

## Kleingartenpachtvertrag

(in der Fassung vom 01.08.2006)

zwischen  
dem Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V.  
- als Verpächter -  
vertreten durch den Verein

Das Pachtverhältnis richtet sich nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) sowie der Gartenordnung Hannover und den Bewertungshöchstgrenzen in der jeweils geltenden, vom Verbandstag des Bezirksverbandes Hannover der Kleingärtner e.V. beschlossenen Fassung und den ergänzenden Bestimmungen dieses Vertrages, sowie den Beschlüssen des Verbandstages des Bezirksverbandes Hannover der Kleingärtner e.V.

Das Pachtjahr beginnt am 01.12. und endet am 30.11. eines jeden Jahres. Der Pachtvertrag wird mit Wirkung vom ~~XXXXXX~~ geschlossen.

Das seit dem ~~XXXXXX~~ bestehende Pachtverhältnis setzt sich mit diesem Vertrag fort; bisherige hiervon abweichende Vereinbarungen treten mit Wirkung von heute an außer Kraft.<sup>1</sup>

Der Kleingarten wird verpachtet, wie er liegt, ohne Gewähr und Haftung für Größe, Grenzen und Beschaffenheit sowie für die Eignung und Funktionstüchtigkeit von auf dem Grundstück befindlichen Anlagen und Gebäuden (z.B. Wege/Laube) und für Umfang und Qualität des Bewuchses.

Eine weitere Unterverpachtung, sowohl zur Bewirtschaftung als auch nur zu Wohnzwecken, ist nicht gestattet.

<sup>1</sup> Bei Vertragsfortsetzung (Austausch gegen bisherigen Vertragstext) Datum des ersten Pachtbeginns einsetzen.

### 1. Pacht

1.1 Die Pacht beträgt für den o.a. Garten z.Zt.

~~XXXXXX~~ je qm Gartenfläche im Pachtjahr, also

~~XXXXXX~~ zuzüglich ~~XXXXXX~~ anteilig für Gemeinschaftsanlagen, insgesamt also ~~XXXXXX~~.

Sie ist zu Beginn des Pachtjahres im Voraus am 01.12. eines jeden Jahres fällig.

Änderungen der Pacht regeln sich nach den Bestimmungen des BKleingG.

1.2. Ein zusätzlich neben der Pacht etwa zu zahlendes Wohnlaubenentgelt (nur bei alten Wohnrechten vor In-Kraft-Treten des BKleingG; neue Wohnrechte dürfen nicht begründet werden!) ist jeweils am 1. eines jeden Monats im Voraus fällig und an den Verpächter zu zahlen.

### 2. Nutzung, Pflege und Instandhaltung

2.1 Der Pächter darf den Garten ausschließlich kleingärtnerisch nutzen. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und im guten Kulturzustand zu erhalten. Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgrundstücks ist verboten.

2.2 Der Pächter hat im Garten eine Laube nach den geltenden Vorschriften zu errichten, sofern eine solche nicht vorhanden ist bzw. durch Abbruch oder Brand verloren geht; die Errichtung soll innerhalb einer Frist von zwei Jahren abgeschlossen sein.

2.3 Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsanlagen usw., die entgegen geltenden Vorschriften errichtet wurden, sind unstatthaft und auf Verlangen des Verpächters oder Vereins unverzüglich zu beseitigen.

Ein aus je einem Vertreter des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover, des Bezirksverbandes Hannover der Kleingärtner e.V. und eines Vereins bestehender Ausschuss (Laubenkommission) entscheidet in Streitfällen über die Beseitigung.

Im Falle der Beendigung des Pachtverhältnisses kann sich der Pächter nicht darauf berufen, geduldete oder unzulässige Anlagen oder Anpflanzungen auf der Kleingartenparzelle zu belassen.

2.4 Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

2.5 Der Pächter hat dem Verpächter, dem Verein und auch dem Grundstückseigentümer das Betreten des Gartens und der Laube nach zuvor erfolgter Anmeldung zu gestatten; bei schwerwiegenden Verstößen oder Gefährdungen ist bei Anwesenheit des Pächters der Zutritt sofort zu gestatten.

2.6 Das Parken und Wagenwaschen auf sämtlichen Wegen der Kleingartenanlage und in den Gärten selbst ist untersagt. Das Parken ist nur auf ausgewiesenen Stellflächen zulässig.

### 3. Versicherung

3.1 Der Pächter ist verpflichtet, die Prämie für die vom Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V. entsprechend Verbandstagsbeschluss eingegangene Rahmenversicherung gegen Feuer-, Einbruch-, Diebstahl- und Glasschäden für seinen Garten zu tragen.

Die Prämie ist am 01.12. eines jeden Jahres im Voraus fällig und an den Verein zu zahlen.

