985
- Vertraglich neue Situation ab dem 10.05.1985
  - Pachtvertrag zwischen dem Insolvenz-/Zwangsverwalter der Gebrüder Nahrings und Rosa Orphan
- Pachtgegenstand:
  - Erbbaurecht u. das vorhandene Inventar zum Betrieb einer Kartbahn
- Pachtdauer ... 23.04.1985 bis 31.10.1985 (**Ende des Betriebsjahres**)
- Vereinbarungen zu Höhe des Pachtzinses, der Zahlungsweise und der Übernahme aller lfd. Kosten und Gebühren durch die Pächterin

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Pflicht zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
  - Pachtgegenstand (Anlage) pfleglich behandeln
  - Für den Publikumsverkehr tägliche Öffnungszeiten gewährleisten und
  - Anlage am Wochenende der Renngemeinschaft Dahlemer-Binz für Trainings- und Rennzwecke z.V. zu stellen.  
(Grund warum die heutigen Betreiber sagen ... „Wir kannten nie eine andere Praxis!“)
  - Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Beschränkungen  
(Betriebsgenehmigung)
- Änderungen des Pachtgegenstandes od. wesentlicher Teile nur durch schriftliche Zustimmung des Verpächters und der Gemeinde Dahlem



# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Notariell beurkundeter Kaufvertrag vom 30. November 1985 zwischen Gebrüder Nahrings, als Verkäufer und Rosa Orphan, als Käuferin
  - Kaufgegenstand ... Erbbaurecht der Gebrüder Nahrings, die Anlage (Kartbahn und Gebäude), sowie das gesamte Inventar
    - Verweis auf Inhalte des Erbpachtvertrages vom 3. Juli 1981 und eine zur Urkunde gehörende Inventarliste
  - Anerkennung des Genehmigungsbescheides des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Bonn
  - Finanzielle Regelungen u.a. zu Höhe des Kaufpreises und der Zahlungsabwicklung
  - Umschreibung des Erbbaurechtes im Grundbuch
  - Alles vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeinde

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Weitere wichtige Sachverhalte
    - Ziffer 35 der öffentlich-rechtlichen Betriebsgenehmigung gestattet die Durchführung von jährlich 3 Rennveranstaltungen
    - Im ursprünglichen Entwurf des Pachtvertrages zwischen der Gemeinde Dahlem und den Gebrüdern Nahrings war ebenfalls die Durchführung von jährlich max. 3 Rennveranstaltungen vorgesehen ... vereinbart wurden jedoch nur 2
    - Auch im später geschlossenen Erbbaurechtsvertrag sind abweichend von der öffentlich-rechtlichen Genehmigung nur (noch) 2 Rennen „genehmigt“
- Warum?
- Erklärung findet sich im Schriftverkehr der Gemeinde mit den Gebrüdern Nahrings und der Go-Kart-Renngemeinschaft Jünkerath

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Nach Schriftverkehr der Beteiligten waren mit „großen“ Rennveranstaltungen Rennen auf dem Niveau von Deutschen- bzw. Europameisterschaften gemeint
- Aus organisatorischen Gründen aber für die Kart-Renngemeinschaft nur max. 2 jährlich durchführbar
- Vereins- und Clubläufe sollten und fanden außerhalb dieses Rahmens statt ... deshalb auch bis zu 14 Rennen pro Jahr geplant  
(Anmerkung: KCBB veranstaltete bisher immer 4 Clubläufe im Jahr)
- Weiterer Aspekt
  - Die im 2. Nachtrag (02.02.1982) geänderte Ziffer 36 der Betriebsgenehmigung, gestattet den Betreibern 2 x wöchentlich Trainingszeiten für Rennkarts
    - 17:00 - 20:00 Uhr freitags und 15:00 - 18:00 Uhr samstags

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Bereits mit Beschluss vom 15.09.1981 ermächtigte der Rat der Gemeinde Dahlem den Gemeindedirektor zur Änderung des Erbbaurechtsvertrag ...
  - hinsichtlich beantragter Trainingszeiten und
  - Nichtanrechnung der Ausrichtung von WM und EM auf die max. zulässige Anzahl von Rennen
  - Umsetzung (offensichtlich) nicht erfolgt ... Gründe unbekannt  
**(Anmerkung: Frage hinsichtlich einer wirksamen Beschlusskontrolle)**
- Ab bzw. für die Saison 1983 wurde auf Wunsch des Klosters einer Verkürzung der Trainingszeiten seitens der Betreiber und der Kart-Renngemeinschaft zugestimmt
  - Verkürzung des Freitagstrainings auf 17:00 - 19:30 Uhr
  - Vereinbarung zwischen Kloster, Gemeinde, Gebrüder Nahrings und Kart-Renngemeinschaft

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- „Rechtsverbindliche Erklärung“ der Gemeinde gegenüber der Abtei
  - Mit Schreiben vom 10.06.1981 übersendet die Gemeinde die Genehmigungsurkunde vom 05.02.1979, sowie die Nachtragsgenehmigung vom 30.04.1979 des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Bonn und eine Ablichtung des Erbpachtvertrages zwischen der Gemeinde und den Gebrüdern Nahrings an das Kloster.
  - Verbunden mit der Erklärung vor Änderung des Erbpachtvertrages die Abtei Maria Frieden zu hören.
  - Mit Schreiben vom 21.09.1981 ... in Folge offensichtlich eines Schreibens des Bistums Aachen vom 02.09.1981 ... nimmt die Gemeinde das Schreiben vom 10.06.1981 zurück und erklärt „rechtsverbindlich“, Änderungen des Erbpachtvertrages nur nach Zustimmung des Klosters zu vereinbaren

# Die privatrechtliche Vertragssituation

- Konsequenz ... eine durch die Gemeinde geschlossenen Abmachung zu Lasten Dritter (Bahnbetreiber)
  - Faktisch jetzt für Bahnbetreiber zweit Vertragspartei, ohne das der Erbbauvertrag geändert oder das (Veto)Recht der Abtei ins Grundbuch eingetragen wurde.  
**(Unbekannt daher auch für die Familie Orphan beim Kauf der Bahn)**
  - Obwohl beides nicht Geschehen, sieht Gemeinde sich an diese außervertraglich Zusage bis heute gebunden, an alle anderen getroffenen Vereinbarungen, wie z.B. Trainingszeiten oder Anzahl der bei Rennen eingesetzten Karts, aber nicht.  
**(s. Entwicklung in 2018)**