

# Zwischenpachtvertrag

Der **Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V.** als Zwischenpächter, hier nachstehend kurz "**Zwischenverpächter**" genannt

und

der als gemeinnützig im bundeskleingarten- und steuerlichrechtlichen Sinne anerkannte Verein, hier nachstehend kurz "**Pächter**" genannt,

.....  
schließen folgenden Zwischenpachtvertrag:

## § 1 Geltung und Anwendung übergeordneter Regelungen

Die Verpachtung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen

- ▶ des Bundeskleingartengesetzes
- ▶ den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Miet- und Pachtrecht (BGB §§ 535-584a)

Als Bestandteil dieses Zwischenpachtvertrages sind vereinbart:

- ▶ die Kleingartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf in der jeweils gültigen Fassung;
- ▶ die Rechte und Pflichten des Zwischenverpächters berührenden Regelungen des Generalpachtvertrages zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Zwischenverpächter.

Ein Abdruck des Generalpachtvertrages und der Kleingartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist diesem Zwischenpachtvertrag beigelegt.

## § 2 Pachtgegenstand

2.1 Der Zwischenverpächter verpachtet dem Pächter zur Weiterverpachtung an Unterpächter, die ausschließlich Bürger der Landeshauptstadt Düsseldorf sein sollen und deren Einkommen im Regelfall die Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht überschreiten darf, zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung entsprechend dem ebenfalls hier als Bestandteil des Zwischenpachtvertrages beigelegten Unterpachtvertrag folgende Grundstücksfläche:

Gemarkung:  
Flur:  
Flurstück:  
Größe: qm  
Anlage:

Nicht mitverpachtet wird die Fläche, die für den Betrieb eines konzessionierten Vereinsheims beansprucht wird, mit einer Größe von .....

Über diese Fläche ist ein gesonderter Pachtvertrag abzuschließen.

2.2 Der Pächter ist verpflichtet darauf zu achten, dass die mit der durch den/die Unterpächter(in) angepachteten Parzelle vertraglich vereinbarten Verpflichtungen zur kleingärtnerischen Nutzung in Übereinstimmung mit den vertraglich vorgegebenen Regelungen, der Kleingartenordnung und nach den Bestimmungen des BKleingG's erfolgt, soweit die kleingärtnerische Nutzung infolge einer behördlich festgestellten Bodenkontamination nicht eingeschränkt wird.

2.3 Die maximale Größe der Parzellenfläche sollte bei Neuanlagen ca. 400 qm betragen. Hiervon unberührt bleiben die übernommenen Flächengrößen aus Alt-Verträgen. Die Mindestgröße von

250 qm darf nicht unterschritten werden, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer als Generalverpächter hierzu eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat.

2.4 Teilungen von zugewiesenen Parzellen bedürfen vor ihrer Umsetzung der schriftlichen Zustimmung des Zwischenverpächters.

2.5 Pachtgegenstand ergibt sich aus § 1 Abs.4 des Generalpachtvertrages.

### **§ 3 Änderungen in der flächenbezogenen Größe des Pachtobjektes**

3.1 Änderungen in der flächenbezogenen Größe der angepachteten Grundstücksfläche als Teilflächenänderung durch Zu- und/oder Abgänge infolge von Kündigungen nach § 8 und/oder § 9 BKleingG sind in der die Änderung betreffenden Anlage Nr. .... zu diesem Vertrag unter Angabe

- a) des Grundes
  - b) des Kündigungszeitpunktes
  - c) der Räumung
- und d) der Art der Entschädigung

einzutragen und von den Vertragsparteien (**Zwischenverpächter und Pächter**) ordnungsgemäß gegenzuzeichnen.

### **§ 4 Pachtzins**

4.1 Die Berechnung, die Änderung und/oder die Ermittlung der Pacht hat auf der Grundlage von § 5 Abs. 1 S. 1 BKleingG zu erfolgen.

4.2 Die Pachtberechnung erfolgt auf der Grundlage der Bruttofläche der angepachteten Gesamtfläche der Kleingartenanlage, wobei die Pacht zurzeit das Vierfache der im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gezahlten Pacht (jeweils gutachterlich festgestellt) beträgt.

