

Kleingarten – Pachtvertrag

Zwischen dem **Kreisverband der Gartenfreunde "Saalkreis" e. V., Sitz Halle (Verpächter)**,
dieser wird vertreten auf Grund einer Verwaltungsvollmacht durch den Vorstand des Kleingärtnervereins

(Name und Sitz des Vereins)

und

dem/ den Vereinsmitglied/Mitgliedern des o. g. Vereins

a) als Pächter: ----- Geburtsdatum: -----

b) als Pächter: ----- Geburtsdatum: -----
(Vor- und Zuname)

wohnhaft: -----

Telefon: -----

wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen:

§ 1

Pachtgegenstand

- (1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter aus dem im Gebiet des Kleingärtnervereins -----
gelegenen Geländes das Teilstück, Parzelle Nr. ----- von insgesamt ----- m² zum Zwecke der
kleingärtnerischen Nutzung, zuzüglich der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsfläche. Leerste-
hende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche. Nicht mit verpachtet sind die Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen
sowie sämtliche weitere bewegliche Gegenstände im Kleingarten.
Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel
und Fehler.
- (2) Dem Pächter ist bekannt, dass das Wohnen im Kleingarten nicht erlaubt ist. Der Pächter hat einen ständigen Wohnsitz nach-
zuweisen. Jede Wohnanschriftsänderung ist dem Verpächter bzw. dem Bevollmächtigten des Verpächters sofort schriftlich zu
melden. Bei Nichtbeachtung sind evtl. auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen. Der Pächter darf den Kleingarten
oder Teile desselben weder weiter verpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
Änderungen in der Aufteilung der Gemeinschaftsanlagen und deren Beseitigung bedürfen der vorherigen schriftlichen Ge-
nehmigung des Verpächters.
- (3) Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Die Pächter bevollmächtigen sich hiermit
ausdrücklich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Ver-
fehlungen so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

§ 2

Pachtdauer und Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom ----- und ist unbefristet oder befristet bis
-----, jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages, geschlossen. Bei einer eventuellen Neu-
ordnung der Anlage kann der Vertrag geändert oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BKleingG gekündigt werden.
- (2) Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember und endet mit dem 30. November des Folgejahres.
- (3) Der Pachtvertrag endet durch Kündigung oder durch Tod des Pächters.
- (4) Für die Kündigung des Vertrages gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.
Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum 30. November eines Jahres schriftlich zu
kündigen. Die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.
§ 545 BGB findet keine Anwendung.
- (5) Einen Kleingarten - Pachtvertrag, den Eheleute bzw. eingetragene Lebenspartnerschaften gemeinschaftlich geschlossen ha-
ben, wird beim Tode eines Partners mit dem überlebenden Partner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Partner binnen zwei
Monaten nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er den Kleingarten – Pachtvertrag nicht fortsetzen
will, endet dieser am Ende des Folgemonats. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächter oder sei-
nes Bevollmächtigten. Der Pächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Verpächters über den Garten anderweitig
zu verfügen.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch Tod des Pächters kann mit einem seiner Kinder oder Erben ein neuer Pacht-
vertrag geschlossen werden, wenn ein entsprechender Antrag auf Mitgliedschaft im Kleingärtnerverein innerhalb von vier Wo-
chen nach dem Todesfall gestellt wurde und die Gewähr für die bestimmungsgemäße Nutzung des Kleingartens gegeben ist
und keine anderen zwingenden Gründe dagegen sprechen.

§ 3 Pacht

- (1) Die Pacht beträgt zurzeit EUR / m² und Jahr.
- (2) Nach kleingartenrechtlichen Vorschriften genehmigte Änderungen des Pachtpreises werden dem Pächter jeweils durch gesonderte Mitteilung bekannt gegeben. Ändert sich die gesetzliche Pacht nach § 5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen die neu festgesetzte Pacht jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft, im Übrigen gilt § 5 (3) BKleingG.
- (3) Der für den in § 1 bezeichneten Kleingarten zu berechnende Pachtpreis pro Jahr (einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsfläche) wird dem Pächter vom Bevollmächtigten des Verpächter mitgeteilt und ist bis zum
(Tag, Monat) jeden Jahres an die vom Bevollmächtigten bezeichnete Stelle ohne Abzug zu zahlen.
- (4) Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtforderung ist nur mit vom Verpächter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig.
- (5) Die Kosten für Wasserentnahme aus vorhandener Wasserversorgungsanlage sind ebenso wie der Vereinsbeitrag im Pachtpreis nicht enthalten und werden gemäß Beschluss des Kleingärtnervereins von diesem gesondert erhoben. Gleiches gilt für Elektroenergieentnahme.

