

Unterpachtvertrag

in der Fassung von 2002
überarbeitet September 2004

1.) Zwischen dem Bezirksverband der Kleingärtner e.V. Göttingen (BV) (1)

(Generalpächter) als Verpächter

vertreten mit Verwaltungsvollmacht durch den Vorstand des

Kleingärtnervereins (KGV) (2)

(Der Bezirksverband (BV) ist zur Unterverpachtung der Kleingärten ausdrücklich berechtigt.)

(Dieser wiederum vertreten durch den Vorstand gem. Verwaltungsvollmacht vom)

Tätigkeit im geschäftsführenden Vorstand

Tätigkeit im geschäftsführenden Vorstand

und

2.) Vertragspartner:

Name :

Vorname :

Straße :

PLZ/Ort :

Geb.-Datum :

wird folgender **Kleingartenpachtvertrag** geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pachtung

Der Verpächter (verwaltender Verein) verpachtet dem Pächter in der Anlage des Kleingärtnervereins (KGV) (2)

Gartennummer

mit einer Größe von qm zur ausschließlichen kleingärtnerischen Nutzung. Mitverpachtet ist der auf den Garten entfallende Anteil der Gemeinschaftsfläche in der Anlage des Kleingärtnervereins (KGV) (2).

§ 2 Beginn und Ende des Pachtverhältnisses

(1) Das Pachtverhältnis beginnt mit Wirkung vom und endet, soweit es nicht vorher gekündigt wird, mit dem Erlöschen des Generalpachtvertrages.

(2) Das Pachtjahr beginnt am 1. November und endet mit dem 31. Oktober des folgenden Kalenderjahres.

- (3) Beim Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- (4) Ein Pachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter **(2)**, dass er den Pachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Abs.3.
- (5) Das Pachtverhältnis endet automatisch, wenn dem Verpächter **(1)** der Zwischenpachtvertrag gekündigt wird; außer in den gesetzlichen Fällen des § 10 Abs. 1 BKleingG.
- (6) Der Verpächter **(1)** kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auf Antrag von Verpächter **(2)** kündigen, wenn:
 - (a) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mindestens ein Vierteljahr im Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt,
 - (b) der Pächter oder von ihm auf seiner Kleingartenfläche geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter **(2)** die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (7) Der Verpächter **(1)** ist auf Antrag des Verpächters **(2)** berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters **(2)** eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die eine Nutzung des Kleingartens betreffen, erheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage Verpächter **(2)** verweigert /ablehnt.
- (8) Der Verpächter **(1)** ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im Februar zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn
 - (a) die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere, um Kleingärten auf eine Größe von 400 qm zu beschränken,
 - (b) planrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde,
 - (c) die als Kleingarten benutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt oder alsbald diese Nutzung vorbereitet werden soll. Die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat und nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfordert,
 - (d) die als Kleingartenanlage genutzte Fläche nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung alsbald benötigt wird.
- (9) Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 8 Buchstabe c und d spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
- (10) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Angabe von Gründen zum Ablauf des Pachtjahres zu kündigen. Er hat weder ganz noch anteilig Anspruch auf Rückzahlung des bereits für das angebrochene Pachtjahr im Voraus bezahlten Pachtzinses. Die Kündigung muss spätestens bis zum 30. Juni des Pachtjahres an den Verpächter **(2)** erfolgen.
- (11) Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie **schriftlich** erfolgt.
- (12) Es wird vereinbart, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauchs der Kleingartenparzelle gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist.

§ 3 Pachtzins

- (1) Der Pachtzins beträgt jährlich € in Worten: EURO der Betrag ist bis zum 15. Januar eines jeden Jahres an den Verpächter **(2)** im Voraus zu zahlen, mit ihm sind die weiteren Abgaben, z.B. Wassergeld, Versicherungsbeiträge usw. fällig.
- (2) Der Pachtzins kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.
- (3) Ein Erlass oder eine Minderung des Pachtzinses wegen Missernten, Wildschäden, Hagelschläges, Überschwemmungen oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
- (4) Sollte der Pächter während der Vertragslaufzeit aus dem Kleingärtnerverein **(2)** scheiden, so verpflichtet er sich zur Zahlung einer jährlichen Verwaltungspauschale, die doppelt so hoch ist wie der Vereinsbeitrag eines aktiven Mitgliedes (z.Z. €).
- (5) Werden Zahlungsfristen nicht eingehalten, sind auch die entstandenen Verwaltungskosten sowie Verzugszinsen zu zahlen.

