

Pacht- und Verwaltungsvertrag

Zwischen

dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.
als Verpächter (im Folgenden Verpächter genannt)

und

dem Kleingärtnerverein XXXXXX e. V.,
eingetragen im Vereinsregister unter Nummer XXXXX,
als Pächter (im Folgenden Pächter genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Landeshauptstadt Kiel überlässt mittels Generalpachtvertrages städtische Flächen zur kleingärtnerischen Nutzung an den Verpächter. Gemäß dem Generalpachtvertrag soll der Verpächter diese Flächen an die ihm angeschlossenen Kleingartenvereine zur Verwaltung und Verpachtung übergeben. Hierüber sollen schriftliche Vereinbarungen getroffen werden, welchen die Vereinbarungen und Verpflichtungen des Generalpachtvertrages zu Grunde liegen. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

Die oben aufgeführten Vertragsparteien stimmen zu, dass der übergeordnete Generalpachtvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung auch auf dieses Vertragsverhältnis Anwendung findet.

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Der Verpächter überlässt aufgrund des von ihm mit der Landeshauptstadt Kiel abgeschlossenen Generalpachtvertrages dem Pächter zur Nutzung und Verwaltung als Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) die in der beiliegenden Auflistung (Anlage 1) und in den beigefügten Lageplänen (Anlage 2) näher dargestellten Flächen. Diese Listen und Pläne sind Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Es handelt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um eine gesamte Pachtfläche von insgesamt _____ m².
- (3) Änderungen in Form von Flächenzu- und -abgängen sowie Korrekturen sind schriftlich festzuhalten. Dem Pächter ist bekannt, dass die Landeshauptstadt Kiel ein Kleingartenentwicklungskonzept erstellt hat. Der Pächter begleitet aktiv die Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

Der Pachtvertrag beginnt am 01.01.2018 und wird unbefristet abgeschlossen. Für die Kündigungsmöglichkeiten einzelner Flächen oder des gesamten Vertrages gelten die Vorschriften des BKleingG, im Übrigen die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung) findet keine Anwendung. § 584b BGB findet Anwendung.

§ 3 Pachtzins

- (1) Der Pachtzins beträgt ab 01.01.2018 unter pauschaler Berücksichtigung der auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BKleingG) 0,21 €/m²/Jahr pro Parzellenquadratmeter. Daraus ergibt sich mit Stand vom 01.01.2018 eine Jahrespacht von _____ € für _____ m².
- (2) Zum 01.01.2021 wird die Pacht auf Basis eines zuvor eingeholten Gutachtens gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG, bezogen auf die anrechenbare Gesamtpachtfläche nach § 1 Abs. 2 neu festgesetzt. Von dieser Pachtfläche werden zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und zur Gewährleistung der Sauberkeit aller Anlagen und Wege (Gemeingebrauch) 5% der Pachtfläche pachtfrei gestellt.
- (3) Weicht die tatsächliche Größe des Pachtgegenstandes von der zuletzt berechneten Fläche ab, kann die benachteiligte Partei Rechte zur Anpassung daraus herleiten. Eine Neuberechnung und ein Ausgleich der Pacht erfolgen jeweils zum 01.01. des Folgejahres nach Geltendmachung.
- (4) Die Pachtanpassung regelt sich nach § 5 BKleingG.
- (5) Als Pachtjahr gilt das Kalenderjahr.
- (6) Die Pacht ist hälftig bis zum 01.04. und 01.08. eines jeden Jahres für das laufende Jahr auf das Konto _____ des Verpächters zu entrichten.
- (7) Der Verpächter kann neben der Pacht für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze, vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Unterpächter oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind (§ 5 Abs. 4 BKleingG). Die entsprechenden Maßnahmen sollen mit dem Pächter im Vorwege abgestimmt werden. Für den voraussichtlichen Aufwand können Vorauszahlungen verlangt werden. Gleiches gilt für die Erstattung öffentlicher Lasten (§ 5 Abs. 5 BKleingG).

§ 4 Rechte und Pflichten

- (1) Der Verpächter übergibt dem Pächter die vorstehend genannte Fläche zur Verwaltung und Verpachtung. Der Pächter soll die in den Kleingartenanlagen ausgewiesenen Flächen an seine Mitglieder verpachten (Unterpachtvertrag). Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen müssen bei der Ermittlung der Unterpacht für die einzelnen Unterpächter anteilig berücksichtigt werden. Das Recht, Unterpachtverträge zu kündigen, wird auf den Pächter übertragen.
- (2) Die vom Pächter mit seinen Mitgliedern abzuschließenden Unterpachtverträge müssen die diesem Vertrag zugrunde liegenden Vereinbarungen und Verpflichtungen enthalten.
- (3) Der Pächter trägt dafür Sorge, dass die Kleingärten regelmäßig und ordnungsgemäß im Sinne des BKleingG bewirtschaftet werden. Des Weiteren ist er verpflichtet, die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Rahmen von Gemeinschaftsleistungen so zu unterhalten, wie es eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung erfordert. Die Landeshauptstadt Kiel berät Verpächter und Pächter bei Bedarf.
- (4) Der Pächter hat alle mit diesem Vertrag überlassenen Kleingartenanlagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

