

Unterpachtvertrag

für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)

Zwischen dem Regionalverband „Muldental“ der Kleingärtner e.V., Heinrich-Heine-Straße 20, 04808 Wurzen

-als Verpächter-

dieser vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereins _____ e.V.
(aufgrund einer Verwaltungsvollmacht)

-als Verein-

und dem Mitglied/ den Mitgliedern des o.g. Vereins

_____ geb. am _____
_____ geb. am _____
wohnhaft in _____ Tel.: _____

-als Pächter-

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

§1 Gegenstand der Pachtung

- (1) Der Verband als Verpächter verpachtet an den Pächter auf dem Gebiet des Vereins _____ gelegene Gelände des Teilstücks Parzellennummer _____ von insgesamt _____ m² zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung. Mit verpachtet ist der auf dem Kleingarten entfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsfläche. Leerstehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche. Nicht mitverpachtet sind die Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie sämtliche weitere bewegliche Gegenstände im Kleingarten. 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 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. Bei Abschluss des Vertrages ist ein gültiges Personaldokument vorzulegen.
- (3) Bei einer 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. Die Pächter bevollmächtigen sich hiermit ausdrücklich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen. Jeder Pächter hat sich die Verfehlungen des oder der anderen anrechnen zu lassen.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom _____ und ist unbefristet geschlossen. Stirbt der Pächter, 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 binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er denn 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 dagegensprechen.

- (4) Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember und endet am 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 oder den Verein richtet sich nach den Bestimmungen des BKleingG.
Kündigungen und Abmahnungen können sowohl vom Verpächter als auch vom Verein aufgrund der Verwaltungsvollmacht ausgesprochen werden.

§3 Pacht

- (1) Die Pacht beträgt z.Z. [REDACTED] € je m² und Jahr und ist spätestens bis zum [REDACTED] eines jeden Jahres an die Bevollmächtigten des Verpächters zu zahlen.
- (2) Der Bankeinzug der Pacht und der mit Verpachtung verbundenen Nebenkosten durch den Bevollmächtigten des Verpächters wird nicht vereinbart.
- (3) Ändert sich die höchstzulässige Pacht nach §5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelung die neu festgesetzte Pacht jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraums in Kraft, im Übrigen gilt § 5 (3) BKleingG, wobei das Pachterhöhungsverlangen auch durch Rechnung des Bevollmächtigten oder des Verpächters gestellt werden kann.
- (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 notwendige 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 der Pacht wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtforderung ist nur mit vom Verpächter anerkannter oder rechtskräftig festgestellter Gegenforderung zulässig.

§ 4 Zahlungsverzug

- (1) Bleibt der Pächter mit der Zahlung der von ihm für ein Vierteljahr zu zahlenden Pacht im Verzug und zahlt dann nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der schriftlichen Mahnung, ist der Verpächter oder der Verein zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt. Das gilt auch für die Zahlung des Anteils an den öffentlich-rechtlichen Lasten, Umlagen, Mitgliedsbeiträgen und sonstigen entgeltlichen Gemeinschaftsleistungen.
- (2) Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach einer schriftlichen Mahnung und Androhung 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 des Pächters sowie durch Gemeinschaftsleistung im Verein abgegolten, solange der Verein die Anlage verwaltet.
- (2) Bei Verlust der Mitgliedschaft im Verein bzw. bei Beendigung der Verwaltungsvollmacht zwischen Verpächter und Verein sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in Höhe der ortsüblichen Kosten der gewerbsmäßigen Verwaltung eines Kleingartens, mindestens jedoch in Höhe von 10,00 EUR monatlich zusätzlich zur Pacht und öffentlich-rechtlicher Lasten sowie Gemeinschaftsleistungen durch den Pächter zu erbringen.

§ 6 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundstückseigentümer bestehenden Zwischenpachtvertrages Anwendung. Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu Leistungen heranzuziehen, deren Erbringung er dem Grundstückseigentümer vertraglich schuldet.

