

Unterpachtvertrag Kleingärtnerverein Rüstringen e.V. Wilhelmshaven

Zwischen

1. dem **Kleingärtnerverein Rüstringen e.V. Wilhelmshaven**, Neuengrodener Weg 50
2. vertreten durch die Mitglieder des Vorstandes:

1. Vorsitzender:

Verpächter

2. Schriftführer:

und

a)

b)

(Ehepartner, Lebenspartner, Kind)

als Mitglied(er) des Kleingärtnervereins Rüstringen e. V. in Wilhelmshaven wird folgender

U n t e r p a c h t v e r t r a g

geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pachtung

Der Verpächter verpachtet dem Pächter im Gebiet des **Kleingärtnervereins Rüstringen e.V.** in Wilhelmshaven im Bezirk _____ weg, den Kleingarten Nummer: _____ von einer Größe von _____ m².

§ 2 Beginn und Ende des Pachtverhältnisses

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt mit Wirkung vom _____ (Datum der Überschreibung) und läuft auf unbestimmte Zeit. Er endet, soweit es nicht vorher nach Maßgabe nachstehender Bestimmungen gekündigt wird, mit dem Erlöschen des Hauptpachtvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Verpächter.
- (2) Das Pachtjahr läuft vom 01. Dezember bis 30. November des Folgejahres.
- (3) Beim Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis mit Ablauf des folgenden Kalendermonats.
- (4) Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
 - a) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mindestens $\frac{1}{4}$ Jahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder
 - b) der Pächter oder von ihm auf seiner Kleingartenfläche 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.
 - c) der Pächter im ersten Jahr, trotz Abmahnung, grob und wiederholt gegen die Gartenordnung (GaO) des Verpächters verstößt.

- (5) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn der Pächter ungeachtet mindestens einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen und sich insbesondere an der Gartenordnung sowie die Richtlinien für Bauvorhaben nebst Anlagen in der jeweils gültigen Fassung ergeben, nicht unerheblich verletzt, insbesondere 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.
- (6) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im Februar zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn:
- a) die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf eine Größe von 400 m² zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- und Parkplätze zu errichten;
 - b) 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;
 - c) die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat und 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 Bebauungsplanes erfordert;
 - d) die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung alsbald benötigt wird.
- (7) Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 6, Buchstabe c) und d), spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
- (8) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis jederzeit zu kündigen. Die Kündigung wird wie folgt wirksam:
- a) mit sofortiger Wirkung bei Gartenüberschreibung auf Nachfolgapächter.
 - b) ansonsten zum 30. November des Jahres, wenn sie bis zum dritten Werktag im August des Jahres dem Vorstand vorliegt. Der Pächter hat weder ganz noch anteilig einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits für das angebrochene Pachtjahr im Voraus bezahlten Pacht.
- (9) Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.
- (10) Es wird vereinbart, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauches der Kleingartenparzelle gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist.

§ 3 Pachtzins/Gebäudeversicherung

- (1) Der Pachtzins beträgt zur Zeit 0,28 € je m² und Jahr, mithin € . Dieser Betrag kann für das folgende Pachtjahr bis zu drei Monate im Voraus erhoben werden. Er ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Säumige Zahler entrichten einen Säumniszuschlag (z. Zt. 15,00 €) und die entstandenen Kosten für juristische Mahnverfahren. Bei Zahlungsverzug ist mit sofortiger Einstellung der Strom- und/oder der Wasserversorgung zu rechnen und es entfallen auch alle Versicherungsleistungen.
- (2) Der Pachtzins kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöht werden bzw. Festlegung durch die Jahreshauptversammlung.
- (3) Ein Erlass oder eine Minderung des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
- (4) Der Pächter erklärt sich bereit, an Gemeinschaftsarbeiten, derzeit 10 Stunden pro Jahr, die der Errichtung oder Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen dienen, tatkräftig mitzuwirken. Auf § 4.4 (Satzung) Absatz (5) wird verwiesen. Bei Nichtleistung ist das von der Mitgliederversammlung festgesetzte Ersatzgeld von z. Zt. 10 Euro pro Stunde zu zahlen.
- (5) Sollte der Pächter während der Vertragslaufzeit aus dem Kleingärtnerverein ausscheiden, so verpflichtet er sich zur Zahlung einer jährlichen Verwaltungspauschale in dreifacher Höhe des Vereinsbeitrages eines aktiven Mitgliedes (z. Zt. 35,00 €). Dies gilt auch für das Ersatzgeld gem. § 4.4 der Satzung.
- (6) Der Verpächter schließt für die Pächter / Mitglieder eine Feuerversicherung zum Neuwert ab und geht für den Versicherungsbeitrag zunächst in Vorlage. Der / die Pächter verpflichtet /-en sich, im Schadensfall zur vollständigen Räumung der Brandstelle und zum Wiederaufbau, es sei denn, dass zwischen den Vertragsparteien eine andere Vereinbarung getroffen wird. Bei Zahlungsverzug fällt im Schadensfall die Brandkassenentschädigung an den Verpächter zum Zweck des Wiederaufbaus.