§ 4 Gewährleistung

Der Kleingarten wird dem Pächter ohne Gewähr für genaue Größe, bestimmte Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit zu der in § 1 bestimmten Nutzung überlassen.

§ 5 Nutzung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in einem guten Kulturzustand zu erhalten.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des Baurechtes, des Abfall- und Wasserrechtes und des Landschaftsschutzes zu befolgen.
- (3) Der Pächter darf die bestehenden Gartengrenzen nicht eigenmächtig verändern oder beeinträchtigen.
- (4) Der Pächter ist berechtigt, eine Gartenlaube nach den geltenden Vorschriften zu errichten, sofern eine solche nicht vorhanden ist bzw. durch Abbruch oder Brand verloren ging. Im Bereich der Dauerkleingartenkolonie darf die Laubengröße das Maß von 18 qm Grundfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus ist zulässig ein offener überdachter Freisitz von kleiner/gleich 6 qm Grundfläche. Durch Verzicht auf den Freisitz ist eine Vergrößerung der Laube unzulässig.
- (5) Bauliche Anlagen bedürfen unbeschadet einer baurechtlichen Genehmigung der **schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter (1)**
- (6) Der Pächter ist verpflichtet, alle nachträglichen baulichen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen dem Verpächter **(2)** anzuzeigen, der wiederum verpflichtet ist, diese dem Verpächter **(1)** mitzuteilen.
- (7) Die Errichtung, Änderung oder Erneuerung, soll innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Zustimmung abgeschlossen sein, danach erlischt die Genehmigung.
- (8) Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsanlagen usw., die entgegen geltender Vorschriften und Zustimmung des Verpächters **(1)** errichtet sind, sind auf Verlangen des Verpächters **(1)** eventuell auf Antrag von Verpächter **(2)** vom Pächter auf seine Kosten zu entfernen.
- (9) Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
- (10) Im Krankheitsfall oder während des Urlaubes kann fremde Hilfe zur Instandhaltung oder kleingärtnerischer Bewirtschaftung in Anspruch genommen werden.
- (11) Der Pächter ist nicht berechtigt, den Kleingarten unter zu verpachten oder an Dritte zur Nutzung zu überlassen.
- (12) Die Tierhaltung ist untersagt.
- (13) Der Pächter erklärt sich bereit, an Gemeinschaftsarbeiten, die der Erhaltung oder der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen dienen, tatkräftig mitzuwirken. Sie sind nicht Teil des Pachtzinses und können nicht auf

diesen angerechnet werden. Die Gemeinschaftsleistungen werden für den Betrieb der Kleingartenanlage erbracht.

- (14) Die Versorgung mit Strom ist zulässig, soweit es sich um Arbeitstrom handelt. Es spielt keine Rolle, ob der Strom leitungs- oder nichtleitungsgebunden geliefert wird. (Zuständig für diese Gesetzesmaßnahme sind das Land bzw. die Gemeinde.)
- (15) Die für eine kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

