

Kleingarten – Pachtvertrag

Zwischen dem Kreisverband der Gartenfreunde Greifswald e.V.

- als Verpächter -

vertreten durch den Vorstand des Kleingartenvereins

**„Seeblick“ e.V. Greifswald/Wieck
17493 Greifswald**

wird aufgrund eines Verwaltungsabkommens mit,

(Pächter) xxxxxxxx xxxxxxxx geb. am: xx.xx.xxxx
Anschrift: xxxxxxxxxxxx
Tel.: xxxxxxxxxxxx
Mailadresse: xxxxxxxxxxxx

- als Pächter -

und als aktives Mitglied im oben genannten Kleingartenverein, im nachfolgenden **Pächter** genannt folgender Pachtvertrag geschlossen:

§1

(1) Der **Verpächter** verpachtet dem **Pächter** nach Maßgabe des bestehenden Verwaltungsabkommens zum jeweils geltendem Zwischenpachtvertrag/Generalpachtvertrag aus der Kleingartenanlage den Kleingarten (Parzelle) mit der Nr. **xxx** in der Größe von **xx** m² zur kleingärtnerischen Nutzung.

Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsfläche.

Leerstehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche.

Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in dem Zustand, in dem er sich z. Zt. befindet, ohne Gewähr für offene, verborgene oder heimliche Mängel und Fehler.

(2) Dem **Pächter** ist bekannt, dass das dauernde Wohnen im Kleingarten nicht erlaubt ist.

Während der Dauer des Pachtvertrages hat er eine ständige Wohnung nachzuweisen.

Jeder Wohnungswechsel ist dem Verpächter (im weiteren gleichzusetzen mit verwaltendem Kleingartenverein – KGV) schriftlich innerhalb von vier Wochen mitzuteilen.

Bei Nichtbeachtung sind auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen.

(3) Der **Verpächter** ist berechtigt, den **Pächter** zu den Leistungen der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber dem Grundstückseigentümer oder der Kommune verpflichtet ist.

(4) Die **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

(1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom **xx.xx.xxxx** und wird auf unbestimmte Zeit, jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages/Generalpachtvertrages geschlossen.

(2) Das Pachtjahr ist das Kalenderjahr.

(3) Der Pachtvertrag endet bei Tod des **Pächters** mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt. Der Pachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tod eines Ehegatten / Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten/Lebenspartner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte/Lebenspartner binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem **Verpächter**, dass er den Pachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt dieser als beendet.

Ggf. ist mit einem seiner Familien-, oder Haushaltsangehörigen ein neuer Pachtvertrag zu schließen, wenn die Mitgliedschaft im Verein erworben wird, und wenn ein entsprechender Antrag innerhalb eines Monats nach dem Todesfall gestellt wurde und die Gewähr für die bestimmungsgemäße Nutzung des Kleingartens gegeben ist.

(4) Für die Kündigung des Vertrages durch den **Verpächter** gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Kündigungen und Abmahnungen können vom Kreisverband als **Verpächter** als auch vom Verein aufgrund des Verwaltungsabkommens ausgesprochen werden.

(5) Der **Pächter** ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Die Kündigung des Pachtvertrages durch den **Pächter** löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.

Der § 545 BGB findet keine Anwendung.

Die Auflösung des Pachtverhältnisses im gegenseitigen Einvernehmen zwischen **Pächter** und **Verpächter** in einem Aufhebungsvertrag ist jederzeit möglich.

(6) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Kleingarten an den **Verpächter** zurück. Der **Pächter** ist nicht berechtigt, gegen den Willen des **Verpächters** oder ohne dessen Wissen über den Garten zu verfügen.

Die Neuverpachtung des Kleingartens ist ausschließlich Angelegenheit des **Verpächters**.

§3

(1) Die Pacht beträgt z. Zt. **0,1000** Euro pro m² und Jahr.

Ändert sich die gesetzliche Pacht nach § 5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen die neu festgesetzte Pacht jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft.

(2) Die für den in §1 bezeichneten Kleingarten einschl. der anteiligen Gemeinschaftsflächen sich errechnende Pacht, öffentlich-rechtliche Lasten pro Jahr sowie evtl. von der Delegiertenversammlung des Kreisverbandes oder der Mitgliederversammlung des KGV beschlossenen Umlagen für den Pachtgegenstand werden dem Pächter vom Verein durch Rechnungslegung mitgeteilt und sind bis zum **20.11.** des laufenden Jahres und des folgenden Jahres an die vom Verpächter bezeichnete Bankverbindung zu zahlen.

(3) Ein Erlass der Pacht wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dgl. kann nicht gefordert werden.
Eine Aufrechnung gegen die Pacht ist nur mit vom **Verpächter** anerkannten oder rechtmäßig festgestellten Gegenforderungen zulässig.

