

Einzelepachtvertrag über einen Kleingarten (Landbezirke BS) Ausgabe 2015

Zwischen dem Kleingärtnerverein
vertreten durch die/den
(stellv.) Vorstandsvorsitzende/n:

und dem/der Kassierer/in oder
dem/der Schriftführer/in:
- Verpächter/in -

und Frau/Herrn
wohnhaft (Straße, Haus-
nummer, PLZ, Wohnort)
- Pächter/in -

wird nachstehender

Pachtvertrag

in zweifacher Ausfertigung geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter in der Kleingartenanlage

gelegen in

den **Kleingarten Nr.** _____ in der Größe von ca. _____ **m²** zur kleingärtnerischen Nutzung. Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in dem Zustand, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder verdeckte Mängel und Fehler.

2. Eine gewerbliche Nutzung des Kleingartens ist unzulässig. Dauerbewohnen der Laube ist unzulässig, gelegentliches Übernachten während der Sommermonate jedoch erlaubt. Während der Dauer des Pachtvertrages hat der Pächter eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jede Wohnsitzänderung ist dem Verpächter sofort zu melden.

3. Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiter verpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
2. Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis bis zum 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen.
3. Der Verpächter kann den Pachtvertrag nach § 8 BKleingG ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen,
 - a) wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtforderung erfüllt,
 - b) der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingartengemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
4. Der Verpächter hat nach § 9 BKleingG im Einzelnen geregelte fristgerechte Kündigungsgründe:
 - a) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis zum 3. Werktag im August zum 30. November des Jahres kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt.
 - b) Neuordnung der Kleingartenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
 - c) Eigenbedarf des Eigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) und
 - d) planungsrechtliche Änderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - 6)
5. Die Kündigung des Pachtvertrages bedarf der schriftlichen Form.
6. Sobald der Vorstand Kenntnis von der Kündigung des Pachtverhältnisses erhält, stellt er möglichst kurzfristig fest, welche unzulässigen, störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Gegenstände zu entfernen sind.
Bei einer Beendigung des Pachtverhältnisses entscheidet ausschließlich der Vorstand/Verpächter über die erneute Verpachtung des Kleingartens.
7. Entschädigungsansprüche werden ausnahmslos erst fällig, wenn der durch die Beendigung des Pachtverhältnisses frei gewordene Garten im ordnungsgemäßen Zustand dem Verpächter übergeben und das vom Nachpächter bzw. vom Entschädigungsverpflichteten zu entrichtende Entgelt zur Weiterleitung in voller Höhe an den Verein gezahlt worden ist.

§ 3 Pachtzins

1. Die Pacht für den Kleingarten und für die auf den Kleingarten entfallende anteilige Gemeinschaftsfläche (Wege, Parkplatz usw.) mit etwa m² beträgt insgesamt € pro Jahr. Veränderungen des Pachtzinses gemäß den Festlegungen des BKleingG werden dem Pächter durch schriftliche Mitteilung bekannt gegeben.
2. Die Gesamtjahrespacht ist **bis zum** (Tag, Monat) eines jeden Jahres oder dem laut Jahresrechnung mitgeteilten Termin an den Verpächter auf das Konto mit der **IBAN-Nr.**
bei Kreditinstitut
ohne jeden Abzug zu zahlen.
3. Ein Erlass der Pacht wegen Misswuchses, Wildschadens, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pacht ist ebenso unzulässig wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten. Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel am Pachtgegenstand.
4. Die Kosten für öffentliche Lasten, die Entnahme von Wasser bzw. Elektroenergie, die Umlagen für den Erhalt der Versorgungsanlagen und der Vereinsbeitrag sind nicht in der Pacht enthalten.
5. Verwaltungskosten für den Pachtgegenstand werden durch den Mitgliedsbeitrag für den Verein sowie durch Gemeinschaftsleistungen für die Anlage abgegolten, solange der Verein als Verpächter die Anlage verwaltet. Bei Nichtmitgliedschaft des Pächters im Kleingärtnerverein sind diese Leistungen in angemessener Höhe durch finanzielle Abgeltung zusätzlich zur Pacht und evtl. zusätzlicher öffentlicher Lasten zu tragen.

