

Einzelpachtvertrag

für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)

Zwischen dem „**Kreisverband der Gartenfreunde Burg**“ e.V.*)
- als Verpächter -

dieser vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereins
aufgrund einer Verwaltungsvollmacht des o.g. Verbandes

und dem Mitglied/den Mitgliedern des o.g. Vereines

..... geb. am

wohnhaft inTel.:.....
- als Pächter -

..... geb. am

wohnhaft inTel.:.....
- als Pächter-

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pachtung

- (1) Der Verband als Verpächter verpachtet an den Pächter aus dem im Gebiet des Kleingärtnervereins
„.....“ gelegenen Gelände das Teilstück Parzellennummer:
..... von insgesamt.....m² (darin enthaltene Gemeinschaftsfläche von.....m²) zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung. Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leer stehende Gärten gelten als Gemeinschaftsflächen. Nicht mit verpachtet sind die Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie sämtliche weitere beweglichen Gegenstände im Kleingarten. Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.
- (2) Dem Pächter ist bekannt, dass er eine Dauerwohnung besitzen muss und dass das Dauerwohnen im Kleingarten nicht gestattet ist. Jeder Wohnungswechsel ist dem Verpächter bzw. dem Bevollmächtigten des Verpächters schriftlich innerhalb von vier Wochen mitzuteilen. Bei Nichtbeachtung sind evtl. auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen. Die Wohnanschrift ist durch Vorlage eines Personaldokumentes nachzuweisen.
- (3) Bei einer eventuellen Neuordnung der Anlage kann der Vertrag geändert oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BKleingG gekündigt werden.
- (4) Die o.g. Pächter sind Gesamtschuldner.
- (5) Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Die Pächter bevollmächtigen sich hiermit ausdrücklich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom _____ und ist unbefristet oder befristet bis — geschlossen. Er endet spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrages. Stirbt der Kleingärtner, endet der Unterpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- (2) Haben Eheleute/eingetragene Lebenspartnerschaften den Unterpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen, wird er beim Tode eines Partners mit dem überlebenden Partner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Partner binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er den Unterpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet dieser am Ende des folgenden Monats.
- (3) Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters oder seines Bevollmächtigten. Die Kinder des Pächters können bevorzugt berücksichtigt werden, wenn diese die Mitgliedschaft im Verein erworben haben und wenn durch diese eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung und Bewirtschaftung gewährleistet wird sowie keine anderen zwingenden Gründe dagegen sprechen.
- (4) Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember und endet mit dem 30. November eines jeden Kalenderjahres. Die Kündigung durch den Pächter kann jeweils nur zum Ende des Pachtjahres erfolgen und muss dem Verpächter spätestens am dritten Werktag des Monats Juli des betreffenden Jahres schriftlich vorliegen. Die Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus. Die Kündigung durch den Verpächter richtet sich nach den Bestimmungen des BKleingG. Kündigungen und Abmahnungen können sowohl vom Verband als Verpächter als auch vom Verein aufgrund der Verwaltungsvollmacht ausgesprochen werden.

§ 3 Pacht

(1) Die Pacht beträgt z.Z. je m² und Jahr € und ist spätestens bis zum _____ eines jeden Jahres an den Bevollmächtigten des Verpächters zu zahlen.

(2) Der Bankeinzug der Pacht und der mit der Verpachtung verbundenen Nebenkosten durch den Bevollmächtigten des Verpächters wird/wird nicht vereinbart.

(3) Ändert sich die gesetzliche Pacht nach § 5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preis rechtlicher Regelungen die neu festgesetzte Pacht jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft, im Übrigen gilt § 5 (3) BKleingG, wobei das Pachterhöhungsverlangen auch durch Rechnung des Bevollmächtigten oder des Verpächters gestellt werden kann.

(4) Der Verpächter kann vom Pächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die vom Grundstückseigentümer auf den Verpächter übergewälzt werden können. Ferner kann er notwendig werdende Abgaben und Gebühren z.B. für Straßenreinigung verlangen. Die jeweiligen Beträge sind innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung an den Bevollmächtigten des Verpächters zu entrichten.

(5) Ein Erlass der Pacht wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist nur mit vom Verpächter anerkannter oder rechtskräftig festgestellter Gegenforderung zulässig.

§ 4 Zahlungsverzug

Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht für ein Vierteljahr oder mit seinem Anteil an den öffentlich-rechtlichen Lasten, Umlagen, Mitgliedsbeiträgen und sonstigen entgeltlichen Gemeinschaftsleistungen in Verzug und erfüllt nicht nach schriftlicher Mahnung seine Zahlungsverpflichtungen, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zu kündigen.

§ 5 Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag des Pächters sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten, solange der Verein die Anlage verwaltet.

(2) Bei Nichtmitgliedschaft im Kleingärtnerverein bzw. bei Beendigung der Verwaltungsvollmacht des Vereins sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in doppelter Höhe des jeweiligen Mitgliedsbeitrages sowie der Gemeinschaftsleistungen zusätzlich zur Pacht und evtl. anderer öffentlich-rechtlicher Lasten durch den Pächter zu tragen.

§ 6 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundstückseigentümer bestehenden Zwischenpachtvertrages (siehe § 16) Anwendung. Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu denjenigen Leistungen der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, zu deren Erbringung er gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist.

§ 7 Rechte und Pflichten des Verpächters

(1) Der Verpächter hat dem Pächter die Pachtsache zur Verfügung zu stellen und ihm für die ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung der Parzelle entsprechend dem BKleingG und der Kleingartenordnung Anleitung zu geben.

