

Musterpachtvertrag



Zwischen dem

Kleingartenverein „Oberbreite“ e.V.
vertreten durch den Vorsitzenden
kurzgenannt Verein - in Auftrag und Vollmacht des Stadtverbandes der Gartenfreunde
Dessau e.V. als
General-/Zwischenpächter -

und

Herrn/Frau

geboren am:

Beruf:

wohnhaft:

und

Herrn/Frau

geboren am:

Beruf:

wohnhaft:

kurzgenannt Pächter - als Einzelpächter

wird auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes nachstehender Einzelpachtvertrag abgeschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. als Verpächter verpachtet aus dem Gelände des o.g. Kleingartenvereines die Parzelle Nr. mit einer Größe von m² zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung. Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten anfallende Anteil der Gemeinschaftsflächen von m².

§ 2 Pachtdauer

1. Die Gültigkeit des Einzelpachtvertrages beginnt am Er wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages. Er endet automatisch mit dem Tod des Pächters. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters bzw. dessen Beauftragten.
2. Das Pachtjahr ist das Kalenderjahr. Für die Kündigungsmöglichkeiten dieses Vertrages gelten die Festlegungen des Bundeskleingartengesetzes.

§ 3 Pachtzins, Nebenkosten und Zahlungsverzug

1. Die Bildung des Pachtzinses erfolgt auf der Grundlage des § 5 BKleingG. Er ist im Voraus an den Verpächter zu zahlen.
2. Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen Pachtzinsforderungen ist nur mit dem vom Verpächter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig.
3. Bleibt der Pächter mit der Zahlung eines Pachtzinses oder mit seinem Vereinsbeitrag, Elektro- oder Wassergeld, Wegegeld evtl. Verzugszinsen und ähnlichem trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes zu kündigen.
4. Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag sowie durch Gemeinschaftsleistungen abgegolten, so lange der Kleingartenverein die Anlage verwaltet. Bei Nichtmitgliedschaft des Pächters im Kleingartenverein bzw. Beendigung der Verwaltungsvollmacht des Vereins sind diese Leistungen in angemessener Höhe durch finanzielle Abgeltung zusätzlich zum Pachtzins und evtl. anderer öffentlich rechtlicher Lasten zu tragen.

§ 4 Anlegung, Gestaltung und Unterhaltung der Kleingartenanlage

1. Die Verpachtung der im § 1 des Vertrages genannten Parzelle erfolgt im Istzustand, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.
2. Die in der Kleingartenanlage vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen sind Eigentum des Vereines. Sie sind von den Pächtern zu pflegen und zu unterhalten. Hierzu hat jeder Pächter die gemäß Satzung bzw. durch Beschluss pro Parzelle festgelegten Arbeitsstunden zu leisten bzw. festgelegten Pflegearbeiten durchzuführen. Nicht geleistete Arbeitsstunden sind in Geld abzugelten. Die Höhe dieses Entgeltes wird durch den Verein festgesetzt. Für die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen kann der Verein entsprechend Satzung oder Beschluss Umlagen erheben.
3. Die innere Gestaltung der Kleingartenanlage obliegt dem Verein der hierbei an die Bestimmungen des BKleingG, der Satzung des SVG und dessen Rahmengartenordnung gebunden sind.

§ 5 Aufgaben und Pflichten des Einzelpächters

1. Die Gestaltung der Parzelle obliegt dem Pächter. Er hat hierbei den Charakter der kleingärtnerischen Nutzung, verbunden mit dem Erholungswert des Kleingartens, einzuhalten.
2. Die Nutzung des Kleingartens hat unter Beachtung des BKleingG, der Satzung des Vereines, der Gartenordnung und der gegenseitigen Rücksichtnahme zu erfolgen. Der Kleingarten ist ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten. Mindestens 1/3 der Parzelle ist für den Anbau von Obst, Gemüse Kräuter aller Art und Schnittblumen - also kleingärtnerisch zu nutzen. Für Erholungszwecke, z. B. Rasen und Ziergewächse aller Art, darf max. 1/3 der Parzelle verwendet werden.
3. Es ist nicht gestattet:
den Kleingarten für gewerbliche Zwecke zu nutzen, insbesondere ist jeglicher Handel, einschließlich des Verkaufs und Ausschank von Alkohol verboten. Die Erwerbung einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.
Baulichkeiten, die nicht kleingärtnerischen Zwecken dienen, u.a. feste Swimmingpools im Kleingarten aufzustellen
oder zu errichten,
Gartenwege mit Beton oder Asphalt zu versiegeln,
im oder am Kleingarten Werbung zu betreiben,
ohne Zustimmung des Vorstandes den Kleingarten oder Teile desselben weiter zu verpachten, noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen zu überlassen.
Neupflanzung von Waldbäumen in der Parzelle.
4. Die in der Parzelle befindliche Laube (Anlage 1), die vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtet wurde, genießt Bestandsschutz des § 20 a Nr. 7 des BKleingG. Der Neu- bzw. Ersatzbau einer Laube hat den Bestimmungen des § 3.2 des BKleingG und dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu entsprechen. Vor Baubeginn ist die Zustimmung des Vereins und des Zwischenpächters schriftlich einzuholen.
5. Ein dauerndes Wohnen ist in der Parzelle nicht gestattet. Während der Dauer des Pachtvertrages hat der Pächter eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jede Wohnraumänderung ist dem Verpächter sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung sind ev. auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen.
6. Die Kleintierhaltung ist grundsätzlich untersagt. Auf Antrag kann der Vorstand begrenzte und befristete Ausnahmen zulassen. Die Kleintierhaltung darf die Gemeinschaft nicht wesentlich stören oder der kleingärtnerischen Nutzung widersprechen. Die mit einer Genehmigung erteilten Auflagen sind einzuhalten. Ein Verstoß hiergegen führt zum Erlöschen der Genehmigung.
7. Der Pächter ist verpflichtet, im vereinsüblichen Rahmen die zu der Kleingartenanlage gehörenden Wege und Gräben in ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht

ordnungsgemäß bzw. rechtzeitig nach, so ist der Verein berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne vorherige Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

