

Einzelpachtvertrag

in der Gartenanlage des Kleingärtnerverein Weseresch e.V.
zwischen dem KGV Weseresch e.V. dieser vertreten durch den Vorstand als Verpächter und



Frau/Herr _____ als
Unterpächter/In

wohnhaft: _____

geb. am _____ Telefon-Nr. _____

§ 1 Gegenstand der Pachtung

Der Kleingärtnerverein Weseresch e.V. als **Verpächter** verpachtet an den **Unterpächter** (nachfolgend Pächter) aus dem im Gebiet des Kleingärtnervereins Weseresch gelegenen Gelände das Teilstück,

Anlage _____ **Garten Nr.** _____ **von insgesamt** _____ **m²**

zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung.

Mit verpachtet, ist auch der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leerstehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche. Gleiches gilt für Fehlmengen der Summe der einzelnen Verbrauchsmengenzähler zum Hauptverbrauchsmengenzähler. Die Fehlmengen und anteiligen Gemeinschaftsflächen sind im Sinne des § 5 Abs. 4; 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom einzelnen Pächter anteilig zu tragen. Es kommen – soweit für Kleingärten möglich – die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz in der jeweiligen Fassung zur Anwendung.

Mit Unterzeichnung dieses Unterpachtvertrages das auf der Parzelle befindliche feste und lose Inventar (Anpflanzungen, Baulichkeiten, Mobliar, Geräte, ggf. Zäune usw.) unwiderruflich in das Eigentum des Pächters über. Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler. Dem Pächter ist bekannt, dass das dauernde Wohnen im Garten nicht erlaubt ist. Während der Dauer des Pachtvertrages hat er eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jede Wohnungsänderung ist dem Verpächter sofort in Textform zu melden. Bei Nichtbeachtung sind eventuell auftretende Kosten vom Pächter zu tragen. Willenserklärungen und andere Schriftstücke des Vereins gelten dem Pächter auch dann als zugegangen, wenn sie an die letzte, dem Verein in Textform bekannte gemachte Adresse des Pächters gerichtet wurden.

Die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Allee-, Zier- oder Nutzholzbäumen in den Gemeinschaftsflächen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

Der Unterpachtvertrag beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit, jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages geschlossen. Er endet automatisch mit dem Tode des Pächters. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters bzw. dessen Beauftragter. Es besteht Einigkeit, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauches der Kleingartenparzelle gemäß § 545 BGB ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Das Pachtjahr beginnt mit dem **01. Januar und endet mit dem 31. Dezember jeden Jahres.** Für die Kündigungen des Vertrages gelten im Übrigen die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt. Der Pachtvertrag kann zum Ende des Pachtjahres gekündigt werden. Die Kündigung muss spätestens am 31. Juli des betreffenden Jahres in gesetzlicher Schriftform beim Verpächter / Pächter eingegangen sein. Die Beendigung (Kündigung/Aufhebungsvertrag) des Pachtvertrages löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt derzeit **0,21 € / m²/Jahr** und ist spätestens am **15. Februar** eines jeden Jahres an den Verpächter zu zahlen. Pachtzinsanpassungen erfolgen nach dem Bundeskleingartengesetz. Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung, Krankheit oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung oder Forderungen aus der Vereinssatzung ist nur mit vom Verpächter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig.

§ 4 Zahlungsverzug

Bleibt der Pächter mit der Zahlung seines Pachtzinses oder mit seinem Vereinsbeitrag, Wassergeld, Ersatzleistungen, Umlagen, Versicherungsprämien evtl. Verzugszinsen und ähnlichem trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 8; 9 Bundeskleingartengesetzes zu kündigen. Gegen eine solche Kündigung wird sich der Pächter nicht zur Wehr setzen.

§ 5 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Pachtzins, Mitgliedsbeitrag sowie durch Gemeinschaftsleistungen und Umlagen im Kleingärtnerverein abgegolten. Bei Nichtmitgliedschaft des Pächters im Kleingartenverein sind diese Leistungen in gleicher Höhe wie bei bestehender Vereinsmitgliedschaft zusätzlich zum Pachtzins und evtl. anderer öffentlich rechtlicher Lasten vom Pächter an den Verpächter zu leisten bzw. an den üblichen Zahlungsterminen zu zahlen. Auch ohne Vereinsmitgliedschaft unterwirft sich der Pächter unwiderruflich den Bestimmungen der jeweils gültigen Vereinssatzung und Gartenordnung.

§ 6 Nutzung

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.

Kommt der Pächter nach erfolgter Mahnung seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne weitere Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Der Pächter hat an der Eingangspforte die Nr. des Kleingartens anzubringen. Der Pächter darf das Grundstück oder Teile desselben weder weiterverpachten oder veräußern noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen. Jeglicher Handel insbesondere der Verkauf und der Ausschank von Alkohol auf dem Pachtgrundstück ist verboten. Die Erwirkung einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.

Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgrundstückes ist verboten. Der Bauabstand zu allen Nachbargrenzen muss in jedem Fall mindestens 1,00 m betragen. Abweichungen von dieser Vorschrift bedürfen der besonderen vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vereinsvorstand. Ausgenommen hiervon sind zu Pachtbeginn rechtmäßig bestehende Gartenlauben oder andere Baukörper und/oder bauliche Nebenanlagen

Das Errichten oder Erweitern der Gartenlauben oder anderer Baukörper und baulicher Nebenanlagen in den Kleingärten richtet sich nach § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz und dem Gesetz über die Bauordnung des Landes. Vor Baubeginn jeglicher Baulichkeit ist die schriftliche Zustimmung des Vereins und -auf Verlangen des Verpächters- der zuständigen Baubehörde einzuholen. Als Baulichkeit gilt alles, was von Menschenhand erschaffen wurde. Dies gilt auch für Teiche.

Die Erstellung oder Veränderung von Versorgungsleitungen, wie Wasser- und Stromanschluss, Pumpen zur Wasserentnahme und dergleichen bedarf der Zustimmung des Vorstandes in gesetzlicher Schriftform.

Versorgungsleitungen für Frischwasser und Strom dürfen im Schadensfall nicht eigenständig repariert werden. Der Vorstand ist unverzüglich zu informieren und hat der Pächter ggf. ein Fachbetrieb mit der Instandsetzung zu beauftragen. Versorgungsleitungen außerhalb der gepachteten Parzelle gehören zum Zuständigkeitsbereich des Verpächters. Eigenständige Reparaturen und Eingriffe in die Versorgungsleitungen vor dem Verbrauchsmengenzähler der einzelnen Parzelle sind verboten und meldepflichtig. Sofern entgegen dieser Bestimmung eigenständig Reparaturen durchgeführt werden oder wurden haftet der Pächter für jeden Schaden der aus der eigenständigen Reparatur entsteht. Es besteht Einigkeit, dass der Pächter wegen und im Schadensfall auf Maßgabe des Vorstands von der Versorgung abgetrennt werden kann.

Es sind die vom Verpächter bestimmten Verbrauchsmengenzähler zu benutzen. Die Anschaffungs- und Folgekosten trägt der Pächter. Die vom Verpächter gesetzte Eingriffssicherung (z.B. Plombe) darf weder geöffnet noch entfernt werden. Zuwiderhandlungen können eine fristlose Kündigung des Pachtvertrages auslösen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Pächter zum Ersatz des Schadens an den Verpächter. Als Schaden wird vom Pächter mindestens die rechnerisch festgestellte Fehlmenge der einzelnen Verbrauchsmengenzähler zum Hauptverbrauchsmengenzähler anerkannt.

Hecken sind einheitlich zu pflegen und zu erhalten. Hecken und Sichtblenden dürfen, sofern vom Verpächter keine mindere Höhe vorgeschrieben wird, eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. An den Wegen dürfen Hecken und Sichtblenden nur nach vorhergehender schriftlicher Zustimmung des Verpächter gesetzt/aufgestellt werden. Teiche sind grundsätzlich verboten und auf Verlangen des Verpächters zurück zu bauen. Eine Tierhaltung ist grundsätzlich verboten. Sofern der Vorstand einer Kleintierhaltung schriftlich zugestimmt hat, darf diese die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stören und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen. Die Zustimmung kann mit angemessener Frist ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

§ 7 Wege und Reinigungspflicht

Der Pächter ist verpflichtet, im vereinsüblichen Rahmen die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Soweit Pachtgrundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen oder Flächen liegen, obliegt dem Pächter im Rahmen der Festlegung des Vereines die polizeilich oder sonst wie gebotene Reinigungs- oder Streupflicht. Außerdem sind die an das Pachtgrundstück grenzenden Wege / Flächen ordnungsgemäß bis zur Mitte des Weges zu reinigen und instand zu halten. Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nach einer nachweislichen Mahnung nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne weitere Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

§ 8 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundstückseigentümer bestehenden Zwischenpachtvertrages Anwendung.

Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu den Kosten der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist.

Der Pächter ist verpflichtet, an den zur Gesamtgestaltung der Anlage erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Anforderung des Verpächters teilzunehmen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, und stellt er auch keinen Ersatzmann aus der Familie / eheähnlichen Gemeinschaft, so hat er die Nichtbeteiligung durch Geld (Ersatzleistung) abzugelten. Die Höhe der Ersatzleistung wird durch die Mitgliederversammlung festgesetzt. Nichtvereinsmitgliedern ist es nicht möglich Gemeinschaftsarbeiten oder die Ersatzleistungen zu erbringen. Leisten sie dennoch Gemeinschaftsarbeiten oder die Ersatzleistungen, können sie daraus keinerlei Rechte oder Ansprüche gegenüber dem Verpächter herleiten. Der Pächter stellt in einem solchen Falle den Verpächter von jeglichen Ansprüchen frei. Egal aus welchem Rechtsgrund oder Anlass die vorgenannten Ansprüche entstanden sind

§ 9 Gartenordnung

Die ggf. vom übergeordneten Dachverband erlassene Rahmengartenordnung, sowie die Kleingartenordnung des Vereines, sind in der jeweils gültigen Fassung bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages. Das Füttern wild lebender Tiere (Katzen, Tauben, Kaninchen usw.) ist verboten.

