

Kleingarten-Pachtvertrag

Zwischen dem Kreisverband der Gartenfreunde Greifswald e.V.

- als Verpächter -

vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereins

aufgrund eines Verwaltungsabkommens

und
(Vor- und Zuname)

geb. am.....

.....
(Vor- und Zuname)

geb. am.....

.....
(Plz, Wohnort, Straße, Hausnummer)

Telefon-Nr. :

E-Mail :

- als Pächter -

Als **Mitglied** des o.g. Kleingärtnervereins, im nachfolgenden Pächter genannt, wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§1

- (1) Der Verpächter verpachtet dem Pächter nach Maßgabe des bestehenden Verwaltungsabkommens zum jeweils geltenden Zwischenpachtvertrag/Generalpachtvertrag aus der Kleingartenanlage den Kleingarten

(Parzelle) Nr. in der Größe von m²

zur kleingärtnerischen Nutzung.

Mitverpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsfläche; leer stehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche.

Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in dem Zustand, in dem er sich z.Zt. befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

- (2) Dem Pächter ist bekannt, dass das dauernde Wohnen im Kleingarten nicht erlaubt ist. Während der Dauer des Pachtvertrages hat er eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jeder Wohnungswechsel ist dem Verpächter(im Weiteren gleichzusetzen mit verwaltendem Kleingärtnerverein – KGV) schriftlich innerhalb von vier Wochen mitzuteilen. Bei Nichtbeachtung sind evtl. auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen
- (3) Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu den Leistungen der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber dem Grundstückseigentümer oder der Kommune verpflichtet ist
- (4) Die Pächter sind Gesamtschuldner.

- (5) 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.

§2

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom und wird auf unbestimmte Zeit, jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages /Generalpachtvertrages geschlossen.
- (2) Das Pachtjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) Der Pachtvertrag endet bei Tod des Pächters mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.
Der Pachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tod eines Ehegatten/Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten/Lebenspartner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte/Lebenspartner binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er den Pachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt dieser als beendet.
Ggf. ist mit einem seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen ein neuer Pachtvertrag zu schließen, wenn die Mitgliedschaft im Verein erworben wird und wenn ein entsprechender Antrag innerhalb eines Monats nach dem Todesfall gestellt wurde und die Gewähr für die bestimmungsgerechte Nutzung des Kleingartens gegeben ist.
- (4) Für die Kündigung des Vertrages durch den Verpächter gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).
Kündigungen und Abmahnungen können vom Kreisverband als Verpächter als auch vom Verein aufgrund des Verwaltungsabkommens ausgesprochen werden.
- (5) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.
Der § 545 BGB findet keine Anwendung.
Die Auflösung des Pachtverhältnisses im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter in einem Aufhebungsvertrag ist jederzeit möglich.

- (6) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Kleingarten an den Verpächter zurück.
Der Pächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Verpächters oder ohne dessen Wissen über den Garten zu verfügen.
Die Neuverpachtung des Kleingartens ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters.

§3

- (1) Die Pacht beträgt z.Zt. Euro/m² und Jahr.
Ändert sich die gesetzliche Pacht nach § 5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen die neu festgesetzte Pacht jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft.
- (2) Die für den in §1 bezeichneten Kleingarten einschl. der anteiligen Gemeinschaftsflächen sich errechnende Pacht und öffentlich-rechtliche Lasten pro Jahr sowie evtl. von der Delegiertenversammlung des Kreisverbandes oder der Mitgliederversammlung des KGV beschlossenen Umlagen für den Pachtgegenstand werden dem Pächter vom Verein durch Rechnungslegung mitgeteilt und sind bis zumdes Vorjahres an die vom Verpächter bezeichnete Bankverbindung zu zahlen.
- (3) Ein Erlass der Pacht wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dgl. kann nicht gefordert werden.
Eine Aufrechnung gegen die Pacht ist nur mit vom Verpächter anerkannten oder rechtmäßig festgestellten Gegenforderungen zulässig.
- (4) Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht, mit seinem Anteil an den öffentlich - rechtlichen Lasten, Umlagen, Mitgliedsbeiträgen und sonstigen entgeltlichen Gemeinschaftsleistungen für ein Vierteljahr im Verzug und erfüllt dann nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung seine Zahlungsverpflichtungen, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zu kündigen.
- (5) Die Kosten der Wasserentnahme aus vorhandenen Versorgungsanlagen und für Elektroenergie werden gemäß Beschluss des KGV von diesem erhoben.
Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit im Verzug und leistet er diese auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb von zwei Monaten nicht, ist der KGV berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Zahlung der geschuldeten Beträge zzgl. evtl. Verwaltungskosten Gebrauch zu machen.
- (6) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag sowie durch Gemeinschaftsleistungen im KGV abgegolten, solange der Verein die Kleingartenanlage verwaltet.
Bei Nichtmitgliedschaft des Pächters im KGV bzw. bei Beendigung des Verwaltungsabkommens des KGV sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in doppelter Höhe des Mitgliedsbeitrages zusätzlich zur Pacht und öffentlich-rechtliche Lasten durch den Pächter zu tragen.