§ 4 Kleingärtnerische Nutzung

1. Der Pächter ist verpflichtet, seinen Kleingarten kleingärtnerisch zu nutzen. Das Recht und die Pflicht zur gärtnerischen Nutzung umfassen die Mitwirkung bei der Gestaltung und Unterhaltung der Gesamtanlage und die Betätigung im Einzelgarten zur Gesunderhaltung, Erholung und Freizeitgestaltung, Eigenversorgung und Pflege der Familiengemeinschaft. Bei der Ausübung der Nutzung ist auf den Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Im Übrigen gilt die Gartenordnung des Verpächters/ Kleingärtnervereins.
2. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden. Der Kleingarten ist in gutem Kulturzustand zu halten und ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Der Anbau einseitiger Kulturen sowie die ausschließliche Nutzung als Ziergarten sind unzulässig. Die Rasenfläche darf nicht größer als 20 % der Gesamtfläche des Gartens sein. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und Gehölzen (außer Obstgehölzen), die von Natur aus höher als drei Meter werden, ist nicht zulässig.

3. Die Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt. Ausnahmen für die Haltung von Bienen und Kleintieren kann der Verpächter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und des Zwischenpachtvertrages mit näheren Anweisungen schriftlich gestatten. Durch die Tierhaltung darf der Gesamteindruck der Anlage wie auch des einzelnen Gartens nicht beeinträchtigt und die Gartengemeinschaft nicht gestört werden. Tierhalter haften für alle durch ihre Tiere verursachten Schäden. Die Jagdausübung regelt der Verpächter in Verbindung mit der zuständigen Jagdbehörde.

4. Das Parken von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen gestattet.

§ 5

Errichtung, Unterhaltung und Benutzung baulicher Anlagen

Laut § 3 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz zulässig, wenn es der für diese Kleingartenanlage gültige Pachtvertrag zulässt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben, welche die vorgeschriebene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden. Baumaßnahmen und die Nutzung von baulichen Anlagen sind nur in dem Umfang zulässig, wie es der für diese Kleingartenanlage gültige Pachtvertrag regelt.

Genehmigungsverfahren

Für alle Baumaßnahmen muss über den Vereinsvorstand eine **schriftliche Erlaubnis** eingeholt werden. Nicht erlaubte bauliche Anlagen, die insbesondere dem Zwischenpachtvertrag widersprechen, sind vom Pächter auf Verlangen entschädigungslos zu beseitigen.

§ 6

Pächterwechsel

1. Nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ist der Garten in einem solchen Zustand herauszugeben, wie es sich aus einer kleingärtnerischen Nutzung gem. § 1 Ziffer 1 BKleingG ergibt. Alle unzulässigen, störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Einrichtungen und Gegenstände sind auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen. Dies bezieht sich auf Baulichkeiten und Aufwuchs. Der Verpächter setzt zur Beseitigung eine Frist. Bei Nichteinhaltung der Frist kann der Verpächter die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Garteninhabers durchführen lassen. Dieser ist zur Duldung der Maßnahmen und zur Erstattung der damit verbundenen Kosten verpflichtet.

Der Verpächter sorgt für die in § 8 geregelte fachgerechte Wertermittlung der im Kleingarten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter.

2. Der abgebende Pächter verpflichtet sich, die in der Wertermittlung erfassten Baulichkeiten und Anpflanzungen gegen Erstattung des wertermittelten Betrages auf den Nachpächter zu übertragen.

3. Dieser Betrag wird um diejenigen Kosten gekürzt, die erforderlich sind, um den Kleingarten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen und nicht zugelassene oder dem Nachpächter nicht zumutbare Einrichtungen zu entfernen.