- (5) Der Pächter sorgt für das Einhalten der Gesetze und anderer rechtlicher Vorschriften, insbesondere der Vorschriften zum Umweltschutz, des Bauordnungsrechts und der Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel. Auf § 280 BGB (Schadensersatz bei Pflichtverletzung) wird ausdrücklich hingewiesen.
- (6) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter auf dessen Verlangen Name und Anschrift eines Unterpächters herauszugeben, soweit auf dessen Parzelle gegen bauordnungsrechtliche, umweltschutzrechtliche oder sonstige rechtliche Vorschriften verstoßen wurde.
- (7) Der Pächter verpflichtet sich, beim Verpächter jährlich Berichte über Veränderungen in den Kleingartenanlagen sowie Auslastungsstatistiken über Zu- und Abgänge, Pächterwechsel und Leerstände vorzulegen. § 10 ist zu beachten.
- (8) Der Pächter ist verpflichtet, bei Unterpächterwechsel dafür zu sorgen, dass die Kleingartenparzelle zum Zeitpunkt der Übergabe in einem ordnungsgemäßen Zustand gemäß BKleingG und Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel ist. Hierzu wird der Pächter den Zustand der jeweiligen Kleingartenparzelle bei Unterpächterwechsel entsprechend dokumentieren.
- (9) Der Pächter stellt sicher, dass Leerstände bis zu einer Neuverpachtung durch ihn gepflegt und unterhalten werden, damit die Anlage als solche nicht leidet oder gar verwahrlost. Der Verpächter ist bereit, den Pächter dabei durch anteiligen Erlass der Pacht zu unterstützen. Für mehr als 3 % leer stehende Gärten (je Kleingartenanlage) werden dazu nach Vorlage der Vorjahresdaten 50 % der Jahrespacht (pauschal je Garten 500 m²) an den Pächter erstattet. Für die Anmeldung der Leerstände hat der Pächter das Musterformular gemäß Anlage 4b vollständig auszufüllen. Die Geltendmachung der Leerstandserstattung durch den Pächter hat spätestens innerhalb der in § 10 genannten Frist gegenüber dem Verpächter zu erfolgen. Darüber hinaus gemeldete Leerstände bleiben unberücksichtigt. Die Erstattung an den Pächter erfolgt erst nach Prüfung und Rückerstattung durch die Landeshauptstadt Kiel an den Verpächter, jedoch spätestens 30 Tage nach Erhalt der Zahlung durch die Landeshauptstadt Kiel.
- (10) Die auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben trägt der Verpächter. Er kann diese Kosten nach Ankündigung an den Pächter weitergeben (§ 5 Abs. 5 BKleingG).
- (11) Der Pächter muss als gemeinnützig im Sinne des § 2 BKleingG anerkannt sein. Sollte dem Pächter die Gemeinnützigkeit im Sinne des § 2 BKleingG aberkannt werden, kann der Verpächter diesen Vertrag gemäß § 10 Abs. 1 BKleingG kündigen.
- (12) Im Rahmen seiner Verwaltungsbefugnis ist dem Verpächter bzw. seinen Bevollmächtigten sowie der Landeshauptstadt Kiel als Grundstückseigentümersin bzw. ihren Bevollmächtigten nach vorheriger Ankündigung auch der Zutritt zu Kleingartenparzellen zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug können die Kleingartenparzellen auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden. Rechte anderer Ordnungsbehörden bleiben hiervon unberührt.

§ 5 Verzug

- (1) Hinsichtlich rückständiger und gestundeter Pachtzahlungen gelten die Regelungen des BGB.
- (2) Der Pächter kann sich nicht darauf berufen, dass die Unterpächter mit der Zahlung der Pacht im Rückstand sind.

