

Kleingartenpachtvertrag

(in der Fassung vom 12.09.2023)

zwischen

**dem Bezirksverband
Hannover der Kleingärtner e. V.**

- als Verpächter -

vertreten durch den Verein

.....

und dem Mitglied des Vereins

Herrn / Frau

.....

.....

.....

(Postleitzahl, Wohnort)

.....

(Straße, Hausnummer)

geboren am

- als Pächter-

über den Kleingarten Nr.....

im-Weg

der Kolonie

mit einer Größe vonqm.

Das Pachtverhältnis richtet sich nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), der Gartenordnung der Stadt Hannover, den Richtlinien zur Ermittlung des Wertes eines Kleingartens bei Pächterwechsel (Bewertungsrichtlinie) und der Richtlinie zur Errichtung von baulichen Anlagen in Kleingartenanlagen der Landeshauptstadt Hannover in der jeweils geltenden, vom Verbandstag des Bezirksverbandes Hannover der Kleingärtner e. V. beschlossenen Fassung und den ergänzenden Bestimmungen dieses Vertrages sowie den Beschlüssen des Verbandstages des Bezirksverbandes Hannover der Kleingärtner e. V.

Das Pachtjahr beginnt am 01.12. und endet am 30.11. eines jeden Jahres. Der Pachtvertrag wird mit Wirkung vom

.....

geschlossen.

Der Kleingarten wird verpachtet, wie er liegt, ohne Gewähr und Haftung für Größe, Grenzen und

Beschaffenheit sowie für die Eignung und Funktionstüchtigkeit von auf dem Grundstück befindlichen Anlagen und Gebäuden (z.B. Wege/Laube) und für Umfang und Qualität des Bewuchses.

Jede Überlassung an Dritte, sowohl zur Bewirtschaftung als auch zu Wohnzwecken, ist nicht gestattet.

1. Pacht

1.1. Die Pacht beträgt für den Garten z. Zt.

.....ct je qm Gartenfläche im Pachtjahr, also
..... zuzüglich - anteilig
für Gemeinschaftsanlagen, insgesamt also
.....

Sie ist zu Beginn des Pachtjahres im Voraus am 01.12. eines jeden Jahres fällig.

1.2. Ein zusätzlich neben der Pacht etwa zu zahlendes Wohnlaubenentgelt (nur bei alten Wohnrechten vor In-Kraft-Treten des BKleingG; neue Wohnrechte dürfen nicht begründet werden!) ist jeweils am 1. eines jeden Monats im Voraus fällig und an den Verpächter zu zahlen.

2. Nutzung, Pflege und Instandhaltung

2.1. Der Pächter darf den Garten ausschließlich kleingärtnerisch im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG nutzen. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne dieser kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und im guten Kulturzustand zu erhalten. Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgrundstücks ist verboten.

2.2. Der Pächter hat im Garten eine Laube nach den geltenden Vorschriften zu errichten sofern eine solche nicht vorhanden ist bzw. durch Abbruch oder Brand verloren geht; die Errichtung muss innerhalb einer Frist von zwei Jahren abgeschlossen sein.

2.3. Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsanlagen usw., die entgegen geltenden Vorschriften oder ohne Genehmigung des Verpächters oder der Landeshauptstadt errichtet wurden, sind unstatthaft und auf Verlangen des Verpächters oder Vereins unverzüglich zu beseitigen.

2.4 Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

2.5 Der Pächter hat dem Verpächter, dem Verein und auch dem Grundstückseigentümer das Betreten des Gartens und der Laube nach zuvor erfolgter

Anmeldung zu gestatten; bei schwerwiegenden Verstößen oder Gefährdungen ist bei Anwesenheit des Pächters der Zutritt sofort zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug kann die Parzelle auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

2.6. Das Parken und Wagenwaschen auf sämtlichen Wegen der Kleingartenanlage und in den Gärten selbst ist untersagt.

3. Versicherung

3.1 Der Pächter ist verpflichtet, die Prämie für die vom Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V. entsprechend Verbandstagbeschluss eingegangene Rahmenversicherung gegen Feuer-, Einbruch-, Diebstahl- und Glasschäden für seinen Garten zu tragen. Daneben ist der Pächter verpflichtet, die Prämie für die Unfallversicherung für die Gemeinschaftsarbeit anteilig für seinen Garten zu tragen.

Die Prämien sind am 01.12. eines jeden Jahres im Voraus fällig und an den Verein zu zahlen.

3.2 Übersteigt der tatsächliche Wert der versicherten Sachen die der Rahmenversicherung zugrundeliegenden Wertgrenzen, ist der Pächter selbst für eine ausreichende Zusatzversicherung verantwortlich, ebenso für deren Kündigung oder Überleitung auf einen Nachfolgapächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses.

