

Kleingartenanlage:

KLEINGARTEN - PACTHVERTRAG

auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)

Zwischen 1.) dem Kreisverband Uckermark der Gartenfreunde e.V.
Sitz 16303 Schwedt/Oder

im folgenden Verpächter genannt

und 2. a)
(Vorname, Name) (Geburtsdatum)

b)
(Vorname, Name) (Geburtsdatum)

wohnhaf in:
(Telefon)

(Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

im folgenden Pächter genannt, wird nachstehender **Pachtvertrag** in dreifacher Ausfertigung geschlossen:

§ 1 Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter verpachtet den in der Kleingartenanlage

in (PLZ, Ort)

gelegenen Kleingarten-Nr.

in einer Größe von m² zur kleingärtnerischen Nutzung.

Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen (Gemeinschaftsflächen) werden analog nach Bundeskleingartengesetz (§ 5 Abs. 4 und 5) bei der Ermittlung der Pacht und jeglicher Entgelte für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Leerstehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche.

(2) Die Parteien haben sich vor der Verpachtung davon überzeugt, dass der Kleingarten ohne Mängel ist. Eine spätere Berufung auf Mängel ist ausgeschlossen.

(3) Dem Pächter ist bekannt, dass das zeitweilige und dauernde Wohnen im Kleingarten sowie jede Art der gewerblichen Nutzung nicht erlaubt sind. Erlaubt ist lediglich das gelegentliche Übernachten.
Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiter verpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
Während der Dauer des Pachtvertrages hat der Pächter eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jede Wohnungsänderung ist dem Verpächter sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung sind auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

(1) Das Pachtverhältnis beginnt am/besteht seit dem und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. § 545 BGB findet keine Anwendung.

(2) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum 30. November eines Jahres zu kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und spätestens bis zum 31.05. des betreffenden Jahres beim Verpächter eingegangen sein.

- (3) Der abgebende Pächter hat ein Vorschlagsrecht zur Vergabe des Kleingartens, wenn keine Warteliste besteht.
- (4) Der Verpächter ist berechtigt, gemäß den folgenden Vertragsbedingungen oder auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) das Pachtverhältnis zu kündigen.

§ 3 Pacht

- (1) Die Pacht beträgt zurzeit Euro je m² und Jahr.
Die Pacht für den Kleingarten beträgt: Euro (m² =)
Die Pacht für die anteilige Gemeinschaftsfläche beträgt zurzeit: Euro (m² =)
Gesamtjahrespacht: Euro

Veränderungen der Pacht gemäß Festlegungen des Bundeskleingartengesetzes (auch bei Veränderungen der Gemeinschaftsfläche) werden dem Pächter durch den Verpächter durch schriftliche Mitteilung (in der Regel durch den vom Verpächter beauftragten Kleingärtnerverein) bekannt gegeben. Die Mitteilung über Pachtveränderungen ist Bestandteil dieses Pachtvertrages und erlangt Vertragsverbindlichkeit.

- (2) Die Pacht für den Kleingarten (Gesamtjahrespacht) ist im laufenden Pachtjahr bis zum _____ (Tag, Monat) für das folgende Pachtjahr bzw. innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des Pachtvertrages an den Verpächter bzw. an dessen Beauftragten auf das Konto

--	--	--

(Bank)

(BIC)

(IBAN)

ohne jeden Abzug zu zahlen.

- (3) Neben der Pacht hat der Pächter für die Entnahme von Wasser bzw. Elektroenergie, beschlossene Umlagen, z.B. für den Erhalt der Versorgungsanlagen und sonstige mit der Nutzung des Kleingartens zusammenhängende geldliche Leistungen zu zahlen, auch wenn diese gesondert in Rechnung gestellt werden.
- (4) Der Pächter hat anteilig die auf dem Kleingartengrundstück ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten zu tragen.
- (5) Der Pächter zahlt einen jährlichen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 150 Euro. Dieser wird nicht erhoben, sofern der Pächter Mitglied in einem Kleingärtnerverein (Mitgliedsverein des Verpächters) ist.
Der Verwaltungskostenbeitrag stellt eine pauschalisierte Summe aus einzelnen Aufwands- und Kostenpositionen dar (siehe Fußnote * Seite 4)
Sie wird vom Pächter für den Fall der Auflösung des Vereinsmitgliedschaftsverhältnisses (auch im Fall der Auflösung der Mitgliedschaft des Vereins, der in der Kleingartenanlage wirkt im Verhältnis zum Verpächter) ausdrücklich als pauschalisierte Summe und als Zahlungsverpflichtung anerkannt.
- (6) Eine Minderung oder ein Erlass der Pacht z.B. wegen Misswuchs, Wildschaden, Überschwemmung, Hagelschlag oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtforderung ist ebenso unzulässig wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten.
- (7) Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht, dem Verwaltungskostenbeitrag oder anderer mit der Nutzung des Kleingartens zusammenhängender geldlicher oder sonstiger Leistungen trotz erfolgter schriftlicher Mahnungen länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis in analoger Anwendung gemäß § 8 Bundeskleingartengesetz zu kündigen.

