Unterpachtvertrag

für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)

Zwischen dem

e.V. - als **Verpächter**

- und dem Mitglied des o. g. Vereins:

Name: _____ Vorname: _____ geb.: _____ in: _____

PLZ: _____ Ort: _____ Str. /Nr.: _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

- als **Pächter** - wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen. (Der Einfachheit wird im Vertrag nur die männliche Form verwendet, unabhängig vom Geschlecht der unterzeichnenden Personen.)

Als weitere Kontaktperson bei Nichterreichen des Pächters steht zur Verfügung:

Name, Vorname: _____ geb. am: _____

PLZ: _____ Ort: _____ Str. /Nr.: _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

§ 1 Gegenstand des Pachtvertrages

- 1) Der Verein als Verpächter verpachtet an den Pächter aus dem im Gebiet des Kleingärtnervereins gelegenen Gelände das Teilstück Parzellennummer: _____ von insgesamt _____ m² zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung. Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten anfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leerstehende Gärten gelten als Gemeinschaftsflächen. Nicht mit verpachtet 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 dass das Dauerwohnen im Kleingarten nicht gestattet ist. Jeder Wohnungswechsel ist dem Verpächter bzw. dem Bevollmächtigten des Verpächters schriftlich innerhalb von vier Wochen mitzuteilen.
- 3) Bei Nichtbeachtung sind evtl. auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen. Bei Abschluss des Vertrages ist ein gültiges Personaldokument mit gültiger Adresse vorzulegen.
- 4) Bei einer eventuellen Neuordnung der Anlage kann der Vertrag geändert oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BKleingG gekündigt werden.
- 5) Die oben genannten Pächter sind Gesamtschuldner.
- 6) Willenserklärungen und Rechnungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Die Pächter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig ausdrücklich zur Entgegennahme von Willenserklärungen und Rechnungen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen, Rechnungen sowie Verfehlungen so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

Datum: _____ Verpächter: _____ Pächter: _____

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

- 1) Der Vertrag beginnt mit Wirkung vom _____ und ist unbefristet oder **befristet bis** _____ geschlossen. Er endet spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrags. Stirbt der Pächter, endet der Unterpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- 2) Treten bis zum Ende der Befristung keine abgemahnten Verletzungen der vertraglichen Pflichten ein, wandelt sich der Vertrag automatisch in einen unbefristeten Pachtvertrag. Bei Vorliegen von Gründen die der Umwandlung des Vertrages in einen unbefristeten Vertrag entgegenstehen, ist dies dem Pächter schriftlich mitzuteilen. Ansonsten wandelt sich der Vertrag ohne weiteres Zutun in einen unbefristeten Pachtvertrag.
- 3) Haben Eheleute / eingetragene Lebenspartnerschaften den Unterpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen, wird er beim Tod eines Partners mit dem überlebenden Partner mit allen Rechten und Pflichten 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.
- 4) Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters. 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.
- 5) 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 Unterpachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtungen des Verpächters aus. Die Kündigung durch den Verpächter richtet sich nach den Bestimmungen des BKleingG.

6) 3 Pacht

- 1) Die Pacht beträgt z.Z. je m² und Jahr 0,12217 € und ist spätestens bis zum ____ . ____ eines jeden Jahres an den Bevollmächtigten des Verpächters zu zahlen.
- 2) Der Bankeinzug der Pacht und der mit der Verpachtung verbundenen Nebenkosten durch den Bevollmächtigten des Verpächters **wird / wird nicht** vereinbart.
- 3) Ändert sich die höchstzulässige Pacht nach § 5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen die neu festgesetzte Pacht jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft, im Übrigen gilt § 5 (3) BKleingG, wobei das Pachterhöhungsverlangen auch durch Rechnung 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 notwendig werdende Abgaben und Gebühren z.B. für Straßenreinigung verlangen. Die jeweiligen Beträge sind innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung an den Verpächter zu entrichten.
- 5) Ein Erlass der Pacht wegen Misswuchs, Wildwuchs, 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.

7) 4 Zahlungsverzug

- 1) Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht für ein Vierteljahr mit seinem Anteil an den öffentlich-rechtlichen Lasten, Umlagen, Mitgliedsbeiträgen und sonstigen entgeltlichen Gemeinschaftsleistungen im Verzug und erfüllt nicht 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 der Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach schriftlicher 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.

Datum: _____ Verpächter: _____ Pächter: _____

§ 5 Verwaltungskosten

- 1) Verwaltungskosten der Pachtsache werden bei Mitgliedern durch den Mitgliedsbeitrag des Pächters sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten.
- 2) Bei Nichtmitgliedschaft im Kleingärtnerverein sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in Höhe der ortsüblichen Kosten der gewerbsmäßigen Verwaltung eines Kleingartens, mindestens jedoch in Höhe von _____ EUR monatlich, jeweils für das Jahr im Voraus, zusätzlich zur Pacht und öffentlich-rechtlicher Lasten sowie Gemeinschaftsleistungen durch den Pächter zu erbringen.