3.3 Ist der Garten nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter zurückgefallen, so sind bis zu einer Neuverpachtung die Prämien für die Rahmenversicherung und eine dem Versicherungswert der Laube entsprechende Zusatzversicherung bis zur Neuverpachtung des Gartens und der Übernahme der auf dem Grundstück stehenden Baulichkeiten vom aufgebenden Pächter, im Todesfall dessen Rechtsnachfolger, weiter zu entrichten. Gleiches gilt für die Prämie für die Unfallversicherung für die Gemeinschaftsarbeit.

4. Gemeinschaftsarbeit

Der Pächter hat an den vom Verein beschlossenen Gemeinschaftsarbeiten teilzunehmen oder als Ersatz ein vom Verein festgesetztes Entgelt an diesen zu entrichten. Die Leistung der Gemeinschaftsarbeit durch einen vom Pächter gestellten Vertreter ist zulässig.

5. Beendigung des Pachtverhältnisses

Die Beendigung des Pachtverhältnisses regelt sich nach den Bestimmungen des BKleingG; daraus ergibt sich insbesondere:

5.1. Stirbt der Pächter, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.

Der Verein kann den betroffenen Garten einem ggf. hinterbliebenen Ehegatten/Lebenspartner neu verpachten.

5.2. Der Pächter kann den Kleingartenpachtvertrag nur zum 30. November eines jeden Jahres kündigen; die Kündigung muss spätestens am 3. Werktag im August dem Verein zugegangen sein.

Eine anderweitige Beendigung des Pachtverhältnisses ist nur durch Vereinbarung zwischen Verpächter und Pächter möglich; die Vereinbarung bedarf der Schriftform.

5.3. Eine fristlose Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter bzw. den Verein ist nach § 8 Nr. 2 BKleingG zulässig, wenn der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter bzw. dem Verein die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Eine fristlose Kündigung ist nach § 8 Nr. 1 BKleingG auch zulässig, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung gezahlt hat.

5.4. Der Verpächter bzw. der Verein kann den Kleingartenpachtvertrag zum 30. November eines jeden Jahres nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG kündigen, insbesondere wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt, Geld- oder Arbeitsleistungen verweigert oder sonstige Pflichtverletzungen begeht.

Im Übrigen gelten für die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter uneingeschränkt die Bestimmungen der §§ 9 und 10 BKleingG.

5.5. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

5.6. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Garten an den Verpächter zurück, dem sofort ein

Schlüssel für den Garten auszuhändigen ist. Der Kleingarten wird vom Verein in Vertretung des Verpächters neu verpachtet. Der weichende Pächter kann Nachfolgpächter vorschlagen. Mit Abschluss des Vertrages mit dem neuen Pächter sind vom weichenden Pächter sämtliche Schlüssel herauszugeben. Eine direkte Weiterverpachtung durch den Pächter ist ausgeschlossen und unwirksam. § 545 BGB findet keine Anwendung.

6. Entschädigung/ Ablösung

6.1. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BKleingG steht dem Pächter für die kleingärtnerischen Daueranlagen und Anpflanzungen ein Entschädigungsanspruch gemäß § 11 BKleingG zu.

6.2. Endet das Pachtverhältnis durch den Tod des Pächters, durch Kündigung seitens des Pächters oder durch Kündigung nach den §§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG, veräußert der Verpächter bzw. der Verein die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Auftrag des weichenden Pächters an den Nachfolgpächter nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen (§ 164 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Wegnahmerecht gemäß § 539 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.

6.2.1. In den Fällen der Beendigung des Pachtverhältnisses nach Ziffer 6.2. des Vertrages gilt:

6.2.2. Der Verpächter oder Verein bestellt zur Wertermittlung einen Schätzer, dessen Kosten vom weichenden Pächter zu tragen sind.

6.2.3. Die Schätzung erfolgt durch einen vom Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V. ausgebildeten und zugelassenen sachverständigen Schätzer, der nicht zugleich Mitglied oder Pächter im betroffenen Verein sein darf.

6.2.4. Die Bewertungshöchstgrenzen in der zurzeit der Schätzung gültigen Fassung sind maßgebend zur Ermittlung des Übernahmepreises für die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Kleingarten. Nach Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Pachtverhältnisses kann auf der Basis von Angebot und Nachfrage ein unter der Wertermittlung liegender Kaufpreis vereinbart werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Ziffer 6.2.9.

6.2.5. Nichtstatthafte sowie lediglich geduldete bauliche Anlagen und Anpflanzungen pp. sind nach Vorlage des Schätzungsprotokolls vom weichenden Pächter bis zum Ablauf seiner Pachtzeit zu beseitigen.

Werden die Arbeiten vom weichenden Pächter bzw. seinem Rechtsnachfolger nicht fristgerecht bis zum Ablauf der Pachtzeit vorgenommen, ist der Verein nach Aufforderung und Ablauf einer Nachfrist von zwei Wochen berechtigt, Schadenersatz in Höhe der für die Auflagen gem. Schätzprotokoll ermittelten Werte zu verlangen.