§ 4 Kleingärtnerische Nutzung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, seinen Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes kleingärtnerisch zu nutzen. Einzelheiten regelt die jeweils angepasste aktuell geltende Gartenordnung (Rahmengartenordnung des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V.). Diese wird dem Pächter ausgehändigt und ist bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.
- (2) Der Verpächter kann diesen Pachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt.

- (3) Der Pächter hat an der Eingangspforte die Nummer des Kleingartens anzubringen. Die Anbringung von Namen und Wohnungsanschrift ist ihm freigestellt.
- (4) Das Parken von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen in der Kleingartenanlage, auf keinen Fall jedoch im Kleingarten selbst, gestattet.

§ 5 Gartenlauben und sonstige bauliche Nebenanlagen

Gartenlauben und andere bauliche Anlagen können, wenn sie gemäß dem Bundeskleingartengesetz errichtet bzw. die Errichtung dem Bestandsschutz unterliegt, genutzt werden.

Baumaßnahmen jeglicher Art, auch Instandhaltungsarbeiten, bedürfen vor Beginn der schriftlichen Antragstellung und der Genehmigung des Verpächters. Eine Zustimmung oder Genehmigung der Baumaßnahmen durch auf der Kleingartenanlage wirkenden und/oder mit der Verwaltung bevollmächtigten Verein gilt nicht als Genehmigung.

§ 6 Pächterwechsel

- (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Kleingarten in einem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Alle zur weiteren Nutzung nicht erforderlichen oder unzulässigen, über den gesetzlichen Rahmen hinausgehenden oder unbrauchbaren Baulichkeiten und Anpflanzungen sind auf Verlangen des Verpächters vom abgebenden Pächter zu entfernen.
Der Pächter hat die Pflicht, vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung (Schätzung) durch vom Verpächter benannte Wertermittler nach den Grundsätzen für die Bewertung von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen in Kleingärten bei Pächterwechsel (Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V.) durchführen zu lassen. Die durch die Wertermittlung entstandenen Kosten und noch entstehenden sonstigen Forderungen des Verpächters sind vom abgebenden Pächter zu tragen.
- (2) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, bei Beendigung des Pachtvertrages und bei Nichtvorhandensein eines Nachpächters den Kleingarten geräumt (frei von Anpflanzungen und Baulichkeiten) und im umgegrabenen Zustand herauszugeben. Pächter und Verpächter können bis max. 3 Monate nach Abgabe des Kleingartens anderweitige Festlegungen treffen. Der Wille dazu ist spätestens am Tage der Herausgabe schriftlich zu dokumentieren.
- (3) Bei vorhandenem Nachpächter kann der abgebende Pächter die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten und Anpflanzungen im Kleingarten belassen.
Eine eventuelle Entschädigung unterliegt der freien Vereinbarung zwischen dem abgebenden Pächter und dem Nachpächter. Grundlage dafür soll die vom abgebenden Pächter beauftragte Wertermittlung sein. Der Verpächter ist in keinem Fall zur Zahlung eines Entschädigungsbetrages verpflichtet.

§ 7 Haftung

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

§ 8 Bindung des Pachtvertrages und der Pacht an den Status der Kleingartenanlage

- (1) Der Pachtgegenstand befindet sich in einer Kleingartenanlage nach BKleingG. Mit Verlust des Kleingartenstatus kann der Verlust des Pachtvertrages nach BKleingG verbunden sein.
Der Pächter kann in dem Zusammenhang keinen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Verpächter geltend machen (egal aus welchem Grund), es sei denn, der Verpächter hat die Umstände, die zum Verlust des Kleingartenstatus führten, vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.
- (2) Können in einer Kleingartenanlage aufgrund fehlender Pachtinteressenten Kleingärten nicht mehr verpachtet werden, sind die verbliebenen Pächter verpflichtet für den Fall, dass § 6 Abs. 2 nicht Anwendung gefunden hat, für die betroffenen Gärten, anteilig im Sinne des § 5 BKleingG, die anfallenden Kosten einschließlich eventueller Kosten für den Abriss von Lauben und/oder anderer baulicher Anlagen zu tragen. Die so entstehenden Flächen können zu einer Neuordnung der Kleingartenanlage führen bzw. Gemeinschaftsfläche werden.