§ 6 Nutzung

- (1) Die Pachtsache darf ausschließlich als Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG genutzt werden, soweit nicht durch diesen Vertrag etwas anderes bestimmt ist. Dabei sind die für Kleingärten geltenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen sowie die Satzungen der Landeshauptstadt Kiel und die Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere die in der Anlage beigefügte Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten. Die Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel (Anlage 5) ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Pächter stellt sicher, dass dies auch für jedes Unterpachtverhältnis gilt.
- (2) Jede Art der gewerblichen Nutzung auf der verpachteten Fläche ist untersagt. Eine Ausnahme bildet die Bewirtschaftung der Vereinsheime, solange sich diese der kleingärtnerischen Nutzung des Vereinsheimes unterordnet. Eine Wohnnutzung jeglicher Art ist untersagt.
- (3) Die Errichtung oder Veränderung von Baulichkeiten richtet sich nach § 3 BKleingG und der Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel und ist beim Verpächter zu beantragen. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Unterpächter am Eingangstor zu seinem Kleingarten ein Schild mit der Parzellennummer anbringt.
- (4) Der Pächter übernimmt alle mit der Pachtfläche in Zusammenhang stehenden Aufgaben, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht (einschließlich der Anliegerpflichten wie z. B. Winterdienst) sowie alle weiteren der Landeshauptstadt Kiel als Eigentümerin obliegenden Pflichten. Befinden sich auf der Pachtfläche öffentlich gewidmete Verkehrsflächen und Gewässer zweiter Ordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz, bleibt die Landeshauptstadt Kiel dafür zuständig. Des Weiteren übernimmt die Landeshauptstadt Kiel die Sicherstellung der Verkehrssicherheit der Bäume, die durch die gültige Baumschutzverordnung geschützt sind und das Auf-den-Stock-setzen unter Beachtung der einschlägigen naturschutzrechtlichen Regelungen.

§ 6a Rückgabe

- (1) Für die Beendigung des Pachtverhältnisses ist die Pachtfläche, sofern nicht anders vereinbart, im ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere frei von Müll, Hausrat und Schadstoffen sowie frei von jeglichen Bauten und unzulässigem Bewuchs an den Verpächter herauszugeben. Dies gilt auch bei teilweiser Beendigung des Pachtverhältnisses. Die Kosten für das ordnungsgemäße Abräumen der Fläche trägt der Pächter, außer § 7 regelt etwas Abweichendes.
- (2) Im Falle der Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter nach § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 BKleingG ist der Verpächter verpflichtet, bis spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen. Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e. V. und dem zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, die für die Durchführung der Wertermittlung erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Durchführung der Wertermittlung vor Ort teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

§ 7 Behelfsheime

- (1) Dem Pächter ist bekannt, dass das Wohnen innerhalb der Pachtfläche unzulässig ist. Ausnahmen gelten für Personen, denen von der Landeshauptstadt Kiel vertraglich Bestandsschutz gewährt worden ist (Behelfsheime). Der Pächter trägt dafür Sorge, dass die Behelfsheime nur von diesen Berechtigten bewohnt werden. Bei Vertragsbeginn bestehen die in Anlage 3 (sofern zutreffend) aufgeführten Behelfsheime.
- (2) Nach Ende der Wohnnutzung durch die Berechtigten ist jede Art von Nachbelegung zu verhindern. Die vorhandenen Gebäude inkl. der dazugehörigen baulichen Anlagen (Leitungen, Brunnen etc.) sind nach Ende der Wohnnutzung auf das nach BKleingG zulässige Höchstmaß zurückzubauen bzw. abzureißen. Erst danach wird die betreffende Parzelle neu verpachtet. Die Kosten für den Abriss sowie die Durchführung der Abrissmaßnahme übernimmt die Landeshauptstadt Kiel. Im Falle eines Rückbaus trägt die Landeshauptstadt Kiel die Kosten, soweit diese die eines Abrisses nicht übersteigen.
- (3) Für die Bewohner der anerkannten Behelfsheime ist neben dem Pachtzins ein zusätzliches Entgelt direkt an die Landeshauptstadt Kiel bzw. an den Verpächter zu zahlen.

§ 8 Gewährleistung und Haftung

- (1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Der Pächter haftet gegenüber dem Verpächter für alle Beschädigungen, die der Pachtsache zugefügt werden.
- (3) Der Pächter hat auf Schadensersatz keinen Anspruch, wenn die Wasserzuführung ohne Verschulden des Verpächters unterbrochen wird.
- (4) Der Pächter verzichtet gegenüber dem Verpächter auf die Beseitigung von Mängeln, soweit er sie selbst mit geringfügigem Aufwand beseitigen kann. Für entstandene Schäden aus solchen Mängeln übernimmt der Verpächter keine Haftung.
- (5) Der Verpächter haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt entstehen, insbesondere Wasser- und Sturmschäden, Ernteausschlag und Wildschäden.
- (6) Der Pächter ist dafür verantwortlich, dass von den Kleingartenanlagen keine Störungen im Sinne des § 906 BGB auf die Nachbargrundstücke ausgehen.
- (7) Veränderungen des Pachtgegenstandes, insbesondere das Herstellen von Bodenvertiefungen und -aufschüttungen sowie das Verlegen von Leitungen, Kabeln und Anschlüssen etc., bedürfen der Zustimmung des Verpächters und der Landeshauptstadt Kiel. Der Antrag ist beim Verpächter einzureichen.

