

**Kreisverband Mülheim an der Ruhr  
der Kleingärtner e.V.**

**PACHTVERTRAG**

Der

- nachstehend auch 'Verwalter' genannt - überlässt im Namen und Auftrag des

KREISVERBANDES MÜLHEIM AN DER RUHR DER KLEINGÄRTNER E. V.

- nachstehend auch 'Verpächter' genannt - aus der von ihm verwalteten Kleingartenanlage im Rahmen der Bestimmungen seiner Satzung dem Vereinsmitglied

---

- nachstehend auch 'Pächter' genannt - einen Kleingarten zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung nach Maßgabe des für den Bereich des Kreisverbandes gültigen Generalpachtvertrages und Verwaltungsvertrages.

Demzufolge wird nachstehender

**PACHTVERTRAG**

geschlossen:

**§ 1 – PACHTGEGENSTAND**

Kleingarten-Nr.: \_\_\_\_\_ Größe: ca. \_\_\_\_\_ qm

In der Kleingartenanlage \_\_\_\_\_

**§ 2 – PACHTDAUER**

- 2.1 Das Pachtverhältnis beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Parteien. Es wird auf unbestimmte Zeit geschlossen, längstens jedoch für die Dauer des Bestehens der Kleingartenanlage.
- 2.2 Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Vereinsmitgliedes folgt.
- 2.3 Nach dem Tod des Vereinsmitgliedes ist die Fortführung des Pachtverhältnisses durch den überlebenden Ehepartner nur nach Erwerb der Vereinsvollmitgliedschaft gem. § 3.1 Buchstabe a der Vereinssatzung des Verwalters möglich. Sonderregelungen sind mit dem Verpächter schriftlich zu vereinbaren.

- 2.4 Die Neuverpachtung des Kleingartens erfolgt ausschließlich durch den Verwalter im Namen und Auftrag des Verpächters.

### **§ 3 – PACTZINS**

- 3.1 Die Höhe des Pachtzinses je qm und Jahr wird dem Pächter jeweils gesondert mitgeteilt.
- 3.2 Der für den verpachteten Kleingarten sich errechnende Pachtzins ist innerhalb eines Monats nach Aufforderung ohne jeden Abzug auf das vom Verwalter bezeichnete Konto zu überweisen. Zahlt der Pächter nicht fristgerecht, so werden Verzugszinsen in Höhe von 1 % pro Monat berechnet.

### **§ 4 – PFANDRECHT DES VERPÄCHTERS UND DES VERWALTERS**

Verpächter und Verwalter haben für ihre Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht gemäß §§ 559 ff. BGB an den auf dem verpachteten Gelände befindlichen Sachen des Pächters sowie an dessen eventuell entstehender Entschädigungsforderung.

### **§ 5 – NUTZUNG**

- 5.1 Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und unbedingt in gutem Zustand zu halten.
- 5.2 Der Kleingarten, einschließlich Gartenlaube, dürfen weder weiterverpachtet, noch Dritten zum Gebrauch überlassen werden.
- 5.3 Das dauernde Bewohnen der Laube sowie jegliche gewerbliche Nutzung sind nicht zulässig.
- 5.4 Das Halten von Tieren im Kleingarten ist untersagt. Ausgenommen von diesem Verbot ist die Haltung von Bienen nach Zustimmung der Mitgliederversammlung und Standortbestimmung durch die Kreisfachberatung und den Vereinsvorstand.
- 5.5 Das Einzäunen der Einzelgärten ist nicht gestattet.
- 5.6 Es sind grundsätzlich die Bestimmungen der Gartenordnung hinsichtlich der Anwendung von Schädlingsbekämpfungs- und Pflanzenschutzmitteln zu beachten.

## **§ 6 – BAULICHE ANLAGEN**

Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen jeder Art bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verpächters.

Näheres regelt die Garten- und Bauordnung.