§ 4 Zahlungsverzug

- (1) Bleibt der Pächter mit der Zahlung des Pachtpreises in Verzug, so werden Verzugszinsen in Höhe von 1 % je Monat berechnet.
- (2) Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht für ein Vierteljahr oder seines Vereinsbeitrages, Wasser- und Stromverbrauchsentgeltes, seinem Anteil an öffentlich-rechtlichen Lasten, Umlagen oder ähnlichem trotz erfolgter schriftlicher Mahnung im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zu kündigen.
Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach einer schriftlichen Mahnung nicht, ist der Verein berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Zahlung der geschuldeten Beträge zzgl. eventueller Verwaltungskosten Gebrauch zu machen.

§ 5 Verwaltungskosten

- (1) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag des Pächters sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten, solange der Verein die Anlage verwaltet. Bei Nichtmitgliedschaft im Verein bzw. Erlöschen der Verwaltungsvollmacht des Vereins sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltungen zusätzlich zur Pacht und anderer öffentlich-rechtlicher Lasten in Höhe des Doppelten des jeweiligen Mitgliedsbeitrages im Verein durch den Pächter zu tragen.

§ 6 Nutzung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung gemäß § 1, Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ordnungsgemäß zu bewirtschaften, in gutem Kulturzustand zu erhalten, die Beschlüsse des Vereins und die geltende Rahmengartenordnung des KV, die Bestandteil dieses Vertrages ist, einzuhalten. Dies gilt auch für die Faltblätter „Gewässerschutz in Kleingärten und Erholungsgrundstücken“ sowie „Die Toilette im Kleingarten“ in der jeweils geltenden Fassung, die Bestandteil dieses Vertrages sind. Der Pächter hat die Nummer seines Kleingartens von außen sichtbar anzubringen.
- (2) Die Errichtung oder Veränderung von Baulichkeiten, Gartenlauben, anderer Baukörper und baulicher Nebenanlagen in den Kleingärten richtet sich nach § 3 Pkt. 2 des Bundeskleingartengesetzes und dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt sowie der „Ordnung für bauliche Anlagen in Kleingärten und Kleingartenanlagen des Landkreises Saalkreis“ in den geltenden Fassungen und darf nur nach Zustimmung des Vorstandes des Kleingärtnervereins bzw. des Zwischenpächters und Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen erfolgen.
- (3) Der Bauabstand zu allen Nachbargrenzen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen. Abweichungen von dieser Vorschrift bedürfen der besonderen Genehmigung.
- (4) Die Kleintierhaltung ist nur mit Zustimmung des Verpächters möglich. Sie darf die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stören und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen.
- (5) Die Nutzung des Gartens ist ausschließlich persönlich. Jegliche Art der gewerblichen Nutzung, insbesondere der Verkauf und der Ausschank von Alkohol, und des Handels auf dem Pachtgrundstück ist verboten, ebenso eine Übertragung der Nutzung an Dritte.
- (6) Das Parken und Waschen von Kraftfahrzeugen auf sämtlichen Wegen der Kleingartenanlage und in den Gärten selbst ist untersagt. Das Parken ist nur auf ausgewiesenen Stellflächen zulässig.

- (7) Der Pächter ist verpflichtet, die Verlegung von leitungsgebundenen Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere Strom und Wasser) einschließlich deren Instandhaltung, Reparatur bzw. Erneuerung in seinem Kleingarten zu dulden. Die dabei entstehende Beeinträchtigung der Nutzung des Kleingartens ist unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

§ 7

Wege und Gräben

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, im vereinsüblichen Rahmen, die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege, Gräben und Mauern in ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Soweit die Pachtgrundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, obliegt dem Pächter im Rahmen der Festlegungen des Vereines die öffentlich gebotene Reinigungs- und Streupflicht. Mauern sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter nicht verändert oder durch Bebauung und Bepflanzung beeinträchtigt werden. Errichtete Hecken an den Wegen und an den Gartengrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Kommt ein Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne vorherige Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

§ 8

Zwischenpachtvertrag und Einzelpachtvertrag

- (1) Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundstückseigentümer bestehenden Zwischenpachtvertrages Anwendung.
- (2) Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu den Kosten der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, an den zur Gesamtgestaltung der Anlage erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Anforderung des Verpächters oder Bekanntgabe seines Kleingärtnervereins teilzunehmen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, und stellt er auch keinen Ersatzmann, so hat er die Nichtbeteiligung durch Geld abzugelten. Die Höhe des Abfindungsbetrages wird durch den Verpächter bzw. durch den Kleingärtnerverein (Mitgliederbeschluss) festgesetzt.

