

# Generalpachtvertrag 2005

zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf, vertreten durch den Oberbürgermeister -  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt,

- Verpächterin

und

dem Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e. V., vertreten durch seinen Vorstand,

- Zwischenpächter.

Zwischen den Vertragsparteien wird folgender Generalpachtvertrag geschlossen:

## § 1 Pachtfläche

- (1) Die Verpächterin verpachtet dem Zwischenpächter eine Gesamtpachtfläche von 2.325.774 qm (Stand bei Abschluss des Vertrages) zur kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). In dieser Flächengröße sind die im Eigentum der Stadt Düsseldorf befindlichen Kleingartenflächen innerhalb des Stadtgebietes enthalten. Des weiteren beinhaltet sie den Teilbereich der Kleingartenpachtfläche "Lörick" (Anl. Nr. 21) auf dem Gebiet der Stadt Meerbusch sowie die Kleingartenpachtfläche "Am Proviantamt" (Anl. Nr. 66) auf dem Gebiet der Stadt Ratingen.
- (2) Die einzelnen Kleingartenanlagen sind in fortlaufend nummerierten Vertragsanlagen (Planausschnitten) mit Nennung ihres Namens und der Katasterbezeichnung, der dort ansässigen Vereine, der Flächengröße sowie dem Zeitpunkt der Überlassung dargestellt; die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, die Größe der Pachtfläche im Benehmen mit dem Zwischenpächter unter Berücksichtigung etwaiger Flächenänderungen jeweils neu festzusetzen. Im Streitfall wird die strittige Fläche vom städtischen Katasteramt neu vermessen. Die ermittelte Pachtfläche ist bindend für die Vertragsparteien, soweit keine offenkundigen Vermessungsfehler gerügt werden.
- (4) Zu den Pachtflächen der Kleingartenanlagen gehören jeweils:
  - die Parzellenflächen,
  - die Wegeflächen, ausgenommen diejenigen Wege, die vorrangig dem Durchqueren des Geländes durch die Öffentlichkeit dienen (in den Vertragsanlagen blau angelegt),
  - Begleitgrünflächen entlang der zur Pachtfläche gehörigen Wegeflächen,
  - Vereinshausflächen,
  - Vereinslagerflächen,
  - Parkplätze und
  - Spielflächen, sofern diese in Eigeninitiative der jeweiligen Kleingartenvereine angelegt wurden bzw. zukünftig angelegt werden und nicht der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Verwaltung unterliegen.
- (5) Zu- und Abgänge von Teilflächen werden in der betreffenden Vertragsanlage fortgeschrieben und von beiden Vertragsparteien durch Unterschrift bestätigt.

Bei dem Zu- und Abgang vollständiger Kleingartenanlagen wird eine entsprechende Vertragsanlage dem Vertrag neu hinzugefügt bzw. der Abgang dieser Kleingartenanlage auf der fortlaufend nummerierten Vertragsanlage vermerkt und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet.

Als Pachtbeginn für neu erstellte Kleingartenanlagen ist der Termin der ordnungsgemäßen Übergabe der Pachtfläche an den Pächter in einem kleingärtnerisch nutzfähigen Zustand festzulegen.

- (6) Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zum Zweck der Weiterverpachtung an Kleingartenvereine, die ihrerseits Einzelpachtverträge mit ihren Vereinsmitgliedern als Einzelpächter zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung abschließen. Die kleingärtnerische Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, dieses Generalpachtvertrages und der Kleingartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf in der jeweils gültigen Fassung.

Der Zwischenpächter stellt sicher, dass jeweils die Kleingartenvereine und die Einzelpächter die sie betreffenden Verpflichtungen gemäß vorliegendem Vertrag ihrerseits vertraglich übernehmen.

