

Kleingarten - Pachtvertrag

über

Kleingarten - Parzelle _____ Nr.: _____
zwischen

Kleingartenverein
hier nachstehend kurz **Verpächter** genannt und vertreten durch die
jeweils satzungsgemäß zeichnungsberechtigten Vorstandsmitglieder

Name und Funktion

Name und Funktion

und
Eheleute/Herr/Frau:

Name Vorname

Name Vorname

wohnhaft in:

PLZ Ort

Straße Nr.
hier nachstehend kurz Unterpächter(in) genannt

wonach

der **Verpächter** an den/die **Unterpächter(in)** die in oben genannter Vereinsanlage gelegene **Parzelle Nr. _____** in einer Gesamtfläche von ca. _____ m² in dem Zustand, wie besichtigt und anerkannt, zu den nachfolgenden **Pachtbedingungen** von § 1 bis § 12 auf der Grundlage der in § 1 BKleingG in der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung gültigen Fassung festgeschriebenen Nutzungen „**Erholung und kleingärtnerischen Gartenbestellung**“, wobei die kleingärtnerische Bewirtschaftung als Anbau von Gartenbauerzeugnissen auf mindestens 1/3 der Parzellenfläche zu verstehen ist. Des weiteren gelten die besonderen Bewirtschaftungsbedingungen des Generalpachtvertrages 2005, des Zwischenpachtvertrages 2005, der Kleingartenordnung, die Regelungen des BGB zum Miet- und Pachtrecht und des Bundeskleingartengesetzes. Kopien sind als Anlage hier beigelegt und sind von dem/der Unterpächter/in zur Kenntnis genommen worden.

§ 1 Pachtbeginn

- (1) Wenn nicht anders unter § 12 „Zusatzvereinbarung dieses Vertrages“ vereinbart, übernimmt der/die **Unterpächter(in)** nach Zahlung der Ablösesumme gemäß Wertschätzung mit sofortiger Wirkung die Kleingartenparzelle Nr.: in Pacht, es sei denn, ein anderer Übernahmetermin wurde vereinbart.

§ 2 Pachtdauer

- (1) Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit eingegangen, wobei das erste Pachtjahr als so genanntes Probejahr zu verstehen ist, gerechnet vom Tag des Pachtvertragsabschlusses. Eine vorzeitige Beendigung nach Ablauf des Probejahres ist nur nach den unter § 3 dieses Vertrages aufgeführten Pachtauflösungsgründen möglich.

§ 3 Pachtauflösung

- (1) In Übereinstimmung mit § 12, S. 1 BKleingG endet das Pachtverhältnis bei Einzelpersonen als Unterpächter(in) mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tag des Ablebens des Unterpächters folgt.
- (2) Diese Ablaufrist setzt auch ein beim Ableben nur eines/einer Partners/Partnerin der als Unterpächter(in) zeichnenden Vertragspartei, wobei dann das Pachtverhältnis mit dem überlebenden Partner der Pächter fortgesetzt wird, *es sei denn*, dass der überlebende Partner als Unterpächter(in) nach § 12, S.2 BKleingG innerhalb eines Monats, gerechnet vom Tage des Ablebens des Partners, schriftlich gegenüber dem Verpächter erklärt, dass er/sie das Pachtverhältnis nicht fortsetzen möchte. In diesem Fall, wird bei Auflösung des Pachtverhältnisses die jeweils gültige Wertermittlungsrichtlinie für die Ermittlung der Ablösesumme als Entschädigung für Aufwuchs und Aufbauten zu Grunde gelegt.
- (3) Außer den unter diesem § 3 Abs. (1) und (2) angeführten Gründen kann seinerseits der Verpächter das Pachtverhältnis nur nach Maßgabe der in § 8 und 9 des BKleingG aufgeführten Kündigungsgründen unter Einhaltung der im BKleingG angeführten Fristen durch Aufkündigung des Pachtvertrages beenden. Da sich die Parzelle auf einem kommunalen/privaten Grundstück befindet, wird das Pachtverhältnis spätestens bei Kündigung durch den Grundstückseigentümer nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG beendet.
- (4) Die Zahlung einer Ablösesumme als Entschädigung für Aufwuchs und Aufbauten richtet sich dann für eine Entschädigungsverpflichtung nach den in § 11 BKleingG aufgelisteten Kündigungsgründen. Für alle anderen nicht in § 11 BKleingG aufgelisteten Kündigungsgründe kann eine Entschädigung nur einvernehmlich auf der Grundlage einer Pachtauflösungsvereinbarung mit dem Verpächter zum Tragen kommen.
- (5) Die Aufkündigung des Pachtverhältnisses hat in allen Kündigungsfällen schriftlich zu erfolgen, und kann als empfangsbedürftige Willenserklärung nach § 126 BGB nur im Einvernehmen mit der die Kündigung empfangenden Partei für nichtig erklärt werden. Die einseitige Rücknahme der ausgesprochenen Kündigung ist nicht möglich.