## **§ 7 – ZUTRITTSRECHT**

Den Beauftragten des Verpächters und des Verwalters ist zur Erfüllung ihrer satzungs- und vertragsgemäßen Aufgaben, nach vorheriger Ankündigung, der Zutritt zum Garten gestattet. Zur Abwendung von Gefahren und in Notfällen entfällt die Ankündigungspflicht.

## **§ 8 – HAFTUNG**

Der Kleingarten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich bei Vertragsabschluss befindet, ohne Gewähr für offene oder verdeckte Mängel und Fehler.

Der Pächter verzichtet insoweit auf jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Verpächter bzw. Verwalter.

## **§ 9 – KÜNDIGUNG**

- 9.1 Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 9.2 Eine Kündigung durch den Pächter ist mit dreimonatiger Frist zum 30. November eines jeden Jahres zulässig.  
Abweichende Regelungen sind mit Zustimmung des Verpächters bzw. Verwalters möglich.
- 9.3 Für die Kündigung durch den Verpächter oder Verwalter gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.
- 9.4 Nach Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Garten an den Verpächter/Verwalter zurück, der allein berechtigt ist, eine Neuverpachtung vorzunehmen.  
Der weichende Pächter darf in keiner Weise über den Garten verfügen oder Absprachen treffen.

## § 10 – KÜNDIGUNGSENTSCHÄDIGUNG

- 10.1 Der scheidende Pächter hat gemäß Bundeskleingartengesetz Anspruch auf Entschädigung für Aufwuchs, Gartenlaube und sonstige Einrichtungen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich und zulässig sind.

Der Anspruch besteht in der Höhe, die sich nach der Schätzung gemäß den zum Entschädigungszeitpunkt für den Bereich des Kreisverbandes (Verpächter) gültigen 'Richtlinien für die Wertermittlung in Kleingärten' ergibt

- 10.2 Bei Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter hat der weichende Pächter ebenfalls einen Anspruch auf die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen, Gartenlaube und sonstige Einrichtungen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich und zulässig sind. Die Ermittlung des Schadensbetrages erfolgt gemäß den unter 10.1 genannten Richtlinien.
- 10.3 Die Entschädigung ist vom Pächtnachfolger zu zahlen und wird fällig, wenn dieser den Garten durch Abschluss eines Pachtvertrages übernimmt. Bei der Schadenszahlung besteht ein direktes Rechtsverhältnis zwischen scheidendem Pächter und Pächtnachfolger.
- 10.4 Sind Verpächter und Verwalter nicht in der Lage, innerhalb von zwei Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses einen Bewerber zu nennen, der bereit ist, den Garten zu dem durch Schätzung ermittelten Schadensbetrag zu pachten, so ist der weichende Pächter berechtigt, selbst einen Bewerber namhaft zu machen. Liegen gegen diesen keine Gründe gegen eine Aufnahme in den Kleingärtnerverein vor, so ist mit ihm nach Erwerb der Mitgliedschaft ein Pachtvertrag abzuschließen.
- 10.5 Bis zur Übernahme des Gartens durch einen neuen Pächter ist der Garten von dem weichenden Pächter in einem ordnungsgemäßen Zustand gemäß Garten- und Bauordnung zu halten. Kleingärtnerpflichten, die ihre Grundlage im Kleingartenpachtvertrag haben, erlöschen erst zum Zeitpunkt der Übergabe des Gartens an den neuen Pächter. Das bedeutet u. a., dass der scheidende Pächter bis zur Übergabe auch die Infrastruktur zu pflegen hat, Gemeinschaftsstunden zu leisten und das öffentliche Grün zu pflegen hat, trotz der Kündigung des Pachtverhältnisses den Pachtzins bis zur Übergabe leisten muss. Die zur Beseitigung etwaiger Pflegemängel entstehenden Kosten sind vom weichenden Pächter zu tragen und werden von der Schadenssumme in Abzug gebracht, ebenso die Kosten für die Beseitigung nicht genehmigter baulicher Anlagen sowie nicht kleingartengerechter Anpflanzungen.