3.2 Übersteigt der tatsächliche Wert der versicherten Sachen die der Rahmenversicherung zugrundeliegenden Wertgrenzen, ist der Pächter selbst für eine ausreichende Zusatzversicherung verantwortlich, ebenso für deren Kündigung oder Überleitung auf einen Nachfolgepächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses.

3.3 Ist der Garten nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter zurückgefallen, so sind bis zu einer Neuverpachtung die Prämien für die Rahmenversicherung und eine dem Versicherungswert der Laube entsprechende Zusatzversicherung bis zur Neuverpachtung des Gartens und der Übernahme der auf dem Grundstück stehenden Baulichkei-

ten vom aufgebenden Pächter, im Todesfall dessen Rechtsnachfolger, fortzuführen.

#### 4. Gemeinschaftsarbeit

Der Pächter hat an den vom Verein beschlossenen Gemeinschaftsarbeiten teilzunehmen oder als Ersatz ein vom Verein festgesetztes Entgelt an diesen zu entrichten. Die Leistung der Gemeinschaftsarbeit durch einen vom Pächter gestellten Vertreter ist zulässig.

#### 5. Beendigung des Pachtverhältnisses

Die Beendigung des Pachtverhältnisses regelt sich nach den Bestimmungen des BKleingG; daraus ergibt sich insbesondere:

- 5.1 Stirbt der Pächter, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.

Der Verein wird den o.a. Garten einem ggf. hinterbliebenen Ehegatten/Lebenspartner neu verpachten, sofern dieser es wünscht und keine wichtigen Gründe entgegenstehen.

- 5.2 Der Pächter kann den Kleingartenpachtvertrag nur zum 30. November eines jeden Jahres kündigen; die Kündigung muss spätestens am 3. Werktag im August dem Verein zugegangen sein.

Eine anderweitige Beendigung des Pachtverhältnisses ist nur durch Vereinbarung zwischen Verpächter bzw. Verein und Pächter möglich; die Vereinbarung bedarf der Schriftform.

- 5.3 Eine fristlose Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter bzw. den Verein ist nach § 8 Nr. 2 BKleingG bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen seitens des Pächters, insbesondere bei nachhaltiger Störung des Gemeinschaftsfriedens oder gröblichen Beleidigungen von Vorstandsmitgliedern des Vereins, zulässig.

Eine fristlose Kündigung ist nach § 8 Nr. 1 BKleingG auch zulässig, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung gezahlt hat.

- 5.4 Der Verpächter bzw. der Verein kann den Kleingartenpachtvertrag zum 30. November eines jeden Jahres nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG kündigen, insbesondere wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt, Geld- oder Arbeitsleistungen verweigert oder sonstige Pflichtverletzungen begeht. Die Kündigung muss spätestens am 3. Werktag im August beim Pächter erfolgt sein.

Im Übrigen gelten für die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter uneingeschränkt die Bestimmungen der §§ 9 und 10 BKleingG.

- 5.5 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

- 5.6 Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Garten an den Verpächter zurück, dem sofort ein Schlüssel für den Garten auszuhändigen ist. Der Kleingarten wird vom Verein in Vertretung des Verpächters neu verpachtet. Der weichende Pächter kann Nachfolgepächter vorschlagen. Mit Abschluss des Vertrages mit dem neuen Pächter sind vom weichenden Pächter sämtliche Schlüssel herauszugeben. Eine direkte Weiterverpachtung durch den Pächter ist ausgeschlossen und unwirksam. § 545 BGB findet keine Anwendung. Soweit eine Einigung zwischen weichendem Pächter/Nachfolgepächter hinsichtlich des Übernahmepreises erzielt wurde, verpflichtet diese Einigung den Verpächter nicht zum Abschluss eines Pachtvertrages mit dem Nachfolgepächter. Der Verein darf den Nachfolgepächter aber nur ablehnen, wenn dafür wichtige Gründe in der Person oder den wirtschaftlichen Verhältnissen des Nachfolgers vorliegen.

#### 6. Entschädigung / Ablösung

- 6.1 Bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG steht dem Pächter bzw. dessen Rechtsnachfolger für die kleingärtnerischen Daueranlagen und Anpflanzungen ein Entschädigungsanspruch gemäß § 11 BKleingG in den dort geregelten Fällen zu, der nach erfolgter Räumung und Herausgabe des Gartens fällig wird.

- 6.2 Endet das Pachtverhältnis durch den Tod des Pächters, durch Kündigung seitens des Pächters oder durch Kündigung nach den §§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG, veräußert der Verpächter bzw. der Verein die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Auftrag des weichenden Pächters an den Nachfolgepächter nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen (§ 164 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Wegnahmerecht gemäß § 539 Abs. 2 BGB bleibt unberührt, ebenso das Recht zur Selbstveräußerung der baulichen Anlagen und Anpflanzungen gemäß Ziffer 5.6.