§ 4 Pachtzins und Nebenkosten

- (1) Nach § 5 des BKleingG richtet sich der mit diesem Pachtverhältnis verbundene Pachtzins nach dem im gewerblichen Obst- und Gemüseanbau geltenden Pachtzins pro m² Pachtfläche zuzüglich dem anteilmäßigen Pachtzins zu der gepachteten Gartenparzelle zuzurechnenden Anteil aus der

Bruttofläche³ der Kleingartenanlage. Der Pachtzins pro m² als zulässiger Höchstpachtzins nach § 5 BKleingG wird durch die für Landpacht zuständige Behörde, wie Landwirtschaftskammer Rheinland, bekannt gegeben und ist für die vertragsschließenden Parteien verbindlich.

- (2) Der Pachtzins wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durch den zulässigen Höchstpachtzins, sprich vierfacher Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und dem anteiligen Kostendeckungsbeitrag von z.Z. 0,0318 € begrenzt.

Der Pachtzins beträgt z.Z. pro m²/Jahr 0,06135 € x Faktor 4 = 0,2454 € x Anzahl m² Pachtfläche zuzüglich des für den Pächter anfallenden Anteils an der Bruttofläche der Kleingartenanlage und dem anteiligen Kostendeckungsbeitrag in Höhe von z.Z. 0,0318 €, siehe Fußnote³.

- (3) Der Pachtzins ist entsprechend der Zahlungsmodalität, vorgegeben durch den Verpächter, innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit - ohne Abzüge - auf das vom Verpächter angegebene Pachtkonto zu entrichten.
- (4) Außer dem Pachtzins nach (1) und (2), wie vorstehend festgelegt, können zusätzlich so genannte Gebühren bzw. Beiträge zu entrichten sein, wie beispielsweise:
- a) Unfallversicherung (Pflichtversicherung)
 - b) Feuer-, Einbruch- und Diebstahlversicherung (freiwillig)
- (5) Im Pachtzins nicht enthalten sind die Kosten für Wasser- und Stromverbrauch u.a. evtl. anfallende Nebenkosten.
- (6) Nebenkosten, die für die Erhaltung der Kleingartenanlage und deren Ausstattung anfallen, sind anteilmäßig von dem/der Unterpächter(in) zusätzlich zum Pachtzins zu tragen. Für die zu erstattenden Nebenkosten durch den/die Unterpächter(in) ergeht eine gesonderte Rechnung.

§ 5 Grundpflichten

- (1) Die Grundpflichten zu der Nutzung der Kleingartenpachtfläche ergeben sich aus den jeweils hierfür gültigen §§ des Bundeskleingartengesetzes und der Rechtsprechung, sowie der auf die Pachtfläche anzuwendenden Normen, Kleingartenordnung der Stadt Düsseldorf und Rechtsnormen des Landes NRW (soweit anwendbar) sowie aus der vom Verpächter ergänzungsweise erlassenen Gartenordnung.

Im wesentlichen wird in § 1 BKleingG festgeschrieben

a) der Kleingarten dient der Erholung

b) der Kleingarten dient im gleichen Umfange dem Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf, laut Rechtsprechung mindestens aber 1/3 der Parzellenfläche.

Vorausgesetzt die Bodenbeschaffenheit lässt den Anbau von Gartenerzeugnissen zu.

Des weiteren sind die in § 3 BKleingG eingeflossenen und dem Allgemeinwohl dienenden Ziele des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, und die daraus jeweils ableitbaren Aufgaben für den/die Unterpächter(in), Bestandteil dieses Vertrages. Diese Aufgaben werden gemeinsamen mit allen Unterpächtern jeweils unter Berücksichtigung des Standes der wissenschaftlichen Erkenntnisse und der Rechtsprechungen auf diesen Gebieten in Verfolg des Allgemeinwohls festgelegt.

³ Bruttofläche = Nettokleingartennutzfläche zuzüglich der anlagengebundenen Freiflächen für Wege, Spielplatz, Parkplatz, Vereinsheim, Begleitgrün innerhalb der Anlage und ausschließlich angrenzendes „öffentliches Grün“.

- (2) In Verfolg der vorgenannten Ziele hat der/die Unterpächter(in) jegliches **TUN** zu unterlassen, welches diesen Zielen entgegenwirkt, diese aufhebt oder sonstwie in irgendeiner Form beeinträchtigt, sondern sein/ihr **TUN** bzw. Wirken auf diese Ziele so auszurichten, dass diese Ziele in der Gartengemeinschaft störungsfrei im gutnachbarlichen Nebeneinander erreicht werden können.
- (3) Der/die Unterpächter(in) verpflichtet sich zum Erreichen dieser Ziele die diesbezüglichen Anweisungen des Verpächters zu befolgen.
- (4) Sollte der/die Unterpächter(in) infolge Erkrankung und/oder anderweitiger Verpflichtung ernstlich gehindert sein, den Anweisungen nach (3) persönlich Folge zu leisten, so kann er/sie im Einvernehmen mit dem Verpächter, Dritte mit der Pflichtenwahrnehmung beauftragen und/oder andere Regelungen treffen.

