

Pachtvertrag

Zwischen

dem Stadtverband Mainz der Kleingärtner e.V.

Klarastrasse 15, 55116 Mainz,

im folgenden Verpächter genannt,

und

Name, Vorname

geb. am: in:

Adresse:

im folgenden Pächter genannt,

wird beginnend ab..... folgender Pachtvertrag

über

den Kleingarten Nr.:

in der Anlage;

gelegen in

Größe ca.: m² geschlossen.

Verteiler: weiß = Pächter
grün = Verein
rot =
Stadtverband

§ 1

Pachtgegenstand und Verpachtungszweck

- (1) Der Verpächter verpachtet den Garten zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG in der jeweils geltenden Fassung).
- (2) Die kleingärtnerischen Pflichten werden durch die Bestimmungen dieses Vertrages, die Gartenordnung, die Richtlinien und Empfehlungen der Stadt, die Schiedsgerichtsordnung, die Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel (Wertermittlungsrichtlinien) des Landesverbandes Rheinland-Pfalz, die Satzung des Stadtverbandes und des die oben genannte Kleingartenanlage verwaltenden Kleingärtnervereins sowie die Beschlüsse, die in Ausführung dieser Satzungen ergehen, näher geregelt.
- (3) Der Pächter verpflichtet sich, den Kleingarten ordnungsgemäß kleingärtnerisch zu bewirtschaften und in einem guten Kulturzustand zu halten.
- (4) Der Pächter verpflichtet sich, auf Anordnung des Verpächters oder den von ihm dazu bevollmächtigten Personen Gemeinschaftsarbeit für den Verpächter zum Erhalt und Unterhalt der Kleingartenanlage zu erbringen. Der Umfang der vom Pächter in jedem Jahr dafür zu leistenden Gemeinschaftsarbeit wird von der Mitgliederversammlung des die Kleingartenanlage verwaltenden Vereins nach billigem Ermessen festgelegt. Derzeit sind _____ Stunden für das Jahr zu erbringen. Für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit ist von dem Pächter der von der Mitgliederversammlung des die Kleingartenanlage verwaltenden Vereins für die Nichtleistung der Gemeinschaftsarbeiten festgesetzte Betrag zu entrichten.
- (5) Dem Pächter werden zur Instandhaltung und Pflege der unmittelbar an seinen mit diesem Pachtvertrag an ihn verpachteten Kleingarten angrenzenden Teile der Gemeinschaftsanlagen übertragen:
 - a) Reinigung und Streuen der nichtöffentlichen Wege; insoweit trägt er die Verkehrssicherungspflicht;
 - b) Pflege der Grünanlagen (Wegerabatte, Sträucher usw.) auf seine Kosten.
- (6) Bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens hat der Pächter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 2

Pachtdauer, Pachtjahr

(1) Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Pachtjahr ist der Zeitraum vom 1. Dezember des einen bis zum 30. November des nächsten Kalenderjahres.

Pachtzins, sonstige Entgelte

(1) Das für den Kleingarten zu zahlende Entgelt setzt sich zusammen aus:

1. der Pacht für die Nutzung des Landes in Höhe von 0,12 EUR pro m² jährlich.
Das Grundstück steht nicht im Eigentum des Verpächters: er wird daher mindestens den Betrag als Pacht fordern, den er selbst für die Gesamtfläche an seinen Verpächter/den Eigentümer des Grundstücks zu entrichten hat, höchstens jedoch der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, zuzüglich eines vom Stadtverband zum Ausgleich seiner Verwaltungskosten beschlossenen Aufschlags. Der Anteil des Pächters an der Gesamtpacht errechnet sich nach dem Anteil der ihm verpachteten Fläche an der Summe aller an Kleingärtner verpachteten Flächen (flächenanteiliger Maßstab).
2. dem Ersatz der auf dem Grundstück der Kleingartenanlage ruhenden öffentlichrechtlichen Lasten (z.B. Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühr, Anliegerbeiträge), die dem Verpächter vom Grundstückseigentümer in Rechnung gestellt werden. Die Aufteilung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach dem Flächenverhältnis zwischen dem verpachteten Kleingarten und der Kleingartenanlage. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Kleingartenfläche anteilig zugerechnet.
3. den Umlagen für die Abfallbeseitigung (die Aufteilung der Kosten, die das Entsorgungsunternehmen in Rechnung stellt, erfolgt, soweit der Aufwand nicht von einem bestimmten Kleingärtner allein verursacht wurde, nach dem flächenanteiligen Maßstab)
4. den Umlagen für vom Verpächter geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Der Anteil des Pächters an der Gesamtpacht errechnet sich nach dem Anteil der ihm verpachteten Fläche an der Summe aller an Kleingärtner verpachteten Flächen (flächenanteiliger Maßstab).