4.3 Die Regelung zu Nebenkosten nach 4.10 dieses Vertrages bleibt jedoch vorbehalten

4.4 Dem Pächter ist untersagt, auf die Pacht als kleingärtnerische Höchstpacht bei der Weitergabe an den Unterpächter Zuschläge zur Höchstpacht gesondert zu erheben oder Änderungen in der gebotenen Berechnung nach dem BKleingG vorzunehmen, es sei denn, dass eine solche Änderung durch ein Änderungsgesetz zum BKleingG ausdrücklich erlaubt wird.

4.5 Der Zwischenverpächter ist berechtigt, anstelle eines Mitgliedsbeitrages eine Verwaltungsgebühr in Höhe des Mitgliedsbeitrages von den Vereinen zu verlangen, die von der Mitgliedschaft im Verband ausgeschlossen wurden und/oder selbst die Mitgliedschaft im Verband aufgekündigt haben.

4.6 In der Berechnung der Höchstpacht für den Unterpächter sind anteilmäßig nur die unmittelbar der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Flächenanteile der Gesamtfläche der Kleingartenanlage heranzuziehen. Flächen die der kleingärtnerischen Nutzung nicht zugeordnet werden können, wie beispielsweise Vereinsheimflächen mit vollkonzessionierten Vereinsheimen dürfen dem Unterpächter anteilmäßig nicht berechnet werden.

4.7 Die Pacht für das jeweilige Kalenderjahr wird jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres im voraus fällig.

4.8 Grundsteuern und Straßenreinigungsgebühren sind entsprechend der ergangenen Bescheide umlagemäßig vom Unterpächter zu tragen, wobei die Grundsteuer B und/oder A jeweils von dem/der Unterpächter(in) zu entrichten ist, wo die Grundsteuer angefallen ist.

4.9 Wohnlaubengebühren sind entsprechend der vom Generalverpächter (Landeshauptstadt Düsseldorf) vorgegebenen Staffelung ohne zusätzliche Zuschläge seitens des Pächters an die Unterpächterin/den Unterpächter zur Zahlung weiterzugeben.

4.10 Sonstige Gebühren und/oder Beiträge, wie Entsorgungsbeiträge und Abwassergebühren und/oder Abfallgebühren, die vom Generalverpächter auf der Grundlage bestehender Gesetze rechtmäßig erhoben werden, sind zusätzlich zur Pacht in der Höhe der ergangenen Bescheide von dem jeweils hiervon Betroffenen zu entrichten.

## **§ 5 Weiterverpachtung an Unterpächter(innen)**

Der Pächter ist dafür verantwortlich,

5.1 dass die Weiterverpachtung im Regelfall ausschließlich an Bürger der Stadt Düsseldorf erfolgt.

5.2 dass freiwerdende Gartenparzellen bei Neuverpachtung und auch bei neu angelegten Parzellen in der Regel vorrangig an junge Familien mit Kindern vergeben werden.

5.3 dass bei Neuverpachtung der Sozialstatus des Kleingartens berücksichtigt und demzufolge Familien mit niedrigem Einkommen im Regelfall vorrangig berücksichtigt werden.

5.4 Im Rahmen der Verpachtung darf der Pächter die Vergabe von Gartenparzellen nicht von sachfremden Erwägungen abhängig machen. Insbesondere dürfen Familienangehörige von Unterpächtern und/oder Unterpächterinnen bei der Verpachtung von Gartenparzellen nicht bevorzugt werden.

5.5 Der Pächter stellt sicher, dass vor einem Unterpächterwechsel unzulässige Nutzungen oder rechtswidrige Zustände in einer Gartenparzelle beendet werden, sofern dem Pächter dieser Sachverhalt bereits vor dem Zeitpunkt der Parzellenaufgabe bekannt waren.

## **§ 6 Pflichten des Pächters**

§ 6.1 Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der/die Unterpächter(in), die in dessen Unterpachtvertrag festgelegten Regelungen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung der angepachteten Parzelle beachtet und einhält.

§ 6.2 Für den Fall, dass der/die Unterpächter/in die im Unterpachtvertrag festgeschriebenen Regelungen missachtet, hat der Pächter nach Kenntnisnahme des Missstandes sofort die Behebung der Verstöße zu verlangen und/oder ggfls. gerichtlich durchzusetzen.