4. Kann der Garten nur zu einem geringeren Entschädigungsbetrag durch den Verein abgegeben werden, so ist eine Einigung hierüber mit dem ausscheidenden Pächter/ Anspruchsberechtigten durch den Verein herbeizuführen. Kommt eine Einigung nicht zustande, so ist der Vorstand nach Anhörung des bisherigen Pächters berechtigt, den vom Nachpächter zu leistenden Entschädigungsbetrag nach billigem Ermessen einmal oder mehrmals gemäß § 317 Abs. 1 BGB niedriger festzusetzen. Die Entscheidung des Vorstandes ist dem Anspruchsberechtigten schriftlich und mit Begründung bekannt zu geben.

5. Der Verpächter tritt als Vermittler auf; er ist berechtigt und verpflichtet, die Zahlung des Entschädigungsbetrages für den Anspruchsberechtigten entgegenzunehmen. Ein höherer Entschädigungsbetrag als der ermittelte darf weder geleistet noch entgegengenommen werden. Hinsichtlich des Entschädigungsbetrages bestehen Rechtsbeziehungen nur zwischen ausscheidendem Pächter und Nachpächter. Die Kosten für die Wertermittlung und sonstige Forderungen des Verpächters an den abgebenden Pächter werden von dem Entschädigungsbetrag in Abzug gebracht.

6.1 Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachpächter vorhanden sein sollte, ist der abgebende Pächter verpflichtet, Baulichkeiten einschließlich Fundamenten, befestigten Wegen und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand an den Kleingärtnerverein zu übergeben. Ein Anspruch des abgebenden Pächters auf Entschädigung für Laube und Anpflanzungen besteht nicht.

6.2 Alternativ wird dem abgebenden Pächter auf Wunsch gestattet, bis zu einer Dauer von vorerst zwei Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) in dem Kleingarten zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung und dieses Vertrages entspricht. Sollte nach Ablauf von vorerst zwei Jahren kein Nachpächter gefunden sein, verpflichtet sich der Pächter zur Beräumung des Gartens von seinem Eigentum, sofern dies vom Verpächter gefordert wird.

6.3 Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für den Kleingarten gefunden ist bzw. dieser nicht beräumt ist, eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe des Kleingartenpachtzinses und der öffentlich rechtlichen Lasten für den Garten zusammensetzen muss, zu zahlen. Der Nutzer **ermächtigt**¹ den Kleingärtnerverein, den Garten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störungen ausgehen. Der Kleingärtnerverein ist berechtigt, hierfür die im Verein üblichen Stundensätze zu berechnen.

6.4 Alternativ ist der abgebende Pächter auf ausdrücklichen Wunsch berechtigt, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung weiter zu pflegen und in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störungen ausgehen. Auch in diesem Fall bleibt der abgebende Pächter verpflichtet, eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens aus der Höhe des Kleingartenpachtzinses und den öffentlich rechtlichen Lasten für den Kleingarten zusammensetzen muss, zu zahlen.

1 Die Ermächtigung ist gem. Anlage 1 vertraglich zu vereinbaren

6.5 Wird bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach Ablauf der Pachtdauer oder bei Wirksamwerden der Kündigung die Kleingartennutzung durch den bisherigen Pächter ohne Widerspruch des Verpächters fortgesetzt, tritt keine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG in Verbindung mit §§ 581 Abs. 2, 545 BGB ein.

§ 7 Tod des Pächters

1. Im Falle des Todes des Pächters endet das Pachtverhältnis mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.

2. Es kann dann mit dem überlebenden Ehegatten, Lebenspartner, Vermächtnisnehmer oder einem seiner Kinder bevorzugt ein Pachtvertrag abgeschlossen werden, wenn ein entsprechender Antrag innerhalb von zwei Monaten nach dem Tod des Pächters gestellt und die Mitgliedschaft im Verein erworben wurde. Das Erbrecht ist durch Erbschein bzw. im Falle eines Vermächtnisses durch Vorlage dessen Nachweises zu belegen.

