

Unterpachtvertrag

für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)
(Stand Januar 2008)

Zwischen dem Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde“ e.V. (zuständiger Mitgliedsverband)
----- als Verpächter -----

dieser vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereins „ Frohe Stunde “ e.V.
aufgrund einer Verwaltungsvollmacht des o.g. Verbandes

und

dem Mitglied / den Mitgliedern des o.g. Vereins

geb. am

wohnhaft in

----- als Pächter -----

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pachtung

(1) Der Verband als Verpächter verpachtet an den Pächter aus dem im Gebiet des Kleingärtnervereins „ Frohe Stunde“; Saalhausener Str.42; 01159 Dresden gelegenen Gelände das Teilstück Parzellennummer..... von insgesamt m² zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung. Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leer stehende Gärten gelten als Gemeinschaftsflächen. Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

(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 bzw. dem Bevollmächtigten des Verpächters schriftlich innerhalb von vier Wochen mitzuteilen. Bei Nichtbeachtung sind evtl. auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen.

(3) Bei einer eventuellen Neuordnung der Anlage kann der Vertrag geändert oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BKleingG gekündigt werden.

(4) Die o. g. Pächter sind Gesamtschuldner.

(5) 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.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

(1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vomund wird für ein Kalenderjahr bis zumbefristet abgeschlossen. Sofern dem nichts entgegensteht, geht dieser nach Ablauf des Kalenderjahres in einen unbefristeten Vertrag über. Er endet spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrags. Stirbt der Kleingärtner, endet der Unterpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

(2) Haben Eheleute/eingetragene Lebenspartnerschaften den Unterpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen, wird er beim Tode eines Partners mit dem überlebenden Partner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Partner binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er den Unterpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet dieser am Ende des folgenden Monats.

(3) Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters oder seines Bevollmächtigten. Die Kinder des Pächters können bevorzugt berücksichtigt werden, wenn diese die Mitgliedschaft im Verein erworben haben und wenn durch diese eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung und Bewirtschaftung gewährleistet wird sowie keine anderen zwingenden Gründe dagegen sprechen.

(4) Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember und endet mit dem 30. November eines jeden Kalenderjahres. Die Kündigung durch den Pächter kann jeweils nur zum Ende des Pachtjahres erfolgen und muss dem Verpächter spätestens am dritten Werktag des Monats Juli des betreffenden Jahres schriftlich vorliegen. Die Kündigung des Unterpachtvertrags durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.

Die Kündigung durch den Verpächter richtet sich nach den Bestimmungen des BKleingG.

Kündigungen und Abmahnungen können sowohl vom Verband als Verpächter als auch vom Verein aufgrund der Verwaltungsvollmacht ausgesprochen werden.

§ 3 Pachtzins

(1) Der Pachtzins beträgt z.Z. je m² und Jahr 0,08 € und ist spätestens bis zum 25.03 eines jeden Jahres an den Bevollmächtigten des Verpächters zu zahlen.

(2) Der Bankeinzug des Pachtzinses und der mit der Verpachtung verbundenen Nebenkosten durch den Bevollmächtigten des Verpächters wird / wird nicht vereinbart.

(3) Ändert sich der gesetzliche Pachtzins nach § 5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen der neu festgesetzte Pachtzins jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft.

(4) Der Verpächter kann vom Pächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die vom Grundstückseigentümer auf den Verpächter übergewälzt werden können. Ferner kann er notwendig werdende Abgaben und Gebühren z.B. für Straßenreinigung verlangen. Die jeweiligen Beträge sind innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung an den Bevollmächtigten des Verpächters zu entrichten.

(5) Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist nur mit vom Verpächter anerkannter oder rechtskräftig festgestellter Gegenforderung zulässig.

§ 4 Zahlungsverzug

(1) Bleibt der Pächter mit der Zahlung seines Pachtzinses für ein Vierteljahr mit seinem Anteil an den öffentlich-rechtlichen Lasten, Umlagen, Mitgliedsbeiträgen und sonstigen entgeltlichen Gemeinschaftsleistungen im Verzug und erfüllt dann nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung seine Zahlungsverpflichtungen, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zu kündigen.

(2) Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach einer schriftlichen Mahnung innerhalb von zwei Monaten nicht, ist der Verein berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Zahlung der geschuldeten Beträge zzgl. evtl. Verwaltungskosten Gebrauch zu machen.

§ 5 Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten, solange der Verein die Anlage verwaltet.