5. der Ablösung für vom Pächter nicht zur Instandhaltung und Pflege der Kleingartenanlage geleistete Gemeinschaftsarbeit (die Höhe des Stundensatzes legt die Mitgliederversammlung des die Kleingartenanlage verwaltenden Vereins im Voraus fest; derzeit beträgt der Stundensatz _____ EI-JR).
 6. dem Mehraufwand, der nach Austritt des Pächters aus dem die Kleingartenanlage verwaltenden Verein oder die Beendigung der Mitgliedschaft des Pächters durch den die Kleingartenanlage verwaltenden Verein für den Stadtverband anfällt. Die Kosten der Verwaltung der Parzelle durch den Verpächter werden durch den Mitgliedsbeitrag an den die Kleingartenanlage verwaltenden Verein sowie durch vom Pächter als Mitglied des die Kleingartenanlage verwaltenden Vereins zu erbringende Gemeinschaftsleistungen abgegolten. Bei Verlust der Mitgliedschaft des Pächters in dem die Kleingartenanlage verwaltenden Verein hat der Pächter einen vom Verpächter nach billigem Ermessen festgesetzten, angemessenen Betrag für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Anpachtung des Vereinsgeländes und für die Benutzung und Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen, mindestens in Höhe des Mitgliedsbeitrages des die Kleingartenanlage verwaltenden Vereins, an den Verpächter zu zahlen.
- (2) Die Pacht ist bis zum 1. Dezember im Voraus zu zahlen; die anderen Entgelte vier Wochen nach Rechnungsstellung. Die Beträge sind von dem Pächter so rechtzeitig auf die vom die Kleingartenanlage verwaltenden Verein benannte Kontoverbindung einzuzahlen oder zu überweisen, dass sie zum vorgeschriebenen Zeitpunkt auf dem Konto gutgeschrieben sind.
- (3) Gehen die Beträge nicht rechtzeitig beim Verpächter ein, so hat sie der Pächter ab dem Verzugseintritt mit dem gesetzlichen Verzugszinssatz zu verzinsen.

Ausschließlich persönliche Berechtigung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, den Kleingarten selbst zu bestellen. Der Pächter darf den Kleingarten nicht weiterverpachten oder Dritten überlassen.
- (2) Der Pächter darf Früchte und Blumen nur zum Eigenbedarf ziehen. Ein gewerbs- oder gewohnheitsmäßiger Verkauf ist ihm untersagt.
- (3) Der Pächter darf die Laube nicht zum Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken benutzen und sie auch nicht Dritten zu diesen Zwecken überlassen.

Gewährleistung

- (I) Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in seiner derzeitigen Beschaffenheit. Der Verpächter haftet nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, für die Bodenbeschaffenheit und die Ertragsfähigkeit des Pachtgrundstücks. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Verpächters wegen anfänglicher Sachmängel des Pachtgegenstandes wird ausgeschlossen.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, festgestellte Mangel an ihm übergebenen Einhächtungen und an von ihm eingebrachten Sachen, soweit sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, zu beheben, solange er sie selbst durch gewöhnliche Ausbesserungen beseitigen kann. Lässt er Mängel, für deren Beseitigung er verantwortlich ist, durch Dritte beseitigen, so hat er keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten.
- (3) Es besteht kein Anspruch auf Pachtzinsminderung oder Entschädigung, wenn Gartenerzeugnisse, Anpflanzungen, Anlagen oder Einrichtungen des Kleingartens durch höhere Gewalt (z.B Überschwemmungen) ganz oder teilweise vernichtet werden oder wenn die Nutzung des Kleingartens durch sonstige Umstände, auf die der Verpächter keinen Einfluss nehmen kann, beeinträchtigt oder unmöglich gemacht wird.

Duldung öffentlicher Einrichtungen

Der Pächter ist verpflichtet, die Zu- und Fortführung von Wasser-, Gas- und Stromleitungen oder sonstige im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen durch oder über seinen Kleingarten hinweg sowie die Aufstellung von Masten an den Grenzen des Kleingartens ohne Anspruch auf Entschädigung für die Überquerung bzw. Inanspruchnahme des Kleingartens zu dulden. Der Pächter hat einen Ersatzanspruch wegen der an den Pflanzungen entstandenen Schäden gegenüber dem Veranlasser. Der Ersatz ist auf den unmittelbaren Schaden beschränkt.

Wohnungswechsel

Der Pächter hat einen Wohnungswechsel unverzüglich dem Verpächter in Textform mitzuteilen.