§ 6.3 Der Pächter hat in den Fällen, wo der/die Unterpächterin wiederholt gegen den Unterpachtvertrag verstößt, je nach Schwere der Pflichtverletzung die Kündigung des Pachtverhältnisses auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 S.1 und/oder nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BKleingG durchzusetzen.

§ 6.4 Sollte der Pächter sich außerstande sehen, die anerkannten Missstände durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen, greift die im Generalpachtvertrag unter § 3 (3) vorgesehene Durchgriffskündigung durch die Stadt Düsseldorf als Grundstückseigentümer und Generalverpächter.

## **§ 7 Pachtzins und Nebenleistungen**

- (1) Der vom Pächter zu entrichtende Pachtzins beträgt derzeit € 0,2454 pro Jahr/m<sup>2</sup> der Pachtfläche. Für die Ermittlung des Pachtzinses und die Geltendmachung einer Pachtzinsanpassung gelten die gesetzlichen Regelungen.

- (2) Neben dem vorgenannten Pachtzins trägt der Pächter in Vorleistungen die anfallende Grundsteuer, sowie die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer und die Straßenreinigungsgebühren. Dem Pächter werden hierbei jeweils die im Zeitraum des Vorjahres (01.01. – 31.12.) vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt bzw. dem Amt für Immobilienmanagement der Zwischenpächterin in ihrem städtischen Haushalt bewirkten Zahlungen (Abbuchungen) weiter berechnet.

Bei der Geltendmachung der Grundsteuer, die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer, sowie Straßenreinigungsgebühren wird die Stadt diese für jede einzelne Kleingartenanlage gesondert ausweisen und die dazu gehörigen Unterlagen (Bescheide, etc.) der Jahrespachtabrechnung beifügen.

- (3) Sonstige Lasten, Abgaben und Entgelte für Kleingartenanlagen wie z.B. die Grundsteuern für die Aufbauten, Abfallbeseitigungsgebühren, Schornsteinreinigungsgebühren, Kanalbenutzungsgebühren und die aus der Umsetzung des Entsorgungsvertrages entstehenden Kosten trägt der Pächter in Vorleistung.
- (4) Mit Beginn des Pachtverhältnisses am 01.09.2005 ist eine dauerhafte Wohnnutzung von Gartenlauben lediglich in den in der Anlage aufgeführten Gärten auf Grundlage der Bestandsschutzregelung des Bundeskleingartengesetzes zulässig. Diese Anlage ist Bestandteil des Generalpachtvertrages.

Für befugt durch Bestandsschutz zu Wohnzwecken benutzte Gartenlauben sind neben dem Pachtzins (§ 4 Abs. 1), der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), der bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer (§ 4 Abs. 2), den Straßenreinigungsgebühren (§ 4 Abs. 2), den sonstigen Nebenkosten (§ 4 Abs. 3) und dem Kostendeckungsbeitrag (§ 5) gemäß Generalpachtvertrag wie folgt Wohnlaubenentgelte zu entrichten:

<b>Wohnlaubengröße</b>	<b>€/Monat</b>
Bis 50 m <sup>2</sup>	30,00 €
Bis 60 m <sup>2</sup>	35,00 €
Bis 70 m <sup>2</sup>	40,00 €
Bis 80 m <sup>2</sup>	45,00 €
Bis 90 m <sup>2</sup>	50,00 €
Bis 100 m <sup>2</sup>	55,00 €
Bis 120 m <sup>2</sup>	75,00 €
Bis 140 m <sup>2</sup>	90,00 €
Bis 160 m <sup>2</sup>	105,00 €
Bis 180 m <sup>2</sup>	120,00 €
Bis 200 m <sup>2</sup>	135,00 €

Die Vertragsparteien verpflichten sich, über die Entgelte für Wohnlauben neu zu verhandeln, wenn der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller Privathaushalte (Gesamtlebenshaltungskostenindex) sich gegenüber dem Stand zu 01.01.2004 (= 100 Punkte) um 10 Punkte verändert hat.

- (5) Vereinshäuser, die auf Grundlage des § 2 des Gaststättengesetzes als Schank- und/oder Betriebswirtschaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeit (Vereinshäuser mit Vollkonzession) betrieben werden, haben neben dem Pachtzins (§ 4 Abs. 1), der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), der bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer (§ 4 Abs. 2), den Straßenreinigungsgebühren (§ 4 Abs. 2), den sonstigen Nebenkosten (§ 4 Abs. 3) und dem Kostendeckungsbeitrag (§ 5) gemäß Generalpachtvertrag ein Entgelt zu entrichten.