(2) Bei Nichtmitgliedschaft im Kleingärtnerverein bzw. bei Beendigung der Verwaltungsvollmacht des Vereins sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in doppelter Höhe des ursprünglichen Mitgliedsbeitrages zusätzlich zum Pachtzins und evtl. anderer öffentlich-rechtlicher Lasten durch den Pächter zu tragen.

§ 6 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundstückseigentümer bestehenden Zwischenpachtvertrages (siehe § 16) Anwendung. Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu denjenigen Leistungen der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, zu deren Erbringung er gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist.

§ 7 Rechte und Pflichten des Verpächters

(1) Der Verpächter hat dem Pächter die Pachtsache zur Verfügung zu stellen und ihm für die ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung der Parzelle entsprechend dem BKleingG und der Kleingartenordnung Anleitung zu geben.

(2) Dem Verpächter bzw. seinem Bevollmächtigten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis der Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

§ 8 Rechte und Pflichten des Pächters

(1) Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, den gepachteten Kleingarten entsprechend den Bestimmungen des BKleingG, den Beschlüssen des Vereins und der Kleingartenordnung in der jeweils geltenden Fassung zu gestalten und zu bewirtschaften.

(2) Das betrifft insbesondere:

- die kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG,
- die ausschließlich persönliche Nutzung. Jegliche gewerbliche Nutzung ist unzulässig, ebenso eine Übertragung der Nutzung an Dritte.
- pflegliche Behandlung der Gemeinschaftseinrichtungen,
- Teilnahme an den erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Aufforderung des Verpächters oder dessen Bevollmächtigten. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er die von ihm zu leistenden Stunden in Geld abzugelten. Die Anzahl der zu leistenden Stunden und die Höhe des Abgeltungsbetrages wird durch Beschluss des zuständigen Vereinsorgans festgelegt.
- Unterlassen jeglicher dauerhaften Wohnnutzung.

§ 9 Anliegerpflichten

(1) Der Pächter ist verpflichtet, entsprechend den Regelungen des Verpächters die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege, Gräben und Mauern u. ä. in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten. Mauern sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter nicht verändert oder durch Bebauung und Bepflanzung beeinträchtigt werden.

(2) Soweit eine behördliche oder vertragliche Verpflichtung dazu besteht, obliegt dem Pächter im Rahmen der Festlegungen des Vereins die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht auf öffentlichen Straßen und Wegen.

(3) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter bzw. sein Bevollmächtigter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach schriftlicher Abmahnung und Ankündigung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Bei Verletzung der Streupflicht bedarf es keiner Abmahnung und Ankündigung. Erleidet jemand durch Verletzung der Streupflicht Schaden, so haftet der Pächter, der die Streupflicht verletzt hat.

§ 10 Nutzungsbestimmungen

(1) Die vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner (LSK) erlassene Rahmenkleingartenordnung in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil dieses Unterpachtvertrages. Sofern sich der Zwischenpächter oder der Verein eine eigene Kleingartenordnung geschaffen haben, werden deren Bestimmungen ebenfalls Vertragsbestandteil, soweit sie denen der Rahmenkleingartenordnung des LSK nicht widersprechen.

(2) 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). Ein dauerhaftes Wohnen im Garten ist nicht zulässig.

(3) Die Errichtung von Baulichkeiten ist genehmigungspflichtig. Der Pächter stellt beim Verpächter einen schriftlichen Antrag, dem sämtliche zur Prüfung relevanten Angaben beizufügen sind. Diese richten sich nach dem BKleingG, der Sächsischen Bauordnung, der Rahmenkleingartenordnung des LSK und der jeweils in den Verbänden gültigen Bauvorschrift.

(4) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.

(5) Das Parken und Wagenwaschen ist auf sämtlichen Wegen und in den Gärten selbst untersagt. Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig.

(6) Jegliche gewerbliche Nutzung, insbesondere der Verkauf und der Ausschank von Alkohol, ist auf dem Pachtgrundstück verboten. Der Erhalt einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.

(7) Der Pächter hat an der vom Verein festzulegenden Stelle die Nummer seines Kleingartens anzubringen.

§ 11 Kündigung und Rückgabe des Kleingartens

(1) Im Falle der Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter aus Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BKleingG ist der Verpächter verpflichtet, bis spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen. Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband erlassene und vom zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Bei Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter entscheidet der Verpächter über die weitere Nutzung der Parzelle. Es besteht kein Anspruch gegenüber dem Verpächter, dass die Parzelle weiterhin als Kleingarten vergeben wird.