§ 10 Parken von Kraftfahrzeugen

Das Befahren, Parken/Abstellen, Wagenwaschen oder Reparieren von Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vereins / der Kleingartenanlage und den Gärten selbst ist untersagt. Das Parken ist nur auf den dafür ausgewiesenen Stellflächen zulässig.

§ 11 Pächterwechsel

Im Falle der Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter fällt der Garten an den Verpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet. Für diese Auseinandersetzungen gelten folgende Bestimmungen:

Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen. Es kommen die vom Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde (LNG) und des Bezirksverbandes Osnabrück und der Stadt Osnabrück herausgegebenen / angeregten Richtlinien zur Nutzwertermittlung bei Pächterwechsel in der jeweiligen Fassung zur Anwendung. Von dieser Bestimmung kann einvernehmlich in gesetzl. Schriftform abgewichen werden.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Verfallene oder unbrauchbare, sowie 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. Die durch die Wertermittlung entstandenen Kosten sind anteilig (50:50) vom neuem und vom abgebenden Pächter zu zahlen. Die noch entstehenden sonstigen Forderungen des Verpächters aus dem Pächterwechsel, sind vom abgebenden Pächter zu tragen.

Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 1 Jahr nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht. Die Parzelle darf von ihm nicht bewirtschaftet werden. Sollte auch nach Ablauf von 2 Jahren kein Nachfolgepächter gefunden sein, verpflichtet sich der Pächter zur Beräumung des Gartens von seinem Eigentum (Baulichkeiten, Anpflanzungen und loses Inventar), es sei denn, er berechtigt den Verpächter unwiderruflich, die Parzelle nach seinem Ermessen an einen Nachfolgepächter zu vergeben. Der Erlös steht dem ausscheidenden Pächter zu.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für die Parzelle gefunden ist, bzw. diese nicht beräumt ist, eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe des Kleingartenpachtzinses und der öffentlich rechtlichen Lasten für die Parzelle zusammensetzen muss, sowie eine Nutzungspauschale zu zahlen. Der Garten ist zum Schutz der Allgemeinheit mit einer FED-Versicherung zu versehen.

Der abgebende Pächter ermächtigt den Verpächter die Parzelle bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen ausgehen. Der abgebende Pächter verpflichtet sich weiter, die vom Verein, für die Pflege der Parzelle aufgebrauchte Zeit, zu den im Verein üblichen Stundensätzen zu erstatten. Für diesen Fall tritt hiermit unwiderruflich der Pächter einen Teil der ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Ablösesumme in Höhe der entstandenen Pflegekosten an den Verpächter ab. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Verschulden des Pächters gelten die Bestimmungen dieses § entsprechend. Der Verpächter ist jedoch berechtigt, den Garten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß zu pflegen und instand zu setzen. Der Pächter tritt hiermit

unwiderruflich für diesen Fall einen Teil der ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Ablösesumme in Höhe der vom Verein aufgebrauchten Kosten an den Verpächter ab.

§ 12 Haftung

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Für Veränderungen oder Verbesserungen durch den Verpächter an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Verpächters nicht wieder beseitigen oder zerstören.

§ 13 Betreten der Kleingärten

Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse der Zutritt zum Kleingarten zu jeder Zeit gestattet. Bei dringenden Angelegenheiten kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters von den o.g. Personen betreten werden.

§ 14 Verstöße und missbräuchliche Nutzung

Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen, z.B. bei Verstößen gegen die §§ 6; 7, 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. Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall einen Teil der ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Ablösesumme in Höhe der Mängelbeseitigungskosten an den Verpächter ab. Strafbare Handlungen des Pächters, nachhaltige Störung des Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft, insbesondere Eigentumsvergehen und sittliche Verwahrlosung, innerhalb des Kleingartengebietes, berechtigen den Verpächter zur fristlosen Kündigung.

§ 15 Gerichtsstand

Für den Fall das mehrere Pächter (Ehepaar / Lebensgemeinschaft) den Pachtvertrag abgeschlossen haben, so haften sie als Gesamtschuldner. Willenserklärungen werden wirksam, auch wenn sie 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 Osnabrück.

Änderungen des Vertrages bedürfen der gesetzlichen Schriftform, dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

Osnabrück, _____

1. Vorsitzender

1. Kassierer

1. Schriftführer

Unterpächter