

Kleingarten - Pachtvertrag

über

Kleingarten - Parzelle _____ Nr.: _____
zwischen

Kleingartenverein
hier nachstehend kurz **Verpächter** genannt und vertreten durch die
jeweils satzungsgemäß zeichnungsberechtigten Vorstandsmitglieder

Name und Funktion

Name und Funktion

und
Eheleute/Herr/Frau:

Name Vorname

Name Vorname

wohnhaft in:

PLZ Ort

Straße Nr.
hier nachstehend kurz Unterpächter(in) genannt

wonach

der **Verpächter** an den/die **Unterpächter(in)** die in oben genannter Vereinsanlage gelegene **Parzelle Nr. _____** in einer Gesamtfläche von ca _____m² in dem Zustand, wie besichtigt und anerkannt, zu den nachfolgenden **Pachtbedingungen** von § 1 bis § 12 auf der Grundlage der in § 1 BKleingG in der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung gültigen Fassung festgeschriebenen Nutzungen „**Erholung und kleingärtnerischen Gartenbestellung**“, wobei die kleingärtnerische Bewirtschaftung als Anbau von Gartenbauerzeugnissen auf mindestens 1/3 der Parzellenfläche zu verstehen ist. Des weiteren gelten die besonderen Bewirtschaftungsbedingungen des Generalpachtvertrages 2005, des Zwischenpachtvertrages 2005, der Kleingartenordnung, die Regelungen des BGB zum Miet- und Pachtrecht und des Bundeskleingartengesetzes. Kopien sind als Anlage hier beigefügt und sind von dem/der Unterpächter/in zur Kenntnis genommen worden.

§ 1 Pachtbeginn

- (1) Wenn nicht anders unter § 12 „Zusatzvereinbarung dieses Vertrages“ vereinbart, übernimmt der/die **Unterpächter(in)** nach Zahlung der Ablösesumme gemäß Wertschätzung mit sofortiger Wirkung die Kleingartenparzelle Nr.: _____ in Pacht, es sei denn, ein anderer Übernahmetermin wurde vereinbart.

§ 2 Pachtdauer

- (1) Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit eingegangen, wobei das erste Pachtjahr als so genanntes Probejahr zu verstehen ist, gerechnet vom Tag des Pachtvertragsabschlusses. Eine vorzeitige Beendigung nach Ablauf des Probejahres ist nur nach den unter § 3 dieses Vertrages aufgeführten Pchtauflösungsgründen möglich.

§ 3 Pchtauflösung

- (1) In Übereinstimmung mit § 12, S. 1 BKleingG endet das Pachtverhältnis bei Einzelpersonen als Unterpächter(in) mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tag des Ablebens des Unterpächters folgt.
- (2) Diese Ablaufrfrist setzt auch ein beim Ableben nur eines/einer Partners/Partnerin der als Unterpächter(in) zeichnenden Vertragspartei, wobei dann das Pachtverhältnis mit dem überlebenden Partner der Pächter fortgesetzt wird, *es sei denn*, dass der überlebende Partner als Unterpächter(in) nach § 12, S.2 BKleingG innerhalb eines Monats, gerechnet vom Tage des Ablebens des Partners, schriftlich gegenüber dem Verpächter erklärt, dass er/sie das Pachtverhältnis nicht fortsetzen möchte. In diesem Fall, wird bei Auflösung des Pachtverhältnisses die jeweils gültige Wertermittlungsrichtlinie für die Ermittlung der Ablösesumme als Entschädigung für Aufwuchs und Aufbauten zu Grunde gelegt.
- (3) Außer den unter diesem § 3 Abs. (1) und (2) angeführten Gründen kann seinerseits der Verpächter das Pachtverhältnis nur nach Maßgabe der in § 8 und 9 des BKleingG aufgeführten Kündigungsgründen unter Einhaltung der im BKleingG angeführten Fristen durch Aufkündigung des Pachtvertrages beenden. Da sich die Parzelle auf einem kommunalen/privaten Grundstück befindet, wird das Pachtverhältnis spätestens bei Kündigung durch den Grundstückseigentümer nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG beendet.
- (4) Die Zahlung einer Ablösesumme als Entschädigung für Aufwuchs und Aufbauten richtet sich dann für eine Entschädigungsverpflichtung nach den in § 11 BKleingG aufgelisteten Kündigungsgründen. Für alle anderen nicht in § 11 BKleingG aufgelisteten Kündigungsgründe kann eine Entschädigung nur einvernehmlich auf der Grundlage einer Pchtauflösungsvereinbarung mit dem Verpächter zum Tragen kommen.
- (5) Die Aufkündigung des Pachtverhältnisses hat in allen Kündigungsfällen schriftlich zu erfolgen, und kann als empfangsbedürftige Willenserklärung nach § 126 BGB nur im Einvernehmen mit der die Kündigung empfangenden Partei für nichtig erklärt werden. Die einseitige Rücknahme der ausgesprochenen Kündigung ist nicht möglich.