8. Der Pächter ist verpflichtet, an den Gemeinschaftsarbeiten auf Anordnung des Verpächters oder Bekanntgabe seines Kleingartenvereines teilzunehmen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, und stellt er auch keinen Ersatzmann, so hat er die Nichtbeteiligung durch Geld abzugelten. Die Höhe des Abfindungsbetrages wird durch den Verpächter bzw. durch seinen Kleingartenverein festgelegt.
9. Die vom Verpächter erlassene Rahmengartenordnung sowie die Kleingartenordnung des Vereins sind in der jeweiligen gültigen Fassung bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.

§ 6 Beendigung des Pachtverhältnisses / Pächter-wechsel

1. Der Verpächter kann diesen Vertrag nur bei Vorliegen von Gründen gemäß §§ 8 und 9 des BKleingG mit den hier genannten Kündigungsfristen kündigen. Der Pächter hat die Räumung in den genannten Fristen, entsprechend des in der Kündigung geforderten Zustandes, durchzuführen.
2. Der Pächter kann diesen Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Pachtjahresende kündigen. Hierbei steht dem Pächter eine Entschädigung nicht zu. Er hat jedoch das Recht der Wegnahme der von ihm eingebrachten bzw. erworbenen Baulichkeiten und Anpflanzungen. Der Pächter kann anstelle der Wegnahme diese dem vom Vorstand des Vereines bestätigten Nachfolger verkaufen.
3. Im Falle der Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter fällt der Garten an den Verpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet.
4. Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durchführen zu lassen. Die daraus entstehenden Kosten, sowie noch entstehenden sonstigen Forderungen des Verpächters sind vom abgebenden Pächter zu tragen.
5. Steht dem Pächter bei einer Kündigung gemäß Absatz 1 eine Entschädigung gemäß § 11 BKleingG zu, so wird diese nach der am Ereignistag geltenden Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes Sachsen - Anhalt der Gartenfreunde berechnet.
6. Für den Fall, dass bei der Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzung und Baulichkeit) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung, sowie dieses Vertrages entspricht.
7. Sollte nach Ablauf von 2 Jahren kein Nachfolgepächter gefunden sein, verpflichtet sich der Pächter zur Beräumung der Parzelle von seinem Eigentum.
8. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für die Parzelle gefunden ist, bzw. diese nicht beräumt ist, eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe des Kleingartenpachtzinnes und der öffentlich rechtlichen Lasten für die Parzelle zusammensetzen muss, zu zahlen.
9. Der Nutzer ermächtigt den Kleingartenverein die Parzelle bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen ausgehen. Der Kleingartenverein ist berechtigt, hierfür die im Verein üblichen Stundensätze zu berechnen.
10. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Verschulden des Pächters gelten die Bestimmungen dieses § entsprechend. Der Verpächter ist jedoch berechtigt, den Garten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß instand zu setzen. Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall einen Teil der ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Ablösesumme in Höhe der Mängelbeseitigungskosten ab.
11. Bei einer Kündigung sind die finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Verein zu erfüllen.

§ 7 Verstöße und missbräuchliche Nutzung

1. Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen, z.B. bei Verstößen gegen die §§ 6,7 ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zur Kündigung berechtigt. Der Verpächter ist gegebenenfalls auch berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.
2. Strafbare Handlungen des Pächters, insbesondere Eigentumsvergehen und sittliche Verwahrlosung, innerhalb des Kleingartengebietes berechtigen den Verpächter zur fristlosen Kündigung.

§ 8 Beendigung des Einzelpachtvertrages bei Tod des Mitgliedes

1. Es gelten die Bestimmungen des § 12 BKleingG.
2. Sind Lebenspartner beide Mitglied des Vereines und haben beide den Einzelpachtvertrag abgeschlossen, so gelten beim Tod eines Pächters die Bestimmungen des § 12,2 BKleingG sinngemäß.

§ 9 Schlussabstimmungen

1. Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis der Zutritt zum überlassenen Kleingarten zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit von o.g. Personen betreten werden.
2. Streitigkeiten, die sich aus dem Vertrag ergeben können, sind im Sinne des gemeinnützigen Grundgedankens gemäß Vereinssatzung zu regeln. Gelingt dies nicht, sind die gewählten Schlichter des Stadtverbandes der Gartenfreunde Dessau e.V. einzuschalten.
3. Kündigungen bedürfen der Schriftform. Änderungen, Ergänzungen und Nachträge sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des SVG zulässig und bedürfen ebenfalls der Schriftform. Mündliche Abreden sind nichtig.
4. Zum Zeitpunkt der Vertragsschließung bestehen keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden.

- 5. Bestandteil dieses Vertrages sind
Bundeskleingartengesetz
Vereinsatzung
Gartenordnung des Vereines

§ 10 Gerichtsstand

- 1. Die Pächter sind Gesamtschuldner.
- 2. Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.
- 3. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dessau.
- 4. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Anlage 1 Niederschrift der Wertermittlung

Dessau-Roßlau,

.....

Verpächter
Vertreten durch den Vorstand
des Kleingartenvereins

.....

Pächter

.....

Pächter