§ 6 Mängelhaftung

- (1) Für Neuangepachtung gilt grundsätzlich, dass der am Überlassungstage⁴ vorherrschende Ist-Zustand der angepachteten Gartenparzelle auf Grund des Bestandsschutzes nach Art. 14 S. 1 GG und/oder anderer so genannter Alt-Regelungen nicht unbedingt dem eigentlichen Soll-Zustand eines Kleingartens nach dem BKleingG entsprechen muss, so dass für den Übernahmezustand für erkennbare und versteckte Mängel der Verpächter nicht haftet, soweit die Mängel durch Einflüsse entstanden sind, auf die der Verpächter in der Ausübung dieser seiner Funktion keinen Einfluss nehmen konnte.
- (2) Für versteckte Mängel aufgrund von Altlasten, die nur eine beschränkte kleingärtnerische Nutzung durch Anbau von Gartenfrüchten erlauben, und von deren Schädlichkeit der Verpächter keine Kenntnis haben konnte, ist im Schadensfall der Verpächter von jeglicher Haftung freigestellt.
- (3) Der Verpächter haftet nach dem Verursacherprinzip auch nicht für evtl. Mängel, die durch städt. Baumaßnahmen und/oder anderen behördlichen Maßnahmen entstanden sind und/oder noch entstehen können, und evtl. die Funktion des Kleingartens nach § 1 BKleingG teilweise aufheben, bzw. die Funktion „Erholung und Anbau von kleingärtnerischen Gartenbauerzeugnissen“ nachhaltig beeinträchtigen können.

§ 7 Kündigungsfristen

- (1) Die Kündigungsfristen richten sich grundsätzlich nach den §§ des BKleingG.
- (2) Eine ordentliche Kündigung durch den Verpächter ist nur zum 30. November eines Jahres zulässig. Sie hat spätestens im Falle einer Kündigung nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BKleingG bis zum dritten Werktag im August zu erfolgen. In den Fällen der Kündigung nach § 9, Abs. 2, Nr. 2 bis 6 BKleingG jedoch bis zum dritten Werktag im Februar eines Jahres.
- (3) In dringenden Fällen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6, ist die Kündigung am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
- (4) Eine fristlose Aufkündigung des Pachtverhältnisses kann nur aus Gründen nach § 8 BKleingG erfolgen.

§ 8 Gerichtsstand

⁴ Überlassungstag=der Tag, an dem die Gartenparzelle nach Zahlung der Ablösesumme durch den neuen Pächter zur Bewirtschaftung übernommen wird.

- (1) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Düsseldorf.

§ 9 Anpassung an Gesetzesänderungen

- (1) Die gesetzliche Grundlage dieses Pachtvertrages, bezogen auf den Grund und Boden der Kleingartenparzelle bildet das BKleingG in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus finden die §§ 535 bis 584 BGB über das Miet- und Pachtrecht und das AGB-Gesetz⁵ Anwendung.
- (2) Bei Unterpächtern, bei denen das Vertragsverhältnis zur Vereinheitlichung auf diesen Unterpachtvertrag umgestellt werden soll, findet der Bestandsschutz nach dem GG Art.14 S.1 grundsätzlich Anwendung für Aufbauten und Aufwuchs, soweit die rechtlichen Voraussetzungen aus früherem Recht vorliegen. Der/die Unterpächter(in) wird von diesem Nachweis seitens des Verpächters befreit, wenn und soweit es sich bei der zu verpachtenden Gartenparzelle um Alt-Parzellen⁶ handelt und die baulichen Anlagen vor 1983 errichtet worden sind.
- (3) Für Aufbauten und Aufwuchs, die durch Zahlung eines Kaufpreises in das Eigentum des/der Unterpächters(in) übergehen, haftet ausschließlich der/die Unterpächter(in) bei Verstößen gegen geltendes Baurecht, Landeswasserecht, Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzrecht, soweit nicht § 9 (2) dieses Pachtvertrages greift.

§ 10 Hecken / Zäune, Begleitgrün und Wegeflächen

- (1) Hecken, die zum Eingrenzen der Kleingartenparzelle dienen, dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Zäune sollten die Höhe von 1 m nicht überschreiten. Im Zweifelsfall ist bindend die Gartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf.
- (2) Die Wegeflächen um die Kleingartenparzelle herum sind durch den Pächter zu pflegen.
- (3) Es ist dem/der Unterpächter(in) verboten, Grünschnitt und Abfälle in die Begleitgrünflächen zu entsorgen.

