

Muster-Pachtvertrag

Pächter kann werden, wer Mitglied im Verein ist und sich für einen Garten beworben hat, Bewerbungen gehen nicht nach Personen, sondern nur nach der vorgegebenen Rangliste. Wird ein Garten vergeben, rückt der nächste Bewerber auf Platz 1 usw. vor.

nachstehend stellen wir Ihnen zur Kenntnisnahme einen Muster- Pachtvertrag dar.

Stand März 2001

§1 Pachtgegenstand und Verpachtungszweck

1.) Der Zwischenpächter verpachtet aufgrund des mit dem Stadtverband der Kleingärtner Ludwigshafen am Rhein e.V. abgeschlossenen Zwischenpachtvertrag den oben genannten Garten in seinem jetzigen Zustand an den Pächter.

2.) Der Pächter pachtet den Garten zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG in der jeweils gültigen Fassung).

3.) Die kleingärtnerischen Pflichten werden durch

1.) die Bestimmungen dieses Vertrages,

2.) die Gartenordnung,

3.) die Richtlinien und Empfehlungen der Stadt,

4.) die Schiedsgerichtsordnung

5.) die Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Rheinland-Pfalz,

6.) die Satzung des Stadtverbandes,

7.) die Satzung des Vereins

sowie die Beschlüsse der Mitgliederversammlung, die in Ausführung dieser Satzungen ergehen, näher geregelt.

4.) Der Pächter verpflichtet sich, den Kleingarten ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in einem guten Kulturzustand zu halten.

5.) Der Pächter verpflichtet sich, in dem von der Mitgliederversammlung festgelegten Umfang Gemeinschaftsarbeit zu leisten.

6.) Bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens hat der Pächter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§2 Pachtdauer und Pachtjahr

- 1.) Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- 2.) Pachtjahr ist der Zeitraum vom 01. Dezember des einen bis zum 30. November des nächsten Kalenderjahres.

Beitrag, Pachtzins und Nebenkosten

- 1.) Der Pächter hat an den Zwischenpächter die von der Mitgliederversammlung festgesetzten Jahresbeiträge zu entrichten.
- 2.) Entsprechend der Größe des Gartens ist ein Pachtzins in Höhe des zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein und dem Stadtverband der Kleingärtner im Generalpachtvertrag vom 28. September 1978, geändert am 20.06.1995, jeweils vereinbarten Betrages zu zahlen.
- 3.) Der Pächter trägt die Kosten für seinen Wasserverbrauch und die Miete für den Großwasserzähler als Nebenkosten. Außerdem hat er die vom Verein von Fall zu Fall festgesetzten Umlagen zu entrichten.
- 4.) Der Pachtzins und die sonstigen Beträge sind bis zum 31. März eines jeden Jahres zu entrichten. Diese sind unaufgefordert auf das Konto des Zwischenpächters zu überweisen. Bei Zahlungsverzug sind vom Beginn des Verzuges (§ 284 BGB) an, 4 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch 8 v.H. zu zahlen. Der am ersten eines Monats geltende Basiszinssatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zu Grunde zu legen.

§4 Ausschließlich persönliche Berechtigung

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

§5 Gewährleistung

- 1.) Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in seiner derzeitigen Beschaffenheit. Der Zwischenpächter haftet nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, für die Bodenbeschaffenheit und die Ertragsfähigkeit des Pachtgrundstücks.
- 2.) Der Pächter ist verpflichtet, festgestellte Mängel der an ihn übergebenen Einrichtungen 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 ganz oder teilweise vernichtet werden oder wenn die Nutzung des Kleingartens durch sonstige Umstände, auf die der Vorstand keinen Einfluss nehmen kann, beeinträchtigt oder unmöglich gemacht wird.

§6 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 Pflanzen entstandenen Schäden gegenüber dem Veranlasser. Der Ersatz ist auf den unmittelbaren Schaden beschränkt.

§7 Wohnungswechsel

Der Pächter hat einen Wohnungswechsel unverzüglich dem Zwischenpächter mitzuteilen.

§8 Betreten des Kleingartens

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

§9 Beendigung des Vertrages durch den Pächter

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 31. August dem Zwischenpächter zugegangen sein. Geht sie nach diesem Zeitpunkt ein, so endet der Vertrag ein Jahr später, wenn der Zwischenpächter nicht einer früheren Vertragsbeendigung zustimmt.

2.) Stirbt der Pächter, endet der Vertrag mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod folgt. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Zwischenpächters.

3.) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch Tod des Pächters kann 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.

4.) Es ist in jedem Fall ein Gutachten nach den Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Rheinland-Pfalz vom 09.08.1994 zu erstellen.

§10 Fristgerechte Kündigung durch den Zwischenpächter

Der Zwischenpächter kann den Pachtvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere mit der Pacht und

- 1.) sonstigen Entgelten im Sinne des § 3 dieses Vertrages im Rückstand ist
- 2.) die Laube zum dauernden Wohnen benutzt
- 3.) das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt
- 4.) erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt
- 5.) oder geldliche bzw. sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert

§11 Außerordentliche Kündigung durch den Zwischenpächter

Der Zwischenpächter kann den Pachtvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen, wenn,

- 1.) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses in Verzug ist und den Rückstand nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung ausgleicht.
- 2.) der Pächter oder die von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldeten Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingartenanlage so nachhaltig stören, dass die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses niemanden zugemutet werden kann.

