



Unter-Pachtvertrag

Zwischen dem

Kleingärtnerverein Aligse e.V. Im Wiesengrund

- vertreten durch den Vorstand –
- (nachfolgend Verpächter)

und

seinem/seinen Mitglied/Mitgliedern

Herrn/Frau:(Anschrift).....

.....

Herrn/Frau: (Anschrift).....

(nachfolgend Pächter)

.....

wird folgender Unter-Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

Der Verpächter verpachtet dem Pächter den Garten Nr _____

mit einer Größe von insgesamt etwa _____m²
als Teilfläche der Kleingartenanlage „Im Wiesengrund“ Aligse zum Zwecke der
kleingärtnerischen Nutzung.

Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr
für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

§ 2 Art und Dauer des Pachtverhältnisses. Pachtjahr

1. Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und beginnt am __.__._____

Es ist ein Unterpachtverhältnis und endet

- durch Kündigung (s. §6)
- durch Tod des Pächters (s. a. Abs. 2.)
- automatisch bei Beendigung übergeordneter Pachtverhältnisse, mit Ausnahme der in § 10 Bundeskleingartengesetz (BkleingG) geregelten Fälle.

2. Stirbt der Pächter, endet der Pachtvertrag grundsätzlich mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod folgt. Der Pachtvertrag kann mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebensgefährten fortgesetzt werden, wenn er Mitglied dieses Kleingärtnervereins ist oder wird.
Ist der Pachtvertrag von Eheleuten, Lebensgefährten oder mit anderen Partnern gemeinschaftlich geschlossen worden, wird er beim Tode eines Partners mit den/dem überlebenden Partner/n automatisch fortgesetzt, wenn diese/r nicht binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter erklären/erklärt, dass sie/er den Pachtvertrag nicht fortsetzen wollen/will.
3. Das Pachtjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis 30. September des folgenden Jahres.

§ 3 Pachtzins

1. Der Pachtzins beträgt zur Zeit jährlich _____ € zzgl. jeweiliger Anpassung im Jahr 2014 auf _____ € Künftige Anpassungen werden rechtzeitig auf der JHV bekannt gegeben.
2. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenen Flächen werden für den einzelnen Garten anteilig berücksichtigt.
3. Ist aufgrund einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer gemäß § 5 Abs. 3 BkleingG ein neuer Pachtzins zu zahlen, tritt dieser an die Stelle des nach Abs. 1 zu zahlenden Pachtzinses.
4. Der Pachtzins ist jeweils im Voraus und kostenfrei an den Verpächter zu entrichten. Er wird fällig bis zu dem in der jeweiligen Rechnung angegebenen Termin. Mit ihm fällig sind die anderen in der Rechnung näher bezeichneten Abgaben.

Ein Erlaß oder eine Herabsetzung des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschadens, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist ebenso unzulässig wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten.

5. Bei Erlöschen der Vereinsmitgliedschaft durch Austritt oder Ausschluss bleibt der Pächter weiterhin verpflichtet, alle Leistungen zu erbringen, die satzungsgemäß oder durch Beschluß der Mitgliederversammlung von den Vereinsmitgliedern verlangt werden können. An die Stelle des Mitgliedsbeitrages tritt dann eine Verwaltungsgebühr in mindestens gleicher Höhe.

§ 4 Zahlungsverzug

1. Bleibt der Pächter mit der Zahlung seines Pachtzinses oder sonstiger zu zahlender Beträge (z.B. Stromkosten, Müllentsorgungsgebühren und ähnlichem, wie auch Mahngebühren)

nach schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 dieses Vertrages zu kündigen.

2. Werden Zahlungstermine nicht eingehalten, sind zusätzliche Mahngebühren und Einziehungskosten zu zahlen. Anstelle der tatsächlichen Kosten können vom Verpächter als Kostenersatz wahlweise pauschal 10% des Forderungsbetrages geltend gemacht werden.
3. Die gesamten Bestände des Kleingartens, insbesondere die Laube, haften für den Pachtzins und die sonstigen zu zahlenden Beträge. Bis zur Bezahlung dieser Forderungen darf nichts von den Beständen aus dem Garten entfernt, veräußert oder in anderer Weise darüber verfügt werden. Der Pächter ist verpflichtet, von einer etwaigen Pfändung der Bestände des Gartens dem Verpächter sofort Mitteilung zu machen.