3. Wird weder ein Erbe noch ein Vermächtnisnehmer Nachpächter, so sind Erben/Vermächtnisnehmer verpflichtet, den Garten an den Verpächter herauszugeben und das Eigentum an den zurückgelassenen Gegenständen und Einrichtungen auf den Verein zu übertragen. Der Vorstand veranlasst die in § 8 geregelte Wertermittlung des Gartens, regelt die einstweilige Inbesitznahme sowie Pflege und vergibt den Garten anschließend an ein von ihm bestimmtes Mitglied. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 6 sinngemäß, insbesondere wenn kein Nachpächter vorhanden ist.

4. Der Entschädigungsbetrag ist an den oder die Erben oder Vermächtnisnehmer auszuzahlen. Besteht Ungewissheit über die Anspruchsberechtigung, kann der Verein den Entschädigungsbetrag zugunsten der Erben/Vermächtnisnehmer unter Verzicht auf die Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts hinterlegen. Er wird damit von seiner Leistungspflicht frei.

§ 8 Wertermittlung

Der Verpächter/Vereinsvorstand hat für eine fachgerechte Wertermittlung nach den vom Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V. herausgegebenen „Richtlinien zur Wertermittlung in Kleingärten“ zu sorgen. Über die Wertermittlung ist eine Niederschrift zu fertigen. Eine Durchschrift/Kopie ist dem ausscheidenden Gartenpächter oder einem Anspruchsberechtigten umgehend auszuhändigen. Ist dieser mit dem Ergebnis der Wertermittlung nicht einverstanden, so kann er innerhalb von 2 Wochen nach Erhalt der Niederschrift beim Verpächter/Vereinsvorstand eine erneute Wertermittlung beantragen, die der Verpächter/Vereinsvorstand dann durch einen anderen Wertermittler vornehmen lässt. Die Kosten der Wertermittlung trägt der Gartenpächter/Anspruchsberechtigte.

§ 9 Beschwerde

Gegen die Entscheidungen des Verpächters/Vereinsvorstandes und die zweite Wertermittlung kann innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Entscheidung schriftliche Beschwerde, die zu begründen ist, beim zuständigen Schlichtungsausschuss des Bezirksverbandes des Vereins oder wenn der Bezirk keinen eigenen hat, beim Schlichtungsausschuss des Landesverbandes Braunschweig der Garten-

freunde e.V. eingelegt werden. Eine vorherige Anrufung des Gerichts ist nicht zulässig.

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach der Schlichtungsordnung, die Anhang der Satzung des Vereins/Verpächters ist.

§ 10 Betreten des Kleingartens

Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse der Zutritt zum Kleingarten zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters von den o. g. Personen betreten werden.

§ 11 Verpflichtung gegenüber Dritten

Verpflichtungen des Verpächters gegenüber Dritten sind, soweit sie den Pächter betreffen, von diesem zu erfüllen.

§ 12 Vertragsänderungen/Nebenabreden

Weitere Festlegungen, die sich aus dem Zwischenpachtvertrag ergeben, sowie Nachträge, Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform und sind als Anlagen direkt Bestandteile dieses Pachtvertrages.

§ 13 Kosten und Gerichtsstand

Alle Kosten aus etwaiger Nichterfüllung seiner mit diesem Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen hat der Pächter zu tragen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters.

Sonstige Vereinbarungen:

.....

.....

.....

.....
(Ort und Datum)

Der/Die Pächter/in
(Unterschrift)

Der/Die Verpächter/in
(Unterschrift Vorsitzende/r bzw. stellv. Vorsitzende/r)

.....
(Unterschrift Kassierer/in bzw. Schriftführer/in)

Stempel

Anlage

1 x Vereinbarung nach Kündigung gem. § 6 (6.3)

Anlage 1: VERTRAGLICHE VEREINBARUNG nach Beendigung des Pachtvertrages

zur Regelung der einstweiligen Pflege des Einzelgartens Nr. _____ sowie der zurückgelassenen Gegenstände/Einrichtungen und über die Kostentragung gemäß § 6 (6.3) des zwischen den nachstehend genannten Parteien am: _____ geschlossenen Pachtvertrages.