Betreten des Kleingartens

Den Beauftragten des Stadtverbandes oder einem Beauftragten des Grundstückseigentümers ist nach Voranmeldung - bei Gefahr im Verzug jederzeit - Zutritt zum Kleingarten zu gewähren.

Wahrnehmung von Rechten des Stadtverbandes

- (1) Die Rechte aus diesem Vertrag, die dem Stadtverband als Verpächter zukommen, können allgemein oder im Einzelfall von einem Bevollmächtigten des Stadtverbandes wahrgenommen werden. Dies ist derzeit der Kgv vertreten durch seinen Vorstand.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, Anordnungen des Stadtverbandes oder eines von ihm Bevollmächtigten nachzukommen.

S 10

Beendigung des Vertrages durch den Kleingärtner, Tod des Pächters

- (1) Der Pächter kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Pachtjahres kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und bis spätestens 30. August dem Verpächter zugegangen sein. Geht sie nach diesem Datum ein, so endet der Vertrag ein Jahr später, wenn der Verpächter nicht einer früheren Vertragsbeendigung zustimmt.
- (2) Stirbt der Pächter, endet der Vertrag mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- (3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch Tod des Pächters kann nach freiem Ermessen des Stadtverbandes mit dem überlebenden Ehegatten oder mit einem seiner Kinder ein Pachtvertrag geschlossen werden, wenn ein entsprechender Antrag innerhalb eines Monats nach dem Todesfall gestellt wurde und die Gewähr für eine ordnungsmäßige kleingärtnerische Nutzung des Kleingartens gegeben ist

S ii

Außerordentliche Kündigung durch den Verpächter

Der Verpächter kann den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mit einem Betrag in Verzug ist, der der Pacht für mindestens ein Vierteljahr entspricht, und wenn der Pächter den Rückstand nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung in Textform ausgleicht oder
2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück 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.

S 12

Fristgebundene Kündigung durch den Verpächter

Der Verpächter kann den Pachtvertrag zum 30. November eines Jahres kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung in Textform eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere mit der Pacht und sonstigen Entgelten (im Sinne des S 3 dieses Vertrages im Rückstand ist, 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,

S 13

Sonstige Kündigungsgründe des Verpächters

(1) Der Verpächter kann den Kleingarten kündigen, wenn

1. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im S 3 Abs. 1 BKleingG vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
2. der Eigentümer des Grundstücks den Pachtvertrag mit dem Verpächter gekündigt hat, weil der einen Garten selbst oder durch Angehörige im Sinne des S 8 Zweites Wohnungsbaugesetz kleingärtnerisch nutzen will, sofern dem Eigentümer anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Verpächter achtet darauf, dass bei der Auswahl des deshalb zu kündigenden Gartens die Belange der Kleingärtner berücksichtigt sind;
3. 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;
4. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans erfordern, oder
5. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
 - a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
 - b) für die in S 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes genannten Zwecke alsbald benötigt wird.

Form und Frist einer Kündigung durch den Verpächter

- (1) Die Kündigung durch den Verpächter erfolgt schriftlich. Sie wird mit Zugang beim Pächter wirksam.
- (2) Im Falle des S 11 kann die Kündigung jederzeit erfolgen. Im Falle des S 12 muss sie bis zum dritten Werktag im August zum 30. November ausgesprochen sein. In den Fällen des S 13 muss die Kündigung spätestens am dritten Werktag im Februar ausgesprochen sein, damit sie zum Ende des Pachtjahres wirksam wird. In den Fällen des S 13 Nr. 4 und 5 dieses Vertrages bleibt S 9 Abs. 2 Satz 2 BKleingG unberührt.

Rückgabe des Kleingartens

- (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, auf seine Kosten die Parzelle geräumt von allen Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den Verein herauszugeben. Einen Entschädigungsanspruch hat der Pächter nur im Fall einer Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter nach S 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG.
- (2) Der Pächter ist bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses berechtigt, Anpflanzungen und Anlagen, mit denen er den Kleingarten versehen hat, zu entfernen und mitzunehmen, soweit sie nicht gern. Abs. 4 und 5 im Kleingarten zu belassen sind.

- 8 -

- (3) Dem Verpächter steht für seine Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den vorhandenen Anpflanzungen und Einrichtungen des Pächters zu. Die Entfernung von Gegenständen, die im Eigentum des Pächters stehen, ist daher bei Beendigung der Pacht erst zulässig, wenn der Verpächter sich ausdrücklich damit einverstanden erklärt hat.
- (4) Der Verpächter kann dem Pächter in Abweichung von Absatz 1 bei Beendigung des Pachtvertrages im Einzelfall auch gestatten, die auf der Parzelle befindlichen Baulichkeiten, sonstige Anlagen und Anpflanzungen an einen vom Verpächter zu benennenden Nachpächter zu veräußern, sofern der neue Pächter diese Sachen überhaupt zu übernehmen bereit ist.

