



Unterpachtvertrag

Muster

Zwischen dem **Kleingartenverein Mannheim-Friedrichsfeld e.V.** als Verpächter

sowie _____ als Pächter

wurde heute folgender Pachtvertrag abgeschlossen.

Sofern Bezeichnungen aus Gründen sprachlicher Vereinfachung nur in der männlichen Form verwendet werden, sind damit selbstverständlich stets alle Menschen gleich welchen Geschlechts gemeint.

§ 1 - Pachtgegenstand

Der Verpächter verpachtet aufgrund des mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Generalpachtvertrages dem Pächter _____ m² Gartenland (Parzelle Nr. _____) in der Kleingartenanlage Mannheim-Friedrichsfeld zu einem Preis gemäß Wertermittlung von _____ Euro zur kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes und der für die genannte Kleingartenanlage jeweils aktuellen Gartenordnung sowie des örtlichen Baurechts.

Für das angegebene Flächenmaß und für die Mängelfreiheit des Geländes leistet der Verpächter keine Gewähr.

§ 2 - Pachtverhältnis

Parzellen werden nur an Mitglieder des obengenannten Verpächters oder seiner Unterorganisationen verpachtet. Für die Bearbeitung des Vorgangs wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 100,00 Euro an den Verein fällig. Sofern der Pächter diese Mitgliedschaft kündigt, gilt dies zugleich als Kündigung dieses Pachtvertrages und zugleich schwerwiegende Pflichtverletzung, welche auch den Verpächter zur Kündigung berechtigt.

§ 3 - Pachtdauer

Die Pachtdauer beginnt mit dem Abschluss des Pachtvertrages nach den gesetzlichen Bestimmungen auf unbestimmte Zeit.

Bei Ableben des Pächters erlischt das Pachtverhältnis automatisch. Eine Vererbung des Pachtvertrages auf Ehe-/Lebenspartner oder auf Verwandte ist ausgeschlossen.

Endet ein Pachtverhältnis, so wird die Nachfolge in jedem Fall vom Verpächter (Verein) bestimmt.

§ 4 - Pachtpreis

Der Jahresbeitrag beträgt jährlich aktuell _____ Euro. Dieser setzt sich zusammen aus.

Mitgliedsbeitrag	36,00 Euro
Pachtbeitrag	_____ Euro

Wassergeld	25,00 Euro
Instandhaltung	25,00 Euro

Kleingartenverein Mannheim-Friedrichsfeld e.V.



Arbeitseinsätze	75,00 Euro
-----------------	------------

Nach Erhalt der Jahresrechnung als Bringschuld ist diese innerhalb der dort genannten Fristen zu entrichten.

Eine Änderung des Pachtzinses aufgrund rechtskräftiger Vereinbarungen zwischen dem Grundeigentümer und dem Generalpächter übernimmt auch der Pächter.

Der Pachtvertrag beginnt mit dem . .20

§ 5 - Kleingartenordnung

Die Bestimmungen der Kleingartenordnung der Stadt Mannheim sind, in der jeweils aktuellen Fassung, Bestandteil dieses Unterpachtvertrages. Sie werden mit Unterzeichnung des Pachtvertrages vom Pächter anerkannt. An alle späteren Änderungen der Kleingartenordnung ist der Pächter gebunden.

§ 6 - Pflege der Wege

Die Wege vor, hinter und neben der Parzelle sind stets von Unkraut frei zu halten. Bei gegenüberliegenden Parzellen ist der Weg jeweils bis zur Mitte von Unkraut zu befreien. Sind keine Parzellen gegenüber, so ist der gesamte Weg regelmäßig (spätestens alle 4 Wochen) von Unkraut zu befreien.

§ 7 - Baulichkeiten

Die Erstellung von Baulichkeiten jeder Art bedarf ausnahmslos der Genehmigung des Verpächters. Alle Baulichkeiten müssen den baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Es gelten die vom Grundstückseigentümer erlassenen Bestimmungen in der Kleingartenordnung der Stadt Mannheim. Für dieses Verfahren ist ein Bauantrag beim Vorstand zu stellen.

Das widerrechtliche bzw. ohne vorherige Genehmigung erfolgte Errichten von Baulichkeiten kann die Kündigung dieses Pachtvertrages zur Folge haben.

Ebenso müssen Nebenanlagen wie Wege und Wasserversorgung sowie die Bepflanzung den für die Kleingartenanlage geltenden Bestimmungen entsprechen, die u.a. in der Kleingartenordnung niedergelegt sind.

