

Unterpachtvertrag

für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)

Zwischen dem **Verein für Kleingärtner e.V. "Am Radefelder Weg"** e. V.
– als **Verpächter** –

und dem Mitglied/ den Mitgliedern des o.g. Vereins

geb. am
 geb. am

wohnhaft in Tel.:

– als **Pächter** –
wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pachtung

- (1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter aus dem im Gebiet des
Kleingärtnervereins **Verein für Kleingärtner e. V. "Am Radefelder Weg"**
gelegenen Gelände das Teilstück Parzellennummer von insgesamt m² zum Zweck der kleingärtnerischen
Nutzung. Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leer stehende 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. Bei Nichtbeachtung sind evtl. auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen. Bei Abschluss des Vertrages ist
ein gültiges Personaldokument vorzulegen.
- (3) Bei einer eventuellen Neuordnung der Anlage kann der Vertrag geändert oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BKleingG gekündigt werden.
- (4) Die o.g. Pächter sind Gesamtschuldner.
- (5) Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Die Pächter bevollmächtigen sich hiermit
ausdrücklich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen
so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom und ist unbefristet oder befristet bis geschlossen.
Er endet spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrags. Stirbt der Kleingärtner, endet der Unterpachtvertrag mit dem Ablauf
des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- (2) Haben Eheleute/ eingetragene Lebenspartnerschaften den Unterpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen, wird er beim Tode eines
Partners mit dem überlebenden Partner 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.
- (3) Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters oder seines Bevollmächtigten. 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
dagegen sprechen.
- (4) Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember und endet mit dem 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 Unterpachtvertrags durch den
Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.
Die Kündigung durch den Verpächter richtet sich nach den Bestimmungen des BKleingG.

§ 3 Pacht

- (1) Die Pacht beträgt z.Z. je m² und Jahr € und ist spätestens bis zum lt. Rechn. eines jeden Jahres an
den Verpächter zu zahlen.

- (2) Der Bankeinzug der Pacht und der mit der Verpachtung verbundenen Nebenkosten durch den Verpächter ~~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 Bevollmächtigten oder 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, 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.

§ 4 Zahlungsverzug

- (1) Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht oder 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 deren Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach einer schriftlichen 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.

§ 5 Verwaltungskosten

- (1) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag des Pächters sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten.
- (2) Bei Nichtmitgliedschaft im Kleingärtnerverein sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in doppelter Höhe des jeweiligen Mitgliedsbeitrages sowie der Gemeinschaftsleistungen zusätzlich zur Pacht und evtl. anderer öffentlich-rechtlicher Lasten durch den Pächter zu tragen.

§ 6 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verband als Generalpächter des Grundstückseigentümers und dem Verpächter bestehenden Zwischenpachtvertrages (siehe § 16) Anwendung. Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu denjenigen Leistungen der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, zu deren Erbringung er gegenüber seinem 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 bzw. seinem Bevollmächtigten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis der Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug 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; jegliche gewerbliche Nutzung ist unzulässig, ebenso eine Übertragung der Nutzung an Dritte,
 - pflegliche Behandlung der Gemeinschaftseinrichtungen,
 - Teilnahme an den erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Aufforderung des Verpächters oder dessen Bevollmächtigten. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er die von ihm zu leistenden Stunden in Geld abzugelten. Die Höhe des Betrages wird durch die Mitgliederversammlung des Vereins beschlossen.
 - Die Erbringung sonstiger geldlicher oder anderer Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage.
 - Unterlassen jeglicher dauerhaften Wohnnutzung.
- (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 entstehende Beeinträchtigung der Nutzung des Kleingartens ist unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

§ 9 Anliegerpflichten

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, entsprechend den Regelungen des Verpächters die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege, Gräben und Mauern u.ä. in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten. Mauern sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter nicht verändert oder durch Bebauung und Bepflanzung beeinträchtigt werden.
- (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 bzw. sein Bevollmächtigter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach schriftlicher Abmahnung und Ankündigung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Bei Verletzung der Streupflicht bedarf es keiner Mahnung und Ankündigung. Erleidet jemand durch Verletzung der Streupflicht Schaden, so haftet der Pächter, der die Streupflicht schuldhaft verletzt hat.

§ 10 Nutzungsbestimmungen

- (1) Die vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner (LSK) erlassene Rahmenkleingartenordnung in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil dieses Unterpachtvertrages. Sofern sich der Verein eine eigene Kleingartenordnung geschaffen hat, werden deren Bestimmungen ebenfalls Vertragsbestandteil, 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 Sächsischen Bauordnung, der Rahmenkleingartenordnung des LSK und der Bauordnung des Vereins.
- (4) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
- (5) Das Parken und Wagenwaschen ist auf sämtlichen Wegen 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 festzulegenden Stelle die Nummer seines Kleingartens anzubringen.

§ 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 Bestandsaufnahme der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen.
- (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 Bestandsaufnahme beim Verein zu bestellen und von ihm durchführen zu lassen.
- (3) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Bestandsaufnahme die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Bestandsaufnahme teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.
- (4) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter bzw. seinen Bevollmächtigten gilt der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. § 8 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.
- (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 Kaufpreises in Höhe der dem Kleingärtnerverein ihm gegenüber bestehenden Forderungen an den Verpächter ab. 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 der 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.

§ 16 Zusatzvereinbarungen

Es wird nachstehend weiter vereinbart:

§ 17 Unwirksame Bestimmungen

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 seiner Unterschrift bestätigt der Pächter, nachstehende Anlagen erhalten zu haben.

- Satzung
- Rahmenkleingartenordnung

- Bauordnung

- Kleingartenordnung

Ort

Datum

.....
Verpächter

.....
Pächter

.....
Pächter