

Unterpachtvertrag

zwischen

dem „Bezirksverband Hildesheimer Gartenfreunde e.V.“
in 31137 Hildesheim, Triftstraße 20,

der aufgrund von Generalpachtverträgen mit den Eigentümern zur Unterverpachtung berechtigt ist und der die Verwaltung und Verpachtung dem Vorstand des Vereines _____ e. V. lt. Verwaltungsvollmacht vom _____ auf unbestimmte Zeit übertragen hat

- **nachfolgend Verpächter genannt** -

und

dem/den Mitglied/ern des Vereines _____ e.V.

a) _____

b) _____

- **nachfolgend Pächter genannt** -.

§ 1 Gegenstand der Verpachtung

Der Verpächter verpachtet dem Pächter in der Kleingartenanlage _____ die Kleingartenparzelle Nr. _____ mit einer Fläche von insgesamt _____ m² ausschließlich zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung. Mitverpachtet ist der auf den Kleingärten entfallende Anteil von Gemeinschaftsflächen. Leerstehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche.

Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für genaue Größe, bestimmte Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit zu der in der Gartenordnung bestimmten Nutzung.

Dem Pächter ist bekannt, dass das Wohnen im Garten nicht erlaubt ist. Während der Dauer des Pachtvertrages hat er eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jeder Wohnsitzwechsel ist dem Verpächter unverzüglich zu melden. Bei Nichtbeachtung sind eventuell anfallende Kosten vom Pächter zu tragen.

§ 2 Mit geltende Verträge und Regelungen

Die Mitgliedschaft im Verein _____ e. V. ist unabdingbarer Bestandteil dieses Vertrages.

Die Gartenordnung der Stadt Hildesheim und die Satzung des Vereins sind in der jeweils gültigen Fassung vollinhaltlicher Bestandteil dieser Pachtung. Ebenso die im Verein beschlossenen Regelungen für Wasser- und/oder Stromgemeinschaften.

Versorgungsleitungen, wie Wasser- und Stromanschluss bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters. Versorgungsleitungen für Wasser und Strom gehören bis zur Grenze des Pachtgrundstückes zum Zuständigkeitsbereich des Vereines/Verpächters.

Es sind die vom Verein bestimmten Verbrauchsmengenzähler zu benutzen. Die Anschaffungs- und Folgekosten trägt der Pächter. Die vom Verpächter gesetzten Eingriffssicherungen dürfen weder geöffnet noch entfernt werden. Zuwiderhandlungen können eine fristlose Kündigung des Pachtvertrages auslösen. Darüber hinaus ist der Pächter zum Ersatz des Schadens an den Verein verpflichtet. Als Schaden wird vom Pächter mindestens die rechnerisch festgestellte Fehlmenge zwischen dem Hauptverbrauchsmengenzähler und der Summe der einzelnen Verbrauchsmengenzähler anerkannt.

Der Pächter erklärt sich bereit an Gemeinschaftsarbeiten, die der Errichtung oder Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen dienen, gemäß den jeweiligen Vereinbarungen im Verein mitzuwirken.

Der Abschluss einer FED- Versicherung zur Absicherung der Gartenlaube wird ausdrücklich empfohlen.

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt zurzeit _____ € je qm/Jahr und ist im Voraus eines jeden Jahres, spätestens am _____ gemeinsam mit den sonstigen Forderungen an den Kleingärtnerverein zu zahlen. Pachtzinsanpassungen erfolgen im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes. Ein Erlass oder eine Minderung des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.

§ 4 Beginn und Ende des Pachtverhältnisses

Dieser Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom _____ und wird auf unbestimmte Zeit, jedoch längstens für Dauer des Generalpachtvertrages geschlossen.

Beim Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis mit Ablauf des folgenden Kalendermonats.

Das Pachtverhältnis endet, wenn dem Bezirksverband der Generalpachtvertrag gekündigt wird, außer in den gesetzlichen Fällen des § 10 Abs. 1 Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters bzw. dessen Beauftragter. Es wird vereinbart, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauches der Kleingartenparzelle gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist.

§ 5 Fristgerechte Kündigung

Das Pachtjahr läuft vom 01. Dezember bis zum 30. November eines jeden Jahres.

Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November zu kündigen. Er hat weder ganz noch anteilig einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits für das angebrochene Pachtjahr im Voraus bezahlten Pacht.

Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, 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.

