



Unterpachtvertrag

- I. Der Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e.V.
(BV Lüneburg)
ist aufgrund des Generalpachtvertrages mit dem
Eigentümer / der Eigentümerin, Pächter der Kleingartenanlage des Kleingärtner-/ Kleingartenvereins^{*)}
- nachfolgend KGV genannt -

_____ .
Der BV Lüneburg ist zur Unterverpachtung der Kleingärten ausdrücklich berechtigt.

Er hat den vorgenannten KGV zum Abschluss der Unterpachtverträge bevollmächtigt.

- II. Zwischen dem
Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e.V.,
vertreten durch den KGV

_____ .
- Verpächter -

und dem Mitglied / den Mitgliedern des KGV

a) _____

b) _____

- Pächter -

wird folgender Kleingartenpachtvertrag geschlossen:

§ 1

Gegenstand der Pachtung

Der Verpächter verpachtet dem Pächter in der Anlage des KGV

_____ .
den Kleingarten Nr. _____
mit einer Größe von _____ m²,
zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung.

§ 2

Beginn und Ende des Pachtverhältnisses

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt mit Wirkung vom
_____ .
und endet, soweit es nicht vorher gekündigt wird, mit dem Erlöschen des Generalpachtvertrages gemäß Abschnitt I dieses Vertrages.
- (2) Das Pachtjahr läuft vom 01. Dezember bis zum 30. November eines jeden Jahres.
- (3) Beim Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis mit Ablauf des folgenden Kalendermonats.

- (4) Das Pachtverhältnis endet automatisch, wenn dem Verpächter der Zwischenpachtvertrag gekündigt wird, außer in den gesetzlichen Fällen des § 10 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG).
- (5) Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
- a) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mindestens ein Viertel Jahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder
- b) der Pächter oder von ihm auf seiner Kleingartenfläche geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (6) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (derzeit 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres), wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens und die Beachtung der Gartenordnung betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere 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.
- (7) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (derzeit 3. Werktag im Februar zum 30. November eines Jahres), wenn
- a) die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf eine Größe von 400 m² zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- und Parkplätze zu errichten;
- b) planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
- c) die als Kleingarten benutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll.

*) Nicht zutreffendes bitte streichen



- d) Die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zulässig, wenn
- die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat;
 - nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfordert;
 - die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung alsbald benötigt wird.
- (8) Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 7, Buchstabe c) und d), spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
- (9). Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis jederzeit, spätestens aber am 3. Werktag im August zum Ende des Pachtjahres, zu kündigen. Er hat weder ganz noch anteilig einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits für das angebrochene Pachtjahr im Voraus bezahlten Pacht.
- (10) Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.
- (11) Es wird vereinbart, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauches der Kleingartenparzelle gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist.

§ 3

Pachtzins

1. Der Pachtzins beträgt zurzeit _____ € je m² und Jahr.
- Der Pachtbetrag ist zum 01. Dezember eines jeden Jahres an den oben genannten KGV im Voraus zu zahlen.
- (2) Der Pachtzins kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.
- (3) Ein Erlass oder eine Minderung des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschaden, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
- (4) Sollte der Pächter während der Vertragslaufzeit aus dem KGV ausscheiden, so verpflichtet er sich zur Zahlung einer jährlichen Verwaltungspauschale, die doppelt so hoch wie der Vereinsbeitrag eines aktiven Mitgliedes ist (z. Zt. _____ €).

Der Pächter verpflichtet sich ferner zur Zahlung

- a) aller durch die Mitgliederversammlung des KGV beschlossenen Umlagen für Gemeinschaftseinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- b) die Verbrauchskosten für Ver- und Entsorgung einschließlich der auf die Verbraucher umgelegten Allgemeinkosten (Grundgebühren, Leitungsverluste) sowie
- c) alle von der Kommune oder dem Eigentümer erhobenen öffentlichen Lasten, Steuern, Ausbaubeiträge oder sonstigen durch die Kommune beschlossenen oder lt. Generalpachtvertrag zu übernehmenden Kosten.

Die Höhe der Kosten ergibt sich

- zu a) aus den Beschlüssen der Mitgliederversammlung des KGV,
- zu b) aus dem von der Mitgliederversammlung des KGV beschlossenen Verteilerschlüssel,
- zu c) aus dem prozentualen Anteil der Gartenfläche und der anteiligen Gemeinschaftsfläche zur Gesamtfläche der Kleingartenanlage.

§4

Gewährleistung

Der Kleingarten wird dem Pächter ohne Gewähr für genaue Größe, bestimmte Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit zu der in den §§ 1, 5 bestimmten Nutzung überlassen.