Weitere Voraussetzung für die Gestattung der Veräußerung ist, dass sich die Parzelle in einem sich aus einer fortlaufenden ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Bewirtschaftung ergebenden Zustand befindet.

Der Pächter bleibt trotzdem verpflichtet, alle Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen zu beseitigen, deren Beseitigung der Verpächter verlangt. Das sind insbesondere überzählige oder kranke Bäume, Sträucher und Großgehölze sowie verfallene, unbrauchbare, verunstaltende oder ohne Genehmigung errichtete Baulichkeiten. Kommt der Pächter diesen Verpflichtungen innerhalb der ihm vom Vorstand in Textform gesetzten Frist

nicht nach, ist der Vorstand berechtigt, die Gestattung der Veräußerung der Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den nachfolgenden Pächter insgesamt zu verweigern, oder eine bereits erteilte Zustimmung zu widerrufen, so dass der Pächter den Zustand nach Absatz 1 herzustellen hat.

- (5) Sofern der Verpächter dem Pächter die Veräußerung der Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den vom Verpächter benannten nachfolgenden Pächter gestattet, ist der Pächter zur Wahrung der sozialen Zwecke des Bundeskleingartengesetzes verpflichtet, bei diesem Verkauf höchstens einen Kaufpreis zu fordern, der den unter entsprechender Anwendung des S 11 Abs. 1 Satz 2 BKleingG ermittelten Wert nicht übersteigt.

Der Verpächter veranlasst die Ermittlung der Werte für die im Kleingarten verbleibenden Anpflanzungen und baulichen Anlagen und nimmt die Neuverpachtung vor. Der Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen (insbesondere den Zutritt auf die Parzelle und in die Gartenlaube zu gewähren). Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Grundlage für die Wertermittlung (Abschätzung) sind ausschließlich die vom Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz genehmigten "Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächter-wechsel" des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V. in der jeweils geltenden Fassung. Die Kosten für die Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter. Die Wertermittlung begründet keine Zahlungsansprüche gegen den Verpächter.

- (6) Nach Abschluß des Pachtvertrages mit dem Pachtnachfolger überträgt der ausscheidende Pächter durch gesonderten Vertrag das Eigentum an den Anpflanzungen und baulichen Anlagen gegen Zahlung des nach Abs. 5 vereinbarten Kaufpreises auf den neuen Pächter. Der ausscheidende Pächter ist verpflichtet, den nachfolgenden Pächter unwiderruflich anzzuweisen, den Kaufpreis über den Verpächter an ihn zu zahlen. Der Verpächter wird vor der Weiterleitung des Kaufpreises mit ihm noch gegen den Pächter zustehenden offenen Beträgen aufrechnen und den Restbetrag an den Pächter auszahllen.

Kommt innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Pachtverhältnisses trotz sachge-

rechter Bemühungen des Verpächters kein Anschlusspachtvertrag zustande, ist vom Pächter innerhalb eines Monats der Zustand nach Absatz 1 herzustellen; der Kleingärtner kann sein Wegnahmerecht nur noch innerhalb dieses Monats ausüben (Ausschlussfrist).

- (7) Wird der Pachtvertrag vom Verpächter nach S 9 Abs. 1 Nrn. 2 - 6 BKleingG gekündigt, gilt für den Entschädigungsanspruch die Vorschrift des S 11 BKleingG.
- (8) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Kleingarten an den Verpächter zurück, der die Neuverpachtung vornimmt. Der Pächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Verpächters über den Kleingarten anderweitig zu verfügen.

Schlussbestimmungen

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass der Vertrag auch dann weiter gilt, wenn einige seiner Bestimmungen nichtig sein sollten. Beide Vertragspartner verpflichten sich für diesen Fall, die mit der unwirksamen Vertragsbestimmung verfolgten Zwecken auf rechtlich zulässigem Wege herbeizuführen.
- (2) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Pachtverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Mündliche Vereinbarungen sind unverbindlich.
- (3) Bestandteil dieses Vertrages sind in ihrer jeweils geltenden Fassung:
 1. die Gartenordnung,
 2. die Schiedsgerichtsordnung und
 3. die Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel (Wertermittlungsrichtlinien) des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V.
- (4) Für alle Sachbereiche, für die dieser Vertrag Regelungen enthält, werden früher getroffene Abreden aufgehoben.

Der Pächter bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er sowohl eine Ausfertigung dieses Vertrages, als auch der Gartenordnung, der Schiedsgerichtsordnung und der Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V. erhalten hat.

Mainz, den.....

für den Verpächter: für den Pächter: in Vollmacht für den Stadtverband

.....

.....