

Kleingärtnerverein .....  
im Landesverband Braunschweig der Kleingärtner e. V.

## **Einzelpachtvertrag über einen Kleingarten** (Landbezirke)

Zwischen dem Kleingärtnerverein .....  
vertreten durch  
die/den (Stellv.) Vorstandsvorsitzende/n .....  
und  
die/den (Stellv.) Kassierer/in oder Schriftführer/in .....  
– nachfolgend Verpächter genannt –  
und Frau/Herrn .....  
wohnhaft in: .....  
.....  
(Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort, Telefon) – nachfolgend Pächter genannt –

wird nachstehender

### **Pachtvertrag**

in zweifacher Ausfertigung geschlossen:

#### **§ 1**

#### **Pachtgegenstand**

**1.** Der Verpächter verpachtet dem Pächter in der Kleingartenanlage

..... (Bezeichnung)

gelegen in ..... (Straße, PLZ, Ort)

den Kleingarten Nr. .... in einer Größe von ca. ....m<sup>2</sup> zur kleingärtnerischen Nutzung sowie eine anteilige Fläche an den Gemeinschaftsanlagen (Wege, Parkplatz usw.) in einer Größe von ..... m<sup>2</sup>.

Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in dem Zustand, in dem er sich zur Zeit befindet, ohne Gewähr für offene oder verdeckte Mängel und Fehler.

**2.** Eine gewerbliche Nutzung des Kleingartens ist unzulässig. Dauerbewohnen der Laube ist unzulässig, gelegentliches Übernachten während der Sommermonate jedoch erlaubt. Während der Dauer des Pachtvertrages hat der Pächter eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jede Wohnungsänderung ist dem Verpächter sofort zu melden.

**3.** Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiter verpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.

## § 2 Pachtdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

2. Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis bis zum 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen. Für die Beendigung des Pachtvertrages gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG.)

3. Der Verpächter kann diesen Pachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, welche die Nutzung des Kleingartens betreffen, erheblich verletzt.

4. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch Tod des Pächters kann mit dem überlebenden Ehegatten, Lebenspartner, Vermächtnisnehmer oder einem seiner Kinder bevorzugt ein Pachtvertrag abgeschlossen werden, wenn ein entsprechender Antrag bis acht Wochen nach dem Todestag gestellt und die Mitgliedschaft im Verein erworben wurde.

5. Sobald der Vorstand Kenntnis von der Kündigung des Pachtverhältnisses erhält, stellt er möglichst kurzfristig fest, welche unzulässigen, störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Gegenstände zu entfernen sind.

Bei einer Beendigung des Pachtverhältnisses entscheidet ausschließlich der Verpächter über die erneute Verpachtung des Kleingartens.

6. Das Pachtverhältnis endet auch, wenn die Anlage neu geordnet (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bundeskleingartengesetz) bzw. ganz oder teilweise herausgegeben werden muss. Die dabei anfallende Entschädigung erhält der Verpächter. Der auf den herausgegebenen Einzelgarten entfallende Anteil wird an den Pächter weitergegeben. Der Verpächter ist jedoch berechtigt, ihm etwa entstandene Kosten in Abzug zu bringen. Der Anteil für die herausgegebenen Gemeinschaftsanlagen verbleibt beim Verpächter, der ihn wieder für Gemeinschaftseinrichtungen oder die Verschönerung der verbleibenden oder einer Neuanlage zu verwenden hat.

7. Entschädigungsansprüche werden ausnahmslos erst fällig, wenn der durch die Beendigung des Pachtverhältnisses frei gewordene Garten in ordnungsgemäßem Zustand dem Vereinsvorstand übergeben und das vom Nachpächter bzw. vom Entschädigungsverpflichteten zu entrichtende Entgelt zur Weiterleitung in voller Höhe an den Verein gezahlt worden ist.

## § 3 Pachtzins

1. Die Pacht für den Kleingarten und für die anteilige Gemeinschaftsfläche beträgt insgesamt .....€ pro Jahr. Veränderungen des Pachtzinses gemäß den Festlegungen des BKleingG werden dem Pächter durch schriftliche Mitteilung bekanntgegeben.

2. Die Gesamtjahrespacht ist bis zum ..... (Tag, Monat) eines jeden Jahres an den Verpächter auf das Konto

Konto-Nr. .... BLZ .....

bei ..... (Kreditinstitut)  
ohne jeden Abzug zu zahlen.

3. Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist ebenso unzulässig wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten. Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel am Pachtgegenstand.

4. Die Kosten für die Entnahme von Wasser bzw. Elektroenergie, die Umlagen für den Erhalt der Versorgungsanlagen und der Vereinsbeitrag sind nicht im Pachtzins enthalten.

