

# Unterpachtvertrag

## für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Einzelpachtvertrag)

Zwischen dem **Stadtverband "Dresdner Gartenfreunde"** e.V.

- als **Verpächter** -

dieser vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereins: "**FLORA II – Dresden e.V.**" **Laibacherstr. 9 in 01279 Dresden**  
aufgrund einer Verwaltungsvollmacht des o.g. Verbandes

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

..... geb. am  
wohnhaft in ..... Tel.:

- als **Pächter**

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

### § 1 Gegenstand der Pachtung

(1) Der Verband als Verpächter verpachtet an die Pächter aus dem im Gebiet des Kleingärtnervereins "**FLORA II – Dresden e.V.**"

gelegenen Gelände das Teilstück Parzellennummer **xx** von insgesamt **xxx** m<sup>2</sup> zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung. Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leer stehende Gärten gelten als Gemeinschaftsflächen. Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zur Zeit 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.

(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 **dd.mm.jjjj** und ist unbefristet.

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.

Kündigungen und Abmahnungen können sowohl vom Verband als Verpächter als auch vom Verein aufgrund der Verwaltungsvollmacht ausgesprochen werden.

### § 3 Pacht

Der Pachtzins beträgt z.Z. je m<sup>2</sup> und Jahr **0,088** € und ist spätestens bis zum **31. Januar des Folgejahres** an den Bevollmächtigten des Verpächters zu zahlen.

(2) Der Bankeinzug der Pacht und der mit der Verpachtung verbundenen Nebenkosten durch den Bevollmächtigten des Verpächters 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 Pächterhöhungsverlangen 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 Bevollmächtigten des Verpächters 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 innerhalb von zwei Monaten nicht, ist der Verein berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Zahlung der geschuldeten Beträge zzgl. ev. Verwaltungskosten Gebrauch zu machen.

#### **§ 5 Verwaltungskosten**

(1) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag des Pächters sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten, solange der Verein die Anlage verwaltet.

(2) Bei Nichtmitgliedschaft im Kleingärtnerverein bzw. bei Beendigung der Verwaltungsvollmacht des Vereins 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 Verpächter und dem Grundstückseigentümer 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 Zwischenpächter oder der Verein eine eigene Kleingartenordnung geschaffen haben, 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 jeweils in den Verbänden gültigen Bauvorschrift.

(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 Wertermittlung der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen. Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband erlassene und vom zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Bei Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter oder den Verpächter gem. §§ 8, 9 (1) Nr. 1 BKleingG 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 Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.

(3) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Wertermittlung 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. Ein Anspruch auf die ausgewiesene Höhe der Wertermittlungssumme besteht nicht.

(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 für diese Parzelle fortgesetzt.

## **§ 15 Vertragsänderungen**

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

## **§ 16 Zusatzvereinbarungen**

Es wird nachstehend weiter vereinbart:

Voraussetzung für die Gültigkeit dieses Pachtvertrages ist die Mitgliedschaft im Kleingartenverein **FLORA II – Dresden e.V"** **Laibacherstr. 9 in 01279 Dresden.**

Die Mitgliedschaft wird gemäß § 3 der Satzung gültig.

Die Pächter anerkennen die Rechte und Pflichten, die sich aus dieser Mitgliedschaft ergeben, und die in der Satzung des Kleingartenverein festgelegt sind.

Die Satzung des Kleingartenverein wird mit diesem Pachtvertrag den Pächtern in einfacher, schriftlicher Form übergeben.

Mit der Unterschrift unter diesen Pachtvertrag bestätigen die Pächter den Erhalt der Satzung.

## **§ 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.

**§ 18 Gerichtsstand**

Erfüllungsort ist **Dresden** (Ort der Kleingartenanlage).

Gerichtsstand ist das örtlich und sachlich für den Ort der Kleingartenanlage zuständige Gericht.

Ort **Dresden**, Datum **dd.mm.jjjj**

in Vollmacht des Verpächters  
Ulrich Prasser

Pächter