

Kleingärtnerverein  
"Hermann Duncker" e.V.

## Unterpachtvertrag

für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)

Zwischen dem Vorstand des Kleingartenvereins ..... e.V.

in .....

als Zwischenpächter (Verpächter) .....

und dem a) .....(Ehemann)

b) .....(Ehefrau)

wohnhaft in .....

als Mitglied des o.g. Vereins

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen.

### § 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Verpächter verpachtet in der Kleingartenanlage .....

..... (Bezeichnung, Ort, Straße) den Kleingarten Nr. ....

in der Größe von..... m<sup>2</sup> zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung

zuzüglich ..... m<sup>2</sup> Anlagenanteil = ..... m<sup>2</sup> insgesamt.

(2) Dem Pächter ist bekannt, daß er eine Dauerwohnung besitzen muß und daß das Dauerwohnen im Kleingarten nicht gestattet ist. Jeder Wohnungswechsel ist dem Verpächter schriftlich mitzuteilen.

### § 2 Pachtdauer und Kündigung

Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom ..... und wird für Dauerkleingärten/sonstige Kleingärten entsprechend der Laufzeit des Zwischenpachtvertrages geschlossen.

Stirbt ein Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonates, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Haben Eheleute den Kleingartenpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen, wird er beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet der Pachtvertrag am Ende des folgenden Monats.

Der Pachtvertrag endet auch, wenn der Pächter aus dem Kleingartenverein freiwillig ausscheidet, oder der Unterpachtvertrag entsprechend § 9, Absatz 1 des BKleingG durch den Verpächter gekündigt wird.

Die Neuverpachtung ist Angelegenheit des Verpächters. Die Kinder des Pächters können bevorzugt berücksichtigt werden, wenn diese sich als Mitglied im Verein bewerben und wenn durch diese eine ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung gewährleistet wird, sowie keine anderen zwingenden Gründe dagegen sprechen.

Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember und endet mit dem 30. November jedes Kalenderjahres. Die Kündigung 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 beträgt z.Z. je m<sup>2</sup> und Jahr .....

Ändert sich der Pachtzins, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen der neu festgesetzte Pachtzins jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft.

Die durch den Pachtgebrauch entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten, Abgaben und Gebühren, wie Abfall-, Abwassergebühr u.a., trägt der Pächter neben dem Pachtzins. Die Gesamtsumme ist jährlich bis zum ..... an den Verpächter zu entrichten.

### § 4 Zahlungsverzug

Bleibt der Pächter mit der Entrichtung seines jährlichen Pachtzinses oder seiner sonstigen mit dem Pachtzins fälligen finanziellen Leistungen trotz schriftlicher Abmahnung länger als 2 Monate im Verzug, ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis *fristlos* zu kündigen.

Die gesamten Bestände des Kleingartens sowie die Laube, Einfriedung und Gartenfrüchte *haften* für den Pachtzins und für alle aus der Pachtnutzung der Fläche bestehenden 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 Wege und Gräben

Der Pächter ist verpflichtet, die zu dem Pachtgrundstück gehörenden und angrenzenden Wege und Gräben in ordnungsmäßigem Zustand zu halten.

Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter nicht verändert werden.

Soweit die Pachtgrundstücke an öffentlichen Wegen und Straßen liegen, obliegt dem Pächter die polizeilich oder sonstwie gebotene Reinigungs- und Streupflicht.

Das sind : .....

Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach zweimaliger schriftlicher Anmahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Außerdem sind die zum Pachtgegenstand gehörenden Gräben jeweils zu den Schauterminen, die in den Tageszeitungen bekanntgegeben werden, ordnungsgemäß zu reinigen.

### § 6 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundeigentümer bestehenden Zwischenpachtvertrages Anwendung. Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu den Kosten der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist.

### § 7 Rechte und Pflichten des Verpächters

Der Verpächter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, daß der Pächter den ihm überlassenen Kleingarten entsprechend der Gartenordnung ordnungsgemäß bewirtschaftet und nutzt, er muß dem Pächter die dafür erforderliche Unterstützung und Anleitung geben. Dem Verpächter bzw. seinen Beauftragten ist zur Ausübung dieser Verpflichtungen der Zutritt zum Kleingarten und den vorhandenen Baulichkeiten durch den Pächter zu gestatten.

### § 8 RECHTE UND PFLICHTEN DES PÄCHTERS

Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, den gepachteten Kleingarten entsprechend den Beschlüssen des Vereins, insbesondere der Kleingartenordnung, ordnungsgemäß zu gestalten und zu bewirtschaften.