- 6.2.1 In den Fällen der Beendigung des Pachtverhältnisses nach Ziffer 6.2 des Vertrages gilt:

- 6.2.2 Der Verpächter oder Verein bestellt zur Wertermittlung einen Schätzer, dessen Kosten vom weichenden Pächter zu tragen sind.

- 6.2.3 Die Schätzung erfolgt durch einen vom Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V. ausgebildeten sachverständigen Schätzer, der nicht zugleich Mitglied oder Pächter im betroffenen Verein sein darf.

- 6.2.4 Die Bewertungshöchstgrenzen in der zurzeit der Schätzung gültigen Fassung sind maßgebend zur Ermittlung des Übernahmepreises für die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Kleingarten. Nach Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Pachtverhältnisses kann mit Zustimmung des weichenden Pächters auf der Basis von Angebot und Nachfrage ein unter der Wertermittlung liegender Kaufpreis vereinbart werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Ziffer 6.2.9.

- 6.2.5 Nichtstatthafte sowie lediglich geduldete bauliche Anlagen und Anpflanzungen pp. sind nach Vorlage des Schätzungsprotokolls vom weichenden Pächter bis zum Ablauf seiner Pachtzeit zu beseitigen.

Werden die Arbeiten vom weichenden Pächter bzw. seinem Rechtsnachfolger nicht fristgerecht bis zum Ablauf der Pachtzeit vorgenommen, ist der Verein nach Aufforderung und Ablauf einer Nachfrist von zwei Wochen berechtigt, die Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des bisherigen Pächters ausführen zu lassen.

- 6.2.6 Hat die Schätzung einen Wert des Kleingartens ergeben, der niedriger ist als die ermittelten Kosten für die vorzunehmenden Beseitigungsmaßnahmen und befindet sich der weichende Pächter bzw. sein Rechtsnachfolger im Verzuge, dann hat der Verein Anspruch auf Rückgabe des Kleingartens im geräumten Zustand bzw. zur entschädigungslosen Übernahme des Kleingartens.

- 6.2.7. Der Anspruch auf den Übernahmepreis wird erst fällig, wenn der Nachfolgepächter den Betrag an den Verein (Zahlstelle) gezahlt hat, der als Treuhänder für den weichenden Pächter ggf. dessen Erben auftritt.

- 6.2.8 Gegenüber dem Entschädigungsanspruch bzw. dem Übernahmepreis darf mit allen weiteren Forderungen – gleich welcher Art – des Verpächters und des Vereins aufgerechnet werden. Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall die ihm gegenüber dem Nachfolgepächter zustehende Ablösesumme sowie seinen Geschäftsanteil gegenüber der Strom- bzw. Wassergesellschaft GbR dem Kleingartenverein ab.

- 6.2.9 Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem weichenden Pächter gestattet, bis zur Neuverpachtung die in seinem Eigentum stehenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Dies begründet keine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses. Die Bestimmung des § 545 BGB findet keine Anwendung.

Soweit der weichende Pächter sein Eigentum nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf der Kleingartenparzelle belässt, obliegt ihm bis zur Wiederverpachtung die Pflicht:

- a) zur Zahlung eines Nutzungsentgelts in Höhe der jährlichen Pacht gemäß § 584 b BGB sowie der öffentlichrechtlichen Lasten für die Parzelle,
- b) den Kleingarten in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störungen ausgehen.

Der weichende Pächter bzw. sein Rechtsnachfolger kann mit dem Verein für den Zeitraum nach Beendigung des Pachtverhältnisses bis zur Neuverpachtung auch eine gesonderte Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages treffen.

## **7. Pfandrecht**

Dem Verpächter steht wegen der Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den auf dem Pachtgrundstück befindlichen Sachen des Pächters zu.

## **8. Vertretung, Prozessstandschaft, Gerichtsstand und Gesamtschuldnerschaft**

- 8.1 Der Verein ist mit der Verwaltung und Erfüllung dieses Pachtverhältnisses treuhänderisch beauftragt und zur Vertretung des Verpächters im Rahmen dieses Vertrages befugt. Der Verein darf die Rechte des Verpächters aus diesem Vertrag im eigenen Namen und nach eigenem Ermessen ausüben und hierzu insbesondere auch Rechtsstreitigkeiten im eigenen Namen führen sowie Leistung an sich verlangen.
- 8.2 Gerichtsstand ist Hannover.
- 8.3 Mehrere Personen sind Gesamtschuldner. Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen so anrechnen zu lassen, als ob sie in seiner Person entstanden sind.

## **9. Schlussbestimmungen**

- 9.1 Jeder Pächter muss Mitglied im Kleingartenverein .....e.V. sein und dessen Satzung anerkennen.
- 9.2 Nebenabreden, nachträgliche Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 9.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der betroffenen Bestimmungen soll eine Ersatzregelung treten, die dem von den Vertragsparteien beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in zulässiger Weise am nächsten kommt.
- 9.4 Verpächter und Pächter haben je eine unterzeichnete Ausfertigung dieses Vertrages erhalten.