§ 5

Nutzung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des Umweltschutzes, des Baurechtes, des Abfall und Wasserrechtes, Landschaftsschutzes zu befolgen.
- (3) Der Pächter darf die bestehenden Gartengrenzen nicht eigenmächtig verändern oder beeinträchtigen.
- (4) Der Pächter ist berechtigt, eine Gartenlaube nach den geltenden Vorschriften zu errichten, sofern eine solche nicht vorhanden ist bzw. durch Abbruch oder Brand verloren geht. Einzelheiten siehe § 6.
- (5) Der Pächter ist zur Erfüllung der vom KGV festgelegten Gemeinschaftsleistungen verpflichtet. Die Art der Gemeinschaftsleistungen, die Anzahl der zu leistenden Stunden und die Höhe der Ersatzzahlungen regelt der KGV durch Beschluss der Mitgliederversammlung. Auf § 2 Absatz (6) wird verwiesen.
- (6) Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
- (7) Der Pächter ist nicht berechtigt, den Kleingarten oder Teile desselben einem Dritten zur Nutzung zu überlassen.



- (8) Tierhaltung ist grundsätzlich im Kleingarten nicht erlaubt. Ausnahmen, insbesondere die Bienen- und die Kaninchenhaltung, bedürfen, wenn sie im Generalpachtvertrag zugelassen sind, der schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter. Veterinärmedizinische und rechtliche Vorschriften, Bestimmungen des Tiereschutzes und Weisungen des Verpächters sind zu beachten.

§ 6

Errichtung von Gartenlauben und anderen Baulichkeiten

- (1) Bauliche Anlagen bedürfen unbeschadet einer baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung durch den Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e. V. und ggf. durch die Behörde. Hierunter fallen auch alle nachträglichen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen.
- (2) Die Baurichtlinie des Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e.V. ist in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
- (3) Der Bauantrag ist vor Baubeginn in 3facher Ausführung mit den Bauzeichnungen, den Lageskizzen (Kolonieplan) mit eingezeichnetem Grenzabstand sowie einer Stellungnahme des Vereinsvorstandes beim Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e. V. einzureichen.
Mit dem Bauantrag ist eine Bearbeitungsgebühr nach der Gebührenordnung des Kleingärtner-Bezirksverbandes e. V. zu entrichten.
- (4) Die Gartenlaube darf einschließlich eines überdachten Freisitzes die Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten. Gartenlaube und überdachter Freisitz sollen eine Einheit bilden. Die Firsthöhe ist bis zu 3,00 m und der Dachüberstand bis 0,50 m zulässig.
Zu allen Seiten soll ein Grenzabstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden. Der Abstand zwischen zwei benachbarten Lauben muss mindestens 5,00 m betragen (Brandschutz).
- (5) Die Gartenlaube darf nicht mit einem Flachdach versehen werden. Außenkamine, Schornsteine, Keller und zusätzliche Anbauten sind nicht zulässig.
Kompostgruben an den Hauptwegen sowie gemauerte Kompostbehälter sind nicht erlaubt.
- (6) Das Aufstellen eines Gewächshauses darf nur aufgrund schriftlicher Antragstellung beim KGV mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vorstand des KGV erfolgen. Das Gewächshaus darf das harmonische Bebauungsbild des Kleingartens nicht stören und muss den vorgegebenen Maßen und Bauformen entsprechen. Ein Anspruch für das Aufstellen von Gewächshäusern besteht nicht.

- (7) Die Errichtung, Änderung, Ergänzung oder Erneuerung der Baulichkeit muss innerhalb einer Frist von drei Monaten begonnen und innerhalb eines Jahres nach der Zustimmung fertig gestellt sein. Die Baugenehmigung erlischt andernfalls.
- (8) Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsanlagen u. s. w., die entgegen geltenden Vorschriften errichtet wurden, sind auf Verlangen des Verpächters unverzüglich zu entfernen.
- (9) Der Pächter verpflichtet sich eine Feuer-Einbruch-Diebstahlversicherung (FED) in Höhe des Laubenwertes abzuschließen, die auch bis zur Höhe der Entschädigungsgrenze für das Gebäude die Aufräum- und Abbruch sowie Feuerlöschkosten enthält