§ 4 Gewährleistung

Der Kleingarten wird dem Pächter ohne Gewähr für genaue Größe, bestimmte Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit zu der in den § 2.2.3 / 2.4. (Satzung) bestimmten Nutzung überlassen.

§ 5 Nutzung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des Umweltschutzes, des Baurechtes, des Abfall- und des Wasserrechtes, des Landschaftsschutzes und die Vorschriften der Baumschutzsatzung zu befolgen.
- (3) Der Pächter darf die bestehenden Gartengrenzen nicht eigenmächtig verändern oder beeinträchtigen.
- (4) Der Pächter ist berechtigt, eine Gartenlaube nach den geltenden Vorschriften zu errichten.
- (5) Bauliche Anlagen bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung durch den Verpächter. Hierunter fallen auch alle nachträglichen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen (Siehe Richtlinien für Bauvorhaben).

- (6) Bauvorhaben sind grundsätzlich innerhalb einer Frist von einem Jahr nach der Zustimmung abzuschließen.
- (7) Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsanlagen usw., die entgegen geltenden Vorschriften errichtet wurden, sind auf Verlangen des Verpächters unverzüglich zu entfernen.
- (8) Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
- (9) Die Kleinstkläranlage ist bei starker Beanspruchung im Bedarfsfall vom Pächter durch einen Fachbetrieb zwischen entleeren zu lassen.
Der Pächter ist nicht berechtigt, den Kleingarten oder Teile desselben unter zu verpachten oder Dritten zur Nutzung zu überlassen

§ 6 Rückgabe des Pachtgegenstandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1.1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses von seinem Eigentum (Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör) zu räumen und im geräumten Zustand sowie in einem Zustand, der eine sofortige kleingärtnerische Weiternutzung ermöglicht, an den Verpächter zurückzugeben.
- (1.2) Verpächter und Pächter können den Verbleib des Eigentums oder von Teilen des Eigentums auf der Kleingartenparzelle bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses vereinbaren. Diese Vereinbarung kann zeitlich befristet werden.
- (1.3) Der scheidende Pächter kann sich von der vorstehenden Pflicht zur Räumung des Pachtgegenstandes in dem Umfange befreien, in dem er dem Verpächter einen Kaufvertrag mit dem Folgepächter über die auf diesen übergehenden Sachen unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen nachweist oder dieses durch das Gartenübergabeprotokoll geregelt ist.
- (1.4) Will der Pächter den Garten in Form einer Schenkung dem Verpächter überlassen, so ist dieser **nicht** zur Annahme verpflichtet.
- (2) Ausschließlich der Verpächter hat das Recht, den Kleingarten an einen Folgepächter neu zu verpachten. Er ist auch dann nicht an die Empfehlung des Pächters gebunden mit einem von ihm benannten Folgepächter abzuschließen, wenn der Pächter mit diesem bereits eine Einigung über den Kaufpreis des zurückgelassenen Eigentums erzielt hat. Er wird sich einer entsprechenden Empfehlung aber nicht verschließen, wenn gegen die Person des Folgepächters keine Gründe zur Ablehnung ersichtlich sind.
- (3) Kommen die Parteien gemäß § 5 Ziffer 5.1.3/5.2 u. 3 dieses Vertrages überein, dass der scheidende Pächter sein Eigentum bei der Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses zurücklassen kann, ist grundsätzlich eine Wertermittlung der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vorzunehmen. Die Wertermittlung ist im Falle der Kündigung des Kleingartenpachtverhältnisses durch den Kündigenden rechtzeitig beim Verpächter zu beantragen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der scheidende Pächter bzw. der Verursacher der Wertermittlung, soweit dem nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
- (4) Die Wertermittlung kann nur durch zugelassene Wertermittler des Verpächters vorgenommen werden. Sie erfolgt nach den jeweils gültigen Richtlinien des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreunde für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten beim Pächterwechsel. Diese werden hiermit Bestandteil dieses Vertrages.