(3) Der Pächter hat vor Beendigung des Unterpachtverhältnisses die Pflicht, auf seine Kosten eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.

(4) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

(5) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter bzw. seinen Bevollmächtigten gilt der Zeitpunkt für die Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. § 8 BKleingG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.

(6) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, vor der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Dazu gehört die Entfernung verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger Baulichkeiten und Einrichtungen, Gerümpel, kranker sowie nicht zulässiger Bäume und Sträucher. Das gilt auch für das Inventar der Laube, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereit erklärt hat.

(7) Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Pachtnachfolger vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt wird, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von max. zwei Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BKleingG, der Kleingartenordnung sowie des Vertrags entspricht. Abweichende Vereinbarungen sind möglich. Sollte nach dem Ablauf von max. zwei Jahren kein Nachfolgepächter gefunden worden sein oder der abgebende Pächter sich weigern, sein Eigentum auf einen Nachfolgepächter zu übertragen, verpflichtet sich der Pächter zur Beräumung des Kleingartens von seinem Eigentum.

(8) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für die Parzelle gefunden bzw. diese nicht beräumt ist, eine Verwaltungspauschale zu zahlen, die sich mindestens aus der Höhe des Pachtzinses und der zu tragenden öffentlich-rechtlichen Lasten zusammensetzt.

(9) Der Nutzer hat den Garten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung ausgeht. Kommt er auch nach schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung dem nicht nach, ist der Verein berechtigt, dies durchzuführen und ihm den Aufwand und die entstehenden Kosten nach den im Verein üblichen Sätzen in Rechnung zu stellen.

(10) Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pachtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen. Ein Anspruch auf die ausgewiesene Höhe der Wertermittlungssumme besteht nicht.

(11) Kann oder soll der Kleingarten, gleich aus welchem Grunde, nicht weiter vergeben werden, ist der abgebende Pächter verpflichtet, ihn von seinem Eigentum beräumt dem Verpächter zurückzugeben. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.

(12) Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden. Durch die Bestimmungen der Absätze 7 bis 11 des § 11 wird das Pachtverhältnis nicht fortgesetzt.

(13) Der abgebende Pächter tritt hiermit unwiderruflich einen Teil des ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Kaufpreises in Höhe der dem Verein ihm gegenüber bestehenden Forderungen an den Verpächter ab.

(14) Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Verpächterkündigung gemäß der §§ 8 und 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG gelten die Bestimmungen des § 11 Absätze 7, 8 und 9 nicht.

§ 12 Haftung

(1) Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes.

(2) Veränderungen des Pachtgegenstandes, insbesondere das Herstellen von Bodenvertiefungen und -aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Sie sind auf Verlangen wieder zu beseitigen.

(3) Für Veränderungen oder Verbesserungen an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Verpächters nicht wieder beseitigen.

§ 13 Verstöße und missbräuchliche Nutzung

(1) Im Falle eines Verstoßes gegen die §§ 4, 8, 9 und 10 dieses Vertrages ist der Verpächter zur Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt, wenn der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung die erhobenen Beanstandungen nicht abstellt.

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

(3) Strafbare Handlungen des Pächters, z. B. Eigentumsvergehen innerhalb der Kleingartenanlage, berechtigen den Verpächter zur fristlosen Kündigung.

§ 14 Altverträge

Mit diesem Unterpachtvertrag wird das Kleingartenpachtverhältnis lt. Kleingarten-Nutzungsvertrag vom für diese Parzelle fortgesetzt.

§ 15 Vertragsänderungen

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 16 Zusatzvereinbarungen

Es wird nachstehend weiter vereinbart:

Die Kleingarten-Rahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden ist in der jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Unterpachtvertrages.

.....
.....
.....

§ 17 Unwirksame Bestimmungen

Sollten einzelne Vereinbarungen des Vertrages unwirksam sein, ist die in Wegfall geratene Klausel durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen am nächsten kommt.

§ 18 Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Dresden (Ort der Kleingartenanlage).

Gerichtsstand ist das örtlich und sachlich für den Ort der Kleingartenanlage zuständige Gericht.

Dresden

Ort

Datum

.....
in Vollmacht des Verpächters

.....
Pächter

.....
Pächter

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Pächter, nachstehende Anlagen erhalten zu haben:

.....
Rahmenkleingartenordnung, Satzung der KGV, Gebührenordnung, Bauordnung, Stundenkarte,
2 Schlüssel für die Außentüren,
.....

.....
Pächter

.....
Pächter