

# Einzelepachtvertrag

zwischen dem Verein „ \_\_\_\_\_ e.V.“ (Zwischenpächter),

vertreten durch die/den 1. Vorsitzende/n,

Frau / Herrn \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

nachfolgend „Verein“ genannt und

dem Mitglied des Vereins Frau / Herrn \_\_\_\_\_

geboren am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

wohnhafte PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

Personalausweisnummer \_\_\_\_\_

ausgestellt von \_\_\_\_\_

nachfolgend „Pächter“ genannt

wird über die zu der im Stadtteil \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

gelegene Kleingartenanlage des Vereins gehörende \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> große Parzelle Nr. \_\_\_\_\_

Kol. \_\_\_\_\_

beginnend mit dem \_\_\_\_\_

nachfolgender Pachtvertrag geschlossen.

## § 1 Nutzung

- (1) Die vorbezeichnete Parzelle wird dem Pächter zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung im Rahmen der jeweiligen geltenden Bestimmungen, insbesondere des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) verpachtet. Jede andere, insbesondere eine gewerbliche Nutzung, ist unzulässig. Die kleingärtnerische Nutzung darf nur durch den Pächter und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen ausgeübt werden. Der Pächter darf Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag nicht auf einen Dritten übertragen. Unzulässig ist es insbesondere, den Kleingarten oder die darauf befindlichen Baulichkeiten ganz oder teilweise unterverpachten oder zu vermieten oder zur unentgeltlichen Nutzung zu überlassen. Die Parteien sind sich einig,
- (2) Auf der Parzelle befindliche Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie bewegliche Gegenstände sind nicht mitverpachtet.
- (3) Unzulässig ist das dauernde Wohnen in der Gartenlaube des Kleingartens. Ausgenommen bleibt, soweit in dem Kleingarten ein behördlich anerkanntes Behelfsheim steht, das Bewohnen des Kleingartens durch den Pächter, seinen Ehegatten und seine Kinder, solange das Pachtverhältnis besteht und das Behelfsheim nicht für unbewohnbar erklärt oder das Bewohnen durch die zuständige Behörde untersagt wird.

- (4) Bei der Ausgestaltung und Bewirtschaftung des Kleingartens ist der Pächter verpflichtet, die Gartenordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung sowie die bauaufsichtlichen Anforderungen an die baulichen Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung in Kleingartenanlagen zu beachten und die fachlichen Weisungen der Aufsichtsbehörde und die Anweisungen des Vereinsvorstandes zu befolgen.
- (5) Der Pächter ist verpflichtet, die Verlegung von leitungsgebundenen Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere Strom und Wasser) sowie deren Instandhaltung, Reparatur bzw. Erneuerung in seinem Kleingarten zu dulden. Die dabei entstehende Beeinträchtigung der Nutzung der Parzelle ist unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## § 2

### Pachtdauer; Vertragsbestandteile; Vertragsanfechtung

- (1) Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er endet durch Kündigung, Vertragsaufhebung oder mit dem Tode des Pächters.
- (2) Der Abschluss des Pachtvertrages setzt die Aufnahme des Pächters als Mitglied im Verein voraus. Deshalb wird ein vor der wirksamen Aufnahme in den Verein abgeschlossener Pachtvertrag erst wirksam mit der Aufnahme in den Verein als Mitglied.
- (3) Die vom Verein beschlossene Satzung und Gartenordnung sind Bestandteile dieses Vertrages.
- (4) Die Parzelle wird in dem Zustand verpachtet, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages befindet, ohne Gewähr für offene oder versteckte Mängel und Fehler.
- (5) Der Pächter erklärt, dass er bisher nicht aus einem dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. angeschlossenen Verein ausgeschlossen und ihm bisher auch nicht ein Einzelpachtvertrag mit einem solchen Verein wegen Zahlungsverzuges oder vertragswidriger Nutzung des Kleingartens gekündigt worden ist. Eine wahrheitswidrige Erklärung berechtigt den Verein zur Vertragsanfechtung wegen arglistiger Täuschung und verpflichtet den Pächter gegenüber dem Verein zum Schadensersatz.