§ 9

Pächterwechsel

- (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand an den Verpächter bzw. den Bevollmächtigten des Verpächters zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt.
- (2) Verfallene oder unbrauchbare und das Landschaftsbild verunzierende sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Baulichkeiten sind von dem ausscheidenden Pächter zu beseitigen. Überzählige oder kranke Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen.
- (3) Bei Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Pächter oder den Verpächter gem. §§ 8, 9 (1) Nr. 1 BKleingG hat der Pächter vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch einen vom Verpächter bestätigten und benannten Wertermittler durchführen zu lassen. Er ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Es besteht kein Anspruch des Pächters gegenüber dem Verpächter, dass die Parzelle weiterhin als Kleingarten vergeben wird. Die Kosten der Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter.
- (4) Entsprechend Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes in der jeweils gültigen Fassung erfolgt die fachgerechte Bewertung der im Garten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen. Nichtentschädigungsfähige Einrichtungen, Anpflanzungen und Gegenstände sind nicht zu bewerten. Das Ergebnis der Wertermittlung ist dem Kleingärtnerverein, dem ausscheidenden Pächter und dem nachfolgenden Pächter schriftlich bekannt zu geben.
- (5) Die Summe der Wertermittlung ist um diejenigen Kosten zu kürzen, die ggf. erforderlich sind, um den Garten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, u.a. auch um nicht zugelassene Einrichtungen zu entfernen.
- (6) Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pachtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen. Ein Anspruch auf die ausgewiesene Höhe der Wertermittlungssumme besteht nicht. Ist ein nachfolgender Pächter nicht vorhanden, ist der Kleingärtnerverein nicht zur Erstattung der Wertermittlungssumme verpflichtet.
- (7) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter bzw. seinem Bevollmächtigten gilt der Zeitpunkt für die Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. § 8 BKleingG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.
- (8) Der abgebende Pächter ist im Falle von § 9 (3) dieses Vertrages verpflichtet, bis spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten von sämtlichen Anpflanzungen, Baulichkeiten, baulichen Anlagen sowie sämtlichen weiteren beweglichen Gegenständen zu beräumen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachfolgepächter zur Übernahme der zulässigen Anpflanzungen, Baulichkeiten sowie baulichen Anlagen bereit erklärt. Abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien sind möglich.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange die Parzelle nicht beräumt ist, eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe der Kleingartenpacht und der öffentlich - rechtlichen Lasten für die Parzelle zusammen setzen muss, zu zahlen. Er hat den Garten bis zur Neuverpachtung bzw. der Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung ausgeht.

Zwischen dem Verpächter bzw. Kleingärtnerverein und dem Pächter kann eine Abwicklungsvereinbarung für die Dauer von max. 2 Jahren abgeschlossen werden.

Der abgebende Pächter kann den Kleingärtnerverein ermächtigen, die Parzelle bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen ausgehen. Der Kleingärtnerverein ist berechtigt, hierfür die im Verein üblichen Stundensätze zu berechnen.

Der Verpächter ist ferner berechtigt, den Garten auf Kosten des bisherigen Pächters ordnungsgemäß instand zu setzen, wenn der Pächter dem, auch nach Mahnung und Fristsetzung, nicht nachkommt. Der bisherige Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall einen Teil der ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Ablösesumme in Höhe der Mängelbeseitigungskosten an den Verpächter ab.

§ 10 Haftung

- (1) Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Veränderungen des Pachtgegenstandes, insbesondere das Herstellen von Bodenvertiefungen und -aufschüttungen bedürfen der Zustimmung des Verpächters und sind auf dessen Verlangen wieder zu beseitigen. Für Veränderungen oder Verbesserungen an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Verpächters nicht wieder beseitigen oder zerstören.

§ 11 Verstöße und missbräuchliche Nutzung

- (1) Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen gegen die Bestimmungen dieses Vertrages ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zur Kündigung berechtigt. Der Verpächter ist daneben gegebenenfalls auch berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.
- (2) Strafbare Handlungen des Pächters, insbesondere Eigentumsvergehen innerhalb des Kleingartengebietes berechtigen den Verpächter zur fristlosen Kündigung.
- (3) Im Rahmen der übertragenen Verwaltungsvollmacht ist der Vorstand des Kleingärtnervereins berechtigt zu den Absätzen 1 und 2 geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

§ 12 Betreten der Kleingärten

- (1) Dem Eigentümer, dem Verpächter oder deren Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse der Zutritt zu dem Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters von den o. g. Personen ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

§ 13 Kosten und Gerichtsstand

- (1) Alle Kosten aus etwaiger Nichterfüllung seiner mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen hat/haben der/die Pächter als Gesamtschuldner zu tragen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters. Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

-----, den -----
(Ort)

Der/die Pächter -----
(Unterschrift)

(Unterschrift)

In Vollmacht des Kreisverbandes
der Gartenfreunde Saalkreis e. V.
(als Verpächter)

(Stempel und Unterschrift des Kleingärtnervereins)

Anlage:

- aktuelle Satzung des Kleingärtnervereins
- aktuelle Rahmengenartenordnung des Kreisverbandes
- Faltsblätter
 - o Toilette im Kleingarten
 - o Gewässerschutz im Kleingarten

Erhalt wird bestätigt: -----
Unterschrift Pächter