§ 5 Pflichten des Pächters. Gartenordnung

1. Nach § 1 Abs. 1 BkleingG darf der Garten dem Pächter nur zur nichterwerbsmäßigen kleingärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Gartens berücksichtigt werden.
2. Für die Anlage, Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege des Gartens, die Errichtung von baulichen Anlagen und Versorgungseinrichtungen, Tierhaltung, Abfallbeseitigung und das Verhalten des Pächters und der von ihm geduldeten Personen im Garten sowie den Verkehr und die Fachberatung in der Kleingartenanlage gelten im Einzelnen die entsprechenden Bestimmungen der GARTENORDNUNG, die bindender Bestandteil diese Pachtvertrages ist.
3. Der Pächter darf den Garten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zur ständigen Nutzung oder zum Wohnen überlassen.
4. Jeglicher Handel, insbesondere der Verkauf und Ausschank von Alkohol auf dem Pachtgrundstück, sind verboten. Die Erwirkung einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluß auf dieses Verbot.
5. Der Pächter ist verpflichtet, den Aufforderungen des Verpächters hinsichtlich der Verwaltung und Bewirtschaftung nachzukommen sowie dem Verpächter und dem Grundstückseigentümer bzw. ihren Vertretern den Zutritt zum Garten zu gestatten.
6. Schließlich ist der Pächter verpflichtet, vom Vereinsvorstand (Verpächter) angeordnete Gemeinschaftsarbeiten zur Unterhaltung der Kleingartenanlage zu leisten und auch an erforderlichen Wachen, Notstandsarbeiten sowie Natur- und Vogelschutzmaßnahmen teilzunehmen.

Über Anzahl und Wert der jährlichen zu leistenden Arbeitsstunden sowie über eine eventuelle Abgeltung beschließt die Mitgliederversammlung des Vereins. Die Arbeitsstunden sind im jeweiligen Pachtjahr zu leisten.

§ 6 Kündigung des Pachtvertrages durch Pächter und Verpächter

1. Kündigungen bedürfen der Schriftform.

2. Kündigung durch den Pächter

Der Pächter kann den Pachtvertrag nur zum 30. September (Schluß des Pachtjahres) kündigen. Die Kündigung muß spätestens am 3. Werktag im August des Pachtjahres beim Verpächter (Verein) eingegangen sein. Ein Grund für die Kündigung muß nicht genannt werden.

3. Kündigung durch den Verpächter

3.1 Fristlose Kündigung

Der Verpächter kann den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

(1) sich der Pächter gemäß der Regelung in § 4 im Zahlungsverzug befindet oder

(2) der Pächter oder von ihm auf dem Gartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, daß dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

3.2 Ordentliche Kündigung

Der Verpächter kann den Pachtvertrag spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November des Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter

- ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder
- andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt,
- das Grundstück unbefugt einem Dritten überläßt,
- erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abgestellt oder
- geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.

3.3 Sonstige Kündigungsgründe

Bei Kündigungen des Verpächters aus anderen als den vorstehenden Gründen gelten die Bestimmungen des BkleingG.

§ 7 Pächterwechsel

Für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses durch Kündigung wird folgendes vereinbart:

1. Der Garten fällt an den Verpächter zurück und wird ausschließlich von diesem neu verpachtet.
2. Der Pächter ist verpflichtet, den Garten nach der Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand an den Verpächter zurückzugeben, der sich aus einer fortlaufenden

ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Gegebenenfalls ist dieser Zustand rechtzeitig herzustellen.