§ 11 Entsorgung

- (1) Sollte die Gartenlaube mit einer Wasserzapfstelle und/oder Toilettenanlage ausgestattet sein, ist der/die Unterpächter(in) unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes vorhandener Einrichtungen nach den Vorgaben im Generalpachtvertrag entsorgungspflichtig.

§ 12 Zusatzvereinbarung

- (1) Zusatzvereinbarungen sind nur im Rahmen der Schaffung von klaren Rechtsverhältnissen bei unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten als Nachtrag zu diesem Vertrag möglich.
- (2) Die Zusatzvereinbarungen sind als Anlage in alphabetischer Reihenfolgenkennzeichnung und unterschrieben von den vertragsschließenden Parteien diesem Unterpachtvertrag anzuheften.
- (3) Als Zusatzvereinbarung sind hier, vorausgesetzt §1 dieses Pachtvertrages findet keine Anwendung, folgende Änderungen zum Übergabezeitpunkt des Pachtobjektes an den neuen Unterpächter und/oder Unterpächterin einzutragen: Übernahme zum:.....

§ 13 Pachtzeit

Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dieser Pachtvertrag löst bestehende

⁵ AGB-Gesetz= Gesetz zum Schutze der Verbraucher, genannt Gesetz über Allgemeine Geschäftsbedingungen.

⁶ Alt-Parzellen sind jene Parzellen, die bereits vor 1983 als Kleingartenparzelle existent waren.

Altpachtverträge zwischen Verein und Mitglied (Unterpächter) ab.

Bei Aufgabe der Mitgliedschaft im Verein sind anstelle eines Mitgliedsbeitrages Verwaltungskosten in Höhe des Mitgliedsbeitrages zu zahlen.

Ebenso besteht auch die Pflicht an der Gemeinschaftsarbeit teilzunehmen, oder die hierfür festgelegten Kosten zu bezahlen.

- (4) Nach Übernahme der Kleingartenparzelle sind nachstehend aufgeführte Arbeiten durch den/die Unterpächter(in) durchzuführen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....
Düsseldorf, den

.....
Düsseldorf, den

Der Verpächter:

Der/die Unterpächter(in) erklärt(en) sein/ihr Einverständnis und bezeugt(en) die inhaltliche Kenntnisnahme vorstehender Pachtbedingungen nebst Anlagen (Generalpachtvertrag, Kleingartenordnung der Stadt Düsseldorf, Zwischenpachtvertrag, BKleingG, BGB §§ 535 -584 soweit anwendbar auf diesen Vertrag (sowie ergänzende Gartenordnung des Vereins) durch nachfolgende Unterschrift . Alt-Verträge – soweit vorhanden - werden mit der Anerkennung dieses Vertrages nichtig.

Düsseldorf, den

Für den Verpächter zeichnen satzungsgemäß:

1.Vorsitzende(r)

2. Vorsitzende(r)

Schriftführer

Kassierer

Für den/die Unterpächter(in) zeichnet /

Kleingartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf für stadteigene Kleingartenanlagen

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 30.06.2005 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Übergeordnete Benutzungsregelungen

- 1 Die Kleingartenanlagen (§ 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz) sowie die Dauerkleingartenanlagen (§ 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz) in Düsseldorf sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes und den jeweils geltenden Pachtverträgen durch die Pächter zu benutzen. Zulässig sind Gartenparzellen sowie Flächen für Vereinsheime, Kfz-Stellplätze außerhalb der Parzellen, Kinderspielflächen, Flächen für Rahmengrün außerhalb der Gartenparzellen, jedoch innerhalb der Kleingartenanlage liegend, Wegeflächen sowie Flächen für Lagerplätze, die vereinspezifischen Zwecken dienen.

§ 2 Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen innerhalb der Kleingartenparzelle soll im Rahmen der zulässigen Nutzungsregelungen möglichst gering gehalten werden.

Als Versiegelung gilt die Überbauung und Überdachung von Parzellenbereichen sowie die Anlage von Terrassen- und Wegeflächen.

In Kleingartenparzellen bis 300 Quadratmeter Größe sollen mindestens die Hälfte der Fläche kleingärtnerisch genutzt sein. In Gärten mit mehr als 300 Quadratmeter Fläche soll mindestens 2/3 der Fläche kleingärtnerisch genutzt sein, soweit die Bodenbeschaffenheit (Altlasten) dieses Nutzungsverhältnis zulassen.

§ 3 Gartenlauben

- 1 Zulässig sind Gartenlauben in anderthalb geschossiger Bauweise und einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von höchstens 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz, die ohne Unterkellerung und Dachgauben hergestellt werden. Für die Berechnung der Grundfläche sind die als Außenmaße zu Grunde liegenden Rohbaumaße maßgebend.