§ 4 Pachtzins und Nebenkosten

- (1) Nach § 5 des BKleingG richtet sich der mit diesem Pachtverhältnis verbundene Pachtzins nach dem im gewerblichen Obst- und Gemüseanbau geltenden Pachtzins pro m² Pachtfläche zuzüglich dem anteilmäßigen Pachtzins zu der gepachteten Gartenparzelle zuzurechnenden Anteil aus der

Bruttofläche³ der Kleingartenanlage. Der Pachtzins pro m² als zulässiger Höchstpachtzins nach § 5 BKleingG wird durch die für Landpacht zuständige Behörde, wie Landwirtschaftskammer Rheinland, bekannt gegeben und ist für die vertragsschließenden Parteien verbindlich.

- (2) Der Pachtzins wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durch den zulässigen Höchstpachtzins, sprich vierfacher Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und dem anteiligen Kostendeckungsbeitrag von z.Z. 0,0318 € begrenzt.

Der Pachtzins beträgt z.Z. pro m²/Jahr 0,06135 € x Faktor 4 = 0,2454 € x Anzahl m² Pachtfläche zuzüglich des für den Pächter anfallenden Anteils an der Bruttofläche der Kleingartenanlage und dem anteiligen Kostendeckungsbeitrag in Höhe von z.Z. 0,0318 €, siehe Fußnote³.

- (3) Der Pachtzins ist entsprechend der Zahlungsmodalität, vorgegeben durch den Verpächter, innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit - ohne Abzüge - auf das vom Verpächter angegebene Pachtkonto zu entrichten.
- (4) Außer dem Pachtzins nach (1) und (2), wie vorstehend festgelegt, können zusätzlich so genannte Gebühren bzw. Beiträge zu entrichten sein, wie beispielsweise:
- a) Unfallversicherung (Pflichtversicherung)
 - b) Feuer-, Einbruch- und Diebstahlversicherung (freiwillig)
- (5) Im Pachtzins nicht enthalten sind die Kosten für Wasser- und Stromverbrauch u.a. evtl. anfallende Nebenkosten.
- (6) Nebenkosten, die für die Erhaltung der Kleingartenanlage und deren Ausstattung anfallen, sind anteilmäßig von dem/der Unterpächter(in) zusätzlich zum Pachtzins zu tragen. Für die zu erstattenden Nebenkosten durch den/die Unterpächter(in) ergeht eine gesonderte Rechnung.

§ 5 Grundpflichten

- (1) Die Grundpflichten zu der Nutzung der Kleingartenpachtfläche ergeben sich aus den jeweils hierfür gültigen §§ des Bundeskleingartengesetzes und der Rechtsprechung, sowie der auf die Pachtfläche anzuwendenden Normen, Kleingartenordnung der Stadt Düsseldorf und Rechtsnormen des Landes NRW (soweit anwendbar) sowie aus der vom Verpächter ergänzungsweise erlassenen Gartenordnung.

Im wesentlichen wird in § 1 BKleingG festgeschrieben

a) der Kleingarten dient der Erholung

b) der Kleingarten dient im gleichen Umfange dem Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf, laut Rechtsprechung mindestens aber 1/3 der Parzellenfläche.

Vorausgesetzt die Bodenbeschaffenheit lässt den Anbau von Gartenerzeugnissen zu.

Des weiteren sind die in § 3 BKleingG eingeflossenen und dem Allgemeinwohl dienenden Ziele des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, und die daraus jeweils ableitbaren Aufgaben für den/die Unterpächter(in), Bestandteil dieses Vertrages. Diese Aufgaben werden gemeinsamen mit allen Unterpächtern jeweils unter Berücksichtigung des Standes der wissenschaftlichen Erkenntnisse und der Rechtsprechungen auf diesen Gebieten in Verfolg des Allgemeinwohls festgelegt.