## **§ 2 Einzelpächter**

- (1) Einzelpächterinnen/Einzelpächter sollen ihren Wohnsitz im Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf haben und dürfen in Düsseldorf nur Pächterin/Pächter eines Kleingartens sein.  
Im Regelfall darf das Familieneinkommen der Einzelpächterin/des Einzelpächters im Zeitpunkt der Verpachtung der Gartenparzelle die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau jeweils festgesetzten Grenzen nicht übersteigen. Liegen mehrere Bewerbungen zur Anpachtung der gleichen Gartenparzelle vor, so ist die Einzelpächterin/der Einzelpächter, die/der die Voraussetzungen nach Satz 2 erfüllt, zu bevorzugen. Den Nachweis erbringt die Einzelpächterin/der Einzelpächter gegenüber ihrem/seinem Vertragspartner mit Vorlage der Wohnberechtigungsbescheinigung.
- (2) Im Rahmen der Verpachtung darf der Zwischenpächter die Vergabe von Gartenparzellen nicht von sachfremden Erwägungen abhängig machen. Insbesondere dürfen Familienangehörige von Einzelpächterinnen/Einzelpächtern bei der Verpachtung von Gartenparzellen in dieser Kleingartenanlage nicht bevorzugt werden.
- (3) Der Wechsel der Einzelpächterin/des Einzelpächters einer Gartenparzelle ist bei der Verpächterin schriftlich anzuzeigen. Die schriftliche Anzeige erfolgt in Form einer quartalsweise vorzulegenden Aufstellung je Verein über die Pächterwechsel in den städtischen Kleingartenanlagen nach § 1 Abs. 1 dieses Vertrages. Dieser Aufstellung sind Anlagen wie z. B. Parzellenbewertungen und Bilddokumentationen beizulegen. Bestandteil der vorgenannten Aufstellung ist neben der Darstellung der Pächterwechsel gleichzeitig die detaillierte Angabe über Bewerberinnen/Bewerber und die Anzahl von leerstehenden Gartenparzellen zum Zeitpunkt der Erstellung der Auflistung je Verein.
- (4) Der Zwischenpächter stellt sicher, dass vor einem Pächterwechsel unzulässige Nutzungen oder rechtswidrige Zustände in einer Gartenparzelle beendet werden, sofern die Verpächterin oder der Zwischenpächter diese/n Sachverhalt/e bereits vor dem Zeitpunkt der Parzellenabgabe der/dem abgebenden Pächterin/Pächter gegenüber beanstandet haben.

## **§ 3 Pachtzeit und Kündigung**

- (1) Das Pachtverhältnis wird auf Grundlage dieses Vertrages zum 01.09.2005 erneuert und auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dieser Pachtvertrag löst den Generalpachtvertrag zwischen den Parteien vom 16.03.1988 und alle zwischen der Verpächterin und dem Zwischenpächter vor 1988 datierten, anlagenbezogenen Pachtverträge, ab.
- (2) Pachtjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) Der Zwischenpächter stellt sicher, dass im Rahmen der diesem Vertrag nachgeordneten Pachtverhältnisse Regelungen zwischen den jeweiligen Vertragsparteien vereinbart werden, die es bei einer erheblichen Rechtsverletzung oder Störung der kleingärtnerischen Nutzung durch einen Kleingartenverein oder einer/eines Einzelpächterin/Einzelpächters der Verpächterin ermöglichen, das betreffende Pachtverhältnis unmittelbar zu kündigen (Durchgriffskündigung).
- (4) Die Kündigung des Pachtverhältnisses richtet sich nach den §§ 8, 9 und 10 BKleingG.
- (5) Als erhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 9, Abs. 1, Ziffer 1 BKleingG gelten Duldungen des Zwischenpächters nach Kenntnisnahme von Verstößen gegen die Vorgaben der Laubengröße und gegen das Verbot einer dauerhaften Wohnnutzung einer Kleingartenlaube.
- (6) Im Falle einer Kündigung durch die Verpächterin auf der Grundlage des § 8, 9 Abs. 1 Ziffer 1 oder 10 Abs. 1 BKleingG entfällt jeglicher Entschädigungsanspruch. Nach erfolgter Kündigung verbleibt der/dem Pächterin/Pächter nur das in § 539 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zugestandene Wegnahmerecht von Aufbauten, Aufwuchs und sonstigen im Eigentum der/des Pächterin/Pächters stehenden Gerätschaften. Die betreffende Gartenparzelle ist durch die/den Pächter/Pächterin besenrein an die Verpächterin zu übergeben.  
Eine tatsächliche Weiternutzung von Flächen nach Beendigung des Pachtverhältnisses führt nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung und/oder Erneuerung des Pachtverhältnisses.
- (7) Bei einer Kündigung durch den Pächter entfällt jeglicher Entschädigungsanspruch nach § 11 BKleingG. Dem Pächter verbleibt das Wegnahmerecht nach § 539 BGB.  
Zur Vermeidung von Härtefällen ist an Stelle einer Kündigung die einvernehmliche Aufhebung des Pachtverhältnisses möglich. In einer solchen Vereinbarung können u. a. Regelungen über die Pachtaufhebung, zur Zahlung einer Entschädigung auf Grundlage von Wertermittlungsrichtlinien und der Gartenübergabe getroffen werden.  
Eine tatsächliche Weiternutzung von Flächen nach Beendigung des Pachtverhältnisses führt nicht zu einer

stillschweigenden Verlängerung und/oder Erneuerung des Pachtverhältnisses.