§4

- (1) Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, seinen Kleingarten im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung gemäß §1 Abs.1 Nr.1 BKleingG (nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung) ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in einem guten Kultur- und Pflegezustand zu erhalten.
- (2) Die Gartenordnung des KGV bzw. - wenn der Verein keine solche beschlossen hat - die Rahmengartenordnung des Kreisverbandes ist in der jeweiligen gültigen Fassung bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.
- (3) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
- (4) Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgegenstandes ist verboten.
- (5) Die Errichtung oder Erweiterung von Gartenlauben und baulichen Nebenanlagen richtet sich nach § 3 Abs. 2 BKleingG und der Landesbauordnung M-V (detaillierte Festlegungen dazu enthält die jeweils geltende Gartenordnung). Vor Baubeginn sind in jedem Fall das schriftliche Einverständnis des Vorstandes des KGV und alle erforderlichen Zustimmungen einzuholen.
- (6) Das Parken von Kfz im Kleingarten und auf den Gemeinschaftsflächen der Anlage ist untersagt, es ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig. Das Aufstellen von PKW, Wohnwagen, Wohnmobilen, Booten oder dgl. innerhalb der Kleingartenanlage - auch vorübergehend - ist nicht zulässig.

§ 5

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, die vom KGV zur Gesamtgestaltung der Kleingartenanlage beschlossenen Gemeinschaftsleistungen selbst oder durch von ihm bestimmte Dritte zu erbringen.
- (2) Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der KGV berechtigt, von ihm eine finanzielle Abgeltung zu verlangen. Deren Höhe wird durch den KGV festgesetzt.
- (3) In besonders gelagerten Fällen kann der KGV Ausnahmen von den Abs. 1 und 2 beschließen.

§ 6

- (1) Der Verpächter hat dem Pächter die Pachtsache zur Verfügung zu stellen und ihm für die ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung der Parzelle entspr. dem BKleingG und der Gartenordnung Anleitung zu geben.

- (2) Den vom Verpächter oder vom KGV mit der Wahrnehmung besonderer Aufgaben im Rahmen der Verwaltungsbefugnis beauftragten Personen ist der erforderliche Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten.

Bei Gefahr im Verzug (z.B. auch bei Wasser- oder Stromleitungshavarien) kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung von diesen Personen betreten werden.

§ 7

- (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Alle verfallenen und nicht mehr nutzbaren bzw. nicht zulässigen Baulichkeiten und Einrichtungen, Gerümpel, kranke sowie nicht zulässige Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen.

Das gilt auch für das Inventar der Laube, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereit erklärt hat.

- (2) Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte, vom Landesverband der Gartenfreunde M-V zugelassene Schätzer beim Verpächter zu beantragen.

Der Verpächter sorgt für die fachgerechte Abschätzung im Kleingarten verbleibender Baulichkeiten und Anpflanzungen. Nicht entschädigungsfähige Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen sind nicht abzuschätzen.

Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband der Gartenfreunde M-V erlassene und vom zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

Das Schätzprotokoll ist dem ausscheidenden Pächter, dem nachfolgenden Pächter und dem Vorstand des KGV schriftlich bekannt zu geben.