(4) Bleibt der **Pächter** mit der Zahlung seiner Pacht, mit seinem Anteil an den öffentlich-rechtlichen Lasten, Umlagen, Mitgliedsbeiträgen und sonstigen entgeltlichen Gemeinschaftsleistungen für ein viertel Jahr im Verzug und erfüllt nicht innerhalb von den 3 Monaten nach schriftlichen Mahnungen seine Zahlungsverpflichtungen, so ist der **Verpächter** berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleinG zu kündigen. Teilzahlungen so weit nicht anderweitig vereinbart, gelten als Nichtzahlung

(5) Die Kosten der Wasserentnahme aus vorhandenen Versorgungsanlagen und für Elektroenergie werden gemäß Mitgliederbeschluss des KGV von diesem erhoben. Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit im Verzug und leistet er diese auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb von zwei Monaten nicht, ist der KGV berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Zahlung der geschuldeten Beträge zzgl. anfallende Verwaltungskosten Gebrauch zu machen.

(6) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag sowie durch Gemeinschaftsleistungen im KGV abgegolten, solange der Verein die Kleingartenanlage verwaltet. Bei Nichtmitgliedschaft des Pächters im KGV bzw. bei Beendigung des Verwaltungsabkommens des KGV sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in doppelter Höhe des Mitgliedsbeitrages zusätzlich zur Pacht und öffentlich-rechtliche Lasten durch den Pächter zu tragen.

§4

(1) Der **Pächter** hat das Recht und die Pflicht seinen Kleingarten im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung gemäß §1 Abs.1 Nr.1 BKleinG (nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung) ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in einem guten Kultur- und Pflegezustand zu erhalten.

(2) Die Gartenordnung und die Gartensatzung des KGV bzw. - wenn der Verein keine solche beschlossen hat, die Rahmenordnung des Kreisverbandes ist in der jeweiligen gültigen Fassung bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.

(3) Der **Pächter** darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiter verpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.

(4) Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgegenstandes ist verboten.

(5) Die Errichtung oder Erweiterung von Gartenlauben und baulichen Nebenanlagen richtet sich nach §3 Abs.2 BKleinG und der Landesbauordnung M-V (detaillierte Festlegungen dazu enthält die jeweils geltenden Gartenordnung).

Vor Baubeginn sind in jedem Fall das schriftliche Einverständnis des Vorstandes des KGV und alle erforderlichen Zustimmungen einzuholen.

(6) Das Parken von Kfz im Kleingarten und auf den Gemeinschaftsflächen der Anlage ist untersagt. Es ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig. Das Aufstellen von PKW, Wohnwagen, Wohnmobilen, Booten, Anhänger oder dergleichen innerhalb der Kleingartenanlage (auch nicht in der Parzelle) – auch vorübergehend ist nicht zulässig.

§5

(1) Der **Pächter** ist verpflichtet, die vom KGV zur Gesamtgestaltung der Kleingartenanlage beschlossenen Gemeinschaftsleistungen selbst oder durch von ihm bestimmte Dritte zu erbringen.

(2) Kommt der **Pächter** dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der KGV berechtigt, von ihm eine finanzielle Abgeltung zu verlangen.

Deren Höhe wird durch den KGV im Mitgliederbeschluss festgesetzt.

(3) In besonders gelagerten Fällen, kann der KGV-Ausnahmen von dem Abs.1 und 2 beschließen.

§6

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

(2) Den vom **Verpächter** oder vom KGV mit der Wahrnehmung besonderer Aufgaben im Rahmen der Verwaltungsbefugnis beauftragten Personen ist der erforderliche Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug (z.B. auch bei Wasser- und oder Stromleitungshavarien, höherer Gewalt) kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des **Pächters** ohne vorherige Ankündigung von diesen Personen betreten werden. Dies zieht keine Rechtliche Verfolgung nach sich.

§7

(1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt.

Alle verfallenen und nicht mehr nutzbaren bzw. nicht zulässigen Baulichkeiten und Einrichtungen, Müll, Gegenstände, kranke sowie nicht zulässige Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen.

Das gilt auch für das Inventar der Laube, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereit erklärt.

(2) Der **Pächter** hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom **Verpächter** benannte, vom Landesverband der Gartenfreunde M-V zugelassene Schätzer beim **Verpächter** zu beantragen.

Der **Verpächter** sorgt für die fachgerechte Abschätzung im Kleingarten verbleibender Baulichkeiten und Anpflanzungen. Nicht entschädigungsfähige Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen sind nicht abzuschätzen.

Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist, die vom Landesverband der Gartenfreunde M-V erlassene und vom zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.

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 Schätzprotokoll ist dem ausscheidenden **Pächter**, dem nachfolgenden **Pächter** und dem Vorstand des KGV schriftlich bekannt zu geben.

Die Kosten der Abschätzung und noch entstehende sonstige Forderungen trägt der ausscheidende **Pächter**. Evtl. Kosten für nicht erfüllte Forderungen des **Verpächters** nach §7 Abs.1 (z.B. für die Beräumung und/oder Rekultivierung) werden dem ausscheidenden **Pächter** in Rechnung gestellt.