#### § 4 Pachtzins und Nebenleistungen

- (1) Der vom Zwischenpächter zu entrichtende Pachtzins beträgt derzeit € 0,2454 pro Jahr und m<sup>2</sup> der Pachtfläche. Für die Ermittlung des Pachtzinses und die Geltendmachung einer Pachtzinsanpassung gelten die gesetzlichen Regelungen.
- (2) Neben dem vorgenannten Pachtzins trägt der Zwischenpächter in Vorleistung die auf jede Kleingartenanlage entfallende Grundsteuer, sowie die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer und die Straßenreinigungsgebühren. Dem Zwischenpächter werden hierbei jeweils die im Zeitraum des Vorjahres (01.01. - 31.12.) vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt bzw. dem Amt für Immobilienmanagement der Verpächterin in ihrem städtischen Haushalt bewirkten Zahlungen (Abbuchungen) weiter berechnet.

Bei der Geltendmachung der Grundsteuer, die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer, sowie der Straßenreinigungsgebühren wird die Stadt diese für jede einzelne Kleingartenanlage gesondert ausweisen und die dazu gehörigen Unterlagen (Bescheide, etc.) der Jahrespachtabrechnung beifügen.

- (3) Sonstige Lasten, Abgaben und Entgelte für Kleingartenanlagen wie z. B. die Grundsteuern für die Aufbauten, Abfallbeseitigungsgebühren, Schornsteinreinigungsgebühren, Kanalbenutzungsgebühren und die aus der Umsetzung des Entsorgungsvertrages entstehenden Kosten trägt der Zwischenpächter in Vorleistung.
- (4) Mit Beginn des Pachtverhältnisses am 01.09.2005 ist eine dauerhafte Wohnnutzung von Gartenlauben lediglich in den in der Anlage aufgeführten Gärten auf Grundlage der Bestandsschutzregelung des Bundeskleingartengesetzes zulässig. Diese Anlage ist Bestandteil des Generalpachtvertrages.

Für befugt durch Bestandsschutz zu Wohnzwecken benutzte Gartenlauben sind neben dem Pachtzins (§ 4 Abs. 1), der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), der bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer (§ 4 Abs. 2), den Straßenreinigungsgebühren (§ 4 Abs. 2), der sonstigen Nebenkosten (§ 4 Abs. 3) und dem Kostendeckungsbeitrag (§ 5) wie folgt Wohnlaubenentgelte zu entrichten:

Wohnlaubengröße	€/Monat
bis 50 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	30,00
bis 60 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	35,00
bis 70 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	40,00
bis 80 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	45,00
bis 90 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	50,00
bis 100 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	55,00
bis 120 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	75,00
bis 140 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	90,00
bis 160 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	105,00 c
bis 180 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	120,00 c
bis 200 m <sup>2</sup> bebauter Fläche	135,00 €

Die Vertragsparteien verpflichten sich, über die Entgelte für Wohnlauben neu zu verhandeln, wenn der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller Privathaushalte (Gesamtlebenshaltungskostenindex) sich gegenüber dem Stand zu 01.01.2004 (= 100 Punkte) um 10 Punkte verändert hat.

- (5) Vereinshäuser, die auf Grundlage des § 2 des Gaststättengesetzes als Schank- und/oder Betriebswirtschaft ohne besondere Betriebseigentümlichkeit (Vereinshäuser mit Vollkonzession) betrieben werden, haben neben dem Pachtzins (§

4 Abs. 1), der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), der bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer (§ 4 Abs. 2), den Straßenreinigungsgebühren (§ 4 Abs. 2), den sonstigen Nebenkosten (§ 4 Abs. 3) und dem Kostendeckungsbeitrag (§ 5) ein Entgelt zu entrichten.

Dieses Entgelt ist gestaffelt nach der Größe der durch die zuständige Ordnungsbehörde konzessionierten Schankflächen (Thekenfläche, Wirtschaftsraum) und Sommerterrassen. Die Erhebung des Entgeltes für die Flächen der Sommerterrassen erfolgt witterungsunabhängig.