Sollte der Garten durch einen längeren Leerstand nachweislich nicht mehr dem Pflegezustand der Wertermittlung entsprechen, muss eine aktuelle (neue) Wertermittlung erstellt werden.

## **§ 11 – VERSTÖSSE UND MISSBRÄUCLICHE NUTZUNG**

- 11.1 Bei Verstößen gegen die vertraglichen Bedingungen sind Verpächter bzw. Verwalter nach Maßgabe des Bundeskleingartengesetzes zur Kündigung berechtigt.
- 11.2 Darüber hinaus sind Verpächter und Verwalter berechtigt, die Beseitigung von Mängeln auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

## **§ 12 – NEBENABREDEN**

Nebenabreden bedürfen der schriftlichen Form.

## **§ 13 – VERHÄLTNIS ZU ANDEREN BESTIMMUNGEN**

- 13.1 Die Garten- und Bauordnung sowie die Richtlinien für die Wertermittlung sind wesentliche Bestandteile dieses Pachtvertrages.
- 13.2 Die Satzung des die Verwaltung ausübenden Kleingärtnervereins sowie einschlägige Beschlüsse des Vereins und des Kreisverbandes sind verbindlich.
- 13.3 Sollten während der Vertragsdauer Änderungen in den Bestimmungen des Generalpachtvertrages zwischen der Stadt Mülheim und dem Kreisverband erfolgen, die auch für die Einzelgärten relevant sind, so sind sie bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.

## **§ 14 – AUFLÖSUNG DES BISHERIGEN UNTERPACHTVERHÄLTNISSES**

- 14.1 Der bisher für den im § 1 genannten Garten bestehende Pachtvertrag mit dem Kreisverband, abgeschlossen mit dem Verwalter der Kleingartenanlage, wird aufgelöst.
- 14.2 Verpächter, Verwalter und Pächter stimmen der Auflösung zu.

## **§ 15 – GERICHTSSTAND**

- 15.1 Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des Verpächters.
- 15.2 Sollte eine Bestimmung des Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen hierdurch nicht berührt, die unwirksame Vertragsbestimmung ist vielmehr zu ändern, wie es dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entspricht und dies in gesetzlich zulässiger Weise erreicht werden kann.

## § 16 – SCHLICHTUNGSVERFAHREN

Verpächter, Verwalter und Pächter vereinbaren bei Streitfällen, die sich aus den in diesem Pachtvertrag enthaltenen Bestimmungen oder aus den nachbarschaftlichen Beziehungen ergeben, bis zur Ausschöpfung aller Schlichtungsmöglichkeiten gemäß Vereinssatzung auf den öffentlich rechtlichen Klageweg zu verzichten.

## § 17 – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 17.1 Die Annahme dieser Neufassung des Pachtvertrages wurde auf der Mitgliederversammlung des Kreisverbandes am 23.02.2007 beschlossen.
- 17.2 Der Pächter bestätigt, den Pachtvertrag, die Vereinssatzung, die Garten- und Bauordnung sowie die Erläuterungen zum Schlichtungsverfahren erhalten zu haben und erkennt die darin enthaltenen Bestimmungen ohne Einschränkung an.

Mülheim an der Ruhr, den .....

Im Namen und Auftrag des Kreisverbandes  
Mülheim an der Ruhr der Kleingärtner e.V.

---

Stempel/Unterschrift des  
Kleingärtnervereins

---

P ä c h t e r

## ERLÄUTERUNGEN ZUM SCHLICHTUNGSVERFAHREN

Bei Streitigkeiten zwischen Verpächter bzw. Verwalter und Pächter muss von beiden Vertragspartnern gemäß § 10 der Vereinssatzung folgender Verfahrensweg eingehalten werden:

- Schriftlicher Antrag an den Schlichtungsausschuss des Kleingärtnervereins.

Kommt eine Einigung nicht zustande, ist der Rechtsweg einzuschlagen.