## § 3

### Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag erlischt mit dem Ende des zwischen dem Verein und dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. abgeschlossenen Zwischenpachtvertrages.
- (2) Der Pächter kann das Pachtverhältnis ohne Angabe von Gründen zum Ablauf des Pachtjahres kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie muss spätestens bis zum 30. Juni eines Jahres dem Vorstand vorliegen. Der Vorstand kann von diesen Terminen Abweichungen zulassen.
- (3) Stirbt der Pächter, endet der Pachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonates, der auf den Tod des Pächters folgt. In diesem Fall kann der Vorstand nach Maßgabe des § 13 Abs. 3 der Satzung mit dem dort bezeichneten Personenkreis einen neuen Pachtvertrag abschließen.
- (4) Der Verein kann den Pachtvertrag kündigen
  - a.) ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens 1/4 Jahr in Verzug ist und nicht innerhalb von 2 Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtforderung

erfüllt oder der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verein die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

- b.) zum 30. November des Pachtjahres, wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung des Vereins in Textform eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens 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 oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert. Eine Kündigung nach dieser Vorschrift muss dem Pächter spätestens am 3. Werktag im August dieses Jahres zugehen.
- (5) Die Kündigung durch den Verein muss schriftlich erfolgen. Im Übrigen gelten die weiteren Kündigungsvorschriften des BKleingG für das Pachtverhältnis.
- (6) § 545 BGB findet keine Anwendung, so dass das Pachtverhältnis auch dann endet, wenn der Pächter die Nutzung der Parzelle über den Zeitpunkt der Beendigung dieses Einzelpachtvertrages hinaus fortsetzt.

## § 4

### Pächterwechsel

- (1) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, auf seine Kosten die Parzelle geräumt von den Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den Verein herauszugeben. Einen Entschädigungsanspruch hat der Pächter nur im Fall einer Kündigung des Pachtvertrages durch den Verein nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG.
- (2) Der Verein kann dem Pächter ausnahmsweise in Abweichung von Absatz 1 auch gestatten, die auf der Parzelle befindlichen Baulichkeiten, sonstige Anlagen und Anpflanzungen oder vom Verein bestimmte einzelne davon auf einen vom Verein zu benennenden Nachpächter zu übertragen, sofern der neue Pächter diese Sachen überhaupt zu übernehmen bereit ist.

Eine Voraussetzung für die Gestattung ist, dass sich die Parzelle in einem sich aus einer fortlaufenden ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Bewirtschaftung ergebenden Zustand befindet. Der Pächter bleibt trotzdem verpflichtet, alle Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen zu beseitigen, deren Beseitigung der Verein verlangt. Das sind insbesondere überzählige oder kranke Bäume, Sträucher und Großgehölze sowie verfallene, unbrauchbare, verunstaltende oder ohne Genehmigung errichtete Baulichkeiten. Kommt der Pächter diesen Verpflichtungen innerhalb der ihm vom Vorstand in Textform gesetzten Frist nicht nach, ist der Vorstand berechtigt, die Gestattung der Überlassung der Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den nachfolgenden Pächter insgesamt zu verweigern, so dass der Pächter den Zustand nach Absatz 1 herzustellen hat.

- (3) Sofern der Verein dem Pächter die Überlassung der Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den nachfolgenden Pächter gestattet, ist der Pächter zur Wahrung der sozialen Zwecke des BKleingG verpflichtet, bei einem Verkauf der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflan-

zungen sowie Einrichtungen der Ver- und Entsorgung an den vom Verein benannten nachfolgenden Pächter höchstens einen Kaufpreis zu vereinbaren, der den nach § 10 der Vereinssatzung ermittelten Wert nicht übersteigt. Die Wertermittlung nach § 10 der Vereinssatzung erfolgt auf Kosten des Pächters. Sie begründet keine Zahlungsansprüche gegen den Verein. Der Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen (insbesondere den Zutritt auf die Parzelle und in die Gartenlaube zu gewähren). Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