- (5) Der durch die Wertermittler festgestellte Wert der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen bildet die Höchstgrenze für Entschädigungen und für den Kaufpreis für das dem scheidenden Pächter gehörende Eigentum. Hiervon ausgenommen sind Einrichtungsgegenstände und Geräte. Diesem und dem Pächter steht es frei, einen unter der Wertermittlung liegenden Kaufpreis zu vereinbaren.
- (6) Nicht statthafte Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen usw. sind vom weichenden Pächter zu entfernen. Kommt er der Aufforderung zum Entfernen nicht innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters den ordnungsgemäßen Zustand herzustellen.
- (7) Lässt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum zurück, verpflichtet er sich solange zur Gartenpflege und zur Zahlung einer Verwaltungspauschale, bis der Kleingarten an einen Folgepächter neu verpachtet werden kann. (siehe § 5 Abs. 1.1. ff)

§ 7 Gartenordnung

Die Gartenordnung des Verpächters sowie die Richtlinien für Bauvorhaben und die Anlagen in der jeweils gültigen Fassung sind vollinhaltlich Bestandteil dieses Vertrages.

§ 8 Betreten des Kleingartens

Den Vertretern des Verpächters oder deren Beauftragten ist das Betreten des Kleingartens und dem Eigentümer das Betreten der Pachtfläche im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse jederzeit zu gestatten. Ein Ersatz für geringe Schäden, die hieraus entstehen sollten, steht dem Pächter nicht zu. (§ 4.2 Satzung).

§ 9 Anpassungsvorbehalt

Soweit Rechtsverhältnisse für diesen Vertrag maßgeblich sind, auf deren Änderung der Verpächter keinen Einfluss hat (z.B. BKleingG, Versicherungsbedingungen etc.), sind die jeweils gültigen Bestimmungen maßgeblich. Der Verpächter hat den Pächter durch Rundschreiben, Aushänge etc. hierauf hinzuweisen.

§ 10 Gerichtsstand, Gesamtschuldnerschaft

Die Pächter zu 2. sind Gesamtschuldner. (a u. b) Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wilhelmshaven.

§ 11 Nebenabreden

Vertragsänderungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind unwirksam.

Nebenabreden : .

Wilhelmshaven,

(Unterschrift Verpächter)

(Unterschrift Pächter)

(Unterschrift Verpächter)

(Unterschrift Pächter)

Kleingärtnerverein Rüstringen e.V. Wilhelmshaven

Beendigung Einzelnutzungs- Unterpachtvertrag / Abrechnung / Basisdatei berichtigen Anlage zum Unterpachtvertrag

Bish. Pächter/in

Name: _____ Vorname: _____ Strasse: _____
 PLZ: _____ Ort: _____
 bleibt Mitglied im Verein: nein ja

Bish. Pächter/in

Name: _____ Vorname: _____ Strasse: _____
 PLZ: _____ Ort: _____
 bleibt Mitglied im Verein: nein ja

Abrechnung alter/neuer Pächter:

Alter Pächter:

Neuer Pächter:

Beitrag:		€	Aufnahmegebühr:		€
Nutzungsentgelt:		€	Beitrag:		€
Wassergeld:		€	Nutzungsentgelt:		€
Stromgeld:		€	Wassergeld:		€
Entschädigungsbetrag:		€	Stromgeld:		€
Sonstiges:		€	Sonstiges:		€
Gesamt:		€	Gesamt:		€

Zahlungstermin:

Zahlungstermin:

Abrechnung durchgeführt

Basisdatei berichtet

Kassierer, Datum

Schriftführer, Datum