6.2.6. Hat die Schätzung einen Wert des Kleingartens ergeben, der niedriger ist als die ermittelten Kosten für die vorzunehmenden Beseitigungsmaßnahmen und befindet sich der weichende Pächter bzw. sein Rechtsnachfolger im Verzuge, dann hat der Verein Anspruch auf Rückgabe des Kleingartens im vollständig geräumten Zustand.

Werden die Beräumung vom weichenden Pächter bzw. seinem Rechtsnachfolger nicht fristgerecht bis zum Ablauf der Pachtzeit vorgenommen, ist der Verein nach Aufforderung und Ablauf einer Nachfrist von zwei Wochen berechtigt, Schadenersatz in Höhe des für die Beräumung gem. Schätzprotokoll ermittelten Wertes zu verlangen.

6.2.7. Der Anspruch auf den Übernahmepreis wird erst fällig, wenn der Nachfolgpächter den Betrag an den Verein (Zahlstelle) gezahlt hat, der als Treuhänder für den weichenden Pächter bzw. ggf. dessen Erben auftritt.

6.2.8. Gegenüber dem Entschädigungsanspruch bzw. dem Übernahmepreis, aber auch mit Leistungen aus der Rahmenversicherung gem. Ziff. 3.1. darf mit allen weiteren Forderungen - gleich welcher Art - des Verpächters und des Vereins aufgerechnet werden. Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall die ihm gegenüber dem Nachfolgpächter zustehende Ablösesumme, seinen Geschäftsanteil gegenüber der Strom- bzw. Wassergesellschaft GbR, dem Kleingartenverein sowie seine Ansprüche aus der Rahmenversicherung gem. Ziff. 3.1. an den Verpächter ab.

6.2.9. Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgpächter vorhanden sein sollte, wird dem weichenden Pächter gestattet, bis zur Neuverpachtung die in seinem Eigentum stehenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Dies begründet keine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses. Die Bestimmung des § 545 BGB findet keine Anwendung.

Soweit der weichende Pächter sein Eigentum nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf der Kleingartenparzelle belässt, obliegen ihm bis zur Neuverpachtung die Pflichten:

- a.) zur Zahlung eines Nutzungsentgelts in Höhe der jährlichen Pacht gemäß § 584 b BGB sowie der öffentlich-rechtlichen Lasten für die Parzelle,
- b.) den Kleingarten in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störungen ausgehen.
- c.) zur Zahlung des auf ihn entfallenden Anteils der vom Verpächter vorgehaltenen Unfallversicherung gem. Ziff. 3.1.
- d.) zur Zahlung der Beiträge gem. Ziff. 9.1.

Der weichende Pächter bzw. sein Rechtsnachfolger kann mit dem Verpächter für den Zeitraum nach Beendigung des Pachtverhältnisses bis zur Neuverpachtung auch eine gesonderte Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages treffen.

7. Pfandrecht

Dem Verpächter steht wegen der Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den auf dem Pachtgrundstück befindlichen Sachen des Pächters zu.

8. Vertretung, Prozessstandschaft, Gerichtsstand und Gesamtschuldnerschaft

Der Verein ist aufgrund der Sachnähe mit der Verwaltung und Erfüllung dieses Pachtverhältnisses treuhänderisch beauftragt und zur Vertretung des Verpächters im Rahmen dieses Vertrages befugt. Der Verein darf die Rechte des Verpächters aus diesem Vertrag im eigenen Namen und nach eigenem Ermessen ausüben und hierzu insbesondere auch Rechtsstreitigkeiten im eigenen Namen führen sowie Leistung an sich verlangen.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Jeder Pächter muss Mitglied im Kleingartenverein

.....

sein und dessen Satzung anerkennen, die ihm zusammen mit diesem Pachtvertrag ausgehändigt wurde. Der Pächter ist verpflichtet, pünktlich auch die Vereinsbeiträge des Vereins zu entrichten sowie die auf ihn entfallenden Beiträge des Verpächters in ihrer jeweiligen Höhe, die ihm mit der Jahrespachtrechnung zur Zahlung zum 01.12. eines jeden Jahres im Voraus in Rechnung gestellt werden.

9.2. Nebenabreden, nachträgliche Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

9.3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der betroffenen Bestimmungen soll eine Ersatzregelung treten, die dem von den Vertragsparteien beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in zulässiger Weise am nächsten kommt.

9.4. Verpächter und Pächter haben je eine unterzeichnete Ausfertigung dieses Vertrages erhalten.

Der Pächter hat daneben jeweils ein Exemplar der Satzung des Vereins, der Gartenordnung der Stadt Hannover, den Richtlinien zur Ermittlung des Wertes eines Kleingartens bei Pächterwechsel (Bewertungsrichtlinie) und der Richtlinie zur Errichtung von baulichen Anlagen in Kleingartenanlagen der Landeshauptstadt Hannover sowie eine Ausfertigung des jüngsten Wertermittlungsprotokolls des betroffenen Gartens erhalten.

Hannover, den

.....

(Datum)

.....

(Verein als Vertreter des Verpächters)

.....

(Pächter mit Vor- und Nachnamen)