Nebenflächen (z. B. Küche, Lagerraum, Toiletten) und vorhandene Festsäle werden nicht berechnet. Das Entgelt beträgt im einzelnen:

Konzessionierte Flächengröße	Schankraum Euro/Jahr	Sommerterrasse Euro/Jahr
bis unter 50 m <sup>2</sup>	250,00	125,00
50 m <sup>2</sup> - unter 75 m <sup>2</sup>	500,00	250,00
75 m <sup>2</sup> - unter 100 m <sup>2</sup>	750,00	375,00
100 m <sup>2</sup> - unter 150 m <sup>2</sup>	1.000,00	500,00
ab 150 m <sup>2</sup>	1.500,00	750,00

- (6) Die gleichzeitige Bereitstellung von Wohnraum für die/den Betreiberin/Betreiber des vollkonzessionierten Vereinshauses im gleichen Gebäude ist nur mit Zustimmung der Verpächterin zulässig. Für eine durch die Verpächterin genehmigte Wohnnutzung ist zusätzlich ein Entgelt zu entrichten, dass analog der Regelungen nach Abs.4 erhoben und berechnet wird.
- (7) Der Pachtzins, der Kostendeckungsbeitrag und das Entgelt für die vollkonzessionierten Vereinshäuser ist in zwei gleichen Teilbeträgen bis zum 01.04. und 01.10. des betreffenden Jahres an die Stadtkasse Düsseldorf zu überweisen.

Die Grundsteuer sowie die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer und die Straßenreinigungsgebühren sind in gesamter Höhe bis zum 01.04. des betreffenden Jahres an die Stadtkasse Düsseldorf zu überweisen.

Das Wohnlaubenentgelt ist für das jeweils laufende Jahr bis zum 01.11. des Jahres an die Stadtkasse Düsseldorf zu überweisen.

- (7) Der Zwischenpächter ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegenüber Ansprüchen die Verpächterin aus diesem Vertrag aufzurechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihm nicht zu.
- (8) Rückständige Zahlungen sind vom Tage der Fälligkeit an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen. Für schriftliche Mahnungen der Stadtkasse sind die allgemein geltenden Mahngebühren der Stadtkasse zu entrichten.

#### § 5 Aufwendungen für Kleingartenanlagen (Kostendeckungsbeitrag)

Für von der Verpächterin geleistete Aufwendungen im Sinne von § 5 Abs. 4 Bundeskleingartengesetz für die Kleingartenanlagen zahlt der Zwischenpächter zusätzlich zum Pachtzins (§ 4 Abs. 1), der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer, den Straßenreinigungsgebühren (§ 4 Abs. 2) und den sonstigen Nebenkosten (§ 4 Abs. 3) einen umlagefähigen Kostendeckungsbeitrag in Höhe von 0,0318 Euro pro Jahr und m<sup>2</sup> Pachtfläche. Für die Fälligkeit gilt § 4 Abs. 6 Satz 1 dieses Vertrages.

#### § 6 Einsichtsrechte und Grundsteuerbewertung

- (1) Die Verpächterin wird dem Zwischenpächter die internen Verrechnungsunterlagen und ergangene Bescheide zu der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), der bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer (§ 4 Abs. 2) und den Straßenreinigungsgebühren (§ 4 Abs. 2) zur Einsichtnahme offen legen. Sie verpflichtet sich, dem Zwischenpächter Kopien von Bescheiden so rechtzeitig zukommen zu lassen, dass der Zwischenpächter binnen 4

Wochen Einwendungen erheben kann.

- (2) Im Einvernehmen mit dem Zwischenpächter hat die Verpächterin die vollständige Überprüfung und ggf. Korrektur der Einheitswertbescheide für die Kleingartenanlagen gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages, die den Grundsteuerbescheiden zugrunde liegen, bei der zuständigen Finanzverwaltung veranlasst.
- (3) Bis zur Überprüfung und ggf. Korrektur von Einheitswertfestsetzungen wird der Zwischenpächter die Grundsteuer für den Boden auf der Grundlage der bisherigen Einheitswertbescheide im Rahmen der Nebenleistungen zum Pachtzins (§ 4 Abs. 2) erstatten. Differenzbeträge zwischen der bisher zu erstattenden Grundsteuer für den Boden und derjenigen aufgrund etwa geänderter Einheitswertbescheide sind ab 01.01.2003 zwischen den Parteien auszugleichen, so als wäre die Grundsteuer schon für das Jahr 2003 nach dem geänderten Einheitswert festgesetzt worden.