Im Fall des Verkaufs der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen sowie Einrichtungen der Ver- und Entsorgung erfolgt die Abwicklung der Kaufpreiszahlung ausschließlich über den Verein, der hierfür nur das Inkasso übernimmt, ohne sich Eigentum an der Kaufpreiszahlung zu verschaffen. Die Vertragsparteien erkennen an, dass der Nachfolgpächter nur schuldbefreiend an den Verein als Inkassostelle zahlen kann. Andernfalls gilt dieser Vertrag als nicht zustande gekommen. Die treuhänderische Entgegennahme des Kaufpreises berechtigt den Verein zur Aufrechnung mit unbestrittenen eigenen Forderungen gegenüber dem veräußernden Pächter, bevor der Kaufpreis oder der Restbetrag zur Auszahlung gelangt. Über die vorgenommenen Aufrechnungen ist eine schriftliche Abrechnung zu erteilen.

- (4) Benennt der Verein nach einer Gestattung im Sinne des Absatzes 2 innerhalb einer Frist von drei Monaten keinen geeigneten Bewerber, so kann der ausscheidende Pächter dem Verein einen Nachfolger vorschlagen. Dieser Vorschlag ist für den Verein nicht verbindlich. Kommt ein Pachtvertrag mit einem Nachfolger nicht innerhalb von sechs Monaten seit dem Ende dieses Einzelpachtvertrages zustande, so ist der scheidende Pächter verpflichtet, den Zustand nach Absatz 1 herzustellen.

## § 5

### Bauliche Anlagen; Bewirtschaftung

- (1) Bauliche Anlagen dürfen nur nach Maßgabe der Ziffer 6 der Gartenordnung errichtet werden. Sie müssen Eigentum des Pächters sein.
- (2) Neue Bauvorhaben aller Art, insbesondere Lauben, einschließlich An- und Ausbauten, bedürfen neben der gegebenenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung des Vereins. Die Zustimmung muss vor Beginn der Bauarbeiten mit schriftlicher und zeichnerischer Darstellung des geplanten Bauvorhabens, insbesondere unter Angabe der geplanten Maße und zu verwendenden Baumaterialien sowie der Position innerhalb der Parzelle, schriftlich beim Vorstand beantragt werden und von diesem vor Baubeginn schriftlich erteilt werden. Soweit der Kleingarten keine Laube hat, ist der Pächter verpflichtet, innerhalb von 2 Jahren eine Gartenlaube zu errichten.
- (3) Bestehende Baulichkeiten dürfen nur nach Kündigung des Pachtvertrages und nur nach einer Gestattung im Sinne des § 4 Absatz 2 an den nachfolgenden Pächter des Kleingartens verkauft werden. Der Verein ist nicht verpflichtet, mit einem Dritten, der die Baulichkeiten erworben hat, einen Pachtvertrag abzuschließen.
- (4) Der Pächter ist verpflichtet, für die Dauer dieses Pachtverhältnisses, betreffend die Gartenlaube und ggf. sonstigen Baulichkeiten (z. B. Glasgewächshäuser), die von der Landesbundversammlung beschlossenen Gruppenversiche-

rungen gemäß § 4 Abs. 3a der Vereinssatzung mit ausreichenden Deckungssummen zu unterhalten. Als Mitglied des Vereins gehört der Pächter bereits den bestehenden Gruppenversicherungsverträgen an. Scheidet der Pächter als Mitglied aus dem Verein aus, besteht der Schutz der Gruppenversicherungen für ihn fort. In diesem Fall verpflichtet sich der Pächter, die entsprechenden Versicherungsprämien aufgrund dieses Pachtvertrages an den Verein zu zahlen.