Dieses Entgelt ist gestaffelt nach der Größe der durch die zuständige Ordnungsbehörde konzessionierten Schankflächen (Thekenfläche, Wirtschaftsraum) und Sommerterrassen. Die Erhebung des Entgeltes für die Flächen der Sommerterrassen erfolgt witterungsunabhängig. Nebenflächen (z.B. Küche, Lagerraum, Toiletten) und vorhandene Festsäle werden nicht berechnet. Das Entgelt beträgt im einzelnen:

Konzessionierte Flächengröße	Schankraum €/Jahr	Sommerterrasse €/Jahr
bis unter 50 m <sup>2</sup>	250,00	125,00
50 m <sup>2</sup> – unter 75 m <sup>2</sup>	500,00	250,00
75 m <sup>2</sup> - unter 100 m <sup>2</sup>	750,00	375,00
100 m <sup>2</sup> – unter 150 m <sup>2</sup>	1.000,00	500,00
ab 150 m <sup>2</sup>	1.500,00	750,00

- (6) Die gleichzeitige Bereitstellung von Wohnraum für die/den Betreiberin/Betreiber des vollkonzessionierten Vereinshauses im gleichen Gebäude ist nur mit Zustimmung des Zwischenpächters zulässig. Für eine durch den Zwischenverpächter genehmigte Wohnnutzung ist zusätzlich ein Entgelt zu entrichten, dass analog der Regelung nach Absatz 4 erhoben und berechnet wird.
- (7) Der Pachtzins, der Kostendeckungsbeitrag und das Entgelt für die vollkonzessionierten Vereinshäuser ist in zwei gleichen Teilbeträgen bis zum 01.03. und 01.09. des betreffenden Jahres an den Stadtverband Düsseldorf zu überweisen.

Die Grundsteuer sowie die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an den Stadtverband und die Straßenreinigungsgebühren sind in gesamter Höhe bis zum 01.03. des betreffenden Jahres an den Stadtverband Düsseldorf zu überweisen.

Das Wohnlaubenentgelt und das nach Absatz 6 zu erhebende Entgelt sind für das jeweils laufende Jahr bis zum 01.09. des Jahres an den Stadtverband Düsseldorf zu überweisen.

- (8) Der Pächter ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegenüber Ansprüchen des Zwischenpächters aus diesem Vertrag aufzurechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihm nicht zu.
- (9) Rückständige Zahlungen sind vom Tage der Fälligkeit an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen. Für schriftliche Mahnungen des Stadtverbandes Düsseldorf sind die allgemein geltenden Mahngebühren zu entrichten.

## § 8 Aufwendungen für Kleingartenanlagen (Kostendeckungsbeitrag)

Für die von der Verpächterin für die Kleingartenanlagen geleisteten Aufwendungen im Sinne von § 5 Abs. 4 BKleingG zahlt der Pächter zusätzlich zum Pachtzins (§ 4 Abs. 1), der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer, den Straßenreinigungsgebühren (§ 4 Abs. 2) und den sonstigen Nebenkosten (§ 4 Abs. 3) einen umlagefähigen Kostendeckungsbeitrag in Höhe von 0,0318 Euro pro Jahr und qm Pachtfläche. Für die Fälligkeit gilt § 7 Abs. Abs. 7 Satz 1 dieses Vertrages.

## § 9 Einsichtsrechte und Grundsteuerbewertung

- (1) Der Zwischenverpächter wird dem Pächter die internen Verrechnungsunterlagen und ergangenen Bescheide zu der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), der bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallenden Abgabe an die Verpächterin (§ 4 Abs. 2) gemäß Generalpachtvertrag zur Einsichtnahme offen legen. Der Zwischenpächter verpflichtet sich, dem Pächter Kopien von Bescheiden so rechtzeitig zukommen zu lassen, dass der Pächter binnen 4 Wochen Einwendungen erheben kann.

