

## **Unterpachtvertrag der Kleingartenvereine der Stadt Frankenthal**

Dieser überarbeitete Pachtvertrag wurde am 20.06.2013 von der Verbandsversammlung beschlossen und von der Stadtverwaltung freigegeben. Er ersetzt den bisherigen Unterpachtvertrag vom 01.07.2000.

Die im nachfolgenden Text verwendeten Begriffe „Kleingärtner“ und „Pächter“ sind als geschlechtsneutral anzusehen. Auf die Doppelnennung Pächter/Pächterin sowie Kleingärtner/Kleingärtnerin wird daher verzichtet.

### **§ 1 Pachtgegenstand und Verpachtungszweck**

(1) Der Verpächter verpachtet den Garten zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG in der jeweils geltenden Fassung) an seine aktiven Mitglieder.

(2) Die kleingärtnerischen Pflichten werden durch die Bestimmungen dieses Vertrages, die Gartenordnung, die Richtlinien und Empfehlungen der Stadt, die Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Rheinland-Pfalz, die Satzung des Kleingartenvereins sowie die Beschlüsse, die in Ausführung dieser Satzung ergehen, näher geregelt.

(3) Der Pächter verpflichtet sich, den Kleingarten ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in einem guten Kulturzustand zu halten.

(4) Der Pächter verpflichtet sich, in dem von der Mitgliederversammlung des Vereins festgelegten Umfang Gemeinschaftsarbeit zu leisten.

(5) Dem Pächter werden zur Unterhaltung folgende, an seinem Kleingarten liegende Teile der Gemeinschaftsanlagen übertragen:

**a)** Reinigung und Streuen der nicht öffentlichen Wege; insoweit trägt er die Verkehrssicherungspflicht;

**b)** Pflege der Grünanlagen (Wegerabatte, Sträucher usw.) auf seine Kosten.

(6) Bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens hat der Pächter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

### **§ 2 Pachtdauer, Pachtjahr**

(1) Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Pachtjahr ist der Zeitraum vom 1. Dezember des einen bis zum 30. November des nächsten Kalenderjahres.

### **§ 3 Pachtzins, sonstige Entgelte**

(1) Das für den Kleingarten zu zahlende Entgelt setzt sich zusammen aus:

1. der Pacht für die Nutzung des Gartenlandes. Das Gelände steht nicht im Eigentum des Verpächters; er wird daher den Betrag als Pacht fordern, den er selbst an seinen Verpächter zu entrichten hat. Der Anteil des Pächters an der Gesamtpacht errechnet sich nach dem Anteil der ihm verpachteten Fläche an der Summe aller an Kleingärtner verpachteten Flächen (flächenanteiliger Maßstab).

Seite 2 von 12

...

2. dem Ersatz für öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühr, Anliegerbeiträge), die dem Verein vom Grundstückseigentümer in Rechnung gestellt werden. Die Aufteilung erfolgt nach dem flächenanteiligen Maßstab.

3. den Umlagen für die Abfallbeseitigung, die das Entsorgungsunternehmen dem Verpächter in Rechnung stellt. Die Aufteilung der Kosten erfolgt, soweit der Aufwand nicht von einem bestimmten Kleingärtner allein verursacht wurde, nach dem flächenanteiligen Maßstab.

4. einem Kostenbeitrag, dessen Höhe durch die Mitgliederversammlung des Kleingartenvereins vor Beginn des Pachtjahres festgelegt wird.

5. Kosten des Wasserverbrauchs, umgelegt nach der durch die Wasseruhr gemessene Verbrauchsmenge und sonstigen Kosten, die ebenfalls an den Kleingartenverein zu entrichten sind.

5.1. ist der Kleingarten an die Stromversorgung angeschlossen, so sind der ermittelte Verbrauch nach Stromzähler sowie sonstige Kosten ebenfalls an den Kleingartenverein zu entrichten.

6. der Ablösung für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeitsstunden (die Zahl der Stunden und die Höhe des zu zahlenden Betrages pro Stunde legt die Mitgliederversammlung des Vereins im Voraus fest).

7. dem Mehraufwand, der nach Austritt oder Kündigung für den Verpächter

anfällt.

(2) Die Fälligkeiten der Pacht und der Beiträge werden von der Mitgliederversammlung des Vereines festgelegt.

Seite 3 von 12

#### **§ 4 Ausschließlich persönliche Berechtigung**

(1) Der Pächter ist verpflichtet den Kleingarten selbst zu bestellen. Er darf Gartenbauerzeugnisse nur zum Eigenbedarf anbauen.

(2) Ein gewerbs- oder gewohnheitsmäßiger Verkauf ist ihm untersagt.

(3) Der Pächter darf den Kleingarten nicht weiterverpachten oder Dritten überlassen.

Er darf die Laube nicht zum Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken benutzen und sie auch nicht Dritten zu diesen Zwecken überlassen.