(2) Dem Verpächter bzw. seinem Bevollmächtigten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis der Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

§ 8 Rechte und Pflichten des Pächters

(1) Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, den gepachteten Kleingarten entsprechend den Bestimmungen des BKleingG, den Beschlüssen des Vereins und der Kleingartenordnung in der jeweils geltenden Fassung zu gestalten und zu bewirtschaften.

(2) Das betrifft insbesondere:

- die klein gärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG,
- die ausschließlich persönliche Nutzung; jegliche gewerbliche Nutzung ist unzulässig, ebenso eine Übertragung der Nutzung an Dritte,
- pflegliche Behandlung der Gemeinschaftseinrichtungen,
- Teilnahme an den erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Aufforderung des Verpächters oder dessen Bevollmächtigten. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er die von ihm zu leistenden Stunden in Geld abzugelten. Die Höhe des Betrages wird durch die Mitgliederversammlung des Vereins beschlossen.
- Die Erbringung sonstiger geldlicher oder anderer Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage
- Unterlassen jeglicher gewerblichen sowie dauerhaften Wohnnutzung.

(3) Der Pächter ist verpflichtet, die Verlegung von leitungsgebundenen Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere Strom und Wasser) einschließlich deren Instandhaltung, Reparatur bzw. Erneuerung in seinem Kleingarten zu dulden. Die dabei entstehende Beeinträchtigung der Nutzung des Kleingartens ist unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

§ 9 Anliegerpflichten

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, entsprechend den Regelungen des Verpächters die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege, Gräben und Mauern u.a. in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten. Mauern sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter nicht verändert oder durch Bebauung und Bepflanzung beeinträchtigt werden.
- (2) Soweit eine behördliche oder vertragliche Verpflichtung dazu besteht, obliegt dem Pächter im Rahmen der Festlegungen des Vereins die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht auf öffentlichen Straßen und Wegen.
- (3) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter bzw. sein Bevollmächtigter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach schriftlicher Mahnung und Ankündigung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Bei Verletzung der Streupflicht bedarf es keiner Mahnung und Ankündigung. Erleidet jemand durch Verletzung der Streupflicht Schaden, so haftet der Pächter, der die Streupflicht schuldhaft verletzt hat.

§ 10 Nutzungsbestimmungen

- (1) Die vom Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V. (LV) erlassene Rahmengartenordnung in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil dieses Unterpachtvertrages. Sofern sich der Zwischenpächter oder der Verein eine eigene Kleingartenordnung geschaffen haben, werden deren Bestimmungen ebenfalls Vertragsbestandteil, soweit sie denen der Rahmengartenordnung nicht widersprechen.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (klein gärtnerische Nutzung). Ein dauerhaftes Wohnen im Garten ist nicht zulässig. Die Kleintierhaltung ist nur im Rahmen von § 20 a Nr. 7 BKleingG zulässig.
- (3) Die Errichtung von Baulichkeiten ist antragspflichtig. Sie richtet sich nach dem BKleingG, der sachsen-anhaltinischen Bauordnung, der Rahmengartenordnung des LV S-A und der jeweils in den Verbänden gültigen Bauvorschrift.
- (4) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiter verpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
- (5) Das Parken und Wagenwaschen ist auf sämtlichen Wegen und in den Gärten selbst untersagt. Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig.
- (6) Jegliche gewerbliche Nutzung, insbesondere der Verkauf und der Ausschank von Alkohol, ist auf dem Pachtgrundstück verboten. Der Erhalt einer Verkaufs- oder Schankenerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.
- (7) Der Pächter hat an der vom Verein festzulegenden Stelle die Nummer seines Kleingartens anzubringen.

§ 11 Kündigung und Rückgabe des Kleingartens

- (1) Im Falle der Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Grundstückseigentümer aus Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 BKleingG ist der Verpächter verpflichtet, bis spätestens sechs Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der klein gärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen. Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband erlassene und vom zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Bei Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter oder den Verpächter gem. §§ 8, 9 (1) Nr. 1 BKleingG entscheidet der Verpächter über die weitere Nutzung der Parzelle. Es besteht kein Anspruch gegenüber dem Verpächter, dass die Parzelle weiterhin als Kleingarten vergeben wird. Ebenso besteht in diesen Fällen kein Entschädigungsanspruch des Pächters gegenüber dem Verpächter bzw. dem die Anlage verwaltenden Verein. Der Pächter hat vor Beendigung des Unterpachtverhältnisses die Pflicht, auf seine Kosten eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.
- (3) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.
- (4) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter bzw. seinen Bevollmächtigten gilt der Zeitpunkt für die Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. § 8 BKleingG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.
- (5) Der abgebende Pächter ist im Falle von § 11 (2) dieses Vertrages verpflichtet, bis spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten von sämtlichen Anpflanzungen, Baulichkeiten, baulichen Anlagen sowie sämtlichen weiteren beweglichen Gegenständen zu beräumen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachfolgepächter zur Übernahme der zulässigen Anpflanzungen, Baulichkeiten sowie baulichen Anlagen bereit erklärt. Abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien sind möglich.
- (6) Der abgebende Pächter kann die der klein gärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pachtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen. Ein Anspruch auf die ausgewiesene Höhe der Wertermittlungssumme besteht nicht.
- (7) Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden.
- (8) Der abgebende Pächter tritt hiermit unwiderruflich einen Teil des ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Kaufpreises in Höhe der dem Verein ihm gegenüber bestehenden Forderungen an den Verpächter ab.