#### **§ 7 Zugänglichkeit und Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Der Zwischenpächter stellt die Erfüllung der Verpflichtung der Kleingartenvereine sicher, dass die Pachtflächen mit Ausnahme der Einzelgärten von jedermann zu Erholungszwecken betreten und die öffentlichen Kinderspielplätze und Kleinkinderanlagen benutzt werden können. Diese Verpflichtung besteht in der Winterzeit (MEWZ = Mitteleuropäische Winterzeit) von 9.00 Uhr - 17.00 Uhr, in der Sommerzeit (MESZ = Mitteleuropäische Sommerzeit) von 8.00 Uhr - 22.00 Uhr.  
Einschränkungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.
- (2) Der Zwischenpächter stellt weiter die Erfüllung der Verpflichtung der Kleingartenvereine sicher, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Winterwartung für die Pachtflächen mit Ausnahme der Einzelgärten zu übernehmen und zu erfüllen.  
Die Wegeflächen sind bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln zu streuen. Es steht dem Zwischenpächter frei, Schilder mit dem Text: "Dieser Weg wird bei Schnee und Eisglätte nicht geräumt oder gestreut. Benutzung auf eigene Gefahr." aufzustellen.
- (3) Der Zwischenpächter stellt die Verpächterin von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus dem Zustand und der Benutzung der Pachtflächen, insbesondere einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben.

#### **§ 8 Wasserversorgung**

- (1) Im Rahmen des Neubaus einer Kleingartenanlage errichtet die Verpächterin die Wasserversorgung. Die Wasserversorgung umfasst das Leitungsnetz vom Übergabepunkt des Versorgungsunternehmens bis zum Wasseruhrenschaft in der Einzelparzelle einschließlich aller Leitungen, Absperrrichtungen und Schachtbauwerke.
- (2) Die Verpächterin stellt zur Reparatur und Unterhaltung der in der Kleingartenanlage vorhandenen Wasserversorgung jeweils zum 01.03. des Jahres Finanzmittel in Höhe von jährlich 37.500,-- EURO zur Verfügung. Diese Finanzmittel sind durch den Zwischenpächter nach Prüfung auf Zweckmäßigkeit an die Unterpächter zur Ausführung erforderlicher Maßnahmen auszuführen.
- (3) Mit der Zahlung des Betrages von 37.500,-- EURO an den Zwischenpächter ist die Unterhaltungspflicht hinsichtlich der Wasserversorgung erfüllt. Über die ausgezahlten Beträge ist seitens des Zwischenpächters ein geeigneter Nachweis zu führen, der der Verpächterin auf Verlangen vorzulegen ist. Nicht verausgabte Beträge sind bis zum 28.02. des Folgejahres an die Verpächterin zurückzuführen.
- (4) Vollständige Sanierungsmaßnahmen der Wasserversorgung in Kleingartenanlagen sind nicht Bestandteil dieser Regelung. Die Planung und Realisierung derartiger Maßnahmen obliegt der Verpächterin. Verpächterin und Zwischenpächter verpflichten sich zu einer gemeinsamen Bestandsaufnahme des Zustandes der Wasserleitungen in den Kleingartenanlagen und der Erstellung eines Maßnahmenkataloges zur Sicherstellung der Wasserversorgung bis zum 30.09.2005.

#### **§ 9 Abwasserentsorgung**

- (1) Das auf der Pachtfläche anfallende Abwasser ist gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- (2) Die Abwasserentsorgung ist auf Grundlage des Entsorgungsvertrages zwischen der Verpächterin und dem Zwischenpächter vom 27.06.2003 vorzunehmen. Die Vertragsparteien vereinbarten die Umsetzung der dortigen Vereinbarungen mit einer Übergangsfrist bis zum 31.12.2009

- (3) Ist die unter Abs. 2 vorgesehene Abwasserentsorgung aus technischen Gründen oder auf Grund unangemessen hoher finanzieller Aufwendungen für den Zwischenpächter nicht durchführbar, befürworten die Verpächterin und der Zwischenpächter in gegenseitigem Einvernehmen die Einrichtung zentraler Entsorgungsstationen zur Abwasserbeseitigung. Die zentralen Entsorgungsstationen sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
- (4) Alle Kosten, die sich aus der Abwasserentsorgung auf der Pachtfläche ergeben, trägt der Zwischenpächter in Vorleistung.

