

Einzelpachtvertrag für einen Kleingarten



Sehr geehrte(r) Gartenfreund(in)!

Wir freuen uns, Sie als neuen Pächter dieser Parzelle begrüßen zu können! Hoffentlich haben Sie lange Zeit viel Freude an Ihrem Garten!

Sowohl durch Verträge mit unserem Verpächter, vor allem aber durch das "Bundeskleingartengesetz (BKleingG)" ist der Bestand dieser Gärten auf Dauer gesichert. Das setzt jedoch voraus, dass wir die Vorschriften dieses Gesetzes und die damit verbundenen vertraglichen Verpflichtungen einhalten müssen

Zwangsläufig finden sich also in unseren Einzelpachtverträgen und der Gartenordnung manche Bedingungen, die nicht immer das Verständnis unserer Gartenfreunde finden.

Bauliche Vorschriften gibt es in Deutschland für alle Flächen. Ist ein Grundstück z. B. im Bebauungsplan für Einfamilienhaus Bebauung ausgewiesen, kann es nur mit Einfamilienhäusern und nicht mit Geschosswohnungsbau oder Gewerbeflächen bebaut werden. Ebenso gelten Bauvorschriften auch im Kleingarten.

Kleingartenflächen sind gepachtetes Land. Der Kleingartenverein Hardtfrieden e. V. hat als Vertragspartner des Grundstückseigentümers dafür zu sorgen, dass die baurechtlichen Vorschriften auf den Parzellen eingehalten werden. Dafür ergibt sich der Pachtzins nicht aus Angebot und Nachfrage, sondern er ist sozial verträglich nach der Nutzungsart "Grünfläche" festgesetzt.

In der Vergangenheit haben manche Gartenfreunde oft z. B. über die höchstzulässigen Größen hinaus gebaut oder an die bereits vorhandene Laube angebaut. Auch wurden irgendwelche niedliche Jungpflanzen von irgendwo her mitgebracht, die sich im Laufe der Jahre zu mächtigen Eichen, Fichten, Zypressen usw. entwickelten. Für solche "Gehölze" jedoch ist ein Kleingarten nicht der geeignete Standort; im Gegenteil wird durch sie die nach dem BKleingG geforderte "Kleingärtnerische Nutzung" beeinträchtigt oder gar unmöglich.

Oft werden derartige Verstöße erst bei einer Wertermittlung des Gartens festgestellt. Eine solche Wertermittlung wird stets dann durchgeführt, wenn der Pächter der Parzelle sein Pachtverhältnis kündigt. Die Wertermittlung dient in erster Linie dazu, einen gerechten Übergabepreis für den Nachfolgepächter zu dokumentieren. Bei dieser Gelegenheit werden aber auch solche Dinge sichtbar, die dem Pachtvertrag und der Gartenordnung zu wider Laufen und spätestens dann werden von uns Auflagen erteilt, die wieder zu einem vertragsgemäßen Zustand führen sollen. Die für die Erledigung dieser Auflagen entstehenden Kosten, z. B. Material, Arbeitsaufwand, Entsorgung u. ä. werden dem scheidenden Pächter belastet.

Meist ist der scheidende Pächter nicht mehr in der Lage, diese Auflagen selbst durchzuführen. Deshalb sind wir gezwungen, den Nachfolgepächter zur Erfüllung dieser Auflagen zu verpflichten. Eine entsprechende Kontrolle werden wir nach Ablauf von drei Monaten nach der Übergabe des Kleingartens durchführen.

Aus den geschilderten Gründen hoffen wir auf Ihr Verständnis!

Wuppertal, den 01. Januar 2022

Kleingartenverein Hardtfrieden e. V.

Einzelepachtvertrag für einen Kleingarten



1. Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Parteien. Es wird auf unbestimmte Zeit, längstens jedoch für die Dauer des Pachtvertrages mit dem Eigentümer geschlossen.

2. Pachtpreis und Nebenkosten

- 2.1. Die Höhe der Pacht wird gemäß § 5 Absatz 1 und 2 BKleingG festgesetzt. Der aktuelle Pachtpreis kann der beiliegenden Beitragsordnung entnommen werden.
- 2.2. Von den Grundstückseigentümern wird nach § 5 Abs. 5 BKleingG die Erstattung der öffentlichen Lasten (Grundsteuern, Straßenreinigungs-, Regenabwassergebühren, Landwirtschaftskammer-Umlage) verlangt. Diese Abgaben werden auf alle Pächter nach Anzahl der Parzellen umgelegt.
- 2.3. Pacht und Nebenkosten sind für das gesamte Pachtjahr im Voraus jeweils zum 15. Januar fällig.

