

# Kleingarten-Pachtvertrag

zwischen dem

**Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V.**  
**-Verpächter-**

vertreten durch den **Kleingärtnerverein**

(dieser vertreten durch seinen Vorstand)

und

1.

2.

**- Pächter -**

wohnhaft:

## § 1

### Gegenstand der Pachtung

Kleingarten:

qm

im Kleingärtnerverein:

Die Verpachtung erfolgt zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung nach dem Bundeskleingartengesetz. Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zum Zeitpunkt der Übernahme durch den Pächter befindet.

**Voraussetzung für die Pachtung eines Kleingartens ist die Mitgliedschaft im verpachtenden Verein.**

Das Wohnen im Garten ist auch dann nicht zulässig, wenn es auf wenige Wochen im Jahr begrenzt ist.

Jeder Wohnungswechsel ist dem Verpächter innerhalb von 14 Tagen anzuzeigen. Muss die Anschrift ermittelt werden, kann der Verpächter Kostenersatz verlangen.

Änderungen in der Aufteilung der Gemeinschaftsanlagen und die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Allee-, Zier- oder Nutzholzbäumen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters.

## § 2

### Pachtdauer und Kündigung

Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom  und wird für Dauerkleingärten auf unbestimmte Zeit, für sonstige Kleingärten entsprechend der Laufzeit des Generalpachtvertrages geschlossen. Er **endet** automatisch mit dem Tode des Pächters, bei mehreren mit dem Ableben des Längstlebenden. Die **Neuverpachtung** ist Angelegenheit des Verpächters. Bewerbervorschläge des abgehenden Pächters werden geprüft.

Das Pachtjahr beginnt mit dem **1. Dezember** und endet mit dem darauf folgenden **30. November**. Die Kündigung des Vertrages durch den Pächter kann jeweils nur zum Ende des Pachtjahres erfolgen und muss dem Verpächter **drei Monate** vorher schriftlich zugegangen sein.

### § 3 Pachtzins

Der Pachtzins wird nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes ermittelt und festgesetzt. Er beträgt zurzeit  €/m<sup>2</sup>/Jahr und ist spätestens am **31. Oktober** eines jeden Jahres im **Voraus** an den Verpächter zu zahlen.

Über die Modalitäten (Bankeinzug, Überweisung etc.) beschließt der Verein.

Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist ebenso unzulässig, wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten. **Im Falle einer Pachtzinserhöhung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Verpächter erkennt der Pächter diese als mit sofortiger Wirkung auch ihm gegenüber geltend an.**

### § 4 Zahlungsverzug

Bleibt der Pächter mit der Entrichtung seines jährlichen Pachtzinses und/oder wiederholt bei seinen sonstigen fälligen finanziellen Leistungen - Vereinsbeitrag, Wasser- und Wegegeld, Umlagen, Stromgeld, Mahngebühren, Aufwendungserstattung, Zinsen etc. - trotz schriftlicher Abmahnung länger als 2 Monate in Verzug, ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis **fristlos** zu kündigen.

Die gesamten Bestände des Kleingartens sowie Baukörper, Einfriedigung und Gartenfrüchte **haften** für die Verbindlichkeiten. Bis zur Bezahlung des Pachtzinses darf nichts von den Beständen aus dem Garten entfernt werden. Der Pächter ist verpflichtet, von einer etwaigen Pfändung der Bestände des Gartens dem Verpächter sofort Mitteilung zu machen.

### § 5 Nutzung

Gemäß der Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, **insbesondere** zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung).

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

Entsprechend der kommunalen Verordnungen hat der Pächter an der Eingangspforte seinen Namen und die Nummer des Kleingartens anzubringen.

Der Pächter darf das Grundstück oder Teile desselben weder weiterverpachten 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 das Verbot.

Jede Art der gewerblichen und/oder werblichen Nutzung des Pachtgrundstücks ist verboten, lautstarkes Feiern auf der Parzelle und in der Gemeinschaftsanlage stellen eine erheblich Verletzung der Vertragspflichten dar.

**Auf dem Garten dürfen Lauben nur bis zu einer Größe von 24 qm Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz und Nebengebäude errichtet werden.** Der Abstand zu allen Nachbargrenzen muss in jedem Fall **mindestens 2,50 m** betragen. **Der Pächter hat vor der Bebauung die Genehmigung des Verpächters einzuholen** und alle entstehenden Kosten, Gebühren und Abgaben zu tragen. Abweichungen von dieser Vorschrift bedürfen der besonderen Zustimmung des Verpächters und der kommunalen Bauaufsicht.

Zusätzlich zu der auf 24 qm begrenzten bebaubaren Fläche kann ein **Rankgerüst mit Wetterschutzfunktion** als Regenschutz auf einer **12 qm** großen unbefestigten Fläche im Garten errichtet werden. Die vom Verpächter vorgegebene Ausführung mit verbindlichen Maßen und Abständen ist einzuhalten.