§ 6 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

- 1) 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 dem 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 ist der Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug oder drohendem Schaden für den Verein, 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 der Parzelle, jegliche gewerbliche Nutzung ist unzulässig, ebenso eine Übertragung der Nutzung an dritte,
 - pflegliche Behandlung der Gemeinschaftseinrichtungen,
 - Erbringung von jährlich 10 Aufbaustunden zur Pflege der Gemeinschaftsflächen des Vereinsgeländes zu den vom Vorstand festgelegten Tätigkeiten und Terminen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er die von ihm zu leistenden Stunden in Geld abzugelten. Der Abgeltungsbetrag für eine nichterbrachte Aufbaustunde beträgt 50,00€. Bei bestehender Mitgliedschaft im Verein gilt die Anzahl der Aufbaustunden und die Abgeltungssumme lt. Beschluss der Mitgliederversammlung.
 - Die Erbringung sonstiger geldlicher oder anderer Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage.
 - Unterlassen jeglicher dauerhafter Wohnnutzung. Die Übernachtung außerhalb der Monate März bis Oktober eines jeden Jahres darf zwei Übernachtungen pro Monat nicht übersteigen.
- 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 entstehenden Beeinträchtigungen der Nutzung des Kleingartens ist unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für Leitungen (Wasser/Stom) zur Versorgung der eigenen Parzelle ist der Pächter ab seinem Zaun bzw. Standrohr/ Abzweig zu eigenen Anschlüssen selbst verantwortlich. Dies gilt für Neuverlegungen und Reparaturen gleichermaßen. Der Pächter haftet bei eigen verschuldeter Beschädigung von durchgehenden Versorgungsleitungen.

Datum: _____ Verpächter: _____ Pächter: _____

§ 9 Anliegerpflichten

- 1) Der Pächter ist verpflichtet, entsprechend den Regelungen des Verpächters die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege, Zäune, Mauern, Gräben u. ä. in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Mauern sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter nicht verändert oder durch Bebauung und Bepflanzung beeinträchtigt werden. Der Pächter ist für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht durch Anpflanzungen und Bauten auf seiner gepachteten Parzelle eigenverantwortlich.
- 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 berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach schriftlicher Abmahnung und Ankündigung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Bei Verletzung der Streupflicht und Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht bedarf es keiner Mahnung und Ankündigung. Erleidet jemand durch Verletzung der Streupflicht oder Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht Schaden, so haftet der Pächter, der der Streupflicht oder Verkehrssicherungspflicht nicht nachgekommen ist.

§ 10 Nutzungsbestimmungen

- 1) Die vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner (LSK) erlassene Rahmenkleingartenordnung (RKO) in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil dieses Unterpachtvertrages. Sofern sich der Verein eine eigene Kleingartenordnung geschaffen hat, werden deren Bestimmungen ebenfalls Bestandteil dieses Unterpachtvertrages, 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 antragspflichtig. Sie richtet sich nach dem BKleingG, der Rahmenkleingartenordnung des LSK und des Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V. (KVL) sowie der gültigen Bauordnung des KVL.
- 4) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder wohnen überlassen.
- 5) Das Parken und Wagenwaschen sind auf sämtlichen Gemeinschaftsflächen 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 festgelegten Stelle die Nummer seines Kleingartens anzubringen, wenn in Ordnungen übergeordneter Verbände nichts anderes geregelt ist.

§ 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 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 Verein durchführen zu lassen.

Datum: _____ Verpächter: _____ Pächter: _____

- 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.
- 4) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter gilt der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. 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 Nachfolgepächter 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 die ausgewiesene Höhe der Wertermittlungssumme 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 einen Teil des ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Kaufpreis in Höhe der dem Kleingärtnerverein ihm gegenüber bestehenden Forderungen an den Verpächter an. Der Pächter nimmt 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 er 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, 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

Datum: _____ Verpächter: _____ Pächter: _____

§ 16 Zusatzvereinbahrungen

Es wird weiter nachstehend vereinbart:

Datum: _____ Verpächter: _____ Pächter: _____

§ 17 Unwirksame Bestimmungen

- 1) 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 der Kleingartenanlage zuständige Gericht. Mit der Unterschrift bestätigt der Pächter folgende Unterlagen erhalten und gelesen zu haben:

Diese Unterlagen werden mit der Unterschrift des Pächters im Pachtvertrages Bestandteil des Pachtvertrages. Mit der Unterschrift bestätigt der Pächter den Vertrag und die oben benannten Unterlagen gelsen und verstanden zu haben. Weiter wurde als Informationsmaterial übergeben:

.....
Ort

.....
Datum

.....
Verpächter

.....
Pächter

.....
Verpächter

.....
Pächter

Leipzig, Juni 2023