#### **§ 5 Gewährleistung**

(1) Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in seiner derzeitigen Beschaffenheit.

Der Verpächter haftet nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, für die Bodenbeschaffenheit und die Ertragsfähigkeit des Pachtgrundstücks.

(2) Der Pächter ist verpflichtet, festgestellte Mängel an ihm übergebenen Einrichtungen und an von ihm eingebrachten Sachen, soweit sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, zu beheben, solange er sie selbst durch gewöhnliche Ausbesserung beseitigen kann. Lässt er Mängel, für deren Beseitigung er verantwortlich ist, durch Dritte beseitigen, so hat er keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten.

(3) Es besteht kein Anspruch auf Pachtzinsminderung oder Entschädigung, wenn Gartenerzeugnisse, Anpflanzungen, Anlagen oder Einrichtungen des Kleingartens durch höhere Gewalt (z. B. Überschwemmungen) ganz oder teilweise vernichtet werden oder wenn die Nutzung des Kleingartens durch sons-

Seite 4 von 12

tige Umstände, auf die der Vorstand keinen Einfluss nehmen kann, beeinträchtigt oder unmöglich gemacht wird.

(4) Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für die Wasserversorgung sowie die Stromversorgung, sofern vorhanden.

#### **§ 6 Duldung öffentlicher Einrichtungen**

Der Pächter ist verpflichtet, die Zu- und Fortführung von Wasser-, Gas- und Stromleitungen oder sonstige im öffentlichen und/oder Vereinsinteresse liegenden Anlagen durch oder über seinen Kleingarten hinweg sowie die Aufstellung von Masten an den Grenzen des Kleingartens ohne Anspruch auf Entschädigung für die Überquerung bzw. die Inanspruchnahme des Kleingartens zu dulden.

Der Pächter hat einen Ersatzanspruch wegen der an den Pflanzungen entstandenen Schäden gegenüber dem Veranlasser. Der Ersatz ist auf den unmittelbaren Schaden beschränkt.

#### **§ 7 Änderung der persönlichen Daten**

Der Pächter hat einen Wohnungswechsel, Namensänderung sowie Änderung der Telefonnummer unverzüglich dem Verpächter/ Kleingartenverein mitzuteilen.

Bei Versäumnis ist er für evtl. Nachteile und anfallende Kosten verantwortlich.

Seite 5 von 12

#### **§ 8 Betreten des Kleingartens**

Den Beauftragten des Stadtverbandes bzw. dem Vorstand des Kleingartenvereins oder einem Beauftragten der Stadt Frankenthal ist nach Voranmeldung - bei Gefahr im Verzug jederzeit - Zutritt zum Kleingarten zu gewähren.

#### **§ 9 Wahrnehmung von Rechten des Verpächters**

(1) Die Rechte aus diesem Vertrag, die dem Verpächter zukommen, können allgemein oder im Einzelfall von einem anderen Bevollmächtigten wahrgenommen werden.

(2) Der Pächter verpflichtet sich, Anordnungen des Vereins oder eines seiner Bevollmächtigten nachzukommen.

#### **§ 10 Beendigung des Vertrages durch Kündigung oder Tod des Pächters**

(1) Der Pächter kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf

eines Pachtjahres kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und bis spätestens 31. August dem Verpächter zugegangen sein. Geht sie nach diesem Datum ein, so endet der Vertrag ein Jahr später, wenn der Verpächter nicht einer früheren Vertragsbeendigung zustimmt.

(2) Stirbt der Pächter, so endet der *Vertrag* mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Seite 6 von 12

(3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch Tod des Pächters, kann mit dem überlebenden Ehegatten, -gattin, eingetragenen Lebenspartner, -partnerin oder mit einem deren Kinder ein neuer Pachtvertrag geschlossen werden, wenn ein entsprechender Antrag innerhalb von 3 Monaten nach dem Todesfall gestellt wurde und die Gewähr für eine ordnungsmäßige kleingärtnerische Nutzung des Kleingartens gegeben ist.

#### **§ 11 Außerordentliche Kündigung durch den Verpächter**

Der Verpächter kann den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn:

1. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt,

oder

2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingartengemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Seite 7 von 12

#### **§ 12 Fristgebundene Kündigung durch den Verpächter**

Der Verpächter kann den Pachtvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist 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, insbesondere mit der Pacht und sonstigen Entgelten im Sinne des § 3 dieses Vertrages im Rückstand ist, die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.

#### **§ 13 Sonstige Kündigungsgründe des Verpächters**

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn:

1. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 BKleingG vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern,

Spiel- oder Parkplätze zu errichten bzw. dem Verein, dem Stadtverband oder der Stadtverwaltung dienenden Einrichtungen zu erstellen.

2. dem Verein selbst gekündigt wurde.

3. im Falle Pkt. 1 ist dem Pächter möglichst ein Ersatzgarten oder Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Seite 8 von 12

#### **§ 14 Form und Frist einer Kündigung durch den Verpächter**

(1) Die Kündigung durch den Verpächter erfolgt schriftlich. Sie wird mit Zugang bei dem Pächter wirksam.