³ Bruttofläche = Nettokleingartennutzfläche zuzüglich der anlagengebundenen Freiflächen für Wege, Spielplatz, Parkplatz, Vereinsheim, Begleitgrün innerhalb der Anlage und ausschließlich angrenzendes „öffentliches Grün“.

- (2) In Verfolg der vorgenannten Ziele hat der/die Unterpächter(in) jegliches **TUN** zu unterlassen, welches diesen Zielen entgegenwirkt, diese aufhebt oder sonstwie in irgendeiner Form beeinträchtigt, sondern sein/ihr **TUN** bzw. Wirken auf diese Ziele so auszurichten, dass diese Ziele in der Gartengemeinschaft störungsfrei im gutnachbarlichen Nebeneinander erreicht werden können.
- (3) Der/die Unterpächter(in) verpflichtet sich zum Erreichen dieser Ziele die diesbezüglichen Anweisungen des Verpächters zu befolgen.
- (4) Sollte der/die Unterpächter(in) infolge Erkrankung und/oder anderweitiger Verpflichtung ernstlich gehindert sein, den Anweisungen nach (3) persönlich Folge zu leisten, so kann er/sie im Einvernehmen mit dem Verpächter, Dritte mit der Pflichtenwahrnehmung beauftragen und/oder andere Regelungen treffen.

§ 6 Mängelhaftung

- (1) Für Neuangepachtung gilt grundsätzlich, dass der am Überlassungstage⁴ vorherrschende Ist-Zustand der angepachteten Gartenparzelle auf Grund des Bestandsschutzes nach Art. 14 S. 1 GG und/oder anderer so genannter Alt-Regelungen nicht unbedingt dem eigentlichen Soll-Zustand eines Kleingartens nach dem BKleingG entsprechen muss, so dass für den Übernahmestand für erkennbare und versteckte Mängel der Verpächter nicht haftet, soweit die Mängel durch Einflüsse entstanden sind, auf die der Verpächter in der Ausübung dieser seiner Funktion keinen Einfluss nehmen konnte.
- (2) Für versteckte Mängel aufgrund von Altlasten, die nur eine beschränkte kleingärtnerische Nutzung durch Anbau von Gartenfrüchten erlauben, und von deren Schädlichkeit der Verpächter keine Kenntnis haben konnte, ist im Schadensfall der Verpächter von jeglicher Haftung freigestellt.
- (3) Der Verpächter haftet nach dem Verursacherprinzip auch nicht für evtl. Mängel, die durch städt. Baumaßnahmen und/oder anderen behördlichen Maßnahmen entstanden sind und/oder noch entstehen können, und evtl. die Funktion des Kleingartens nach § 1 BKleingG teilweise aufheben, bzw. die Funktion „Erholung und Anbau von kleingärtnerischen Gartenbauerzeugnissen“ nachhaltig beeinträchtigen können.

§ 7 Kündigungsfristen

- (1) Die Kündigungsfristen richten sich grundsätzlich nach den §§ des BKleingG.
- (2) Eine ordentliche Kündigung durch den Verpächter ist nur zum 30. November eines Jahres zulässig. Sie hat spätestens im Falle einer Kündigung nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BKleingG bis zum dritten Werktag im August zu erfolgen. In den Fällen der Kündigung nach § 9, Abs. 2, Nr. 2 bis 6 BKleingG jedoch bis zum dritten Werktag im Februar eines Jahres.
- (3) In dringenden Fällen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6, ist die Kündigung am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
- (4) Eine fristlose Aufkündigung des Pachtverhältnisses kann nur aus Gründen nach § 8 BKleingG erfolgen.

§ 8 Gerichtsstand

⁴ Überlassungstag=der Tag, an dem die Gartenparzelle nach Zahlung der Ablösesumme durch den neuen Pächter zur Bewirtschaftung übernommen wird.

- (1) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Düsseldorf.