- 2.1 Der kleingärtnerischen Nutzung dienende Gegenstände (Bauliche Anlagen, Wegbefestigungen, Aufwuchs usw.) können grundsätzlich im Garten verbleiben, soweit sie den Bestimmungen der GARTENORDNUNG entsprechen und – soweit vorgesehen – die erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Dem entgegenstehende Dinge (das sind insbesondere nicht zulässige, verfallene, unbrauchbare oder das Landschaftsbild verunzierende bauliche Anlagen sowie überzählige, kranke Bäume und Sträucher) sind vorher vom scheidenden Pächter zu entfernen oder werden auf dessen Kosten vom Verpächter entfernt.
- 2.2 Kommt der Pächter diesen ihm obliegenden Verpflichtungen innerhalb der ihm vom Verpächter schriftlich gesetzten Frist nicht nach, ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Pächters durchführen zu lassen. Dieser ist zur Duldung der Veränderungs- und Entfernungsmaßnahmen verpflichtet.
3. Die Wertermittlung, die Kosten eines eventuellen Kündigungsverfahrens sowie die Kosten und Gebühren, die dem Verpächter anlässlich von Streitigkeiten über die Höhe des Entschädigungsbetrages oder die forderungsberechtigten Personen bei Gericht oder Rechtsanwälten entstehen, hat der bisherige Pächter zu tragen bzw. zu erstatten.
4. Die Höhe des kleingärtnerischen Nutzwertes der im Garten verbleibenden Gegenstände werden im Rahmen der kleingärtnerischen Bestimmungen nach den „Richtlinien für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen“ des Bezirksverbandes der Kleingärtner e.V. Lehrte (Bewertungsrichtlinien) von mindestens zwei Gartenfachberatern bewertet und anschließend festgesetzt. Das Ergebnis, nämlich die angemessene Entschädigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (im Weiteren als „Abstand“ bezeichnet), wird in einem Protokoll festgehalten und auch dem scheidenden Pächter zur Verfügung gestellt. Der scheidende Pächter erhält Gelegenheit, sich innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt des Bewertungsprotokolls zu entscheiden, ob er
 - die mit dem Garten übernommenen und von ihm eingebrachten Dinge entfernen (und somit nur das Pachtland an den Verpächter zurückgeben) möchte oder
 - auf der Grundlage des Bewertungsprotokolls eine Weiterverpachtung durch den Verpächter bevorzugt.

Die Erklärung ist schriftlich beim Verpächter einzureichen.

Im Falle der beabsichtigten Räumung des Gartens hat diese der scheidende Pächter auf seine Kosten innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt des Bewertungsprotokolls durchzuführen. Im Übrigen gelten die folgenden Regelungen als verbindlich.

- 4.1 Hinsichtlich der Abstandssumme bestehen Rechtsbeziehungen nur zwischen dem weichenden und dem nachfolgenden Pächter.

Die bei der Bewertung ermittelten Beträge beinhalten den höchstmöglich zu erzielenden Betrag für die im Garten verbliebenen Dinge. Ein Anspruch auf Erhalt dieses Betrages – insbesondere gegenüber dem Verpächter – besteht nicht. Die Realisierung der bei der Bewertung festgestellten Beträge setzt voraus, daß ein Folgepächter bereit ist, einen Betrag in dieser Höhe als Abstand für die zu übernehmenden Dinge aufzubringen.

Die letztendliche Höhe des Abstandes richtet sich ausschließlich an der Relation von Angebot und Nachfrage.