- 1.1 Bei Herstellung eines Satteldaches darf die Traufhöhe höchstens 2,20 m, die Firsthöhe höchstens 3,80 m betragen.

- 1.2 Wird die Gartenlaube mit einem Flachdach oder einem Pultdach versehen, darf die Laube nur in eingeschossiger Bauweise bis zu einer maximalen Höhe von 2,60 m ausgeführt werden.

- 4.3 Es ist ein umlaufender Dachüberstand von 0,50 m zum ausschließlichen Witterungsschutz der Gartenlaube zulässig. Sofern dieses Maß überschritten wird, ist der das zulässige Maß überschreitende Dachüberstand auf Aufforderung hin ersatzlos zu entfernen.

- 2 Die Bestandsschutzregelung des § 18 Bundeskleingartengesetzes für Gartenlauben, die das unter Absatz 1 genannte Höchstmaß überschreiten, findet Anwendung, sofern die Laube rechtmäßig errichtet wurde. Den Nachweis über die Rechtmäßigkeit der Gartenlaubegröße führt die Einzelpächterin/der Einzelpächter.

- 2.1 Der Bestandsschutz erlischt mit dem teilweisen Rückbau oder dem Abbruch der Gartenlaube und mit der Erneuerung von wesentlichen konstruktiven Bauteilen (z. B. Dachstuhl, Außenwände).

- 3 Mit dem Neubau und mit baulichen Maßnahmen an einer vorhandenen Gartenlaube darf erst begonnen werden, wenn der Grundstückseigentümer schriftlich seine Zustimmung erteilt hat.
Nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Anzeigen, Erlaubnisse oder Genehmigungen werden durch die Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht ersetzt.

§ 4 Zulässige Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen

- 1 In Kleingartenparzellen sind über die Erstellung einer Gartenlaube hinaus im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung zulässig:

- 1.1 die Errichtung von Pergolen, Rankgittern oder sonstigen Rankhilfen ohne zusätzliche Überdachung oder seitliche Verkleidung und/oder Schließung. Hierbei sollen Rankgitter mit einer entsprechenden Bepflanzung insbesondere im Bereich der Terrassen einen ausreichenden Sichtschutz bieten;

- 1.2 die Anlage eines aus Teichfolie oder Fertigelementen hergestellten Biotops oder eines Zierteiches pro Parzelle bis zu einer Größe von 8 m². Eine Verwendung von Beton ist nicht gestattet;

- 1.3 bestimmungsgemäß genutzte Gewächshäuser bis zu einer Höhe von 1,80 m und 8 m² Grundfläche. Zur Standsicherheit sind die gegebenen Konstruktionselemente zu nutzen. Eine Fundamentierung aus Beton ist nicht gestattet;

- 1.4 die Aufstellung eines frei stehenden, nicht an die Gartenlaube angebauten Gerätehauses aus Holz oder Metall bis zur Höhe von 2,20 m und einer Grundfläche von 3,26 m² (entspricht einer Aufstellfläche von 1,80 m x 1,80 m). Gerätehäuser aus Metall sind zusätzlich mit Rankpflanzen zu begrünen. Eine Fundamentierung aus Beton ist unzulässig; in besonders begründeten Einzelfällen kann der Grundstückseigentümer Ausnahmen zulassen;
- 1.5 bestimmungsgemäß genutzte Kinderspielhäuser mit einer Grundfläche bis zu 3 m² und einer Höhe bis 1,50 m sowie Kleinkinderspielgeräte (z. B. Rutsche, Schaukel, Sandkasten);
- 1.6 Grundwasserpumpen, die ausschließlich der Bewässerung der Pflanzen und zur kleingärtnerischen Nutzung dienen, nicht jedoch für andere Zwecke, wie z. B. der Förderung von Trink- und/oder Reinigungswasser, für die Füllung von aufblasbaren Kinderplanschbecken, etc. genutzt werden;
- 1.7 die Nutzung von elektrischem Strom und die Installation von Solaranlagen/Sonnenkollektoren auf den Dachflächen vorhandener Gartenlauben. Die Größe der Solaranlagen/Sonnenkollektoren darf hierbei die Größe der Dachfläche nicht überschreiten;
- 1.8 die Errichtung und Benutzung bestimmungsgemäß auf Dauer fest errichteter Grillkamine mit einer Grundfläche bis 1 m² und einer Höhe von bis zu 1,80 m;
- 1.9 Sat-Antennen - unter Berücksichtigung der technologischen Änderungen bei Empfangsanlagen - für eine Übergangsfrist von 3 Jahren seit In-Krafttreten dieser Satzung und
- 1.10 die Aufstellung von Fahnenmasten innerhalb der Kleingartenanlage,
- 1.11 die Errichtung und Benutzung von Trockentoiletten auf der Basis saug- und kompostierfähiger Naturstoffe - z.B. Rindenschrot, jedoch kein Torf, soweit Wasserschutzgebiete I - III a nicht betroffen sind; diese Regelung findet nur Anwendung so lange keine Entsorgung nach § 9 Absatz 2 oder 3 des Generalpachtvertrages 2004 in Betrieb ist.
- 2 Mit der Umsetzung der in Absatz 1 genannten baulichen Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn der Grundstückseigentümer schriftlich seine Zustimmung erteilt hat.
Nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Anzeigen, Erlaubnisse oder Genehmigungen werden durch die Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht ersetzt.

