

# Kleingarten - Pachtvertrag

Zwischen dem Verein der Kleingärtner „Störtal“e.V., im folgenden Verpächter genannt und

a) **Herr Mustermann** ..... (Mitglied)  
(Name, Vorname)

b) **Frau Musterfrau** ..... (Ehepartner)  
(Name, Vorname)

Gartenparzelle

**XX**

Anschrift:

**Musterstr. 12, 12345 Musterort**

.....  
(Straße Hausnummer, PLZ Wohnort)

als Mitglied des o.g. Kleingartenvereins, im folgenden Pächter genannt, wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

## § 1

### Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter verpachtet den Pächter nach Maßgabe des bestehenden Zwischenpachtvertrages in der Kleingartenanlage „Störtal“e.V. den Kleingarten Nr. **xx** in einer Größe von **291 m<sup>2</sup>** zur kleingärtnerischen Nutzung. Mitverpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsfläche; leer stehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche. Die Verpachtung des Kleingartens erfolgt in dem Zustand, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

(2) Dem Pächter ist bekannt, daß das dauernde Wohnen im Garten, sowie jede Art der gewerblichen Nutzung nicht erlaubt sind. Er darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten, noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen. Während der Dauer des Pachtvertrages hat der Pächter eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jede Wohnungsänderung ist dem Verpächter sofort zu melden. Bei Nichteinhaltung sind eventuell auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen. Der Postausgang bei der letzten bekannten Adresse des Pächters wird als zugestellt vereinbart.

## § 2

### Pachtdauer und Kündigung

(1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom **01.mm.jjjj** und wird auf unbestimmte Zeit, jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages geschlossen. Das Pachtjahr ist das Kalenderjahr.

(2) Der Pachtvertrag endet durch Kündigung oder durch den Tod des Pächters.

(3) Für die Kündigung des Vertrages gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes sowie des § 5 der Satzung des Vereins der Kleingärtner „Störtal“e.V. .

(4) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus. § 545 BGB findet keine Anwendung. Die

Auflösung des Pachtverhältnisses im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter in einem Aufhebungsvertrag ist jederzeit möglich.

(5) Der Pachtvertrag kann beim Tode eines Mitglieds mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt werden. Erklärt der überlebende Ehegatte binnen drei Monaten nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt dieser als beendet.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch den Tod des Pächters kann mit einem seiner Kinder ein neuer Pachtvertrag geschlossen werden, wenn ein entsprechender Antrag innerhalb von drei Monaten nach dem Todesfall gestellt wurde und die Gewähr für die bestimmungsgemäße Nutzung des Gartens gegeben ist.

(6) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Garten an den Verpächter zurück. Der Pächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Verpächters über den Garten anderweitig zu verfügen. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters.

### § 3

#### Pachtzins

(1) Der Pachtzins beträgt zur Zeit **0,12 € / m<sup>2</sup> und Jahr**. Anpassungen erfolgen nach dem BKleingG.

(2) Der für den in § 1 bezeichneten Kleingarten einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsflächen sich errechnende Pacht und öffentlich-rechtliche Lasten pro Jahr sowie eventuell von der Delegiertenversammlung des Kreisverbandes oder der Mitgliederversammlung des Kleingartenvereins beschlossene Umlagen für den Pachtgegenstand werden dem Pächter vom Verpächter durch Rechnungslegung mitgeteilt und sind bis zum 30. November eines jeden Jahres im Voraus an die vom Verpächter bezeichnete Bankverbindung ohne jeden Abzug zu zahlen.

(3) Bleibt der Pächter mit der Zahlung des Pachtpreises in Verzug, so werden Mahngebühren erhoben.

(4) Die Kosten für Elektroenergie und Wasserentnahme aus vorhandenen Versorgungsanlagen sind ebenso wie der Vereinsbeitrag nicht im Pachtpreis enthalten und werden gesondert erhoben.

(5) Bleibt der Pächter mit der Zahlung der Pacht, öffentlich-rechtlicher Lasten und Beiträge trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als drei Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zu kündigen.

(6) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag im Kleingartenverein abgegolten, solange der Kleingartenverein die Kleingartenanlage verwaltet. Bei Nichtmitgliedschaft des Pächters im Kleingartenverein sind diese Leistungen in doppelter Höhe des Mitgliedsbeitrages zusätzlich zur Pacht und öffentlich-rechtlicher Lasten durch den Pächter zu tragen.

#### **§ 4 Kleingärtnerische Nutzung**

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, seinen Garten ordnungsgemäß zu bewirtschaften, in gutem Kulturzustand zu erhalten und die geltende Gartenordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist, einzuhalten. Die Rasenfläche darf nicht größer als ein Drittel der Gartenfläche sein.
- (2) Die Errichtung oder Erweiterung von Baulichkeiten richtet sich nach §3 Abs. 2 BKleingG und der Landesbauordnung M-V. Vor Baubeginn sind in jedem Fall das schriftliche Einverständnis des Vorstandes des Kleingartenvereins und alle erforderlichen Zustimmungen einzuholen.
- (3) Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgegenstandes ist verboten.
- (4) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
- (6) Das Parken von Kfz im Kleingarten und auf den Gemeinschaftsflächen der Anlage ist untersagt, es ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig. Das Aufstellen von PKW, Wohnwagen, Booten oder dgl. Innerhalb der Kleingartenanlage – auch vorübergehend – ist nicht zulässig.