Eine Kündigung auf Antrag des Vereins wird vom Vorstand des Kleingärtnervereins begründet und nach Prüfung durch den Bezirksverband Hildesheim ausgesprochen:

Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt. Die Beendigung (Kündigung, Aufhebungsvertrag) des Pachtvertrages löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.

§ 6 Fristlose Kündigung

Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

- a) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mindestens 1/4 Jahr in Verzug ist und nicht innerhalb von 2 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.

Eine Kündigung auf Antrag des Vereins wird vom Vorstand des Kleingärtnervereins begründet und nach Prüfung durch den Bezirksverband Hildesheim ausgesprochen.

§ 7 Rückgabe des Pachtgegenstandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses

Im Falle der Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter fällt der Garten an den Verpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet. Für diese Auseinandersetzungen gelten folgende Bestimmungen:

Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler (des Bezirksverbandes Hildesheimer Gartenfreunde e. V.) durchführen zu lassen. Es kommen die vom Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e. V. (LNG) herausgegebenen Richtlinien zur Nutzwertermittlung bei Pächterwechsel in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung.

Der durch die Wertermittler festgestellte Wert der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen bildet die Höchstgrenze für Entschädigungen und für den Kaufpreis für das dem scheidenden gehörende Eigentum. Diesem und dem Folgepächter steht es frei, einen unter der Wertermittlung liegenden Kaufpreis zu vereinbaren.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Sollten bei der zuvor durchgeführten Wertermittlung Mängel festgestellt worden sein, wie nicht statthafte Anpflanzungen, überzählige oder kranke Bäume und Sträucher, sowie nichtstatthafte Baulichkeiten, so sind diese vor der Übergabe des Gartens vom scheidenden Pächter zu entfernen. Werden die Mängel nicht beseitigt, so ist der Verpächter berechtigt diese Arbeiten zu vergeben und die Kosten dem scheidenden Pächter in Rechnung zu stellen.

Hinzu kommen auch die Kosten der Wertermittlung und ausstehende Forderungen gegenüber dem Verein sowie sonstige noch entstehende Forderungen, die sich durch den Pächterwechsel ergeben. Diese Kosten können ggfs. von dem ermittelten Betrag der Wertermittlung abgezogen werden.

Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 1 Jahr nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung, sowie dieses Vertrages entspricht.

Die Parzelle darf von ihm nicht bewirtschaftet werden.

Sollte auch nach Ablauf von 1 Jahr kein Nachfolgepächter gefunden sein, verpflichtet sich der Pächter zur Räumung des Gartens von seinem Eigentum, es sei denn er berechtigt den Verpächter auf dessen Verlangen unwiderruflich, die Parzelle nach seinem Ermessen an einen Nachfolgepächter zu vergeben.

Solange kein Nachfolger für die Parzelle gefunden ist bzw. diese nicht geräumt ist, ist der abgebende Pächter verpflichtet eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe des Kleingartenpachtzinses und der öffentlich rechtlichen Lasten für die Parzelle zusammensetzt, zu zahlen.

Der abgebende Pächter ermächtigt den Verpächter, die Parzelle bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Räumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen ausgehen. Der abgebende Pächter verpflichtet sich weiter, die vom Verein, die für die Pflege der Parzelle aufgebrauchte Zeit, zu dem im Verein üblichen Stundensatz zu erstatten.

Für den Fall, dass der Pächter mit einem von ihm benannten Folgepächter bereits eine Einigung über eine Ablösesumme oder über zurückgelassenes Eigentum erzielt hat, ist der Verpächter nicht an diese Empfehlung gebunden. Er wird sich einer Empfehlung aber nicht verschließen, wenn gegen die vorgeschlagene Person als Folgepächter keine Gründe ersichtlich sind.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Verschulden des Pächters gelten die Bestimmungen dieses Paragraphen entsprechend. Der Verpächter ist jedoch berechtigt, den Garten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß zu pflegen und instand zu setzen.

§ 8 Betreten des Kleingartens

Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse der Zutritt zum Kleingarten zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit .des Pächters (von den o.g. Personen) betreten werden. Ein Ersatz für geringe Schäden, die hieraus entstehen sollten, steht dem Pächter nicht zu.

§ 9 Gerichtsstand, Gesamtschuldnerschaft

Für den Fall, dass mehrere Pächter (Ehepaar / Lebensgemeinschaft) den Pachtvertrag abgeschlossen haben, so haften sie als Gesamtschuldner.

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.

Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hildesheim.

Hildesheim, den _____

für den Verpächter

Pächter

für den Verpächter

Pächter