"§12 Sonstige Kündigungsgründe des Zwischenpächters

Der Zwischenpächter kann den Kleingarten kündigen, wenn

- 1.) die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 BKleinG vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten.
- 2.) der Eigentümer ihm gekündigt hat, weil der einen Garten selbst oder durch Angehörige im Sinne des § 8 Zweites Wohnungsbaugesetz kleingärtnerisch nutzen will, sofern dem Eigentümer anderes geeignetes Gartenland nicht zu Verfügung steht; der Zwischenpächter 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 erfordert, oder

5.) die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder für die in § 1 Abs. 1 des Landesbeschaffungsgesetzes genannten Zwecke alsbald benötigt wird. §13 Form und Frist einer Kündigung durch den Zwischenpächter

1.) Die Kündigung durch den Zwischenpächter erfolgt schriftlich. Sie wird mit Zugang beim Pächter wirksam.

2.) Im Falle des § 11 dieses Vertrages kann die Kündigung jederzeit erfolgen. Im Falle des § 10 muss sie bis zum dritten Werktag im August zum 30. November ausgesprochen sein. In den Fällen des § 12 muss die Kündigung spätestens am dritten Werktag im Februar ausgesprochen sein, damit sie zum Ende des Pachtjahres wirksam wird. In den Fällen des § 12 Nr. 4 und 5 dieses Vertrages bleibt § 9 Abs. 2 Satz 2 g unberührt.

§14 Rückgabe des Kleingartens

1.) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Kleingarten in dem Zustand zurückzugeben, in dem ihn der Pächter übernommen hat und der eine ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch den Nachpächter erlaubt. Erfüllt der Pächter diese Verpflichtung nach Aufforderung durch den Zwischenpächter nicht fristgerecht, so hat er die für die Instandsetzung des Kleingartens entstehenden Kosten zu erstatten.

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 gemäß Abs. 4 und 5 im Kleingarten zu belassen sind. Nach diesem Zeitpunkt entfällt das Wegnahme Recht.

3.) Der Pächter ist verpflichtet, Anpflanzungen und bauliche Anlagen, deren Beseitigung vom Zwischenpächter verlangt wird, aus dem Kleingarten zu entfernen. Kommt er dieser Verpflichtung innerhalb einer ihm vom Verpächter gesetzten Frist nicht nach, ist der Zwischenpächter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Pächters zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

4.) Dem Zwischenpächter 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 Zwischenpächter sich ausdrücklich damit einverstanden erklärt hat.

5.) Auf Verlangen des Zwischenpächters hat der Pächter bauliche Anlagen und Bepflanzungen aller Art, mit denen das Pachtland versehen ist und die nicht nach Abs. 3 zu beseitigen sind, zurückzulassen. In diesem Falle verpflichtet er sich, das Eigentum an den baulichen Anlagen und Anpflanzungen gegen eine Entschädigung unmittelbar auf den vom Zwischenpächter bestimmten Nachfolger zu übertragen.

6.) Der Zwischenpächter veranlasst die Ermittlung der Entschädigung für die im Kleingarten verbleibenden Anpflanzungen und baulichen Anlagen und nimmt die Neuverpachtung vor. 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 Pächterwechsel" des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V. in der jeweils geltenden Fassung. Die Kosten für die Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter.

7.) Nach Abschluss des Vertrags mit dem Pachtnachfolger überträgt der ausscheidende Pächter durch gesonderten Vertrag das Eigentum an den Anpflanzungen und baulichen Anlagen gegen Zahlung der nach Abs. 6 festgestellten Entschädigung auf den neuen Pächter. Dieser hat die Entschädigung an den Zwischenpächter zu zahlen, der den Betrag nach Abzug der Kosten bei Nichterfüllung der Beseitigungspflicht nach Abs. 3 sowie sonstiger Forderungen an den ausscheidenden Pächter weiterleitet. Ein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Zwischenpächter oder Grundstückseigentümer besteht nicht. Dies gilt auch dann, wenn ein Pachtnachfolger nicht vorhanden ist.

8.) Wird der Pachtvertrag vom Zwischenpächter nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2-6 g gekündigt, gilt für den Entschädigungsanspruch die Vorschrift des § 11 g.

9.) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Kleingarten an den Zwischenpächter zurück, der die Neuverpachtung vornimmt. Der Pächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Zwischenpächters über den Kleingarten anderweitig zu verfügen.

§15 Schiedsklausel

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden nach der zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein und dem Generalpächter vereinbarten Schiedsvereinbarung geregelt.

§16 Schlussbestimmungen

1.) Die Parteien sind sich einig, dass der Vertrag auch 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 zulässigen Wege herbeizuführen.

2.) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen sind unverbindlich.

3.) Als Bestandteil dieses Vertrages gelten:

3.1 Gartenordnung in der jeweils geltenden Fassung

3.2 Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V. in der jeweils geltenden Fassung. Soweit diese Unterlagen diesem Vertrag nicht beigegeben sind, können sie beim Verpächter eingesehen werden. Auf Wunsch wird eine Fotokopie ausgehändigt.

Ludwigshafen am Rhein, den

nachfolgend unterschreiben der neue Pächter und der 1. Vorstand