#### **§ 10 Zaunanlagen**

- (1) Im Rahmen des Neubaus einer Kleingartenanlage errichtet die Verpächterin die Außenzaunanlage und, sofern baulich erforderlich, die so genannten Blockeinfriedungen. Die Herstellung der Zaunanlage umfasst gleichzeitig in Erstausstattung die Errichtung der/des Hauptzugangstore/s im Außenzaun sowie der Gartentore zu den Einzelparzellen. Alle Tore erhalten einmalig Schließanlagen einfacher Bauart.
- (2) Die Unterhaltung der in Absatz 1 genannten Zaunanlagen erfolgt durch die Verpächterin mit Ausnahme der Tore und Schließanlagen.
- (3) Der Einbau zusätzlicher Tore in die Außenzaunanlage und in die Blockeinfriedungen durch den Zwischenpächter ist nicht zulässig.

#### **§ 11 Unterhaltung der Kleingartenanlagen**

- (1) Der Zwischenpächter trägt Sorge für die ordnungsgemäße sowie fach- und sachgerechte Unterhaltung, Pflege und Reinigung der in § 1 Absatz 4 genannten Pachtflächen. Ausgenommen hiervon sind die Wasserversorgung gemäß § 8 und die Zaunanlagen gemäß § 10 dieses Vertrages.
- (2) Die über die Pachtflächen hinausgehenden Bereiche der Kleingartenanlagen unterhält, pflegt und reinigt die Verpächterin.

#### **§ 12 Betretungsrecht, Informationspflicht**

- (1) Die Verpächterin und ihre Beauftragten sind berechtigt, die Pachtflächen jederzeit und Einzelgärten nach Vorankündigung aus Gründen im Zusammenhang mit den sich aus der kleingärtnerischen Nutzung ergebenden Rechtsverhältnissen zu betreten.  
Wird ein Betreten eines Einzelgartens nach zweimaliger Vorankündigung nicht gewährt, besteht für die Verpächterin und ihre Beauftragten ein Zutrittsrecht auch ohne weitere Vorankündigung.
- (2) Die Verpächterin ist verpflichtet, den Zwischenpächter über beabsichtigte Arbeiten (z. B. Vermessungen, baulichen Änderungen) in der Pachtfläche zu informieren. Im Regelfall erfolgt die Information spätestens 10 Werktage vor dem Arbeitsbeginn.

#### **§ 13 Kleingartenordnung**

Im übrigen werden die regelungsbedürftigen Einzelheiten für die kleingärtnerische Nutzung der Pachtflächen in einer Kleingartenordnung geregelt, welche die Verpächterin unter Beteiligung der zuständigen parlamentarischen Gremien und im Benehmen mit dem Zwischenpächter erlässt.

Der Zwischenpächter wirkt gegenüber den Kleingartenvereinen und den Einzelpächtern auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften und Verträge hin.

#### **§ 14 Zustimmungsverfahren**

- (1) Die erforderliche schriftliche Zustimmung gemäß § 3 Absatz 3 (Gartenlauben), § 4 Absatz 2 (Zulässige Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen), § 5 Absatz 1 Ziffer 2 und Absatz 2 Ziffer 4 (Ausschlüsse), § 7 Absatz 5 (Kleingärtnerische Nutzung, Bepflanzung und Grünpflege) und § 10 (Öffnungszeiten) der Kleingartenordnung erteilt die Verpächterin.
- (2) Ausgenommen von dieser Regelung ist die Zustimmung für die Umsetzung zulässiger Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen gemäß § 4 Absatz 1 Ziffern 2 - 10 der Kleingartenordnung. Die Zustimmung hierzu erfolgt durch den Zwischenpächter.

#### **§ 15 Verwaltungskostenzuschuss**

Die Verpächterin zahlt dem Zwischenpächter für seine Verwaltungsaufgaben einen jährlichen Kostenbeitrag von 30.000,00 Euro .

Der Betrag ist am 01.07. jeden Jahres fällig.

**§ 16 Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

**§ 17 Schlichtungsverfahren**

Im Rahmen von Streitfällen aus diesem Vertragsverhältnis auf der Vertragsebene zwischen der Verpächterin und dem Zwischenpächter verpflichten sich die Vertragsparteien vor Einleitung einer Klage vor einem ordentlichen Gericht zur Durchführung eines Schlichtungsverfahrens.

Die Kosten des Schlichtungsverfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

**§ 18 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so ist deshalb nicht der gesamte Vertrag unwirksam. Die unwirksame Bestimmung ist vielmehr durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst entspricht, falls die Bestimmung nicht ersatzlos entfallen kann.

Düsseldorf, den

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung Im Auftrag

Düsseldorf, den

Stadtverband der Kleingärtner e.V.  
Der Vorstand

Nieß-Mache Gillet

Vossen

Thelen