#### **§ 5 Gemeinschaftsleistungen**

- 1) Der Pächter verpflichtet sich, die vom Kleingartenverein beschlossenen Gemeinschaftsleistungen entsprechend den Bestimmungen der erlassenen Gartenordnung selbst oder durch von ihm bestimmte Dritte zu erbringen.
- (2) Beteiligt sich der Pächter oder in Ausnahmefällen ein von ihm ersatzweise bestimmter Dritter nicht an den Gemeinschaftsarbeiten, so ist der Kleingartenverein berechtigt, vom säumigen Pächter eine finanzielle Abgeltung zu verlangen. Die Höhe des Abfindungsbeitrages wird durch Beschluß festgelegt. Die Zahlung der Abgeltung erfolgt nach Beendigung des Herbstputzes.
- (3) In besonders gelagerten Fällen kann der Kleingartenverein Ausnahmen von den Bestimmungen vorstehender Absätze (1) und (2) zulassen.

#### **§ 6 Zutrittsrecht**

- (1) Den vom Verpächter oder vom Kleingartenverein mit der Wahrnehmung besonderer Aufgaben beauftragten Personen ist der erforderliche Zutritt zum Garten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten.
- (2) Bei Gefahr im Verzug kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters von diesen Personen betreten werden.

## § 7

### Pächterwechsel

(1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Alle Baulichkeiten und Anpflanzungen die dem Bundeskleingartengesetz §1 und 3 widersprechen sowie alle zur weiteren Nutzung nicht erforderlichen oder unbrauchbaren Baulichkeiten, Materialien und Anpflanzungen sind auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen.

(2) Der Pächter ist berechtigt, einen nachfolgenden Pächter zu benennen.

(3) Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte, vom Landesverband der Gartenfreunde zugelassene Schätzer beim Verpächter zu beantragen. Der Verpächter sorgt für die fachgerechte Abschätzung der im Garten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen. Nicht entschädigungsfähige Einrichtungen, Anpflanzungen und Gegenstände sind nicht abzuschätzen. Das Schätzungsergebnis ist dem Kleingartenverein und dem nachfolgenden Pächter schriftlich bekannt zu geben.

Die Kosten der Abschätzung und noch entstehende sonstige Forderungen trägt der ausscheidende Pächter. Eventuelle Kosten für nicht erfüllte Forderungen des Verpächters werden dem ausscheidenden Pächter in Rechnung gestellt.

(4) Ein vereinbarter Entschädigungsbetrag ist um diejenigen Kosten zu kürzen, die ggfs. erforderlich sind, um den Garten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, u.a. auch, um nicht zugelassene Einrichtungen zu entfernen.

(5) Vor der Gartenübergabe hat der nachfolgende Pächter den festgelegten Entschädigungsbeitrag an den ausscheidenden Pächter zu entrichten

(6) Beim Pächterwechsel im laufenden Jahr sind alle finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Kleingartenverein zwischen dem ausscheidenden und dem übernehmenden Pächter zu klären.

(7) Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein nachfolgender Pächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal zwei Jahren sein Eigentum im Kleingarten zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BKleingG, dieses Vertrages und der Gartenordnung entspricht. Sollte nach Ablauf von zwei Jahren kein nachfolgender Pächter gefunden sein - bzw. der abgebende Pächter sich weigern, sein Eigentum auf einen nachfolgenden Pächter zu übertragen – verpflichtet sich der Pächter, den Kleingarten von seinem Eigentum innerhalb eines Monats nach Ablauf dieser Frist zu beräumen und an den Verpächter herauszugeben. Der Kleingartenverein ist nicht zur Erstattung eines Entschädigungsbetrages verpflichtet.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für den Kleingarten gefunden ist bzw. dieser nicht beräumt ist, jährlich im Voraus eine Verwaltungspauschale zu zahlen, die sich mindestens analog zur Höhe der Pacht und der öffentlich-rechtlichen Lasten zusammensetzen muss.

Der abgebende Pächter verpflichtet sich bis zur Neuverpachtung den Kleingarten in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung durch Samenflug, Wurzelwachstum oder dgl. ausgeht. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung darüber hinaus besteht nicht.

Für den fall das der abgebende Pächter dazu nicht in der Lage ist, ermächtigt er den Kleingartenverein, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in o.g. Zustand zu erhalten. Der Kleingartenverein ist berechtigt, für die durch Mitglieder geleisteten Arbeitsstunden die im Verein üblichen Stundensätze zu berechnen.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch Verschulden des Pächters gelten diese Bestimmungen entsprechend. Der Verpächter ist dabei berechtigt, den Kleingarten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß instand zu setzten.

Für die Abtretung der Kosten hierfür und für fällige Geldforderungen gilt die Festlegung in Absatz 3.

## **§ 8**

### **Haftung**

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

Die Pächter sind Gesamtschuldner. Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen so anzurechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

Strafbare Handlungen des Pächters, insbesondere Eigentumsvergehen oder sittliche Verwahrlosung, innerhalb der Kleingartenanlage berechtigen den Verpächter zur fristlosen Kündigung.

## **§ 9**

### **Kosten und Gerichtsstand**

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

## **§ 10**

### **Schlußbestimmung**

Festlegungen, die sich aus dem Zwischenpachtvertrag ergeben, sowie Nachträge, Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform und sind als Anlage Bestandteil dieses Vertrages.

Schwerin, den .....

Der Pächter: zu a) ..... zu b) .....  
(Unterschrift) (Unterschrift)

Der Verpächter: .....  
(Unterschrift)

### **Anlagen:**

1. Satzung Kleingartenverein Störtal e.V.
2. Kleingartenordnung