§ 5 Ausschlüsse

1. In Kleingartenparzellen ist es nicht erlaubt folgende Anlagen und/oder Einrichtungen zu errichten, aufzustellen oder zu betreiben:
 - 1.1 ortsfeste Schwimmbecken, die aufgrund ihrer Größen- und Gewichtsverhältnisse nicht jederzeit bewegbar sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind aufblasbare Kinderplanschbecken bis zu einem Durchmesser von 2,00 m und einer Beckenrandhöhe von 0,50 m;
 - 1.2 Holzflechtzäune und Sichtschutzelemente jedweder Art, insbesondere entlang der Parzellen- und Anlagengrenze. Abweichende Regelungen sind zulässig, sofern die betreffende Gartenparzelle unmittelbar an öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Bahnlinien, etc. angrenzt.
Die Zustimmung zu einer abweichenden Regelung erteilt der Grundstückseigentümer.
 - 1.3 PKW-Stellplätze, Carports und Garagen auf der Parzelle;
 - 1.4 Schornsteine, offene Kamine und sonstige ortsfeste Heizungseinrichtungen sowie die gleichzeitige Lagerung von diesbezüglichen Brennstoffen (Brennholz, etc.), ausgenommen vorhandene bestandsgeschützte Einrichtungen. Der ordnungsgemäße Betrieb bestandsgeschützter Feuerungsanlagen ist durch die Einhaltung der diesbezüglichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen durch die/den jeweilige/n Einzelpächterin/Einzelpächter sicher zu stellen;
 - 1.5 die Haltung von Tieren sowie die gleichzeitige Errichtung von diesbezüglichen Unterbringungsmöglichkeiten. Hiervon ausgenommen ist die Bienenhaltung, sofern die nachbarliche Zustimmung gegeben ist und Allergiker sich nicht ständig in unmittelbarer Umgebung aufhalten;
 - 1.6 Anschlüsse an ein leitungsgebundenes Telefonnetz, ausgenommen vorhandene bestandsgeschützte Fernsprechanlagen;
 - 1.7 Neu- und Ausbau von Gruben zur Aufbewahrung der saug- und kompostierbaren Naturstoffe bei Trockentoiletten-

Nutzung,

- 1.8 Einsatz von Torf sowie Fäkaldüngung,
- 1.9 Verwendung chemischer Unkrautvernichtungsmittel (Herbizide) und
- 1.10 Errichtung von Anlagen, Einrichtungen und die Durchführung von Unternehmungen, die mit einer kleingärtnerischen Nutzung der Kleingartenparzellen nicht vereinbar sind.
- 2 In den Kleingartenparzellen sowie im Bereich der gesamten Kleingartenanlage sind unzulässig:
 - 2.1 der Gebrauch von Schuss-, Wurf-, Stich- und Hiebaffen aller Art, sofern nicht aus Brauchtumsgründen (Schützenverein) eine amtliche Genehmigung nachgewiesen werden kann. Ebenso bedarf die Errichtung und Unterhaltung einer Schießanlage zur Brauchtumpflege der behördlichen Abnahme und Genehmigung;
 - 2.2 das Zwischen- oder Ablagern von Abfall und Unrat jeglicher Art und Herkunft sowie das Lagern von Grünschnitt außerhalb von Kompostierungsanlagen;
 - 2.3 das Verbrennen von Abfall, Pflanzen/-teilen und sonstigen Materialien;
 - 2.4 das Befahren mit Fahrrädern - mit Ausnahme ausgewiesener Fahrradwege -, motorgetriebenen Fahrzeugen außer Rollstühlen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers außerhalb des Parkplatzes und dessen Zufahrt von der öffentlichen Straße her.
- 3 Das Abstellen von Wohn- und Campingwagen sowie von Wohnmobilen ist innerhalb der Parzellen und der Kleingartenanlage, auch auf den dazu gehörigen Parkplätzen, nicht gestattet.

