

Kleingarten-Pachtvertrag

zwischen dem Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock

vertreten durch den Vorstand • Viergewerkerstraße 2a • 18057 Rostock

vertreten durch den Kleingartenverein _____,

dieser vertreten durch den Vorstand, gemäß § 26 BGB, durch _____ – im Folgenden Verpächter genannt –

und _____

(Vorname, Name)

(Wohnort, Straße, Hausnummer)

als Mitglied o.g. Kleingartenvereins, im Nachfolgenden Pächter genannt, wird folgender Pachtvertrag geschlossen.

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Der Verpächter verpachtet dem Pächter nach Maßgabe des bestehenden Zwischenpachtvertrages mit dem Grundstückseigentümer aus der Kleingartenanlage den Kleingarten Nr. _____ in der Größe von _____ m² zur Kleingärtnerischen Nutzung. Die Vertretungsberechtigung des Kleingartenvereins ist in einem Verwaltungsabkommen zwischen dem Verband und dem Verein geregelt.
- (2) Die sich auf der Parzelle befindlichen Baulichkeiten, bauliche Anlagen und pflanzlicher Aufwuchs sind Scheinbestandteile und werden nicht mitverpachtet. Der Eigentumserwerb richtet sich nach den für bewegliche Sachen geltenden Regeln (§§ 929 ff BGB)
- (3) Mitverpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leerstehende Kleingärten gelten als Gemeinschaftsfläche.
- (4) Dem Pächter ist bekannt, dass das dauernde Wohnen im Kleingarten sowie jede Art der gewerblichen Nutzung nicht erlaubt ist. Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom _____ und wird auf unbestimmte Zeit, jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages geschlossen. Das Pachtjahr beginnt am 1.12. und endet am 30.11. des Folgejahres.
- (2) Der Pachtvertrag endet durch Kündigung oder durch Tod des Pächters.
- (3) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 30. November eines Jahres schriftlich zu kündigen.
- (4) Für die Kündigung des Vertrages durch den Verpächter gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.
- (5) Der Pachtvertrag wird beim Tod eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt, sofern er Mitglied des Vereins ist bzw. seine Bereitschaft erklärt, die Mitgliedschaft zu erwerben. Erklärt der überlebende Ehegatte jedoch binnen 2 Monaten nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er den Pachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt dieser als beendet. Beendigungszeitpunkt ist der letzte Kalendertag des Monats, in dem die Erklärungsfrist endet.
- (6) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Kleingarten an den Verpächter zurück zu geben. Einzelheiten regelt § 8 dieses Vertrages.
- (7) Die Neuverpachtung des Gartens ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters. Die Übertragung oder der Erwerb von Eigentum oder Rechten an den Scheinbestandteilen gemäß § 1 Abs. 2 d.V. begründen kein Recht des Erwerbers zum Besitz des Pachtgegenstandes und keinen Anspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages.
- (8) Die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus. Entschädigungsansprüche bei Kündigung durch den Verpächter richten sich ausschließlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 i.V.m. § 11 BKleingG. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Pacht

- (1) Die Pacht beträgt zurzeit _____ € je m² und Jahr.
- (2) Nach kleingartenrechtlichen Vorschriften genehmigte Änderungen der Pacht werden dem Pächter jeweils durch gesonderte Mitteilungen in Textform bekanntgegeben.
- (3) Der sich für den in § 1 bezeichneten Kleingarten errechnende Pacht pro Jahr (zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche) wird dem Pächter vom Verpächter mitgeteilt und ist bis zum _____ jeden Jahres für das Folgejahr im Voraus ohne Abzug auf:

IBAN _____ BIC _____ zu überweisen

bzw. entsprechend den Zahlungshinweisen des Vereins zu zahlen.

- (4) Bleibt der Pächter mit der Zahlung der Pacht in Verzug, so werden Verzugszinsen in Höhe von 1 % je Monat berechnet.

§ 4 sonstige Zahlungsverpflichtungen

Die Kosten für Wasserentnahme sowie den Energieverbrauch bzw. die Herstellung oder den Erhalt der Gemeinschaftsanlagen sind ebenso wie der Vereins- oder Verbandsbeitrag, die Umlagen oder andere finanzielle Forderungen (z.B. Versicherungen, öffentliche Lasten etc.) des Verpächters und des Vereins im Pachtpreis nicht enthalten.

Die Höhe der sonstigen Zahlungsverpflichtungen bzw. der Verteilerschlüssel werden satzungsgemäß in Jahresvoll- oder Mitgliederversammlungen der Vereine bzw. des Verbandes beschlossen bzw. ergeben sich aus den Rechnungen der Versorger, Versicherer etc.

§ 5 Zahlungsverzug

Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht oder seiner finanziellen Verpflichtungen nach § 3 bzw. § 4 trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als 2 Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe des Bundeskleingartengesetzes zu kündigen.

