

Gartenfreunde Ostland e. V. Syke

Unterpachtvertrag Garten Nr. **XX**

I. Vorbemerkung

Der Verein Gartenfreunde Ostland e.V. Syke ist aufgrund des Landpachtvertrages zwischen dem Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung), vertreten durch den Leiter des Niedersächsischen Forstamtes Ahlhorn, Pächter von 67 Gärten in der Gartenanlage Nienburger Straße, 28857 Syke.

Der Verein Gartenfreunde Ostland e.V. Syke ist zur Unterverpachtung der Gärten ausdrücklich berechtigt.

II. Vertrag

Zwischen dem Verein Gartenfreunde Ostland e.V., Syke, dieser vertreten durch den Vorstand
-Verpächter-

und dem Mitglied des Verein Gartenfreunde Ostland e.V. Syke

.....
-Pächter-

wird folgender Gartenpachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pachtung

Der Verpächter verpachtet dem Pächter im Gebiet des Vereins Gartenfreunde Ostland e.V. Syke in der Anlage Nienburger Straße, den Garten Nr. **XX** mit einer Größe von ca. **XX** m² zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung.

§ 2 Beginn und Ende des Pachtverhältnisses

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt mit Wirkung vom **XXXXX** und endet, soweit es nicht vorher gekündigt wird, mit dem Erlöschen des Generalpachtvertrages gemäß Abschnitt I. dieses Vertrages.
- (2) Das Pachtjahr läuft jeweils vom 01. Dezember bis 30. November des folgenden Jahres und kann vom Pächter bis zum 3. Werktag im August des laufenden Jahres zum Ende des Pachtjahres gekündigt werden.
- (3) Beim Tod des Pächters endet Pachtverhältnis mit Ablauf des folgenden Kalendermonats.
- (4) Das Pachtverhältnis endet automatisch, wenn dem Verpächter der Zwischenpachtvertrag gekündigt wird, außer in den gesetzlichen Fällen des § 10 Abs. 1 BKleingG.
- (5) Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
 - a) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mindestens ein viertel Jahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt, oder

- b) der Pächter oder von ihm auf seiner Gartenfläche geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Gärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (6) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht gärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Gartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt, geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Gartenanlage verweigert.
- (7) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im Februar, zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn
- a) die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Gartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Gärten auf eine Größe von 400 m² zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
- b) planungsrechtlich eine andere als die Gärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.
- c) die als Gartenanlage genutzte Grundstücksfläche nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung alsbald benötigt wird.
- (8) Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 7, Buchstabe b) und c), spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
- (9) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis jederzeit zu kündigen. Er hat weder ganz noch anteilig einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits für das angebrochene Pachtjahr im Voraus bezahlten Pacht.
- (10) Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.
- (11) Es wird vereinbart, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauches der Gartenparzelle gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist.

§ 3 Pachtzins, Kautions und Gemeinschaftsarbeit

- (1) Der Pachtzins beträgt zurzeit bei 0,20 € je m² für den Garten **XXXX** €/a. Dieser Betrag ist bis zum 1.12. eines jeden Jahres an den Verein Gartenfreunde Ostland e.V. Syke im Voraus zu zahlen.

Daneben verpflichtet sich der Pächter eine Kautions in Höhe von 150,- Euro als Sicherheit für die Forderungen des Vereins zu zahlen. Die Zahlung ist mit Abschluss des Vertrages sofort fällig. Der Verein kann sich aus dieser Kautions bei entsprechender Forderung bedienen. Der Pächter hat die Pflicht die Kautions danach wieder bis zur vollen Höhe aufzufüllen.

Gegenüber den Forderungen des Vereins kann der Pächter nur mit unbestrittenen und rechtskräftig festgestellten Forderungen die Aufrechnung erklären.

- (2) Der Pachtzins kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

- (3) Ein Erlass oder eine Minderung des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
- (4) Der Pächter verpflichtet sich zu derzeit 12 Stunden Gemeinschaftsarbeiten pro Gartenjahr, die der Errichtung oder Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen dienen. Er verpflichtet sich für jede nicht geleistete Stunde Gemeinschaftsarbeit 15 Euro an den Verein zu zahlen.
- (5) Sollte der Pächter während der Vertragslaufzeit aus dem Verein Gartenfreunde Ostland e.V. Syke ausscheiden, so verpflichtet er sich zur Zahlung einer jährlichen Verwaltungspauschale, die doppelt so hoch wie der Vereinsbeitrag eines Mitgliedes ist.

§ 4 Gewährleistung

Der Garten wird dem Pächter ohne Gewähr für genaue Größe, bestimmte Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit zu der in § 1 bestimmte Nutzung überlassen. Der Pächter übernimmt den Garten im gegenwärtigen ihm bekannten Zustand.

§ 5 Nutzung

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des Umweltschutzes, des Baurechtes, des Abfall- und Wasserrechtes, Landschaftsschutzes und die Vorschriften der Baumschutzsatzung zu befolgen.
- (3) Der Pächter darf die bestehenden Gartengrenzen nicht eigenmächtig verändern oder beeinträchtigen.
- (4) Der Pächter ist berechtigt, eine Gartenlaube nach den geltenden Vorschriften zu errichten, sofern eine solche nicht vorhanden ist bzw. durch Abbruch oder Brand verloren geht.
- (5) Bauliche Anlagen bedürfen unbeschadet einer baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter. Hierunter fallen auch alle nachträglichen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerung vorhandener Anlagen.
- (6) Die Errichtung, Änderungen, Ergänzung oder Erneuerung sollen innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach der Zustimmung abgeschlossen sein.
- (7) Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsleitungen usw., die entgegen geltenden Vorschriften errichtet wurden, sind auf Verlangen des Verpächters unverzüglich zu entfernen.
- (8) Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
- (9) Der Pächter ist nicht berechtigt, den Garten oder Teile desselben ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters unter zu verpachten oder Dritten zur Nutzung zu überlassen.