§ 7 Rechte und Pflichten des Vereins

- (1) Der Verein 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. dem bevollmächtigten Verein ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis der Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug kann der Kleingarten auch in Abwesenheit der Pächter ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

§ 8 Rechte und Pflichten des Pächters

- (1) Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, den gepachteten Kleingarten gemäß den Bestimmungen des BKleingG, den Beschlüssen des Verpächters und des Vereins sowie der Rahmenkleingartenordnung 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 des bevollmächtigten Vereins. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er die von ihm zu leistenden Stunden finanziell abzugelten. Die Höhe des Betrages wird durch die Mitgliederversammlung des Vereins beschlossen.
 - Die Erbringung sonstiger geldlicher oder anderer Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage.
 - Unterlassen jeglicher dauerhaften Wohnnutzung.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, die Verlegung von leitungsgebundenen Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere Strom und Wasser) einschließlich deren Instandhaltung, Reparatur bzw. Erneuerung in seinem Kleingarten zu dulden. Die dabei entstandene Beeinträchtigung der Nutzung des Kleingartens ist unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

§ 9 Anliegerpflichten

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, entsprechend den Regeln des Verpächters und des Vereins 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 Verein berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach schriftlicher Abmahnung und Ankündigung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Bei Verletzung der Streupflicht bedarf es keiner Mahnung und Ankündigung. Erleidet jemand durch Verletzung der Streupflicht Schaden, so haftet der Pächter, der die Streupflicht schuldhaft verletzt hat.

§ 10 Nutzungsbestimmungen

- (1) Die vom Regionalverband „Muldentale“ der Kleingärtner e.V. (RV) erlassene Rahmenkleingartenordnung in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil dieses Unterpachtvertrages. Sofern sich der Verein eine eigene

Kleingartenordnung geschaffen hat, werden deren Bestimmungen ebenfalls Vertragsbestandteil, soweit sie denen der Rahmenkleingartenordnung des Regionalverbandes nicht widersprechen.

- (2) Gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten ein Garten, der dem Pächter (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 antragspflichtig. Sie richtet sich nach dem BKleingG, der Sächsischen Bauordnung und der Rahmenkleingarten- und der Bauordnung des Regionalverbandes.
- (4) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
- (5) Das Parken und das Wagenwaschen sind 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 Verein aus Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG ist der Pächter verpflichtet, bis spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung der vom ihm eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen. Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Regionalverband erlassene Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Bei Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter oder den Verpächter gem. §§ 8, 9 (1) Nr. 1 BKleingG oder sonstiger Beendigung des Unterpachtvertrages entscheidet der Verpächter über die weitere Nutzung der Parzelle. Es besteht kein Anspruch gegenüber dem Verpächter, dass die Parzelle weiterhin als Kleingarten vergeben wird. Der Pächter hat vor Beendigung des Unterpachtverhältnisses die Pflicht, auf seine Kosten eine Wertermittlung beim Vorstand zu bestellen und vom Regionalverband durchführen zu lassen.
- (3) 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. Das gleiche gilt für den übernehmenden Pächter.
- (4) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter bzw. seinen bevollmächtigten Verein gilt der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Fall einer fristlosen Kündigung gem. § 8 BKleingG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.
- (5) Der abgebende Pächter ist im Falle von § 11 (2) dieses Vertrages verpflichtet, bis spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten von sämtlichen Anpflanzungen, Baulichkeiten, baulichen Anlagen sowie sämtlichen weiteren beweglichen Gegenständen zu beräumen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachfolger zur Übernahme der zulässigen Anpflanzungen, Baulichkeiten sowie baulichen Anlagen bereit erklärt. Abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien sind möglich.
- (6) 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 einen dem Ergebnis der Wertermittlung entsprechenden Preis besteht nicht.
- (7) Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden.

- (8) Der abgebende Pächter tritt hiermit unwiderruflich den ihm vom übernehmenden Pächter geschuldeten Kaufpreis in Höhe der Forderungen ab, die der Verpächter oder Verein ihm gegenüber haben. Der Verpächter und der Verein nehmen die Abtretung hiermit an.

§ 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 Verein zur Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt, wenn der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung die erhobenen Beanstandungen nicht abstellt.
- (2) Der Verein ist gegebenenfalls auch berechtigt, nach vorheriger Ankündigung mit Fristsetzung, 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:

§ 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. Der Bestand des übrigen Vertrages bleibt unberührt.

§ 18 Gerichtsstand

Erfüllungsort ist _____ (Ort der Kleingartenanlage).
Gerichtsstand ist das örtlich und sachlich für den Ort Kleingartenanlage zuständige Gericht.

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

- Satzung
- Rahmenkleingartenordnung RV
- Datenschutzerklärung

Ort

Datum

Unterschrift Verein

Unterschrift Pächter 1

Unterschrift Pächter 2