§ 9 Betreten des Kleingartens

Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse, z.B. zum Ablesen von Strom- und Wasserzählern, der Zutritt zum Kleingarten und zur Gartenlaube zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters von den o.g. Personen betreten werden.

§ 10 Entgegennahme von Willenserklärungen und Vollmachterteilung

Sollten mehrere Pächter Vertragspartner des Kleingartenpachtvertrages sein, bevollmächtigen sie sich hiermit ausdrücklich gegenseitig für die Entgegennahme von Willenserklärungen.

Der Verpächter setzt den Pächter hiermit in Kenntnis, dass er den auf der Kleingartenanlage wirkenden Verein gemäß Verwaltungsvollmacht bis auf Widerruf bevollmächtigt hat, einseitige Geschäfte und Handlungen für den Verpächter vorzunehmen. Die Vollmachterteilung erstreckt sich nicht auf Baugenehmigungen.

§ 11 Kosten und Gerichtsstand

(1) Alle Kosten aus etwaiger Nichterfüllung seiner mit diesem Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen hat der Pächter zu tragen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters.

(2) Weitere Festlegungen, die sich aus dem Zwischenpachtvertrag ergeben, sowie Nachträge, Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform und sind als Anlagen Bestandteile dieses Pachtvertrages.

Anlagen-Blatt *

*Zutreffendes bitte angeben – vom Verpächter signieren

den
(Ort) (Datum)

Der Pächter zu a) (Unterschrift)

Der Pächter zu b) (Unterschrift)

Fußnote zu § 3 Absatz (5) *

1. Zur Aufrechterhaltung des Kleingartenwesens und für die in dem Zusammenhang zu erhaltende oder auszubauende Struktur der Organisation, wie sie auch vom BKleingG gefordert wird, ist jeder Parzellenpächter entsprechend dem Pachtvertrag verpflichtet, Verwaltungskosten zu tragen. Angehörige der Organisationsstruktur (Vereinsmitglieder) sind aufgrund ihres Mitgliedverhältnisses zu gemeinnütziger Tätigkeit verpflichtet, so dass weitere finanzielle Belastungen durch den Mitgliedsbeitrag und mögliche Vereinsbeschlüsse abgesichert werden. Für diese entfällt der Verwaltungskostenbeitrag.

Für alle übrigen Pächter eines Kleingartens setzt sich der Verwaltungskostenbeitrag als pauschalisierte Summe aus folgenden Positionen zusammen.

Für die einzelne Parzelle:

- Verwaltungsaufwand und Bürokosten
- Dokumentation und Berechnung von Versorgungsleistungen
- Anteilig für die Kleingartenanlage:
 - Verwaltungsaufwand und -kosten für die Gemeinschaftsflächen
 - Kosten für die Unterhaltung der Gemeinschaftsflächen
 - Verwaltungsaufwand und -kosten für Gemeinschaftseinrichtungen
 - Kosten für die Unterhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen

Die vorgenannten Positionen beinhalten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) auch die Kosten für Miete/Abschreibungen, Instandhaltungen, Versicherungen, Heizung, Strom- und Wasser für Geschäftsstellengebäude, Büromaterialien, Telefon, Fax, Internet, Porto, EDV, Buchhaltung, Reparatur und Rechtsberatung sowie die Gehälter für Angestellte und mögliche Geschäftsführer des Verpächters. Ferner die Aufwandsentschädigungen für die von Vereinsmitgliedern geleisteten ehrenamtlichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung/Aufrechterhaltung der Kleingartenanlage (z.B. Ortstermine, Gartenbegehungen, Schriftverkehr usw.).

Keine Berücksichtigung im Verwaltungskostenbeitrag finden Kosten im Zusammenhang mit reinen Vereinstätigkeiten wie beispielsweise im Falle von Durchführung und Organisation von Vereinsveranstaltungen und Ausflügen der Vereinsmitglieder. Diese werden ausschließlich von Vereinsmitgliedern getragen.

2. Ist ein Pächter nicht Vereinsmitglied im Kleingärtnerverein, ist er neben der Zahlung des o.g. Verwaltungskostenbeitrages verpflichtet, die sich aus Vereinsentscheidungen oder Regelungen ergebenden Gemeinschaftsarbeiten zur Unterhaltung der Kleingartenanlage in der genannten Art und Weise und Stundenzahl (einschließlich möglicher finanzieller Ersatzleistung) zu erbringen.

Zur Kenntnis genommen:

den
(Ort) (Datum)

Der Pächter zu a) (Unterschrift)

Der Pächter zu b) (Unterschrift)

kontrolliert und sachlich richtig
Vorstand der/des Pächter/s

Schwedt, den

Der Verpächter _____