§ 6 Rückgabe des Pachtgegenstandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach Beendigung des Gartenpachtverhältnisses von seinem Eigentum (Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör) zu räumen und im geräumten Zustand, der eine sofortige gärtnerische Weiternutzung ermöglicht, an den Verpächter zurück zu geben.

- (2) Verpächter und Pächter können den Verbleib des Eigentums oder von Teilen des Eigentums auf der Gartenparzelle bei Beendigung des Gartenpachtverhältnisses vereinbaren. Diese Vereinbarung kann zeitlich befristet werden.
- (3) Der scheidende Pächter kann sich von der vorstehenden Pflicht zur Räumung des Pachtgegenstandes in dem Umfange befreien, indem er dem Verpächter einen Kaufvertrag mit dem Folgepächter über die auf diesen übergehenden Sachen unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen nachweist.
- (4) Ausschließlich der Verpächter hat das Recht, den Garten an einen Folgepächter neu zu verpachten. Er ist auch nicht an die Empfehlung des Pächters gebunden, mit einem von ihm benannten Folgepächter einen Pachtvertrag abzuschließen, wenn der Pächter mit diesen bereits eine Einigung über die Höhe des zurückgelassenen Eigentums erzielt hat. Er wird sich einer entsprechenden Empfehlung aber nicht verschließen, wenn gegen die Person des Folgepächters keine Ausschlussgründe ersichtlich sind.
- (5) Kommen die Parteien gemäß S 6 Ziffer 2 und 3 dieses Vertrages überein, dass der scheidende Pächter sein Eigentum bei der Beendigung des Gartenpachtverhältnisses zurücklassen kann, ist grundsätzlich eine Wertermittlung der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vorzunehmen. Die Wertermittlung ist im Falle der Kündigung des Gartenpachtverhältnisses durch den Kündigenden rechtzeitig beim Verpächter zu beantragen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der scheidende Pächter bzw. der Verursacher der Wertermittlung, soweit dem nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
- (6) Die Wertermittlung kann nur durch zugelassene Wertermittler des Verpächters vorgenommen werden. Sie erfolgt nach den jeweils gültigen Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Gärten beim Pächterwechsel des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreunde. Diese werden hiermit Bestandteil dieses Vertrages.
- (7) Der durch Wertermittler festgestellte Wert der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen bildet die Höchstgrenze für Entschädigungen und für den Kaufpreis für das dem scheidenden Pächter gehörende Eigentum. Diesem und dem Folgepächter steht es frei, einen unter der Wertermittlung liegenden Kaufpreis zu vereinbaren.
- (8) Nichtstatthafte Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen usw. sind vom weichenden Pächter zu entfernen. Kommt er der Aufforderung zum Entfernen nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters den ordnungsgemäßen Zustand herzustellen.
- (9) Lässt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum zurück, verpflichtet er sich solange zur Zahlung einer Pauschale, bis der Garten an einen Folgepächter neu verpachtet werden kann. Die Höhe dieser Pauschale richtet sich nach dem zuletzt gezahlten Pachtzins.
- (10) Endet das Pachtverhältnis aufgrund einer Kündigung gemäß § 2 Absatz 7, steht dem Pächter eine Entschädigung nach § 11 BKleinG zu.

§ 7 Gartenordnung und Satzung

Die Gartenordnung und die Satzung des Vereins Gartenfreunde Ostland e.V. Syke sind vollinhaltlich Bestandteil dieses Vertrages und dem neuen Pächter bekannt. Gartenordnung und Satzung sind als Anlage dieses Vertrages beigelegt.

§ 8 Betreten des Gartens

Der Pächter ist verpflichtet, den Vertretern des Verpächters, oder dem Eigentümer das Betreten der Pachtfläche im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse jederzeit zu gestatten. Ein Ersatz für geringe Schäden, die hieraus entstehen sollten, steht dem Pächter nicht zu.

§ 9 Erfüllungsort, Gesamtschuldnerschaft, Zustellungen

Sind mehrere Pächter vorhanden haften sie als Gesamtschuldner.

Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie einem Pächter zugehen. Die Pächter erteilen sich hiermit gegenseitig Empfangsvollmacht, insbesondere für Kündigungen und Zahlungsaufforderungen. Diese Vollmacht kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Der Widerruf wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen des anderen Pächters anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

Der Pächter haftet entsprechend auch für Dritte, die sich auf seinem Gartengrundstück mit seinem Willen und Kenntnis aufhalten.

Der Pächter wird Änderungen seiner Adresse, Anschrift oder E-Mail-Adresse unaufgefordert dem Verein mitteilen. Der Verein ist berechtigt entsprechende Zustellungen an die letzte ihm mitgeteilte Adresse des Pächters vorzunehmen. Diese Zustellungen muss der Pächter gegen sich gelten lassen.

Erfüllungsort ist Syke.

§ 10 Nebenabreden

Vertragsänderungen bedürfen in jeden Fall der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind unwirksam.

Sollte eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Ist eine gesetzliche Regelung nicht vorhanden soll anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Vereinbarung treten, die dem Sinn und der Wirtschaftlichkeit der unwirksamen Bestimmung entspricht.

Beide Parteien haben eine Ausfertigung dieses Vertrages erhalten.

Syke, den **XXXXXXXXXX**

für den Verein :

der 1. Vorsitzende Richard Frey

der 1. Schriftführer Hartmut Heyke

.....

.....

Der Pächter

.....