§ 8 - Haftung

1. Der Pächter stellt den Verpächter von der Haftung für alle Schäden frei, die von allen auf seiner Parzelle befindlichen Ausstattungsmerkmalen (Baulichkeiten, Einrichtungen und Bepflanzung) ausgehen.
2. Dies gilt ebenso für die Nutzung des Spielplatzes auf dem Vereinsgelände.
3. Das dem Wasserversorgungssystem der Kleingartenanlage und besonders den einzelnen Wasseranschlüssen auf den Parzellen entnommene Wasser ist nicht als Trinkwasser geeignet, sondern lediglich als Betriebswasser (Brauchwasser) zu verwenden. Das Wasser ist Brunnenwasser und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auf seinem Weg durch die Leitungen in der Anlage zu Verunreinigungen kommt, die negative Auswirkungen auf die Gesundheit haben können.



Für gesundheitliche und andere Probleme, die sich aus der Missachtung dieser Vorschrift ergeben können, übernimmt der Verein keine Haftung. Jeder Pächter haftet vielmehr selbst.

Die Pächter/innen sind angehalten, auch ihre Gäste über diese Bestimmung zu informieren, um zu vermeiden, dass die Pächter selbst im Ernstfall die Haftung tragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wasseranschlüsse, die ausdrücklich mit einem Schild „Trinkwasser“ gekennzeichnet sind.

§ 9 - Ruhezeiten

Es gelten die gesetzlichen Ruhezeiten für Erholungsgebiete. Diese sind aktuell Montags bis Freitags von 20:00 - 08:00 Uhr und von Samstag 16:00 Uhr bis Montagmorgen um 8:00 Uhr. Sollte die Mitgliederversammlung eine andersweitige Regelung treffen, gilt diese.

§ 10 - Kündigung durch den Pächter

Die Kündigung durch den Pächter ist in Absprache mit dem Vorstand zu regeln. Sollte keine Einigung zustande kommen, ist gemäß § 584 BGB die Kündigung zum 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag im August desselben Jahres zu erfolgen.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der vom Pächter nachzuweisende Eingang des Kündigungsschreibens beim Vorstand des Verpächters.

§ 11 - Wertermittlung

Bei regulärer Kündigung der Parzelle durch den Pächter kann diesem eine Entschädigung für sein nach seiner Wahl auf der Parzelle verbleibendes Eigentum gewährt werden. Der Verpächter kann diesem Entschädigungsanspruch entgegentreten, indem er den Pächter zur Wegnahme seines Eigentums (einschließlich der Laube als Scheinbestandteil) auffordert.

Bei Kündigung der Parzelle durch den Verpächter, die nach § 9 Abs.1 (2) BKleingG zur Durchführung struktureller Änderungen in der Kleingartenanlage erforderlich ist, hat der Pächter einen Anspruch auf Entschädigung.

Die Höhe dieser Entschädigung in beiden Fällen wird von einer vom Verpächter bestimmten Wertermittlungskommission festgelegt. Die Kosten hierfür trägt der Pächter. Der Wertermittlung ist die jeweils gültige Fassung dieser Richtlinien zugrunde zu legen, eventuell aus älteren Ausgaben ableitbare Ansprüche haben keine Gültigkeit.

Der Pächter erklärt mit der Unterzeichnung dieses Pachtvertrages,

- dass er mit der Durchführung der oben beschriebenen Wertermittlung einverstanden ist und damit dem Betreten der Parzelle und der auf ihr errichteten Baulichkeiten durch die Wertermittlungskommission zustimmt, wenn er an diesem Termin nicht erscheint,
- dass er innerhalb von 14 Tagen (Eingang beim Vorstand) nach Zustellung des Wertermittlungsprotokolls schriftlich beim Vorstand des Verpächters Widerspruch gegen das Ergebnis der Wertermittlung einlegen kann und
- dass der Verpächter das verstreichen lassen dieser Frist als stillschweigende pächterseitige Zustimmung zum Wertermittlungsergebnis betrachten darf.



Der Pächter stimmt auch zu, dass der Verpächter im Falle einer durch schweres pächterseitiges Fehlverhalten, gravierenden Verstößen gegen Gartenordnung, Unterpachtvertrag oder anderer mit dem Verpächter oder seiner Unterorganisationen getroffenen Regelungen bedingten ordentlichen oder fristlosen Kündigung seitens des Verpächters von ihm die entschädigungslose Räumung der gekündigten Parzelle verlangen kann. Dies gilt auch für den Fall einer ungerechtfertigten Verweigerung der Zustimmung zum Ergebnis der Wertermittlung, d.h. falls der Pächter auch einer zweiten Wertermittlung durch eine dem Verpächter übergeordnete Instanz (Bezirks- oder Landesverband) seine Zustimmung versagt.

Eventuelle Ansprüche, die sich aus der Zurücklassung von Eigentum auf der Parzelle ergeben, richten sich nicht gegen den Verpächter. Hinsichtlich der möglichen Bezahlung einer Ablösesumme bestehen Rechtsbeziehungen ausschließlich zwischen dem weichenden und dem nachfolgenden Unterpächter, sofern diese eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben.