- (2) Im Einvernehmen mit dem Pächter hat der Zwischenverpächter die vollständige Überprüfung und ggf. Korrektur der Einheitswertbescheide für die Kleingartenanlagen gemäß § 7 Abs. 2 dieses Vertrages, die den Grundsteuerbescheiden zugrunde liegen, bei der zuständigen Finanzverwaltung zu veranlassen.
- (3) Bis zur Überprüfung und ggf. Korrektur von Einheitswertfestsetzungen wird der Pächter die Grundsteuer für den Boden auf der Grundlage der bisherigen Einheitswertbescheide im Rahmen der Nebenleistungen zum Pachtzins (§ 4 Abs. 2) gemäß Generalpachtvertrag erstatten. Differenzbeträge zwischen der bisher zu erstattenden Grundsteuer für den Boden und derjenigen aufgrund etwa geänderter Einheitswertbescheide sind ab 01.01.2003 zwischen den Parteien auszugleichen, so als wäre die Grundsteuer schon für das Jahr 2003 nach dem geänderten Einheitswert festgesetzt worden.

## **§ 10 Zugänglichkeit und Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Der Pächter stellt sicher, dass in Erfüllung der Verpflichtung die Pachtflächen mit Ausnahme der Einzelgärten von jedermann zu Erholungszwecken betreten und die öffentlichen Kinderspielflächen und Kleinkinderanlagen benutzt werden können. Diese Verpflichtung besteht in der Winterzeit (MEWZ = Mitteleuropäische Winterzeit) von 9.00 Uhr – 17.00 Uhr, in der Sommerzeit (MESZ = Mitteleuropäische Sommerzeit) von 8.00 Uhr – 22.00 Uhr. Einschränkungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Zwischenpächters.
- (2) Der Pächter stellt sicher, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Winterwartung für die Pachtflächen mit Ausnahme der Einzelgärten zu übernehmen und zu erfüllen.

Die Wegeflächen sind bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln zu streuen. Es steht dem Pächter frei, Schilder mit dem Text „Dieser Weg wird bei Schnee und Eisglätte nicht geräumt oder gestreut. Benutzung auf eigene Gefahr.“ aufzustellen.

- (3) Der Pächter stellt den Zwischenpächter von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus dem Zustand und der Benutzung der Pachtflächen, insbesondere einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben.

## **§ 11 Wasserversorgung**

- (1) Im Rahmen des Neubaus einer Kleingartenanlage errichtet der Zwischenverpächter die Wasserversorgung. Die Wasserversorgung umfasst das Leitungsnetz vom Übergabepunkt des Versorgungsunternehmens bis zum Wasseruhrenschaft in der Einzelparzelle einschließlich aller Leitungen, Absperrrichtungen und Schachtbauwerke.
- (2) Bei erforderlichen Reparaturen der Wasserleitungen stellt der Pächter einen entsprechenden Antrag zur Bewilligung von finanziellen Mitteln an den Zwischenpächter.

## **§ 12 Abwasserentsorgung**

- (1) Das auf der Pachtfläche anfallende Abwasser ist gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- (2) Die Abwasserentsorgung ist auf Grundlage des Entsorgungsvertrages zwischen der Verpächterin und dem Zwischenpächter vom 27.06.2003 vorzunehmen. Die Vertragsparteien vereinbaren die Umsetzung der dortigen Vereinbarungen mit einer Übergangsfrist bis zum 31.12.2009.
- (3) Ist die unter Abs. 2 vorgesehene Abwasserentsorgung aus technischen Gründen oder auf Grund unangemessen hoher finanzieller Aufwendungen für den Pächter nicht durchführbar, befürworten der Zwischenverpächter und der Pächter im gegenseitigen Einvernehmen die Einrichtung zentraler Entsorgungsstationen zur Abwasserbeseitigung. Die zentralen Entsorgungsstationen sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

- (4) Alle Kosten, die sich aus der Abwasserentsorgung auf der Pachtfläche ergeben, trägt der Pächter in Vorleistung.

### **§ 13 Zaunanlagen**

- (1) Im Rahmen des Neubaus einer Kleingartenanlage errichtet die Verpächterin die Außenzaunanlage und, sofern baulich erforderlich, die so genannten Blockeinfriedungen. Die Herstellung der Zaunanlage umfasst gleichzeitig in Erstausstattung die Errichtung der/des Hauptzugangstore/s im Außenzaun sowie der Gartentore zu den Einzelparzellen. Alle Tore erhalten einmalig Schließanlagen einfacher Bauart.
- (2) Die Unterhaltung der in Absatz 1 genannten Zaunanlagen erfolgt durch die Verpächterin mit Ausnahme der Tore und Schließanlagen.
- (3) Der Einbau zusätzlicher Tore in die Außenzaunanlage und in die Blockeinfriedungen durch den Pächter und/oder durch den/die Unterpächter ist nicht zulässig.