§ 7

Rückgabe des Pachtgegenstandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses von seinem selbst eingebrachten oder vom Vorpächter übernommenen Eigentum (Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör) zu räumen und im geräumten Zustand sowie in einem Zustand, der eine sofortige kleingärtnerische Weiternutzung ermöglicht, an den Verpächter zurückzugeben.
- (2) Verpächter und Pächter können den Verbleib des Eigentums oder von Teilen des Eigentums auf der Kleingartenparzelle bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses vereinbaren. Die Vereinbarung muss in Schriftform erfolgen. Sie kann zeitlich befristet werden.
- (3) Der scheidende Pächter kann sich von der vorstehenden Pflicht zur Räumung des Pachtgegenstandes in dem Umfang befreien, in dem er dem Verpächter einen Kaufvertrag mit dem Folgepächter über die auf diesen übergehenden Sachen unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen nachweist. Insbesondere muss der Verpächter der Verpachtung der Kleingartenparzelle an den Folgepächter in Schriftform zugestimmt haben.
- (4) Ausschließlich der Verpächter hat das Recht, den Kleingarten an einen Folgepächter neu zu verpachten. Er ist auch dann nicht an die Empfehlung des Pächters gebunden, mit einem von ihm benannten Folgepächter abzuschließen, wenn der Pächter mit diesem bereits eine Einigung über die Übernahme des zurückgelassenen Eigentums erzielt hat. Er wird sich einer entsprechenden Empfehlung aber nicht verschließen, wenn gegen die Person des Folgepächters keine Ablehnungsgründe ersichtlich sind.
- (5) Kommen die Parteien gemäß § 7 Ziff. 2 u. 3 dieses Vertrages überein, dass der scheidende Pächter sein Eigentum bei der Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses



ses zurücklassen kann, ist grundsätzlich eine Wertermittlung der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vorzunehmen. Die Wertermittlung ist im Falle der Kündigung des Kleingartenpachtverhältnisses durch den Kündigenden rechtzeitig beim Verpächter zu beantragen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der scheidende Pächter bzw. der Verursacher der Wertermittlung, soweit dem nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

Für Wertermittlungen, die der Kleingärtner-Bezirksverband durchführt, gilt die Gebührenordnung des Bezirksverbandes.

- (6) Die Wertermittlung kann nur durch zugelassene Wertermittler des Verpächters vorgenommen werden. Sie erfolgt nach den durch die Mitgliederversammlung des Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg beschlossenen >>Richtlinien für die Wertermittlung für Kleingärten bei Pächterwechsel<< in der jeweils gültigen Fassung. Diese werden hiermit Bestandteil dieses Vertrages.
- (7) Der durch die Wertermittler festgestellte Wert der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen bildet die Höchstgrenze für den Kaufpreis für das dem scheidenden Pächter gehörende Eigentum. Diesem und dem Folgepächter steht es frei, einen unter der Wertermittlung liegenden Kaufpreis zu vereinbaren.
- (8) Nicht statthafte Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen usw. sind vom weichenden Pächter zu entfernen, auch wenn er diese nicht selber eingebracht hat. Kommt er der Aufforderung zum Entfernen nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters den ordnungsgemäßen Zustand herzustellen.
- (9) Lässt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum zurück, verpflichtet er sich solange zur Zahlung einer Pauschale, bis der Kleingarten an einen Folgepächter neu verpachtet werden kann. Die Höhe dieser Pauschale darf nicht höher als der zuletzt gezahlte Pachtzins sein.
Für Verwaltungstätigkeiten kann der Verpächter eine Pauschale gemäß der Gebührenordnung des Kleingärtner-Bezirksverbandes berechnen.
- (10) Endet das Pachtverhältnis aufgrund einer Kündigung gemäß § 2 Absatz (7), steht dem Pächter eine Entschädigung nach § 11 BKleingG zu.
- (11) Zur Deckung etwaiger Verpflichtungen können Gartenanlagen (loses Inventar) und Gartengegenstände (Baulichkeiten, Obstbäume und andere), die Eigentum des Mitgliedes sind, vom Verein für seine Forderungen gepfändet werden.

§ 8

Gartenordnung

Die Gartenordnung ist in der vom KGV beschlossenen, jeweils gültigen Fassung, vollinhaltlich Bestandteil dieses Vertrages.

§ 9

Betretten des Kleingartens

Der Pächter ist verpflichtet, den Vertretern des Verpächters oder deren Beauftragten (z. B. dem KGV- / Bezirksverbandsvorstand), oder dem Eigentümer das Betreten der Pachtfläche im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse jederzeit zu gestatten. Ein Ersatz für geringe Schäden, die hieraus entstehen sollten, steht dem Pächter nicht zu.

§ 10

Gerichtsstand, Gesamtschuldnerschaft

Erfüllungsort ist Lüneburg.

Die Pächter zu II. sind Gesamtschuldner.

Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen.

§ 11

Nebenabreden

Vertragsänderungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind unwirksam.

....., den

Verpächter:

KGV

.....

Der Vorstand

Unterpächter:

a)

b)

Impressum:

© 2010

Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e. V.

21337 Lüneburg, Bleckeder Landstraße 68

Stand 10.09.2016