- 4.2 Der Verpächter wird bemüht sein, kurzfristig einen Nachfolgepächter zu finden, der bereit ist, den im Bewertungsprotokoll festgelegten Abstand zu leisten. Sollte innerhalb von zwei Monaten nach der Bewertung kein Nachfolgepächter gefunden worden sein, wird dem Verpächter eine Verhandlungsspanne von bis zu 30% unter dem Bewertungsbetrag eingeräumt.
- 4.3 Obwohl die Neuverpachtung ausschließlich dem Verpächter obliegt, ist der scheidende Pächter im Rahmen des Vergabeverfahrens aber jederzeit berechtigt, Nachfolgepächter zu benennen. Über die Verpachtung an eine auf diese Weise benannte Person wird nach pflichtgemäßem Ermessen vom Verpächter entschieden. Hierbei ist der Verpächter berechtigt, diese Personen ohne Angabe von Gründen abzulehnen.
- 4.4 Mit Einverständnis des scheidenden Pächters kann der Garten mit jeder unter dem Bewertungsbetrag liegenden Abstandszahlung weiterverpachtet werden.
- 4.5 Sofern nicht nur das Pachtland an den Verpächter zurückgegeben wurde (vgl. Ziffer 4.) und der Garten nicht unverzüglich weiterverpachtet werden kann, entstehen weiterhin Kosten, die der scheidende Pächter dem Verpächter bis zur Höhe des erzielbaren Abstandes zu ersetzen hat.
Das sind insbesondere
- die an den Eigentümer zu leistenden Pachtzahlungen für den Garten und anteilige Gemeinschaftsanlagen,
 - übliche Versicherungsprämien zum Schutz der im Garten verbliebenen Dinge,
 - die für den Garten anteiligen öffentlichen Abgaben,
 - Aufwendungen für die Pflege des Gartens, sofern sie vom scheidenden Pächter nicht fortgesetzt wird, und zwar in der Höhe des doppelten Betrages der vom Verein festgelegten Pauschale für Gemeinschaftsarbeiten je Stunde/Person. Art und Umfang der einstweiligen Pflege werden ausschließlich vom Vorstand des Vereins bestimmt.
- 4.6 Über die Zahlung des Abstandes schließen der aufgebende Pächter und der übernehmende Pächter einen Vertrag zur Gartenübergabe. Eine Durchschrift hiervon ist dem Verpächter zu überlassen. Die Wirksamkeit des Vertrages ist von seiner Zustimmung abhängig.
- (1) Alle Zahlungen des Abstandes sind im Beisein des Verpächters abzuwickeln.
 - (2) Aus dem Abstand sind vorrangig die Forderungen des Verpächters zu befriedigen.
 - (3) Der Verpächter ist zur Aufrechnung aller seiner Forderungen berechtigt.
 - (4) Der Anspruch des ausscheidenden Pächters auf Auszahlung des Entschädigungsbetrages abzüglich aufgerechneter etwaiger Forderungen und verauslagter Kosten des Verpächters besteht erst, wenn der Nachfolgepächter den festgesetzten Entschädigungsbetrag an den Verpächter entrichtet hat.

§ 8 Rechtsstreitigkeiten und Gerichtsstand

Rechtsstreitigkeiten werden vom Vereinsvorstand (Verpächter) oder von ihm beauftragten Personen geführt.

Verpächter und Pächter verpflichten sich, bei Streitfällen, die sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages oder den Beziehungen zueinander ergeben, bis zur Ausschöpfung aller Schlichtungsmöglichkeiten innerhalb der Kleingärtnerorganisation (Verein, Bezirksverband, Landesverband) auf den zivilrechtlichen Klageweg zu verzichten.

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Lehrte.

§ 9 Vertragsausfertigung. Nebenabsprachen. Änderungen von Vertragsbestimmungen

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Verpächter und der Pächter.

Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Vereinbarungen außerhalb dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und sind seitens des Verpächters von mindestens zwei zur rechtsverbindlichen Vertretung berechtigten Vorstandsmitgliedern und seitens des Pächters vom Pächter – ggf. von allen Pächtern – zu unterzeichnen.

§ 10 Vertragsbestandteile

Der Pächter erkennt diesen Unter-Pachtvertrag und die GARTENORDNUNG des Kleingärtnerverein "Im Wiesengrund" e.V. Aligse als rechtsverbindlich an.

Den Erhalt und die Kenntnisnahme bestätigt der Pächter mit der Unterzeichnung dieses Unter-Pachtvertrages.

§ 11 Schlußbestimmung

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird der übrige Vertragsinhalt davon nicht berührt. Eine unwirksame bzw. ungültige Bestimmung wird unverzüglich durch eine rechtswirksame Bestimmung ersetzt, die dem Inhalt der bisherigen Bestimmung möglichst weitgehend entspricht.

Aligse, _____

Kleingärtnerverein Aligse e.V. "Im Wiesengrund

.....
(Verpächter)

.....
(Verpächter)

.....
(Pächter)

.....
(Weitere Pächter)