### **§ 14 Unterhaltung der Kleingartenanlagen**

- (1) Der Pächter trägt Sorge für die ordnungsgemäße sowie fach- und sachgerechte Unterhaltung, Pflege und Reinigung der in § 2 Absatz 4 genannten Pachtflächen. Ausgenommen hiervon sind die Wasserversorgung gemäß § 11 dieses Vertrages.
- (2) Die über die Pachtflächen hinausgehenden Bereiche der Kleingartenanlage unterhält, pflegt und reinigt die Verpächterin.

### **§ 15 Betretungsrecht, Informationspflicht**

- (1) Der Verpächter und/oder der Zwischenverpächter und seine Beauftragten sind berechtigt, die Pachtflächen jederzeit und Einzelgärten nach Vorankündigung aus Gründen im Zusammenhang mit den sich aus der kleingärtnerischen Nutzung ergebenden Rechtsverhältnissen zu betreten. Wird ein Betreten eines Einzelgartens nach zweimaliger Vorankündigung nicht gewährt, besteht für die Zwischenpächterin und ihre Beauftragten ein Zutrittsrecht auch ohne weitere Vorankündigung.
- (2) Die Verpächterin ist verpflichtet, den Zwischenverpächter über beabsichtigte Arbeiten (z.B. Vermessungen, bauliche Änderungen) in der Pachtfläche zu informieren. Im Regelfall erfolgt die Information spätestens 10 Werktage vor dem Arbeitsbeginn. Der Zwischenverpächter seinerseits verpflichtet sich, den Pächter über beabsichtigte Arbeiten rechtzeitig zu informieren.

### **§16 Kleingartenordnung**

Im übrigen werden die regelungsbedürftigen Einzelheiten für die kleingärtnerische Nutzung der Pachtflächen in einer Kleingartenordnung geregelt, welche die Verpächterin unter Beteiligung der zuständigen parlamentarischen Gremien und im Benehmen nach Rücksprache mit dem Zwischenpächter erlässt.

Der Pächter wirkt gegenüber Unterpächtern auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften und Verträge hin.

### **§ 17 Zustimmungsverfahren**

- (1) Die erforderliche schriftliche Zustimmung gemäß Kleingartenordnung § 3 Absatz 3 (Gartenlauben), § 4 Absatz 2 (Zulässige Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen), § 5 Absatz 1 Ziffer 2 und Absatz 2 Ziffer 4 (Ausschlüsse), § 7 Absatz 5 (Kleingärtnerische Nutzung, Bepflanzung und Grünpflege) und § 10 (Öffnungszeiten) der Kleingartenordnung erteilt die Verpächterin.
- (2) Ausgenommen von dieser Regelung ist die Zustimmung für die Umsetzung zulässiger Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen gemäß Kleingartenordnung § 4 Absatz 1 Ziffer 2 bis 10 der Kleingartenordnung. Die Zustimmung hierzu erfolgt durch den Pächter.

## § 18 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

## § 19 Pachtzeit

Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dieser Pachtvertrag löst bestehende Altpachtverträge zwischen Stadtverband und Verein ab.

## § 20 Schlichtungsverfahren

Im Rahmen von Streitfällen aus diesem Vertragsverhältnis auf der Vertragsebene zwischen Zwischenverpächter und Pächter verpflichten sich die Vertragsparteien vor Einleitung einer Klage vor einem ordentlichen Gericht zur Durchführung eines Schlichtungsverfahrens.

Die Kosten des Schlichtungsverfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

## § 21 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so ist deshalb nicht der gesamte Vertrag unwirksam. Die unwirksame Bestimmung ist vielmehr durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst entspricht, falls die Bestimmung nicht ersatzlos entfallen kann.

Düsseldorf, den.....

Düsseldorf, den.....

Stadtverband Düsseldorf  
der Kleingärtner e.V.

Kleingärtnerverein  
.....

P. Vossen  
1. Vorsitzender

J. Thelen  
2. Vorsitzender

.....  
1. Vorsitzender      2. Vorsitzender