**Sind Gartenlaube und Nebenbauten ohne Bauerlaubnis oder abweichend davon errichtet worden, besteht dann keine Beseitigungs-/Änderungspflicht, solange die Baukörper mit den kleingartenrechtlichen Vorgaben (BKleingG) und den baurechtlichen Bestimmungen der Kommune (LBO und Dienstanweisung etc.) übereinstimmen oder unter Bestandsschutz stehen. Der Pächter hat auf Verlangen den Nachweis darüber zu führen, wann der/die Baukörper errichtet und/oder verändert wurden.**

Die Hecken an den Wegen sind einheitlich zu pflegen und zu erhalten. Sie dürfen, sofern vom Verpächter im Ausnahmefall nicht ausdrücklich zugelassen, die in der Gartenordnung vorgeschriebene Höhe **nicht** überschreiten. Gleiches gilt für Gartenpforten. Schadhafte und/oder durch Verschleiß beeinträchtigte Pforten sind durch neuwertige gleicher Ausführung, vorzugsweise in Holz, durch den Pächter zu ersetzen.

Die Tierhaltung jeglicher Art ist verboten. Ausgenommen davon sind Bienen, wobei eine Imkerausbildung und die Mitgliedschaft im Imkerverein nachzuweisen sind. Über die Anzahl der Völker entscheidet der Verpächter! Für Hunde gilt die Anleinplicht in der Gemeinschaftsanlage!

## § 6 Abwasserbeseitigung

Wer sich entscheidet oder entschieden hat auf seinem Kleingarten Wasser aus der öffentlichen Wasserversorgung zu beziehen, auf dem sich in der Laube an die Wasserversorgung angeschlossenen Anlagen oder Geräte befinden deren Benutzung einen nicht unerheblichen Anfall von Abwasser erwarten lässt – wie z. B. Toiletten, Duschtassen etc. – **muss** die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers nach § 6 a Entwässerungsortgesetz gewährleisten. Gleiches gilt für Grundwasserentnahmen oder Ähnliches. Der Verpächter ist zu informieren und die Genehmigung der Maßnahme bei diesem zu beantragen. Die Abnahme derselben ist zeitnah zu veranlassen.

## § 7 Gemeinschaftsanlage, Wege und Gräben

Der Pächter ist verpflichtet, die Gemeinschaftsanlage und die zum Pachtgrundstück gehörenden und angrenzenden Wege und Gräben in ordnungsmäßigem Zustand zu halten. Wege sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter ohne Zustimmung/ Anweisung des Verpächters nicht verändert werden. Soweit die Pachtgrundstücke an der Öffentlichkeit zugänglichen Straßen/Wegen liegen, obliegt dem Pächter die **Reinigungs-** und **Streupflicht**.

Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen oder den Anweisungen des Verpächters nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten **nach** vorheriger Mahnung auf **Kosten des Pächters** vornehmen zu lassen.

Außerdem sind die zum Pachtgegenstand und zur Gemeinschaftsanlage gehörenden Gräben jeweils zu den Schauterminen, die in den Tageszeitungen bekannt gegeben werden, oder nach Aufforderung durch den Verpächter ordnungsgemäß zu reinigen und – bei Verdichtung – wieder herzustellen, so dass der Ab-/Durchfluss gewährleistet wird.

## § 8 Verhältnis zum Generalpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundeigentümer bestehenden Generalpachtvertrages Anwendung.

**Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu den Kosten, die bei der notwendigen fortlaufenden Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage entstehen, heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist.**

**Der Pächter ist verpflichtet**, an den zur Unterhaltung/Pflege der Anlage erforderlichen **Gemeinschaftsarbeiten auf Anforderung des Verpächters** oder Bekanntgabe seines Kleingärtnervereins teilzunehmen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach und stellt er auch keine geeignete Ersatzkraft, so hat er die Nichtbeteiligung durch Geld abzugelten. Die Höhe des Abfindungsbetrages wird durch den Verpächter oder durch den Kleingärtnerverein festgesetzt und orientiert sich an den Kosten, die durch Beauftragung einer Fachfirma anfallen würden.

Die Entsorgung von Abfällen jeglicher Art, die Verunreinigung von Wegen und Flächen in der Gemeinschaftsanlage ist verboten. Das gilt auch für das Verbringen von Gartenpflanzen, Hecken- u. Gehölzschnitt. Entstehen Entsorgungskosten für den Verpächter, ist dieser berechtigt jeden Pächter anteilig an den Kosten zu beteiligen.

## § 9 Ergänzende Vertragsgrundlagen / Vereinbarungen

Die von der Delegiertenversammlung des Landesverbandes der Gartenfreunde beschlossene **Gartenordnung** und **Wertabschätzungsrichtlinie** sowie **Verpflichtungserklärung / Vereinbarung über die Abwasserbeseitigung** in Kleingärten und **Verpflichtungserklärung-Bau** sind bindender Bestandteil des Pachtvertrages. Es gilt die jeweils gültige – aktualisierte – Fassung.