§ 6 Rückgabe des Pachtgegenstandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses von seinem Eigentum (Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör) zu räumen (es sei denn, der Garten kann sofort wieder verpachtet werden) und im geräumten Zustand sowie in einem Zustand, der eine sofortige kleingärtnerische Weiternutzung ermöglicht, an den Verpächter **(2)** zurückzugeben. Er hat bis zur Weiterverpachtung keinen Anspruch auf Entschädigung.
- (2) Verpächter **(2)** und Pächter können den Verbleib des Eigentums oder Teile des Eigentums auf der Kleingartenparzelle bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses vereinbaren. Diese Vereinbarung muss schriftlich erfolgen und kann zeitlich begrenzt sein.
- (3) Der Pächter kann sich von der Pflicht zur Räumung der Pachtsache in dem Umfang befreien, in dem er dem Verpächter **(2)** einen Folgepächter nach einer Wertermittlung mit einem Kaufvertrag über die auf diesen übergehenden Sachen und Gegenstände unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen nachweist.
- (4) Ausschließlich der Verpächter **(2)** hat das Recht, den Kleingarten an einen Folgepächter neu zu verpachten. Er ist auch dann nicht an die Empfehlung des Pächters gebunden, mit einem von ihm benannten Folgepächter einen Vertrag abzuschließen, wenn dieser bereits eine Einigung über die Höhe der Entschädigung des zurückgelassenen Eigentums erzielt hat. Der Verpächter **(2)** wird sich einer entsprechenden Empfehlung nicht verschließen, wenn gegen den Nachfolgepächter keine Einwendungen zu erheben sind.
- (5) Kommen die Parteien gemäß § 6 Abs. (1) bis (3) dieses Vertrages überein, dass der aufgebende Pächter sein Eigentum bei der Beendigung des Pachtverhältnisses zurücklassen kann, ist grundsätzlich eine Wertermittlung der Gartenparzelle mit allen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vorzunehmen. Diese Ermittlung ist vom Pächter rechtzeitig bei Verpächter **(2)** zu beantragen. Die Kosten trägt der abgebende Pächter bzw. der Verursacher der Wertermittlung, soweit dem nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
- (6) Die Wertermittlung kann **nur** durch zugelassene Wertermittler des Verpächters **(1)** vorgenommen werden. Sie erfolgt nach den jeweils gültigen Richtlinien des BV für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten.
- (7) Die durch die Wertermittler festgestellten Werte sind **Höchstgrenzen**. Dem abgebenden Pächter und dem Folgepächter steht es frei, einen unter der Ermittlung liegenden Kaufpreis zu vereinbaren. Summen, die über der Wertermittlung vereinbart werden, sind persönliche Vereinbarungen zwischen den Pächtern und können bei erneuter Abgabe des Gartens nicht geltend gemacht werden (s. Wertermittlung).
- (8) Nicht statthafte Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen usw. sind vom Vorpächter zu entfernen. Kommt er der schriftlichen Aufforderung zur Beseitigung nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, ist der Verpächter **(2)** berechtigt, auf Kosten des Vorpächters den ordnungsgemäßen Zustand herzustellen.
- (9) Lässt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum zurück, verpflichtet er sich solange zur Zahlung einer Pauschale, bis der Kleingarten an einen Folgepächter neu verpachtet werden kann.
- (10) Endet das Pachtverhältnis aufgrund einer Kündigung gemäß § 2 Abs. (8), hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 11 BKleingG.
- (11) Die Entschädigungszahlung erfolgt erst dann an den Vorpächter, wenn die Gartenparzelle an einen neuen Pächter übergeben ist und die Zahlung laut Wertermittlung eingegangen ist. (Es kann auch Teilzahlung erfolgen.)

§ 7 Gartenordnung und Baurichtlinien

Die Gartenordnung und Baurichtlinien in der jeweils gültigen Fassung sind Bestandteil des Vertrages.

§ 8 Parken von Kraftfahrzeugen

Das Parken und Wagenwaschen auf sämtlichen Wegen der Kleingartenanlage und in den Gärten selbst ist untersagt. Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Parkplätzen zulässig.

§ 9 Betreten des Kleingartens

Der Pächter ist verpflichtet, den Vertretern des Verpächters **(1)** und **(2)** oder deren Beauftragten oder dem Eigentümer das Betreten der Pachtfläche im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse jederzeit zu gestatten. Ein Ersatz für eventuelle geringe Schäden, die hieraus entstehen könnten, steht dem Pächter nicht zu.

§ 10 Gerichtsstand, Gesamtschuldnerschaft

Mehrere Pächter zu 2.) sind Gesamtschuldner. Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist GÖTTINGEN

§ 11 Nebenabreden

Vertragsänderungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind unwirksam.

Ort, Datum.....

.....
Unterschrift des Pächters (gemäß Nr.2.)

..... //
Unterschriften des Kleingärtnervereins **(2)** (gemäß Nr.1.)

Anlagen Gartenordnung
Baurichtlinien
Richtlinien Pflanzabstände