- (5) Bei der Ausgestaltung des Gartens, seiner Bewirtschaftung sowie der Errichtung von Baulichkeiten, hat der Pächter die Vorschriften der §§ 1 und 3 des BKleingG, die Regelungen der Gartenordnung, die Richtlinien der für das Kleingartenwesen in Hamburg zuständigen Aufsichtsbehörde und des Vorstandes zu beachten.
- (6) Vertreter des Vereinsvorstandes, des Landesbundes der Gartenfreunde in Hamburg e.V., der Aufsichtsbehörde und der Grundeigentümer sind berechtigt, nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von einer Woche, bei Gefahr im Verzug jederzeit, die Kleingartenparzelle zu betreten.

## § 6

### Pachtjahr; Pacht und Nebentelge; Sicherheitsleistung

- (1) Das Pachtjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die vom Pächter pro Jahr zu zahlende Pacht von derzeit

insgesamt \_\_\_\_\_ € inklusive der Beteiligung an der Pacht für die Wege, Gemeinschaftsflächen etc. und das gegebenenfalls für die Wohnnutzung zu zahlende

Entgelt von derzeit \_\_\_\_\_ € bestimmen sich nach den auf der Grundlage des BKleingG ermittelten Sätzen. Maßgeblich sind die jeweils vom Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. und seinen Vertragspartnern festgelegten Beträge. Erstattungsbeträge für öffentlich-rechtliche Abgaben im Sinne des § 5 Abs. 5 BKleingG, die auf den Kleingartengrundstücken ruhen, können vom Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. zur Sicherstellung einer ausgeglichenen finanziellen Belastung auf alle Parzellenpächter in Hamburg umgelegt werden. Den vom Pächter zu zahlenden anteiligen Erstattungsbeitrag setzt der Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. fest. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

- (3) Zur Absicherung der Ansprüche des Vereins gegen den Pächter aus diesem Pachtvertrag (insbesondere Pacht, Umlage der anteiligen öffentlich-rechtlichen Lasten, Beseitigungskosten bei Pachtende) zahlt der Pächter an den

Verein eine Sicherheitsleistung in Höhe von \_\_\_\_\_ €

Der Betrag ist bis spätestens zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages an den Verein zu zahlen. Erst mit dem fristgemäßen Eingang der Sicherheitsleistung beim Verein wird dieser Einzelpachtvertrag wirksam.

Der Verein ist berechtigt, die Sicherheitsleistung mit fälligen eigenen Forderungen gegen den Pächter zu verrechnen. Die Verrechnung darf erst mit Beendigung des mit diesem Vertrag begründeten Pachtverhältnisses erfolgen. Der Pächter darf mit der Sicherheitsleistung nicht gegen fällige Forderungen des Vereins aufrechnen.

Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung erfolgt unverzinst in einer Frist von einem Monat, nachdem der Verein dem

Pächter schriftlich bestätigt hat, dass die mit diesem Vertrag verpachtete Parzelle vom Verein beanstandungslos zurückgenommen wurde und keine finanziellen Ansprüche des Vereins mehr gegen den Pächter bestehen.

- (4) Bei Verlust der Mitgliedschaft des Pächters im Verein ist der Pächter aus diesem Einzelpachtvertrag verpflichtet, geldliche und sonstige Gemeinschaftsleistungen für den Verein bzw. die Kleingartenanlage zu erbringen.

Insbesondere hat der Pächter auch nach Verlust der Mitgliedschaft einen vom Verein nach billigem Ermessen festgesetzten, angemessenen Betrag für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Anpachtung des Vereinsgeländes und für die Benutzung und Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen, mindestens in Höhe des doppelten Mitgliedsbeitrages, an den Verein zu zahlen.

Darüber hinaus ist der Pächter auf Anordnung des Vorstandes zur Gemeinschaftsarbeit für den Verein verpflichtet. Der Umfang der zu erbringenden Gemeinschaftsarbeit entspricht dabei dem Umfang der von den ordentlichen Mitgliedern des Vereins zu erbringenden Arbeiten. Für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit ist von dem Pächter der von der Mitgliederversammlung für die Nichtleistung der Gemeinschaftsarbeiten durch ordentliche Mitglieder festgesetzte Betrag an den Verein zu entrichten.