Rückständige Forderungen des Verpächters (Pacht, Wasser, Beitrag etc.) sind von der Entschädigungssumme abzuziehen und vom Nachpächter direkt an den Verpächter oder seine Unterorganisationen zu überweisen.

Eine Neuverpachtung läuft immer über den Vereinsvorstand als Verpächter. Dieser entscheidet auch über den Nachpächter. Der Gartenwert ist immer der Wert, welcher auf dem Wertgutachten genannt ist. Eine Übernahme von Gartengeräten, Solaranlagen usw. kann der abgebende Pächter mit dem zukünftigen Pächter vereinbaren und auf eigene Haftung abrechnen.

§ 12 - Ordentliche Kündigung durch Verpächter

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet schriftlicher Abmahnungen des Verpächters 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 finanzielle oder tätige Gemeinschaftsleitungen für die Kleingartenanlage trotz Mahnung und Fristsetzung verweigert.

Die Kündigung in den genannten Fällen durch den Verpächter ist gemäß § 9 (2) Nr. 1 BKleingG nur zum 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag im August zu erfolgen.

Bei Kündigung der Parzelle durch den Verpächter zur Durchführung struktureller Änderungen in der Kleingartenanlage nach § 9 Abs.1 (2) BKleingG hat die Kündigung spätestens bis zum dritten Werktag im Februar zum 30. November des Jahres zu erfolgen.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der vom Verpächter nachzuweisende Eingang des Kündigungsschreibens beim Pächter.

Bei einer ordentlichen Kündigung durch den Vorstand ist ein Wertermittlungsgutachten zu erstellen. Dieses wird vom Verein in Auftrag gegeben. Die Kosten hierfür trägt der Pächter. Eine Neuverpachtung läuft immer über den Vereinsvorstand als Verpächter. Der Gartenwert ist immer der Wert, welcher auf dem Wertgutachten genannt ist. Die Parzelle ist geräumt an den Vorstand zu übergeben. Dieser entscheidet über den Nachpächter.

§ 13 - Außerordentliche Kündigung durch den Verpächter

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder



2. 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 Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Bei einer fristlosen Kündigung hat der Pächter 14 Tage Zeit seine Parzelle von allen Habseligkeiten zu befreien. Es ist ein Wertermittlungsgutachten zu erstellen. Dieses wird vom Verein in Auftrag gegeben. Die Kosten hierfür trägt der Pächter. Der Betrag der Wertermittlung ist abzüglich der Wertermittlungsgebühr vom Verein an den gekündigten Pächter zu zahlen. Dieser hat hierfür die Kontoverbindung zu nennen. Die Parzelle ist geräumt an den Vorstand zu Übergeben. Dieser entscheidet über den Nachpächter.

§ 14 - Haftung bei außerordentlicher Kündigung

Gibt der Pächter zur außerordentlichen Kündigung Anlass, so haftet er dem Verpächter mit dem Garteninhalt für alle Ansprüche aus dem Pachtverhältnis.

§ 15 - Inbesitznahme durch Verein bei nicht auffindbarem Pächter

Sofern gegen einen nicht auffindbaren Pächter nach gerichtlicher, öffentlicher Terminladung ein Versäumnisurteil auf Räumung ergeht, wird der Verpächter rein fürsorglich bereits heute zur eigenständigen Inbesitznahme der Pachtsache ermächtigt. Der Pächter verzichtet in diesem Fall zugleich auf alle Wegnahme- und Entschädigungsansprüche.

§ 16 - Pflege der Parzelle bei nicht sofortiger Weiterverpachtung

Kann die Parzelle nach Kündigung durch den Pächter oder Verpächter nicht unmittelbar weiterverpachtet werden, verpflichtet sich der Pächter, diese bis zu einer Neuverpachtung in einem bestimmungsgemäßen Zustand zu halten und sämtliche Kosten zu tragen, die dem Verpächter für die Parzelle entstehen (u.a. Pacht an Grundstückseigentümer, Verwaltungsaufwand, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Reparaturen).

Die Pflege zur Erhaltung der Parzelle in einem zur Weiterverpachtung geeigneten Zustand bis zur Übergabe an einen Nachpächter stellt ausdrücklich keinen weiteren Gebrauch der Pachtsache gemäß § 545 BGB dar und begründet damit auch keine stillschweigende Verlängerung des Pachtvertrages. Eine weitere diesbezügliche Erklärung seitens des Verpächters ist deshalb nicht erforderlich.

Der abgebende Pächter kann sich dieser Pflicht nur entziehen, wenn er sein Eigentum (Baulichkeiten und Bepflanzung) komplett von der Parzelle entfernt und diese in geräumtem Zustand an den Verpächter zurückgibt.