§ 9 Anpassung an Gesetzesänderungen

- (1) Die gesetzliche Grundlage dieses Pachtvertrages, bezogen auf den Grund und Boden der Kleingartenparzelle bildet das BKleingG in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus finden die §§ 535 bis 584 BGB über das Miet- und Pachtrecht und das AGB-Gesetz⁵ Anwendung.
- (2) Bei Unterpächtern, bei denen das Vertragsverhältnis zur Vereinheitlichung auf diesen Unterpachtvertrag umgestellt werden soll, findet der Bestandsschutz nach dem GG Art.14 S.1 grundsätzlich Anwendung für Aufbauten und Aufwuchs, soweit die rechtlichen Voraussetzungen aus früherem Recht vorliegen. Der/die Unterpächter(in) wird von diesem Nachweis seitens des Verpächters befreit, wenn und soweit es sich bei der zu verpachtenden Gartenparzelle um Alt-Parzellen⁶ handelt und die baulichen Anlagen vor 1983 errichtet worden sind.
- (3) Für Aufbauten und Aufwuchs, die durch Zahlung eines Kaufpreises in das Eigentum des/der Unterpächters(in) übergehen, haftet ausschließlich der/die Unterpächter(in) bei Verstößen gegen geltendes Baurecht, Landeswasserecht, Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzrecht, soweit nicht § 9 (2) dieses Pachtvertrages greift.

§ 10 Hecken / Zäune, Begleitgrün und Wegeflächen

- (1) Hecken, die zum Eingrenzen der Kleingartenparzelle dienen, dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Zäune sollten die Höhe von 1 m nicht überschreiten. Im Zweifelsfall ist bindend die Gartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf.
- (2) Die Wegeflächen um die Kleingartenparzelle herum sind durch den Pächter zu pflegen.
- (3) Es ist dem/der Unterpächter(in) verboten, Grünschnitt und Abfälle in die Begleitgrünflächen zu entsorgen.

§ 11 Entsorgung

- (1) Sollte die Gartenlaube mit einer Wasserzapfstelle und/oder Toilettenanlage ausgestattet sein, ist der/die Unterpächter(in) unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes vorhandener Einrichtungen nach den Vorgaben im Generalpachtvertrag entsorgungspflichtig.

§ 12 Zusatzvereinbarung

- (1) Zusatzvereinbarungen sind nur im Rahmen der Schaffung von klaren Rechtsverhältnissen bei unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten als Nachtrag zu diesem Vertrag möglich.
- (2) Die Zusatzvereinbarungen sind als Anlage in alphabetischer Reihenfolgenkennzeichnung und unterschrieben von den vertragsschließenden Parteien diesem Unterpachtvertrag anzuheften.
- (3) Als Zusatzvereinbarung sind hier, vorausgesetzt §1 dieses Pachtvertrages findet keine Anwendung, folgende Änderungen zum Übergabezeitpunkt des Pachtobjektes an den neuen Unterpächter und/oder Unterpächterin einzutragen: Übernahme zum:.....

§ 13 Pachtzeit

Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dieser Pachtvertrag löst bestehende

⁵ AGB-Gesetz= Gesetz zum Schutze der Verbraucher, genannt Gesetz über Allgemeine Geschäftsbedingungen.

⁶ Alt-Parzellen sind jene Parzellen, die bereits vor 1983 als Kleingartenparzelle existent waren.

Altpachtverträge zwischen und Verein und Mitglied (Unterpächter) ab.

- (4) Nach Übernahme der Kleingartenparzelle sind nachstehend aufgeführte Arbeiten durch den/die Unterpächter(in) durchzuführen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Düsseldorf, den

Düsseldorf, den

Der Verpächter:

Der/die Unterpächter(in) erklärt(en) sein/ihr Einverständnis und bezeugt(en) die inhaltliche Kenntnisnahme vorstehender Pachtbedingungen nebst Anlagen (Generalpachtvertrag, Kleingartenordnung der Stadt Düsseldorf, Zwischenpachtvertrag, BKleingG, BGB §§ 535 -584 soweit anwendbar auf diesen Vertrag (sowie ergänzende Gartenordnung des Vereins) durch nachfolgende Unterschrift . Alt-Verträge – soweit vorhanden - werden mit der Anerkennung dieses Vertrages nichtig.

Düsseldorf, den
Für den Verpächter zeichnen satzungsgemäß:

Für den/die Unterpächter(in) zeichnet /

1.Vorsitzende(r)

2. Vorsitzende(r)

Schriftführer

Kassierer