

# Unterpachtvertrag

## I.

Der **Bezirksverband Hameln der Kleingärtner e.V.** ist aufgrund des Generalpachtvertrages mit der Stadt Hameln Pächter von .....Kleingärten in der **Kleingartenanlage „Am Heideweg“**

Der Bezirksverband ist zur Unterverpachtung der Kleingärten ausdrücklich berechtigt.

## II.

Zwischen

1. dem **Bezirksverband Hameln der Kleingärtner e.V.**, vertreten durch den

**Kleingärtnerverein „Am Heideweg“ e.V.** dieser wiederum vertreten durch die Mitglieder des Vorstandes,

.....  
- Verpächter –

und

2. den Ehegatten

a. .... ( Ehemann )

b. .... ( Ehefrau )

Mitglied(er) des Kleingartenvereins.....

wird folgender

## **Kleingartenpachtvertrag**

geschlossen:

### **§ 1 Gegenstand der Pachtung**

Der Verpächter verpachtet dem Pächter im Gebiet des **Kleingärtnervereins „Am Heideweg“ e.V.**

in der Anlage „Am Heideweg“ den Kleingarten Nr. .... in einer Größe von

..... qm, zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung.

### **§ 2 Beginn und Ende des Pachtverhältnisses**

- ( 1 ) Das Pachtverhältnis beginnt mit Wirkung vom .....und endet, soweit es nicht vorher gekündigt wird, mit Erlöschen des Generalpachtvertrages vom 01. Juni 1965 gemäß Abschnitt I. dieses Vertrages.
- ( 2 ) Das Pachtjahr läuft jeweils vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres.
- ( 3 ) Die Probezeit läuft ein Jahr vom Zeitpunkt der Unterzeichnung
- ( 4 ) Beim Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis mit Ablauf des folgenden Kalendermonats.
- ( 5 ) Das Pachtverhältnis endet automatisch, wenn dem Verpächter der Zwischenpachtvertrag gekündigt wird, außer in den gesetzlichen Fällen des § 10 Abs. 1 BKleingG.

- ( 6 ) Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
- a. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fälligen Pachtzinsforderungen erfüllt oder
  - b. der Pächter oder von ihm auf seiner Kleingartenfläche 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.
- ( 7 ) Der Verpächter ist berechtigt das Vertragsverhältnis in der Probezeit mit einer Frist von 14 Tagen zum Monatsende ohne Angabe von Gründen zu kündigen.
- ( 8 ) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu 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 abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.
- ( 9 ) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im Februar zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn
- a. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf eine Größe von 400 qm zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- und Parkplätze zu errichten
  - b. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde
  - c. die als Kleingärten benutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfordert
  - d. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche nach abgeschlossener Planfestsetzung für die festgesetzte Nutzung alsbald benötigt wird.
- ( 10 ) Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 7, Buchstabe c) und d), spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

- ( 11 ) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis jederzeit zu kündigen. Er hat weder ganz, noch anteilig einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits für das angebrochene Pachtjahr im Voraus bezahlten Pacht.
- ( 12 ) Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.
- ( 13 ) Die Kündigungsgebühr beträgt derzeit 150 Euro und ist sofort nach Kündigungsbestätigung zu zahlen.
- ( 14 ) Es wird vereinbart, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauches der Kleingartenparzelle gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist.

### § 3 Pachtzins

- ( 1 ) Der Pachtzins beträgt zur Zeit ..... € je qm und Jahr, mithin .....€. Dieser Betrag ist bis zum ...4...eines jeden Monats in 12 Raten an den Verpächter bzw. an den **Kleingärtnerverein „Am Heideweg“ e.V.** im Voraus zu zahlen.
- ( 2 ) Der Pachtzins kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.
- ( 3 ) Ein Erlass oder eine Minderung des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschaden, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
- ( 4 ) Der Pächter erklärt sich bereit, an Gemeinschaftsarbeiten, die der Einrichtung oder Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen dienen, tatkräftig mitzuwirken. Auf § 2 Abs. 6 wird verwiesen. Die Gemeinschaftsarbeit muß auch dann geleistet werden wenn der Garten gekündigt worden ist, bis hin zur Neuvergabe.
- ( 5 ) Sollte der Pächter während der Vertragslaufzeit aus dem **Kleingärtnerverein „Am Heideweg“ e.V.** ausscheiden, so verpflichtet er sich zur Zahlung einer jährlichen Verwaltungspauschale, die doppelt so hoch wie der Vereinsbeitrag eines aktiven Mitgliedes ist.

### § 4 Gewährleistung

Der Kleingarten wird dem Pächter ohne Gewähr für genaue Größe, bestimmte Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit zu der in §§ 1 u. 5 bestimmten Nutzung überlassen.

### § 5 Nutzung

- ( 1 ) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in einem guten Kulturzustand zu erhalten.
- ( 2 ) Der Pächter verpflichtet sich, alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des Umweltschutzes, des Baurechtes, des Abfall- und Wasserrechtes, Landschaftsschutzes und die Vorschriften der Baumschutzsatzung zu befolgen.
- ( 3 ) Der Pächter darf die bestehenden Gartengrenzen nicht eigenmächtig verändern oder beeinträchtigen.
- ( 4 ) Der Pächter ist berechtigt, eine Gartenlaube nach den geltenden Vorschriften zu errichten, sofern eine solche nicht vorhanden ist bzw. durch Abbruch oder Brand verloren geht.