§ 17 - Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden und Zusagen haben keine Gültigkeit, wobei es keine Rolle spielt, zu welchem Zeitpunkt sie getroffen worden sind oder noch getroffen werden.

§ 18 - Kündigung des Generalpachtvertrages



Wird der Generalpachtvertrag gekündigt, so endet gleichzeitig das Unterpachtverhältnis. Gerichtsstand ist der Sitz des Generalpächters.

§ 19 – Datenschutz

Der Pächter erklärt sich mit seiner Unterschrift unter diesen Unterpachtvertrag damit einverstanden, dass der Verpächter oder seine Unterorganisationen während der Nutzung der Parzelle durch den Pächter folgende Daten erheben, verwalten und speichern können, die für die Verwaltung der Parzelle und die Erfüllung der gegenseitigen aus diesem Pachtvertrag erwachsenden Verpflichtungen unabdingbar erforderlich sind:

- Vorname und Name des Pächters;
- Geburtsdatum
- Postanschrift
- Telefon/Handynummer
- E-Mail-Adresse
- Bankverbindung
- Bezeichnung der gepachteten Parzelle
- Ggf. Funktion im der Organisation des Verpächters oder seiner Unterorganisationen, falls eine solche übernommen wird.

Die Angabe des Berufs ist freiwillig, jedoch sinnvoll, um Mitglieder bei der Gemeinschaftsarbeit entsprechend einsetzen zu können.

Aufgrund Artikel 6 (1) b der DSGVO und des freiwilligen Abschlusses des Pachtvertrages durch das Mitglied in Kenntnis dieser Regelungen sieht sich der Verpächter berechtigt, über die obengenannten Daten zweckgebunden verfügen zu dürfen.

Der Umgang mit diesen Daten erfolgt unter der Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung sowie nach Maßgabe der Satzung des Verpächters.

Sollte diese von diesem Unterpachtvertrag abweichende Vorgaben beinhalten, ist der Pächter auch nachträglich an diese gebunden.

§ 20 - Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Sollte im Wege der rechtlich zulässigen Auslegung oder Ergänzung einer fehlenden, unwirksamen oder unzulässigen Bestimmung keine Regelung möglich sein, gilt die gesetzliche Regelung, wobei jedoch die anderen, gesetzlich zulässigen Regelungen dieses Vertrages hiervon ausdrücklich unberührt bleiben sollen.

§ 21 – Auflagen / Anmerkungen

Kleingartenverein Mannheim-Friedrichsfeld e.V.



- Die Überdachte Fläche in der Parzelle darf die maximal zulässige Größe von 24 qm gemäß Bundeskleingartengesetz nicht überschreiten. Bei der Übernahme vorhandene zu große Überbauungen sind innerhalb von 6 Monaten komplett zurückzubauen.
- Wald- und Nadelbäume sind im Garten nicht erlaubt und müssen falls vorhanden innerhalb von _____ entfernt werden.

Die Hecken im Garten dürfen maximal 1,80m hoch sein.

Die Außenhecke zum Weg darf maximal 1,20 m hoch sein.

Der Weg vor und hinter dem Garten ist unkrautfrei zu halten.

Hiermit bestätige ich, dass ich den Unterpachtvertrag gelesen und Verstanden habe und diesen auch einhalten werde. Ebenso bestätige ich, dass ich folgende Unterlagen bekommen habe

- Mitgliedsantrag in Kopie (falls vorher noch kein Mitglied)
- Satzung des Kleingartenvereins Mannheim-Friedrichsfeld e.V.
- Kleingartenordnung der Stadt Mannheim

Erklärungen bezüglich meiner Datenschutzrechte und des Bestandes meiner Mitgliedschaft bzw. hinsichtlich meiner mit dem Verein abgeschlossenen Verträge kann ich jederzeit an den Vorstand i.S.d. § 26 BGB des verpachtenden Vereins richten.

Der Pächter:

.....,den
Ort

.....
Datum

.....
Unterschrift

Für den Verpächter:

.....
Unterschrift / 1. Vorstandsmitglied

.....
Unterschrift / 2. Vorstandsmitglied

Vereinsstempel

Kleingartenverein Mannheim-Friedrichsfeld e.V.



Kleingartenverein Mannheim-Friedrichsfeld e.V., Marderweg 15, 68229 Mannheim, Tel: 0176-34361057, E-Mail: Kgv-Mannheim-Friedrichsfeld@outlook.de
Bankkonto: VR-Bank Rhein-Neckar | IBAN: DE43 6709 0000 0095 7615 00 | BIC: GENODE61MA2
Sitz des Vereins Mannheim, 1. Vorsitzender: Roland Gropp, Amtsgericht Mannheim VR561, St.-Nr. 37006/37741