5. Bleibt der Pächter mit der Zahlung seines Pachtzinses oder anderer mit der Nutzung des Kleingartens zusammenhängender geldlicher oder sonstiger Gemeinschaftsleistungen trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach der Maßgabe der Bestimmung des BKleingG zu kündigen.

## **§ 4**

### **Kleingärtnerische Nutzung**

1. Der Pächter ist verpflichtet, seinen Kleingarten kleingärtnerisch zu nutzen. Das Recht und die Pflicht zur gärtnerischen Nutzung umfasst die Mitwirkung bei der Gestaltung und Unterhaltung der Gesamtanlage und die Betätigung im Einzelgarten zur Gesunderhaltung, Erholung und Freizeitgestaltung, Eigenversorgung und Pflege der Familiengemeinschaft. Bei Ausübung der Nutzung ist auf den Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Notwendige Maßnahmen sind auf Anordnung des Verpächters zu dulden.

Einzelheiten regelt die Gartenordnung des Verpächters/Kleingärtnervereins.

2. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden. Der Kleingarten ist in gutem Kulturzustand zu halten und ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Der Anbau einseitiger Kulturen sowie die ausschließliche Nutzung als Ziergarten sind unzulässig. Die Rasenfläche darf nicht größer als 20% der Gesamtfläche des Gartens sein. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und Gehölzen (außer Obstgehölzen), die von Natur aus höher als drei Meter werden, ist nicht zulässig.

3. Die Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt. Ausnahmen für die Haltung von Bienen und Kleintieren kann der Verpächter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und des Zwischenpachtvertrages mit näheren Anweisungen schriftlich gestatten. Durch die Tierhaltung darf der Gesamteindruck der Anlage wie auch des einzelnen Gartens nicht beeinträchtigt und die Gartengemeinschaft nicht gestört werden.

Tierhalter haften für alle durch ihre Tiere verursachten Schäden. Die Jagdausübung regelt der Verpächter in Verbindung mit der zuständigen Jagdbehörde.

4. Das Parken von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen gestattet.

## **§ 5**

### **Errichtung, Unterhaltung und Benutzung baulicher Anlagen**

Lt. § 3 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, wenn es der für diese Kleingartenanlage gültige Pachtvertrag zulässt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben, welche die vorgeschriebene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden. Baumaßnahmen und die Nutzung von baulichen Anlagen sind nur in dem Umfang zulässig, wie es der für diese Kleingartenanlage gültige Pachtvertrag regelt.

## Genehmigungsverfahren

Für alle Baumaßnahmen muss über den Vereinsvorstand eine **schriftliche Erlaubnis** eingeholt werden. Nicht erlaubte bauliche Anlagen, die insbesondere dem Zwischenpachtvertrag widersprechen, sind vom Pächter auf Verlangen entschädigungslos zu beseitigen.

## § 6 Pächterwechsel

1. Nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ist der Garten in einem solchen Zustand herauszugeben, wie er sich aus einer kleingärtnerischen Nutzung gem. § 1 Ziffer 1 BKleingG ergibt. Alle unzulässigen, störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Einrichtungen und Gegenstände sind auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen. Dies bezieht sich auf Baulichkeiten und Aufwuchs. Der Verpächter setzt zur Beseitigung eine Frist. Bei Nichteinhaltung der Frist kann der Verpächter die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Garteninhabers durchführen lassen. Dieser ist zur Duldung der Maßnahmen und zur Erstattung der damit verbundenen Kosten verpflichtet.

Der Verpächter sorgt für eine fachgerechte Wertermittlung der im Kleingarten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter.

2. Der abgebende Pächter verpflichtet sich, die in der Wertermittlung erfassten Baulichkeiten und Anpflanzungen gegen Erstattung des wertermittelten Betrages auf den Nachpächter zu übertragen.

3. Dieser Betrag kann um diejenigen Kosten gekürzt werden, die erforderlich sind, um den Kleingarten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen und nicht zugelassene oder dem Nachpächter nicht zumutbare Einrichtungen zu entfernen.

4. Kann der Garten nur zu einem geringeren Entschädigungsbetrag durch den Verein abgegeben werden, so ist eine Einigung hierüber mit dem ausscheidenden Pächter/Anspruchsberechtigten durch den Verein herbeizuführen. Kommt eine Einigung nicht zustande, so ist der Vorstand nach Anhörung berechtigt, den vom Nachpächter zu leistenden Entschädigungsbetrag nach billigem Ermessen gemäß § 317 Abs. 1 BGB festzusetzen. Die Entscheidung des Vorstandes ist dem Anspruchsberechtigten schriftlich und mit Begründung bekannt zu geben. Sie kann binnen zwei Wochen durch schriftliche Beschwerde beim Schlichtungsausschuss angefochten werden. Die Beschwerde ist zu begründen. Im übrigen gelten die Bestimmungen für das Schlichtungsverfahren entsprechend.