Da zurzeit kein Gartennachfolger für die durch die Kündigung freiwerdende Kleingartenparzelle vorhanden ist, wird a)* bis zur Neuverpachtung oder b)* bis zum: _____ (die Beräumungspflicht des o. g. Gartens durch den bisherigen Pächter bleibt nach Ablauf der Frist bestehen)

zwischen dem Kleingärtnerverein _____

vertreten durch _____

(Vorsitzende/r oder stellv. Vorsitzende/r),

(Kassierer/in oder Schriftführer/in)

und

dem/der ausscheidenden Pächter/in _____

(Vorname, Name, Telefon)

wohnhaft in: _____

(Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

nachstehendes Übereinkommen getroffen.

Baulichkeiten und Anpflanzungen verbleiben bis zur Neuvergabe des Gartens im Eigentum des bisherigen Pächters.

a)* Die Pflege des o. g. Gartens wird durch den/die **bisherige/n Pächter/in** durchgeführt. Hierbei bleiben die Regelungen der Satzung und der Gartenordnung bestehen.

b)* Die Pflege des o. g. Gartens wird unter Leitung eines **Fachberaters/Vorstandsmitgliedes** im Rahmen der Gemeinschaftsarbeit durchgeführt. Für diese Maßnahmen werden monatlich _____ Stunden vereinbart. Als Berechnungsgrundlage für diese Leistung gilt der in der Mitgliederversammlung am _____ beschlossene Betrag von _____ Euro pro Stunde für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit.

Der Pachtzins einschließlich des für den Garten zu zahlenden Pachtzinsanteils für die Gemeinschaftsfläche und den mit dem Grundstück verbundenen Abgaben sind vom bisherigen Pächter in Höhe von _____ Euro je Jahr zu zahlen. Die durch den Verbrauch während der weiteren Nutzung der Parzelle durch den/der bisherigen Pächter/in entstehenden anteiligen Kosten für Wasser, Abwasser und Elektroenergie sind von dem/der bisherigen Pächter/in zu zahlen.

Versicherungsprämien für eine FED-Versicherung, sofern diese über den Verein angemeldet und nicht gekündigt ist, sind weiterhin von dem/der bisherigen Pächter/in zu entrichten. Ist über den Verein **keine FED-Versicherung** angemeldet, muss dem Vereinsvorstand ein **Nachweis** über eine anderweitige Versicherung, bei der Feuerschäden und Aufräumungskosten abgesichert sind, für das jeweilige Versicherungsjahr nachgewiesen werden.

Die durch die Mitgliederversammlung beschlossene Teilnahme an den Gemeinschaftsarbeitsstunden wird während der Dauer der weiteren Nutzung von dem/der ausgeschiedenen Pächter/in

1)* **persönlich** geleistet **oder**

2)* durch **Zahlung** des in der Mitgliederversammlung beschlossenen und zurzeit festgelegten Betrages in Höhe von _____ Euro/Stunde anteilig der bis zur Neuverpachtung des Gartens entstehenden Nutzungsdauer abgegolten.

Soweit zum Zeitpunkt der Neuvergabe des Gartens noch Kosten entstehen, z. B. für das Entfernen von Gegenständen die im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung nicht zulässig sind oder erforderliche Rekultivierungsmaßnahmen, gehen diese zu Lasten der/des bisherigen Pächter/in.

Für die durch den Verein zu leistenden Verwaltungsaufgaben wird **je angefangenen Monat** ein Betrag in Höhe von _____ Euro erhoben.

Die Abrechnung erfolgt mit Fälligkeit des Entschädigungsbetrages.

Datum _____

Unterschrift Verpächter _____

(Vorsitzende/r o. stellv. Vorsitzende/r) u. (Kassierer/in o. Schriftführer/in)

Unterschrift ausscheidende/r
Pächter /in _____

*** NICHT ZUTREFFENDES IST ZU STREICHEN**