

# **Einheitspachtvertrag**

**für alle Pächter im Verbandsgebiet des  
Stadtverbandes Essen der Kleingärtnervereine e. V.**

**Stand Dezember 2018**

**Einheitspachtvertrag  
für alle Pächter im Verbandsgebiet des Stadtverbandes Essen der Kleingärtnervereine e. V.**

Herr / Frau \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

-nachfolgend Pächter genannt-

derzeit Mitglied im Kleingartenverein \_\_\_\_\_

dortige Mitglieds-Nr. \_\_\_\_\_

schließt mit dem Stadtverband Essen der Kleingärtnervereine e.V.

nachfolgend auch Verpächter genannt-

folgenden Vertrag:

## 1. Pachtgegenstand

Garten-Nr. \_\_\_\_\_ in der Anlage \_\_\_\_\_

Gartengröße ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>                      Begleitfläche ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

## 2. Pachtdauer

- 2.1 Das Pachtverhältnis beginnt mit Abschluss des Pachtvertrages. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit, längstens jedoch für die Dauer des Bestehens der Kleingartenanlage, geschlossen.
- 2.2 Das Pachtverhältnis endet mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt. Die Neuverpachtung des Kleingartens erfolgt ausschließlich durch den Stadtverband.
- 2.3 Der Pachtvertrag kann mit dem überlebenden Ehegatten und auf Antrag mit den Kindern oder Eltern fortgesetzt werden. Lebenspartner können den Garten auch übernehmen, wenn der Pächter dies vorher schriftlich dem Stadtverband erklärt. Die Erklärung muss vom Stadtverband und dem bevollmächtigten Kleingartenverein bestätigt werden. Die Zustimmung des Stadtverbandes und des bevollmächtigten Kleingartenvereins ist erforderlich. Die Bewerberliste wird hierbei nicht angewandt.

## 3. Pachtzins

- 3.1 Die Höhe des Pachtzinses und der sonstigen Umlagen ist durch das Bundeskleingartengesetz, durch den Generalpachtvertrag zwischen dem Stadtverband und der Grundstückseigentümerin und durch die Mitgliederbeschlüsse festgelegt und wird dem Pächter jeweils auf Anfrage oder durch Rechnung mitgeteilt.
- 3.2 Der für die verpachteten Kleingartenflächen sich errechnende Pachtzins und sonstige Zahlungen sind nach Aufforderung des Stadtverbandes oder des bevollmächtigten Kleingartenvereins ohne jeden Abzug im Voraus bis zu 10.01. eines jeden Jahres an die vom Stadtverband oder vom bevollmächtigten Kleingartenverein bezeichnete Stelle IBAN/BIC zu zahlen. Zahlt der Pächter nicht fristgerecht, so werden Verzugszinsen von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß §§ 247, 286, 288 BGB sowie Mahngebühren in Höhe von 10,00 € fällig.

## 4. Pfandrecht des Verpächters

Der Stadtverband und der bevollmächtigte Kleingartenverein haben für ihre Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den auf dem verpachteten Gelände befindlichen Sachen des Pächters sowie an dessen evtl. entstehenden Entschädigungsforderungen.

## **5. Haftung**

Der Kleingarten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich bei Vertragsabschluss befindet, ohne Gewähr für offene oder verdeckte Mängel und Fehler. Der Pächter verzichtet insoweit auf jegliche Ansprüche gegenüber dem Stadtverband und dem bevollmächtigten Kleingartenverein. Dies gilt auch für sämtliche Pflanzungen aller Art und Aufbauten unabhängig von der Genehmigungslage.

## **6. Kündigung**

- 6.1 Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 6.2 Eine Kündigung durch den Pächter ist mit dreimonatiger Frist zum 30. November eines jeden Jahres zulässig. Abweichende Regelungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Stadtverbandes oder des bevollmächtigten Kleingartenvereins möglich.
- 6.3 Für die Kündigung durch den Stadtverband gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

## **7. Kündigungsentschädigung**

Der scheidende Pächter hat, wenn er selbst kündigt oder die Kündigung zu verantworten hat, keinen Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Stadtverband oder dem bevollmächtigten Kleingartenverein. Dies gilt auch für sämtliche sich ggf. auf dem Pachtgrundstück befindlichen Aufbauten. Es bleibt dem Stadtverband und dem bevollmächtigten Kleingartenverein allerdings unbenommen, im Rahmen einer vorzunehmenden Interessenabwägung freiwillig und ohne rechtliche Verpflichtung für die Zahlung einer angemessenen Entschädigung Sorge zu tragen. Bei Kündigungen nach §9, Abs. 1 Nr. 2-6 des Bundeskleingartengesetzes gelten die Entschädigungsrichtlinien als vereinbart.

## **8. Pächterwechsel**

- 8.1 Kündigt der Pächter, sind die jeweils gültigen kleingärtnerischen Gesetze, Verordnungen und Beschlüsse maßgebend. Ansprüche an das Vereinsvermögen (einschließlich Vereinsheim, Außen- und wegbegleitende Zäune, Haupt- und Stichwege usw.) hat der ausscheidende Pächter nicht.
- 8.2 Übergroße Lauben werden nur bis zur gesetzlich erlaubten Größe bewertet. Vor dem Pächterwechsel sind übergroße Baukörper vom Pächter auf dessen Kosten auf das erlaubte Maß zurückzubauen. Geschieht dies nicht, werden die Rückbaukosten von der Sachwertermittlung abgezogen.
- 8.3 Über die Gartenschätzung ist eine Niederschrift in dreifacher Ausfertigung (je ein Exemplar für Verein, Altpächter und Nachfolger) zu erstellen. Die Abwicklung und Neuvergabe erfolgt über den bevollmächtigten Kleingartenverein im Auftrage des Stadtverbandes.