§ 6 Grenzabstände

Gartenlauben müssen im Regelfall einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m zur Nachbarparzelle, die nach § 4 zulässigen Anlagen und Einrichtungen sowie Kompostierungseinrichtungen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die in § 1 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) genannten Grenzabstände gelten gegenüber anderen Einzelgärten und den gemeinschaftlichen Einrichtungen entsprechend. Ausgenommen sind hiervon vorhandene Anlagen und Einrichtungen, für die der Bestandsschutz nachgewiesen werden kann.

§ 7 Kleingärtnerische Nutzung, Bepflanzung und Grünpflege

- 1 Die Kleingartenparzellen sind entsprechend einer kleingärtnerischen Nutzung (§1 Absatz 2) zu bepflanzen und zu bewirtschaften. Eine Extensivpflege der Einzelparzellen, die zu einer Verwilderung der Flächen führt, ist nicht zulässig.
- 2 In Einzelgärten dürfen nicht mehr als zwei Obsthoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sonstige Bäume und Sträucher dürfen 6,00 m Höhe und 4,00 m Breite nicht überschreiten. Nadelgehölze, die mehr als 2,00 m Höhe erreichen können, sind nicht gestattet, sofern sie nicht als Hecken bis maximal 1,20 m Höhe im Schnitt gehalten werden.
Die in den §§ 41, 42, 46 und 47 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) genannten Grenzabstände gelten gegenüber anderen Einzelgärten und den gemeinschaftlichen Einrichtungen entsprechend.
- 3 Die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) finden in den Kleingartenanlagen keine Anwendung.
- 4 Im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres ist ein Form- und Pflegeschnitt an Hecken auf die zulässige Höhe von 1,20 m zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen geboten, sofern sich hierin keine bebrüteten Niststätten befinden. Der Zuwachs darf eine Gesamthöhe der Hecke von 1,40 m nicht überschreiten. Eine Rodung oder Zerstörung von Heckenpflanzungen ist in diesem Zeitraum nicht erlaubt.
Die Regelungen des § 64 Absatz 2 Landschaftsgesetz (LG NW) gelten entsprechend.
- 5 Die Fällung von Bäumen, die Durchführung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen und die Veränderung der Gestaltung im Bereich der Grünflächen außerhalb der Einzelparzellen ist nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig.

§ 8 Kompostierung und Abfallentsorgung

- 1 Die in den Kleingartenanlagen anfallenden Abfälle sind umweltgerecht und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 2 Pflanzliche Rückstände der Gartenbewirtschaftung (Grünschnitt, etc.) sind ebenso wie ungekochte Speiseabfälle zu kompostieren.

§ 9 Düngemittel und Pflanzenschutz

- 1 Die Aufbringung von nitrat- und phosphathaltigen Düngemitteln ist ausschließlich auf Nutzpflanzenkulturen während der Vegetationsperioden in sparsamster Weise erlaubt. Der Einsatz von Torf und die Düngung mit Fäkalien ist verboten.
- 2 Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist auf biologische Präparate zu beschränken.

§ 10 Öffnungszeiten

Kleingartenanlagen sind Bestandteile des öffentlichen Grüns der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie sind als Gemeinschaftsanlagen einzurichten, zu nutzen und der Allgemeinheit als Begegnungs- und Erholungsstätten zugänglich zu machen.

Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Düsseldorfer Straßenordnung - DStO) findet in Kleingartenanlagen in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

Das Wegenetz der Kleingartenanlagen ist während der hellen Tagesstunden (MEWZ 9:00 - 17:00 Uhr; MESZ 8:00 - 22:00 Uhr) für das Betreten von jedermann zu Erholungszwecken, auch für Personen in Begleitung von Hunden, zugänglich zu halten. Verunreinigungen durch Hunde sind von den begleitenden Personen unverzüglich zu beseitigen.

Ebenso sind Kinderspielplätze innerhalb von Kleingartenanlagen für Kinder mit Begleitpersonen zugänglich zu halten.

Beschränkungen dieser Zugangsrechte auf der Grundlage des Pachtrechts bedürfen grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Ausgenommen hiervon ist die Ausübung des Hausrechts durch den Kleingartenverein. Eine die Zugangsrechte beschränkende Beschilderung darf ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht angebracht werden.

§ 11 Winterwartung

Die Wege innerhalb der Kleingartenanlagen sind in verkehrssicherem Zustand zu halten, bei im Winter auftretender Glätte ist dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Stellen zwischen 10 und 17 Uhr mit abstumpfenden Mitteln bestreut sind.

§ 12 Einfriedung

Eine Einfriedung von Einzelgärten ist zur Unterteilung aneinander grenzender Parzellen zulässig. Sie soll innerhalb von Kleingartenanlagen in Material und Höhe einheitlich erfolgen. Zäune dürfen eine Höhe 1,00 m, pflanzliche Einfriedungen (Hecken) 1,20 m nicht übersteigen.