Die Kosten der Abschätzung und noch entstehende sonstige Forderungen trägt der ausscheidende Pächter.

Evtl. Kosten für nicht erfüllte Forderungen des Verpächters nach Abs. 1 (z.B. für die Beräumung und/ oder Rekultivierung) werden dem ausscheidenden Pächter in Rechnung gestellt.

Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall und ebenso für von ihm noch nicht erfüllte finanzielle Verbindlichkeiten (neben Pacht auch Mitgliedsbeitrag, Umlagen, Strom- und Wasserkosten u.a.) einen Teil der ihm gegenüber einem nachfolgenden Pächter zustehenden Ablösesumme (Kaufpreis) in Höhe der Mängelbeseitigungskosten und der fälligen Geldforderungen an den Verpächter ab.

Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter gilt der Zeitpunkt für die Beendigung des Pachtverhältnisses.

Im Falle einer fristlosen Kündigung gemäß § 8 BKleingG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.

- (3) Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein nachfolgender Pächter vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt wird, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal zwei Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum im Kleingarten zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BKleingG, dieses Vertrages und der Gartenordnung entspricht. Sollte auch nach Ablauf von zwei Jahren kein nachfolgender Pächter gefunden sein - bzw. der abgebende Pächter sich weigern, sein Eigentum auf einen nachfolgenden Pächter zu übertragen - verpflichtet sich der Pächter, den Kleingarten von seinem Eigentum innerhalb eines Monats nach Ablauf dieser Frist zu beräumen und an den Verpächter herauszugeben.

Der KGV ist nicht zur Erstattung eines Entschädigungsbetrages verpflichtet.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für den Kleingarten gefunden ist bzw. dieser nicht beräumt ist, jährlich im Voraus eine Verwaltungspauschale zu zahlen, die sich mindestens analog zur Höhe der Pacht und der öffentlich-rechtlichen Lasten zusammen setzen muss.

Der abgebende Pächter verpflichtet sich bis zur Neuverpachtung den Kleingarten in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung durch Samenflug, Wurzelwachstum oder dgl. ausgeht. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung darüber hinaus besteht nicht.

Für den Fall, dass der abgebende Pächter dazu nicht in der Lage ist, oder kommt er auch nach schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung dem nicht nach, ist der KGV berechtigt, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in o.g. Zustand zu erhalten. Der KGV ist berechtigt, für die durch Mitglieder geleisteten Arbeitsstunden die im Verein üblichen Stundensätze und die entstehenden sonstigen Kosten in Rechnung zu stellen.

- (4) Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Verpächterkündigung nach §§ 8 und 9 Abs. 1 Ziff.1 BKleingG (Verschulden des Pächters) gelten die Bestimmungen des Abs. 3 nicht. Der Pächter ist auf Verlangen des Verpächters zur vollständigen Beräumung des Kleingartens verpflichtet.

§ 8

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes.

§ 9

- (1) Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen des Pächters, z.B. bei Verstößen gegen die §§ 3,4 oder 5, ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zur Kündigung berechtigt. Der Verpächter ist daneben ggf. berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Er ist im Falle einer Verwahrlosung des Kleingartens und erfolgloser Abmahnung, als auch bei Nichtauffindbarkeit des Pächters berechtigt, den Garten zu betreten und die Mängel zu beseitigen.
- (2) Strafbare Handlungen des Pächters, insbesondere Eigentumsvergehen oder sittliche Verwahrlosung, innerhalb der Kleingartenanlage berechtigen den Verpächter zur fristloser Kündigung.

§10

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters

§ 11

- (1) Änderungen, die sich aus dem jeweils geltenden Zwischenpachtvertrag/
Generalpachtvertrag und Verwaltungsabkommen ergeben, werden nach Mitteilung des
Verpächters an den Pächter Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Sollten einzelne Vereinbarungen des Vertrages unwirksam sein, ist die in Wegfall
geratene Klausel durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen
nächstens kommt.

Greifswald, den

.....
*(Verpächter- vertreten durch den Vorstand des
Kleingärtnervereins)*

.....
(Pächter)

.....
(Pächter)