§ 6 Kleingärtnerische Nutzung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, seinen Kleingarten im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung fortlaufend ordnungsgemäß zu bewirtschaften, in gutem Kulturzustand zu erhalten und die jeweils geltende Gartenordnung (Rahmengartenordnung) und die sonstigen Ordnungen und Beschlüsse des Verpächters und des Vereins einzuhalten.
- (2) Der Pächter hat an der Gartentür bzw. an der Gartenlaube die Nummer des Kleingartens anzubringen.
- (3) Die Errichtung oder Veränderung von Baulichkeiten darf nur entsprechend der Laubenordnung und erst nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vorstandes des Kleingartenvereines sowie dem Vorliegen einer Registrierbescheinigung des Verpächters erfolgen.
- (4) Jede Art der gewerblichen Nutzung des Kleingartens ist verboten.

§ 7 Zutrittsrecht

Den vom Verpächter oder vom Kleingartenverein mit der Wahrnehmung besonderer Aufgaben beauftragten Personen ist ein Zutritt zur Parzelle und den Baulichkeiten – nach vorheriger Ankündigung – zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge entfällt die vorherige Ankündigung. Der Kleingarten kann in diesem Fall auch in Abwesenheit des Pächters von den vorgenannten Personen betreten werden.

§ 8 Pächterwechsel/Rückgabe der Parzelle

- (1) Im Falle der Beendigung des Pachtvertrages fällt der Garten an den Verpächter zurück und wird ausschließlich von diesem oder seinem Vertreter neu verpachtet.
- (2) Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, auf eigene Kosten eine Wertermittlung durch vom Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock benannte Wertermittler durchführen zu lassen. Aus der Wertermittlung ergibt sich kein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Verpächter. Dieser richtet sich ausschließlich nach § 9 i.V.m. § 11 BKleingG in den dort geregelten Ausnahmefällen.
- (3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden, ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Das Wegnahmerecht des Pächters bleibt unberührt. Verfallene oder unbrauchbare sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Baulichkeiten, baulichen Anlagen oder Anpflanzungen sind von dem abgebenden Pächter auf eigene Kosten zu beseitigen, und zwar auch dann, wenn ein Folgepächter vorhanden ist, der bereit wäre, diese zu übernehmen.
- (4) Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit einem Folgepächter kein Pachtvertrag zustande kommt und/oder sich Folgepächter und Pächter nicht über eine Übereignung der Baulichkeiten, baulichen Anlagen und pflanzlicher Aufwuchs einigen, ist der Pächter verpflichtet den Garten vollständig beräumt (Entfernung aller Baulichkeiten, bauliche Anlagen und des pflanzlicher Aufwuchs) an den Verpächter zurückzugeben.
- (5) Kommt der bisherige Pächter trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung (mindestens 2 Monate) seiner Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Rückgabe nicht nach, ist der Verpächter berechtigt, den Garten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß instand zu setzen bzw. zu beräumen oder die vorhandenen Baulichkeiten, baulichen Anlagen oder den pflanzlichen Aufwuchs auf einen Folgepächter zu übertragen. Der bisherige Pächter ermächtigt den Verpächter unwiderruflich, das Eigentum an den vorhandenen Baulichkeiten, baulichen Anlagen und den pflanzlichen Aufwuchs frei von Rechten Dritter an einen Folgepächter nach Wahl des Verpächters gegen Zahlung einer angemessenen Ablösesumme zu übertragen. Die Bestimmungen über die Pfandverwertung finden keine Anwendung.
- (6) Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich die ihm gegenüber einem Folgepächter bei Übertragung des Eigentums an Baulichkeiten, baulichen Anlagen oder pflanzlichen Aufwuchs zustehende Ablösesumme in Höhe der Mängelbeseitigungskosten und weiterer finanzieller Forderungen gemäß §§ 3 und 4 des Vertrages an den Verpächter ab, der die Abtretung annimmt. Der Verpächter und sein Vertreter sind zur Aufrechnung mit ihren Forderungen berechtigt.
- (7) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für die Parzelle gefunden ist bzw. diese nicht beräumt ist, den Garten in einen der Rahmen-gartenordnung entsprechenden Zustand zu halten und eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe des Kleingartenpachtzinses und der öffentlich-rechtlichen Lasten für die Parzelle zusammensetzen muss, zu zahlen.
- (8) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Verpächterkündigung gemäß §§ 8 und 9 (1) des Bundeskleingartengesetzes und bei Tod des Pächters gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend.

§ 9 Haftung

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes.

§ 10 Kosten und Gerichtsstand

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

§ 11 Festlegungen, Gartenordnungen etc.

Die Festlegungen aus dem Zwischenpachtvertrag mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer, die Rahmengartenordnung, Laubenordnung und Richtlinie zum Pächterwechsel sind in ihrer jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Vertrages. Der Pächter erklärt, dass ihm der Inhalt bekannt ist und er sich unaufgefordert über künftige Änderungen informieren wird. Auf eine Beifügung der bei Abschluss des Vertrages jeweils gültigen Fassung wird beiderseitig verzichtet.

Die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen regelt sich aus dem Mitgliedschaftsverhältnis im Kleingartenverein. Nachträge, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

Rostock, den _____ 20_____

Pächter – Unterschrift

Verpächter – Stempel und Unterschrift

Zusatzvereinbarungen _____