§ 9 Folgen bei Vertragsverstößen

- (1) Der Pächter hat bei Verstößen einzelner Kleingärtner(innen) gegen die Bestimmungen dieses Vertrages den zuständigen Kleingärtner(inne)n unverzüglich eine schriftliche Abmahnung zuzustellen und bei Nichtbefolgung eine Kündigung gemäß BKleingG vorzunehmen. Für jeden Fall des Verstoßes gegen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist dem Verpächter unbeschadet seines Anspruches auf Ersatz eines entstandenen Schadens befugt, eine Vertragsstrafe bis zu 500,00 € zu fordern.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe ist ausgeschlossen, wenn der Pächter

- a. dem Verpächter die Zuwiderhandlungen unverzüglich mitteilt, nachdem er hiervon Kenntnis erlangt hat und
- b. gegen den Verstoß von sich aus unverzüglich einschreitet, insbesondere wenn der Pächter gegen die vertragsuntreuen Unterpächter alle Möglichkeiten (Kündigung, Ausschluss etc.), die ihm durch die Satzung gegeben sind, ausschöpft.

- (2) Auf die Unmöglichkeit einer laufenden Überwachung des Verhaltens der Unterpächter kann sich der Pächter gegenüber dem Verpächter nicht berufen.
- (3) Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn der Pächter den Nachweis nach Abs. 1b nach Aufforderung des Verpächters nicht innerhalb von vier Wochen erbracht hat.
- (4) Der Verpächter ist berechtigt, nach vorheriger Abmahnung alle durch das Verhalten des Pächters oder der Unterpächter eingetretenen vertragswidrigen Zustände auf Kosten des Pächters zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
- (5) Der Verpächter kann bei Verstößen des Pächters gegen die Bestimmungen dieses Vertrages eine Vertragsstrafe bis zu 1000,00 € fordern, wenn der Pächter nach vorheriger Abmahnung sein vertragswidriges Verhalten nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt.

§ 10 Berichtswesen

Der Pächter erstattet jährlich folgende Berichte gemäß anliegenden Mustern an den Verpächter:

- a. Veränderungsbericht (Anlage 4a)
- b. Auslastungs- und Leerstandsstatistik (Anlage 4b)
- c. Pächterwechselliste (Anlage 4c)

Diese Berichte sind dem Verpächter jeweils im Folgejahr bis zum 28.02. vorzulegen. Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, dass der Verpächter diese Berichte an die Landeshauptstadt Kiel als Eigentümerin der verpachteten Flächen weiterleitet.

§ 11 Datenschutz

Die auf der Grundlage dieses Vertrages erhobenen Daten werden von den Vertragsparteien nur in der gemäß Bundesdatenschutzgesetz zulässigen Weise genutzt. Eine Weitergabe an unberechtigte Dritte erfolgt nicht. Der Verpächter ist jedoch berechtigt, die gemäß § 4 Abs. 6 bis § 4 Abs. 9 sowie nach § 10 erhobenen Daten an die Landeshauptstadt Kiel weiterzuleiten, da diese als Eigentümerin der hier verpachteten Flächen ein berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung hat. Bei der Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte muss der Informationspflicht an die Betroffenen nachgekommen werden.

§ 12 Vertragsanpassung

Die Verpachtung erfolgt auf der Grundlage des jeweils geltenden Generalpachtvertrages. Bei Änderungen des Generalpachtvertrages ist der Verpächter berechtigt und verpflichtet, eine Anpassung dieses Vertrages an die Regelungen des jeweils gültigen Generalpachtvertrages zu verlangen. Der Pächter kann seine Zustimmung zur Anpassung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn die Anpassung nicht mit dem BKleingG zu vereinbaren ist.

§ 13 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder nachträglich unwirksam werden, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommt, welchen die Vertragsparteien mit der unwirksamen Bestimmung verfolgt haben.

§ 14 Gerichtsort

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsort Kiel vereinbart.

§ 15 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

Anlagen:

- Anlage 1: Koppelauflistung
- Anlage 2: Koppelpläne
- Anlage 3: Behelfsheime (sofern zutreffend)
- Anlage 4a: Veränderungsbericht
- Anlage 4b: Auslastungs- und Leerstandsstatistik
- Anlage 4c: Pächterwechselliste
- Anlage 5: Gartenordnung (Anlage 5 des Generalpachtvertrages)

Kiel, den XX.XX.2018

Verpächter:

Vorsitzender
Werner Müller

Stellvertretender Vorsitzender
Gert Rehse

Rechnungsführer
Klaus Petersen

Pächter:

Vorsitzender

Stellvertretender Vorsitzender

Rechnungsführer