- 8.4 Sollte sich kein Interessent innerhalb von zwei Monaten finden der bereit ist, den durch die Sachwertermittlung festgestellten Preis zu zahlen, so ist der abgebende Pächter aufzufordern, seine Forderungen innerhalb von 14 Tagen zu reduzieren. Die Pflicht zur Räumung obliegt grundsätzlich dem Pächter. Einrichtungen oder sonstiges Eigentum, welches nicht im Rahmen der kleingärtnerischen Sachwertermittlung liegt, darf ideell oder finanziell bei der Gartenübergabe nicht bewertet werden. Der ermittelte Sachwert darf nicht überboten werden. Der Kleingarten ist kein Handelsobjekt. Überzahlungen dürfen wegen der Gemeinnützigkeit nicht erfolgen.

## **9. Verstöße und missbräuchliche Nutzung**

- 9.1 Bei Verstößen gegen die vertraglichen Bedingungen ist der Stadtverband nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zur Kündigung berechtigt. Darüber hinaus ist der Stadtverband oder der bevollmächtigte Kleingartenverein nach vorheriger schriftlicher Aufforderung und nach fruchtlosem Verstreichen einer gesetzten angemessenen Frist berechtigt, die Beseitigung von Mängeln auf Kosten des Pächters im Wege der Ersatzvornahme durchführen zu lassen.
- 9.2 Die Mängel werden vom jeweiligen bevollmächtigten Kleingartenverein oder im Auftrag der Fachberaterkommission des Stadtverbandes durch Mehrheitsbeschluss festgestellt. Nach schriftlicher Zustellung der Mängelrüge und Nichtbeseitigung des Mangels innerhalb von 4 Wochen wird dies als Verstoß gegen den Pachtvertrag und die Gartenordnung gesehen und berechtigt zur Kündigung. Aus besonderen Gründen kann Fristverlängerung schriftlich beantragt werden.
- 9.3 Die Pachtung mehrerer Dauerkleingärten durch den gleichen Pächter ist nicht statthaft.

## **10. Nebenabreden**

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag entfalten keine Rechtswirkungen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für jegliche Ausübung von Gestaltungsrechten (z. B. Kündigung) und alle wichtigen Mitteilungen der Vertragsparteien.

## **11. Sonstiges**

- 11.1 Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, bei Streitfällen die sich mit dem Verpächter oder dem bevollmächtigten Kleingartenverein ergeben und im weitesten Sinne mit dem Pachtverhältnis in Verbindung stehen, vor dem Beschreiten des gerichtlichen Rechtsweges einvernehmlich den Schlichtungsausschuss des Stadtverbandes einzuschalten.
- 11.2 Der Pächter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass der Stadtverband berechtigt ist, an Vereinsmitgliederversammlungen oder Pächterversammlungen teilzunehmen. Soweit

es bei diesen Versammlungen im weitesten Sinne um die Anwendung oder Auslegung des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung oder den Inhalt der Einheitspachtverträge geht, ist dem Stadtverband ein Rederecht einzuräumen. Weiterhin steht dem Stadtverband in Absprache mit dem bevollmächtigten Kleingartenverein das Recht zu, aus gebotenen Gründen Mitgliederversammlungen einzuberufen.

## **12. Verhältnis zu anderen Bestimmungen**

Die Bestimmungen der Verträge mit den Grundstückseigentümern, soweit sie auf Einzelgärten anwendbar sind und die Garten- und Bauordnung sind Bestandteile dieses Pachtvertrages. Die Satzung und die einschlägigen Beschlüsse des Stadtverbandes und der bevollmächtigten Kleingartenvereine sind verbindlich. Es gilt das Bundeskleingartengesetz in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

## **13. Bindung des Vertrages**

Das Pachtverhältnis ist an die Vereinsmitgliedschaft des jeweiligen betreffenden Kleingartenvereins gebunden. Es endet automatisch mit Austritt oder Ausschluss aus dem Verein.

## **14. Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Essen.

## **15. Bekanntmachungen**

Gesetzesänderungen, Beschlüsse des Stadtverbandes, Vertragsänderungen der Grundlagenverträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümern werden in der Verbandszeitung veröffentlicht.

## **16. Pächterversammlung**

Der Stadtverband kann bei wichtigen grundsätzlichen Dingen Pächterversammlungen für einzelne oder mehrere Kleingartenanlagen einberufen. Die betroffenen Vereine sind zu beteiligen.

## **17. Änderungen von Gesetzen / Verordnungen**

Gesetzesänderungen oder die Änderungen von Verordnungen sind nach Inkrafttreten Bestandteil dieses Vertrages.

## 18. Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder dieser Vertrag rechtliche Lücken enthalten, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt ab Eintritt der Unwirksamkeit diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Im Fall von rechtlichen Lücken gilt im Rahmen ergänzender Vertragsauslegungen diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätten die Parteien die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Wenn Zuwiderhandlungen gegen diesen Vertrag nicht gerügt, oder etwaige Vertragsrechte seitens des Stadtverbandes oder des bevollmächtigten Kleingartenvereins nicht ausgeübt werden, so entsteht daraus für den Pächter kein gewohnheitsrechtlicher Anspruch. Der Pächter kann daraus keinerlei Rechte herleiten.

Es sind 2 Pachtverträge von den Vertragspartnern (Verpächter/Pächter) zu unterzeichnen.

Vertrag geschlossen am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadtverband (Verpächter)

\_\_\_\_\_  
Verein  
(zur Kenntnis genommen)

\_\_\_\_\_  
Pächter