- ( 5 ) Bauliche Anlagen bedürfen unbeschadet einer baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter. Hierunter fallen auch alle nachträglichen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen.
- ( 6 ) Die Errichtung, Änderung, Ergänzung oder Erneuerung soll innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach der Zustimmung abgeschlossen sein.
- ( 7 ) Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsanlagen usw., die entgegen geltender Vorschriften errichtet wurden, sind auf Verlangen des Verpächters unverzüglich zu entfernen.
- ( 8 ) Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
- ( 9 ) Der Pächter ist nicht berechtigt, den Kleingarten oder Teile desselben ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters unter zu verpachten oder Dritten zur Nutzung zu überlassen.

### **§ 6 Rückgabe des Pachtgegenstandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses**

- ( 1 ) Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses von seinem Eigentum ( Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör ) zu räumen und im geräumten Zustand sowie in einem Zustand, der eine sofortige kleingärtnerische Weiternutzung ermöglicht, an den Verpächter zurückzugeben.
- ( 2 ) Verpächter und Pächter können den Verbleib des Eigentums oder von Teilen des Eigentums auf der Kleingartenparzelle bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses vereinbaren. Diese Vereinbarung kann zeitlich befristet werden.
- ( 3 ) Der scheidende Pächter kann sich von der vorstehenden Pflicht zu Räumung des Pachtgegenstandes in dem Umfange befreien, in dem er dem Verpächter einen Kaufvertrag mit dem Folgepächter über die auf diesen übergehenden Sachen unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen nachweist.
- ( 4 ) Ausschließlich der Verpächter hat das Recht, den Kleingarten an einen Folgepächter neu zu verpachten. Er ist auch dann nicht an die Empfehlung des Pächters gebunden, mit einem von ihm benannten Folgepächter abzuschließen, wenn der Pächter mit diesem bereits eine Einigung über die Höhe des zurückgelassenen Eigentums erzielt hat. Er wird sich einer entsprechenden Empfehlung aber nicht verschließen, wenn gegen die Person des Folgepächters keine Gründe ersichtlich sind.
- ( 5 ) Kommen die Parteien gemäß § 6 Ziff. 2 u. 3 dieses Vertrages überein, dass der scheidende Pächter sein Eigentum bei der Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses zurücklassen kann, ist grundsätzlich eine Wertermittlung der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vorzunehmen. Die Wertermittlung ist im Falle der Kündigung des Kleingartenpachtverhältnisses durch den Kündigenden rechtzeitig beim Verpächter zu beantragen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der scheidende Pächter bzw. der Verursacher der Wertermittlung, soweit dem nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
- ( 6 ) Die Wertermittlung kann nur durch zugelassene Wertermittler des Verpächters vorgenommen werden. Die erfolgt nach den jeweils gültigen „Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten beim Pächterwechsel“ des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreunde. Diese werden hiermit Bestandteil dieses Vertrages und können jederzeit beim Vorstand des Vereines eingesehen werden.
- ( 7 ) Der durch die Wertermittler festgestellte Wert der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen

bildet die Höchstgrenze für Entschädigungen und für den Kaufpreis für das dem scheidenden Pächter gehörende Eigentum. Diesem und dem Folgepächter steht es frei, einen unter der Wertermittlung liegenden Kaufpreis zu vereinbaren.

- ( 8 ) Nichtstatthafte Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen usw. sind vom weichenden Pächter zu entfernen. Kommt er der Aufforderung zum Entfernen nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters den ordnungsgemäßen Zustand herzustellen.
- ( 9 ) Lässt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum zurück, verpflichtet er sich solange zur Zahlung einer Pauschale, bis der Kleingarten an einen Folgepächter neu verpachtet werden kann. Die Höhe dieser Pauschale darf nicht höher als der zuletzt gezahlte Pachtzins sein.
- ( 10 ) Endet das Pachtverhältnis aufgrund einer Kündigung gemäß § 2 Abs. 7, steht dem Pächter eine Entschädigung nach § 11 BKleingG zu.

### **§ 7 Gartenordnung**

Die Gartenordnung des **Kleingärtnervereins „Am Heideweg“ e.V.** in ihrer jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich Bestandteil dieses Vertrages.

### **§ 8 Betreten des Kleingartens**

Der Pächter ist verpflichtet, den Vertretern des Verpächters oder deren Beauftragten ( z.B. dem Kleingärtnervereinsvorstand ) oder dem Eigentümer das Betreten der Pachtfläche im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse jederzeit zu gestatten. Ein Ersatz für geringe Schäden, die hieraus entstehen sollten, steht dem Pächter nicht zu.

### **§ 9 Gerichtsstand, Gesamtschuldnerschaft**

Die Pächter zu 2) sind Gesamtschuldner. Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch 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 Hameln.

### **§ 10 Nebenabreden**

Vertragsänderungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind unwirksam.

....., den .....

Für den Verein

.....