Das betrifft insbesondere :

- Die ausschließlich persönliche Nutzung (jegliche gewerbliche Nutzung ist unzulässig, ebenso eine Übertragung der Nutzung an Dritte)
  - Die Pflege gutnachbarlicher Beziehungen zum Zwecke des Allgemeinwohls
  - Schonende Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen
  - Teilnahme an erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Aufforderung des Verpächters.
- Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach und stellt er auch kein Ersatzmann, so hat er die Nichtbeteiligung durch Geld abzugelten. Die Höhe des Betrages wird vom Verpächter festgelegt.

## § 9 Nutzung

Die vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner (LSK) erlassene Kleingartenordnung ist bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.

Gemäß § 1, Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung).

Die Errichtung von Baulichkeiten regelt sich nach dem BKleingG und der Kleingartenordnung des LSK.

Alle bis zum 3.10.1990 rechtmäßig errichteten bzw. genehmigten Bauten und Einrichtungen sowie deren Nutzung haben lt. BKleingG § 20a Bestandsschutz.

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

Der Pächter hat an der Eingangspforte 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 dieses Verbot.

Im Falle einer Sanierung der KGA kann bei Notwendigkeit eine Änderung des Pachtvertrages und eine Neufestsetzung des Pachtzinses erfolgen.

Die Tierhaltung und die Errichtung von Baulichkeiten regelt sich nach den Festlegungen der Kleingartenordnung.

## § 10 Rückgabe des Kleingartens

(1) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Kleingarten an den Verpächter mit den aus der festliegenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergebenden und befindlichen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese zur weiteren kleingärtnerischen Nutzung erforderlich ist, zurück zu geben. Alle nicht erforderlichen Einrichtungen, verfallene oder unbrauchbare, das Landschaftsbild verunzierende sowie nicht den gesetzlichen Vorschriften ganz oder in Teilen entsprechende Baulichkeiten sowie überzählige oder kranke Bäume sind von dem bisherigen Pächter auf Verlangen des Verpächters auf seine Kosten zu entfernen.

(2) Der abgehende Pächter *verpflichtet* sich, die geschätzten Gegenstände und Einrichtungen gegen Erstattung des Schätzwertes auf den Nachfolger des Garten zu übertragen auf der Grundlage eines Kaufvertrages zwischen dem bisherigen und dem nachfolgenden Pächter.

Der Verpächter sorgt für die fachgerechte Abschätzung dieser Gegenstände. Grundlage für die Schätzung ist die jeweils gültige Schätzungsrichtlinie des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V.

Die durch die Schätzung entstandenen und etwaige noch entstehende Kosten sowie sonstige Forderungen (aus Laubendarlehn etc.) des Verpächters an den Pächter werden von der Entschädigung *in Abzug gebracht*.

Diese Bestimmungen gelten entsprechend bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Verschulden des Pächters. Der Verpächter ist berechtigt, den Garten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß Instand zu halten und die hierfür entstehenden Kosten von dem Erlös des Gartens einzubehalten.

(3) Ist nach Kündigung des Gartens kein neuer Pächter vorhanden, oder kann der Garten zu dem Abschätzungsbetrag nicht vergeben werden, so hat der bisherige Pächter keinen sofort erfüllbaren Anspruch gegenüber dem Verein auf Entschädigung.

## § 11 Mängelbeseitigung

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Für Veränderungen oder Verbesserungen an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche nicht ohne Zustimmung des Verpächters wieder beseitigen oder zerstören.

**§ 12 Verstöße und mißbräuchliche Nutzung**

Im Falle eines Verstoßes gegen die §§ 5,6,8 und 9 ist der Verpächter zur *Kündigung* des Vertragsverhältnisses berechtigt, wenn der Pächter trotz schriftlicher Mahnung die erhobenen Beanstandungen nicht abstellt.

Der Verpächter ist gegebenenfalls auch berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Strafbare Handlungen des Pächters, insbesondere Eigentumsvergehen und sittenwidriges Verhalten innerhalb der Kleingartenanlage berechtigt den Verpächter zur *fristlosen* Kündigung.

**§ 13 Gerichtsstand**

Die Pächter der in § 1 genannten Kleingartenanlage sind *Gesamtschuldner*.

Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie dem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen persönlich anrechnen zu lassen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist das zuständige Kreisgericht in .....

Ort .....

Datum .....

.....

Verpächter

.....

Pächter