3. Nutzung

- 3.1. Die vom Verein erlassenen Bestimmungen, Gartenordnung mit Anlagen, sind in der jeweils gültigen Fassung bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.
- 3.2. Entsprechend der jeweils gültigen Gartenordnung ist der Pächter verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß und entsprechend der jeweils geltenden Fassung der Gartenordnung zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
- 3.3. Das Bewohnen der Laube sowie jegliche erwerbsmäßige Nutzung des Kleingartens sind unzulässig.
- 3.4. Der Kleingarten darf weder weiterverpachtet noch Dritten zum Gebrauch überlassen werden.

4. Bauliche Anlagen

Jede Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen bedarf die schriftliche Genehmigung des Verpächters. Näheres dazu regeln die Garten- und Laubenbauordnung.

5. Gemeinschaftsleistungen

Der Pächter ist zur Erbringung von Gemeinschaftsleistungen bzw. Gemeinschaftsarbeit für die Kleingartenanlage verpflichtet. Art und Umfang richten sich nach den Beschlüssen des Vereins. Näheres regelt ansonsten die Beitragsordnung sowie die Gartenordnung.

6. Zutrittsrecht

Den Beauftragten des Verpächters / Vereins ist zur Erfüllung ihrer vertragsgemäßen Aufgaben Zutritt zum Garten zu gestatten. Das Nähere regelt die Gartenordnung.

7. Beendigung des Pachtverhältnisses

- 7.1. Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.
- 7.2. Der überlebende Ehepartner oder Lebenspartner kann das Pachtverhältnis fortsetzen, sofern er innerhalb von drei Monaten nach dem Tode des Pächters gegenüber dem Verpächter die Fortsetzung verlangt und innerhalb derselben Frist die Mitgliedschaft im Kleingartenverein beantragt hat.
- 7.3. Eine Kündigung durch den Pächter ist mit dreimonatiger Frist zum Ende des Pachtjahres zulässig.
- 7.4. Kündigungen bedürfen der Schriftform.
- 7.5. Für Kündigungen durch den Verpächter gelten die Bestimmungen der §§ 8 und 9 BKleingG.
- 7.6. Der Pachtvertrag endet automatisch, wenn dem Verpächter der Zwischenpachtvertrag gekündigt wird, außer in den gesetzlichen Fällen des §10 BKleingG.

8. Pächterwechsel

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

- 8.1. Der Kleingarten ist in einem ordnungsgemäßen Zustand, einer fortlaufenden Bewirtschaftung gemäß Ziffer 3.2 zurückzugeben. Nicht der Gartenordnung oder der Laubenordnung entsprechende oder dem Nachfolgepächter nicht zumutbare Einrichtungen und Gegenstände sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen. Kommt der Pächter der Aufforderung nicht nach, kann der Verpächter die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Pächters durchführen; dieser ist zur Duldung der Maßnahme verpflichtet.
- 8.2. Der Verpächter sorgt für eine fachgerechte Wertermittlung der im Kleingarten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der Pächter.
- 8.3. Der Pächter ist verpflichtet, die in der Wertermittlung erfassten Baulichkeiten und Anpflanzungen gegen Erstattung des wertermittelten Betrages auf seinen Nachfolgepächter zu übertragen.
- 8.4. Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter –jederzeit widerruflich- gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung, der Laubenordnung sowie dieses Vertrages entspricht.
Sollte nach Ablauf von 2 Jahren kein Nachfolgepächter gefunden sein, verpflichtet sich der Pächter, den Garten von seinem Eigentum zu räumen.
- 8.5. Solange kein Nachfolgepächter für den Kleingarten gefunden bzw. dieser nicht geräumt ist, verpflichtet sich der Pächter, den Garten bis zur Neuverpachtung gemäß 3.2 ordnungsgemäß weiter zu bewirtschaften und eine Verwaltungspauschale mindestens in Höhe der zuletzt geschuldeten Pacht einschließlich Nebenkosten zu zahlen.
- 8.6. Macht der Pächter von der Gestattung, sein Eigentum auf einer Parzelle belassen zu können kein Gebrauch, ist er verpflichtet, die Baulichkeiten einschließlich Fundamente,

Einzelpachtvertrag für einen Kleingarten



befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten in umgegrabenem Zustand zu übergeben.

9. Pfandrecht des Verpächters

Der Verein als Verpächter hat für seine Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht gem. §§ 559 ff. BGB an den im Kleingarten befindlichen Sachen des Pächters sowie an dessen evtl. entstehenden Entschädigungsforderungen gem. § 11 BKleingG.

10. Nebenabreden

Nebenabreden bedürfen der Schriftform

11. Verhältnis zu anderen Bestimmungen

Die Satzung und einschlägige Beschlüsse des Kleingartenvereins sind verbindlich.

12. Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters

13. Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich, eine dem Gewollten an der nächsten kommenden wirksamen Ersatzregelung zu vereinbaren.

Der Verpächter:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'C' followed by a cursive name.

(Unterschrift)