(2) Im Falle des § 11 kann die Kündigung jederzeit erfolgen.

(3) Im Falle der §§ 12 und 13 muss sie bis zum dritten Werktag im August zum 30. November ausgesprochen sein.

#### **§ 15 Rückgabe des Kleingartens**

(1) Der Pächter ist bis zur Wertermittlung des Kleingartens berechtigt, Anpflanzungen und Anlagen, mit denen er den Kleingarten versehen hat, zu entfernen

und mitzunehmen, soweit sie nicht gern. Abs.5 im Kleingarten zu belassen sind. Nach diesem Zeitpunkt entfällt das Wegnahmerecht.

(2) Der Verpächter veranlasst die Ermittlung der Entschädigung für die im Kleingarten verbleibenden Anpflanzungen und baulichen Anlagen und nimmt die Neuverpachtung vor. Grundlage für die Wertermittlung (Abschätzung) sind ausschließlich die vom Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz genehmigten „Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel“ des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e. V. in der jeweils geltenden Fassung. Die Kosten für die Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter. Er ist **nicht** berechtigt, gegen den Willen des Verpächters über den Kleingarten anderweitig zu verfügen.

(3) Der Pächter ist verpflichtet, Anpflanzungen und bauliche Anlagen, deren Beseitigung vom Verpächter verlangt wird, aus dem Kleingarten zu entfernen.

Seite 9 von 12

Kommt er dieser Verpflichtung innerhalb einer ihm *vom* Verpächter gesetzten Frist nicht nach, ist der Verpächter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Pächters zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

(4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind Kosten für die Instandsetzung des Kleingartens dem Verpächter zu erstatten.

(5) Dem Verpächter steht für seine Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den vorhandenen Gartenbestandteilen (Anpflanzungen und Einrichtungen) des Pächters zu. Die Entfernung von Gegenständen, die im Eigentum des Pächters stehen, ist daher bei Beendigung der Pacht erst zulässig, wenn der Verpächter sich ausdrücklich damit einverstanden erklärt hat.

(6) Nach Abschluss des Vertrages mit dem Pächtnachfolger überträgt der ausscheidende Pächter durch gesonderten Vertrag das Eigentum an den Anpflanzungen und baulichen Anlagen gegen Zahlung einer Entschädigung auf den neuen Pächter. Dieser hat die Entschädigung nach Abzug der Kosten für nicht erfüllte Auflagen und evtl. Forderungen des Vereins an den Vorpächter zu zahlen. Ein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Verpächter oder Grundstückseigentümer besteht nicht. Dies gilt auch dann, wenn ein Pächtnachfolger nicht vorhanden ist. Kommt innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Pachtverhältnisses trotz sachgerechter Bemühungen des Verpächters kein Anschlusspachtvertrag zustande, erlischt der Anspruch nach Absatz 2. Der Kleingärtner kann sein Wegnahmerecht nur noch innerhalb von drei weiteren Monaten ausüben (Ausschlussfrist).

(7) Für die Gegenstände, die nicht bewertet wurden und deren Beseitigung nicht nach Absatz 3 verlangt worden ist, kann der Kleingärtner sein Wegnah-

Seite 10 von 12

merecht nur bis zur Gartenübergabe ausüben. Der Nachpächter wird keine Gegenstände über diesen Zeitraum hin-aus aufbewahren; der Vorpächter haftet für die Beseitigungskosten. Dies gilt auch für Gegenstände, die nicht bewertet wurden und deren Beseitigung nicht nach Absatz 3 verlangt worden ist, wenn der Nachfolgepächter diese weder gegen Bezahlung noch kostenlos übernehmen möchte.

(8) Wird der Pachtvertrag vom Verpächter nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2-6 BKleingG gekündigt, gilt für den Entschädigungsanspruch die Vorschrift des § 11 BKleingG.

Seite 11 von 12

## § 16 Schlussbestimmungen

(1) Die Parteien sind sich einig, dass der Vertrag auch dann weiter gilt, wenn einige seiner Bestimmungen nichtig sein sollten. Beide Vertragspartner verpflichten sich für diesen Fall, die mit der unwirksamen Vertragsbestimmung verfolgten Zwecke auf rechtlich zulässigem Wege herbeizuführen.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen sind ungültig.

(3) Als Bestandteil dieses Vertrages gelten in ihrer jeweils gültigen Fassung:

1. die Gartenordnung und
2. die Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e. V.

Soweit diese Unterlagen diesem Vertrag nicht beigegeben sind, können sie beim Verpächter eingesehen werden.

Für alle Sachbereiche, für die dieser Vertrag Regelungen enthält, werden früher getroffene Abreden aufgehoben.  
Der Stadtverband der Kleingärtner e. V. Frankenthal  
Seite 12 von 12