## § 10 Parken von Kraftfahrzeugen

Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Parkplätzen zulässig. Das Waschen, Reparieren und Abstellen der Fahrzeuge ist Verboten.

## § 11 Pächterwechsel

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

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung lt. Pachtvertrag und Gartenordnung ergibt. Verfallene oder unbrauchbare, sowie nicht den gesetzlichen oder vertraglichen Vorschriften ganz oder in Teilen entsprechende Baulichkeiten sind vom **ausscheidenden** Pächter auf seine Kosten zu beseitigen. Überzählige oder kranke Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen.

Der Verpächter hat für die Wertabschätzung des Kleingartens zu sorgen und diese dem abgehenden Pächter auszuhändigen. **Grundlage für die Wertabschätzung ist die jeweils gültige Schätzungsrichtlinie des Landesverbandes. Die Wertabschätzung ist kostenpflichtig und dient als Orientierungshilfe für den Verkauf/Kauf des Kleingartens. Sie gibt das Maximum dessen an, was als Preis überhaupt vertretbar sein**

**kann. Der abgehende Pächter hat keinen Anspruch darauf, dass der ausgewiesene Preis tatsächlich verlangt und / oder erzielt werden kann.** Der abgehende Pächter **verpflichtet** sich, die geschätzten Gegenstände (Pflanzen, Bauten, Materialien) unmittelbar nach Erhalt des Kaufpreises auf den Nachfolger des Gartens zu übertragen und die in der Wertabschätzungsrichtlinie festgesetzte **Schätzgebühr an den Verpächter** zu entrichten. Die durch die Schätzung entstandenen Kosten sowie weitere Forderungen des Verpächters an den Pächter können vom Kaufpreis, soweit dies möglich ist und die Kaufabwicklung über den Verpächter erfolgt, in Abzug gebracht werden. Andernfalls ist der Verpächter berechtigt die Forderungen und Schätzgebühr gesondert in Rechnung zu stellen. Fälligkeit liegt spätestens dann vor, wenn mehr als 4 Wochen nach Aushändigung/Zusendung der Wertabschätzung vergangen sind. **Der Verpächter kann nur dann verpflichtet werden den Kaufpreis weiterzuleiten, wenn dieser an ihn von dem neuen Pächter/Nachfolger gezahlt worden ist.**

**Der Verpächter ist berechtigt, den Kleingarten in einen vertragsgemäßen und einer regelmäßigen Pflege entsprechenden Zustand versetzen zu lassen und die dadurch entstehenden Kosten gegenüber dem abgehenden Pächter geltend zu machen oder vom Erlös des Gartens einzubehalten. Das gilt für den Fall, dass eine Beseitigung der festgestellten Mängel/des unzulässigen Zustandes nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch den Pächter selbst oder einer von ihm beauftragten Fachfirma erfolgt.**

## **§ 12 Haftung**

Der Pächter **verzichtet** auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Für Verschlechterung des Pachtgegenstandes haftet der Pächter.

## **§ 13 Betreten der Kleingärten**

Bei dringendem Handlungsbedarf und zur Abwehr von Schäden, ist es dem Verpächter / Verein erlaubt, den Kleingarten auch ohne vorherige Benachrichtigung zu betreten.

## **§ 14 Verstöße und missbräuchliche Nutzung**

Im Falle eines Verstoßes gegen die §§ 5, 6, 7, 8, 9 und 10 ist der Verpächter zur **Kündigung** des Vertragsverhältnisses berechtigt, wenn der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung die erhobenen Beanstandungen nicht abstellt. Der Verpächter ist in dem Fall auch berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Strafbare Handlungen des Pächters, mutwillige Beschädigungen innerhalb des Kleingartengebietes sowie Vermüllung des Kleingartens oder der Gemeinschaftsflächen berechtigen den Verpächter zur **fristlosen** Kündigung.

## **§ 15 Stillschweigende Verlängerung**

Die Anwendung des § 545 BGB - stillschweigende Verlängerung - bleibt für alle Kündigungsfälle **ausgeschlossen**.

## **§ 16 Gerichtsstand**

Die Pächter zu 1 und 2 sind **Gesamtschuldner**, Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen persönlich anrechnen zu lassen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen. Zuständig ist das Amtsgericht.

## **§ 17 Unwirksamkeit**

Für den Fall der Unwirksamkeit einer Bestimmung des Vertrages bleiben die übrigen Regelungen davon unberührt.

### **4 Anlagen**

**Gartenordnung, Wertabschätzungsrichtlinie, Verpflichtungserklärung/Vereinbarung zur Abwasserbeseitigung, Verpflichtungserklärung-Bau – ausgehändigt / erhalten**

Vorsitzende/r:.....

1. Pächter/-in:.....

Kassierer/-in:.....

2. Pächter/-in:.....

Bremen,