- (5) Wird der Einzelpachtvertrag gekündigt, so bleibt der Pächter zur Zahlung der Pacht bzw. der Nutzungsentschädigung, des Wohnnutzungsentgeltes und der Versicherungsprämien bis zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Parzelle jeweils für das ganze Pachtjahr verpflichtet.
- (6) Alle von dem Pächter an den Verein zu zahlenden Beträge sind Bringschulden, so dass sie vom Pächter am Sitz des Vereins zu erbringen sind. Das gilt insbesondere auch für die Begleichung der Pacht und der sonstigen Zahlungspflichten. Die Beträge sind jährlich im Voraus zu entrichten und spätestens bis zum 15. Februar des Jahres an den Verein zu zahlen.
- (7) Bei Zahlungsverzug kann der Verein Mahngebühren und Verzugszinsen erheben. Soweit der Verein hinsichtlich der einzelnen Kleingärten und des gesamten Vereinsgeländes aus dem mit seinem Verpächter geschlossenen Pachtvertrag (Zwischenpachtvertrag) verpflichtet ist, ist der Pächter dem Verein gegenüber verpflichtet.
- (8) Ist der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch in Verzug und leistet er diese auch nach einer Mahnung in Textform nicht, ist der Verein berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Zahlung der geschuldeten Beträge Gebrauch zu machen. Dies ist in der Mahnung anzudrohen.
- (9) Gegenüber den Forderungen des Vereins aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung durch den Pächter nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung

zulässig oder mit einem Gegenanspruch des Pächters, der aus einem zur Leistungsverweigerung berechtigenden Anspruch hervorgegangen ist.

## **§ 7 Gerichtsstand; Schriftformerfordernis, salvatorische Klausel, Umwandlung bisheriger Rechte und Pflichten**

- (1) Für den Fall, dass der Pächter nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort nach außerhalb der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, ist vereinbart, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus dem Vertrag herzuleitenden Ansprüche Hamburg ist.
- (2) Bei Verstößen gegen diesen Einzelpachtvertrag oder seine Bestandteile und / oder die Satzung, ist der Pächter verpflichtet, den Verein von allen Ansprüchen freizuhalten, die deswegen von dritter Seite gegen den Verein gestellt werden.
- (3) Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Einzelpachtvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform mit eigenhändiger Unterschrift der Vertragspartner. Auf dieses Schriftformerfordernis kann nur in dieser Schriftform verzichtet werden.
- (4) Sollten einzelne Vereinbarungen dieses Einzelpachtvertrages unwirksam sein, ist die in Wegfall geratene Klausel durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen am nächsten kommt. Der Bestand des Einzelpachtvertrages im Übrigen bleibt unberührt.
- (5) Sollte bereits ein Einzelpachtvertrag zwischen dem Pächter und dem Verein über die oben genannte Parzelle bestehen, so tritt der vorliegende Vertrag hiermit im beiderseitigen Einvernehmen an dessen Stelle und ersetzt diesen. Bestehende Vereinbarungen über die Nutzung von Behelfsheimen zu Wohnzwecken im Rahmen des § 18 Absatz 2 BKleingG bzw. die Weiternutzung ehemaliger Behelfsheime als Laube im Rahmen des § 18 Absatz 1 BKleingG gelten unverändert fort.

## **§ 8 Ausfertigung des Vertrages; Kenntnisnahme und Erhalt von Satzung und Gartenordnung und Datenschutzbestimmungen**

- (1) Der Pächter erklärt, dass er eine Ausfertigung dieses Einzelpachtvertrages erhalten hat.
- (2) Weiter bestätigt der Pächter, dass er bei Abschluss des Vertrages die Möglichkeit der Kenntnisnahme von der Satzung des Vereins und der Gartenordnung sowie den Datenschutzbestimmungen hatte und ein Exemplar der Satzung des Vereins und der Gartenordnung und Datenschutzbestimmungen erhalten hatte.

---

Ort, Datum

---

Pächter

---

Verein (1. Vorsitzende/r)