5. Der Verpächter ist **berechtigt und verpflichtet**, die Zahlung des Entschädigungsbetrages für den Anspruchsberechtigten entgegenzunehmen. Ein höherer Entschädigungsbetrag als der ermittelte darf weder geleistet noch entgegengenommen werden. Hinsichtlich des Entschädigungsbetrages bestehen Rechtsbeziehungen nur zwischen ausscheidendem und Nachpächter. Die Kosten für die Wertermittlung und sonstige Forderungen des Verpächters an den abgebenden Pächter werden von dem Entschädigungsbetrag in Abzug gebracht.

6. Ist kein Nachpächter vorhanden, ist über den Verbleib der Baulichkeit und der Anpflanzungen eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen abgebendem Pächter und Verpächter zu schließen. **Der Verpächter ist in diesem Fall nicht zur Zahlung des Entschädigungsbetrages verpflichtet.** Der abgebende Pächter hat den Garten bis zur Neuverpachtung nach § 4 zu bewirtschaften, die Pacht, Verwaltungsgebühr sowie Umlagen des Vereins zu zahlen und sonstige Leistungen zu erbringen oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamenten, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Keingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben.

## **§ 7**

### **Tod des Pächters**

1. Endet das Pachtverhältnis durch Tod des Pächters, gehen die Rechte aus dem Pachtverhältnis auf den oder die Erben über. Das Erbrecht ist durch Erbschein nachzuweisen.
2. Der Vorstand veranlasst die Wertermittlung des Gartens und regelt die einstweilige Inbesitznahme und Pflege. Wird weder ein Erbe noch ein Vermächtnisnehmer Nachpächter, so vergibt der Verein den Garten an ein von ihm bestimmtes Mitglied. Erben oder Vermächtnisnehmer sind verpflichtet, den Garten an den Verein herauszugeben und das Eigentum an den zurückzulassenden Gegenständen und Einrichtungen auf den Verein zu übertragen. Im übrigen gilt § 6 sinngemäß.
3. Der Entschädigungsbetrag ist an den oder die Erben oder Vermächtnisnehmer auszuführen. Besteht Ungewissheit über die Anspruchsberechtigten, kann der Verein den Entschädigungsbetrag zugunsten der Erben unter Verzicht auf die Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgericht hinterlegen. Er wird damit von seiner Leistungspflicht frei.

## **§ 8**

### **Wertermittlung**

Der Verpächter hat für eine fachgerechte Wertermittlung nach den vom Landesverband Braunschweig der Kleingärtner e. V. herausgegebenen und von der zuständigen Behörde anerkannten „Richtlinien zur Wertermittlung in Kleingärten“ zu sorgen. Über die Wertermittlung ist eine Niederschrift zu fertigen. Eine Durchschrift/Kopie ist dem ausscheidenden Gartenpächter oder einem Anspruchsberechtigten umgehend auszuhändigen. Ist dieser mit dem Ergebnis der Wertermittlung nicht einverstanden, so kann er innerhalb von 2 Wochen nach Erhalt der Niederschrift beim Vereinsvorstand eine erneute Wertermittlung beantragen, die der Vorstand dann veranlasst. Gegen diese Wertermittlung ist die Beschwerde beim zuständigen Schlichtungsausschuss zulässig. Sie ist nach Zustellung der Niederschrift innerhalb von 2 Wochen beim Vereinsvorstand, dem Bezirksverband oder Landesverband einzureichen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der Gartenpächter/Anspruchsberechtigte.

## **§ 9**

### **Verpflichtung gegenüber Dritten**

Verpflichtungen des Verpächters gegenüber Dritten sind, soweit sie den Pächter betreffen, von diesem zu erfüllen.

## **§ 10**

### **Haftung**

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes.

## **§ 11**

### **Vertragsänderungen/Nebenabreden**

Weitere Festlegungen, die sich aus dem Zwischenpachtvertrag ergeben sowie Nachträge, Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform und sind als Anlagen entsprechende Bestandteile dieses Pachtvertrages.

**§ 12**  
**Kosten und Gerichtsstand**

Alle Kosten aus etwaiger Nichterfüllung seiner mit diesem Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen hat der Pächter zu tragen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters.

....., den .....  
(Ort) (Datum)

Der Pächter .....  
(Unterschrift)

Der Verpächter .....  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift Kassierer/in bzw. Schriftführer/in oder Stellv.)

Stempel