Der **Pächter** tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall und ebenso für von ihm noch nicht erfüllte finanzielle Verbindlichkeiten (neben Pacht auch der Mitgliedsbeitrag, Umlagen, Strom und Wasserkosten u.a.) einen Teil der ihm gegenüber einem nachfolgenden **Pächter** zustehenden Ablösesumme (Kaufpreis) in Höhe der Mängelbeseitigungskosten und der fälligen Geldforderung an den **Verpächter** ab.

Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den **Verpächter** gilt der Zeitpunkt für die Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer Fristlosen Kündigung gemäß §8 BKleinG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.

(3) Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein nachfolgender **Pächter** vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt wird, wird dem **Pächter** gestattet, bis zu einer Dauer von maximal zwei Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum im Kleingarten zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BKleinG, dieses Vertrages und der Gartenordnung entspricht.

Sollte auch nach Ablauf von zwei Jahren kein nachfolgender **Pächter** gefunden sein bzw. der abgebende **Pächter** sich weigert, sein Eigentum auf einen nachfolgenden **Pächter** zu übertragen verpflichtet sich der **Pächter**, den Kleingarten von seinem Eigentum innerhalb eines Monats nach Ablauf dieser Frist zu beräumen und an den **Verpächter** herauszugeben.

Nach dieser Frist sind Eigentumsvorbehalte gegenüber vom **Pächter** erloschen.

Der KGV ist nicht zur Erstattung eines Entschädigungsbetrages verpflichtet.

Der abgebende **Pächter** ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für den Kleingarten gefunden ist bzw. dieser nicht beräumt ist, jährlich im Voraus eine Verwaltungspauschale zu zahlen, die sich mindestens analog zur Höhe der Pacht und der öffentlich-rechtlichen Lasten zusammensetzen muss.

Der abgebende **Pächter** verpflichtet sich bis zur Neuverpachtung den Kleingarten in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung durch Samenflug, Wurzelwachstum oder dgl. ausgeht. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung darüber hinaus besteht nicht.

Für den Fall, dass der abgebende **Pächter** dazu nicht in der Lage ist, oder kommt er auch nach schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung dem nicht nach, ist der KGV berechtigt, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in o.g. Zustand zu erhalten. Der KGV ist berechtigt, für die durch Mitglieder geleisteten Arbeitsstunden die in der Satzung und den Mitgliederbeschluss des Vereins üblichen Stundensätze und die entstehenden sonstigen Kosten in Rechnung zu stellen.

(4) Bei Vorliegen der Voraussetzung für eine Kündigung durch den **Verpächter** nach §8 und §9 Abs.1 Ziff.1 BKleinG (Verschulden des Pächters) gelten die Bestimmungen des Abs.3 nicht. Der **Pächter** ist auf Verlangen des **Verpächters** zur vollständigen Beräumung des Kleingartens verpflichtet.

§8

Der **Pächter** verzichtet auf jegliche Haftung des **Verpächters** für Mängel des Pachtgegenstandes.

§9

(1) Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen des **Pächters**, z.B. bei Verstößen gegen die §§ 3, 4 oder 5, ist der **Verpächter** nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleinG zur Kündigung berechtigt. Der **Verpächter** ist daneben ggf. berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des **Pächters** vornehmen zu lassen. Er ist im Falle einer Verwehrlosung des Kleingartens und erfolgloser Abmahnung, als auch bei Nicht Auffindbarkeit des **Pächters** berechtigt, den Garten zu betreten und die Mängel zu beseitigen.

(2) Strafbare Handlungen des **Pächters**, insbesondere Eigentumsvergehen oder sittliche Verwahrlosung, innerhalb der Kleingartenanlage berechtigen den **Verpächter** zur fristlosen Kündigung.

§10

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters.

§11

(1) Änderungen, die sich aus dem jeweils geltenden Zwischenpachtvertrag/Generalpachtvertrag und Verwaltungsabkommen ergeben, werden nach Mitteilung des **Verpächters** an den **Pächter** Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(3) Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Vereinbarungen des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, ist die in Wegfall geratene Klausel durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen am nächsten kommt. Dadurch werden übrige Bestimmungen nicht berührt. Das gleiche gilt, falls der Vertrag eine ergänzungsbedürftige Lücke enthält.

(4) Das übergebene und unterzeichnete Protokoll bei Pächterwechsel zur „Übergabe der auf der Bodenfläche befindlichen zulässigen Anpflanzungen“ ist Bestandteil des Pachtvertrages, und wird von dem o.g. **Pächtern** anerkannt und bis zum **xx.xx.xxxx** erfüllt. Bei Nichteinhaltung des Protokolls zur „Übergabe der auf der Bodenfläche befindlichen zulässigen Anpflanzungen“ wird der Pachtvertrag und die Mitgliedschaft im Verein nach dem BKleinG mit sofortiger Wirkung gekündigt.

Greifswald, den **xx.xx.xxxx**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Verpächter)

Vertreten durch den Vorstand
des Kleingartenvereins

(Pächter)