Die Aufstellung weiterer Einfriedungen wie Zäune, Mauern, etc. ist innerhalb von Einzelgärten nicht erlaubt.

Eine Verwendung von Sichtschutzelementen (§ 5 Absatz 1.2) sowie von Stacheldraht u. ä. ist nicht zulässig.

§ 13 Bewertungsverfahren

Vor der erneuten Verpachtung eines Kleingartens hat der bisherige Pächter eine Bewertung der Bepflanzung und Ausstattung des Kleingartens durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Die Bewertung erfolgt nach den Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten des Stadtverbandes Düsseldorf der Kleingärtner e. V. in der von der Landeshauptstadt genehmigten Fassung. Sofern der Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e. V. nicht über Wertermittlungsrichtlinien verfügt, ist auf die gleichlautenden Richtlinien des Landesverbandes Rheinland der Kleingärtner e. V. sowie des Landesverbandes Westfalen-Lippe der Kleingärtner e. V. in der jeweils geltenden Fassung zurück zu greifen.

§ 14 In-Krafttreten

Diese Satzung tritt am 01.09.2005 in Kraft.

Bundesklingartengesetz (BKleingG)

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§1 Begriffsbestimmungen

(1) Ein Klinggarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

(2) Kein Klinggarten ist

1. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);
2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);
4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).

(3) Ein Dauerkleingarten ist ein Klinggarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

§ 2 Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Eine Kleingärtnerorganisation wird von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, daß

1. die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Klinggartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt,
2. erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und
3. bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.

§ 3 Klinggarten und Gartenlaube

(1) Ein Klinggarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Klinggartens berücksichtigt werden.

(2) Im Klinggarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

Zweiter Abschnitt

Kleingartenpacht

§ 4 Klinggartenpachtverträge

(1) Für Klinggartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pacht, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für die Pacht von Grundstücken zu dem Zweck, sie aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpacht). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird.

(3) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist, hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation zu übertragen.

§ 5 Pachtzins

(1) Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete Gutachterausschuß ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten. Die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden haben auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Liegen anonymisierbare Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes nicht vor, sind ergänzend Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

(3) Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger oder höher als der sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpachtzins, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, daß der Pachtzins bis zur Höhe des Höchstpachtzinses herauf oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraumes an der höhere oder niedrigere Pachtzins zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsschluß oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pachtzinserhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am fünfzehnten Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, so tritt eine Erhöhung des Pachtzinses nicht ein.

(4) Der Verpächter kann für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedigungen und Parkplätze, vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Die Erstattungspflicht eines Kleingärtners ist auf den Teil der ersatzfähigen Aufwendungen beschränkt, der dem Flächenverhältnis zwischen seinem Kleingarten und der Kleingartenanlage entspricht, die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Kleingartenfläche anteilig zugerechnet. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe des Pachtzinses zugleich mit dem Pachtzins zu entrichten.

(5) Der Verpächter kann vom Pächter Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag einer einmalig erhobenen Abgabe in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen, zu entrichten.

§ 6 Vertragsdauer

Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten können nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden; befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 7 Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form.

§ 8 Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

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.

§ 9 Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung 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 geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;
2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;
4. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder
6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
 - a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
 - b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574) geändert worden ist, genannten Zwecke

alsbald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August,
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(3) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig.

§ 10 Kündigung von Zwischenpachtverträgen

(1) Der Verpächter kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn

1. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 8 Nr. 2 oder des § 9 Abs. 1 Nr. 1 ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder
2. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

(2) Durch eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 bis 6, die nur Teile der Kleingartenanlage betrifft, wird der Zwischenpachtvertrag auf die übrigen Teile der Kleingartenanlage beschränkt.

(3) Wird ein Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet, tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein.

§ 11 Kündigungsentschädigung

- (1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.
- (2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.
- (3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

§ 12 Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners

- (1) Stirbt der Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- (2) Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Absatz 1 entsprechend.
- (3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 569 a Abs. 3 und 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Haftung und über die Anrechnung des geleisteten Mietzinses entsprechend anzuwenden.

§ 13 Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts abgewichen wird, sind nichtig.

Dritter Abschnitt

Dauerkleingärten

§ 14 Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland

- (1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande.
- (2) Hat die Gemeinde Ersatzland bereitgestellt oder beschafft, hat der Bedarfsträger an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu leisten, der dem Wertunterschied zwischen der in Anspruch genommenen kleingärtnerisch genutzten Fläche und dem Ersatzland entspricht.
- (3) Das Ersatzland soll im Zeitpunkt der Räumung des Dauerkleingartens für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen.

§ 15 Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung

- (1) An Flächen, die in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind, können durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden.
- (2) Die Enteignung setzt voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert,
1. der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und
 2. dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zur Begründung der Kleingartenpachtverträge gemacht worden ist; das Angebot ist in bezug auf den Pachtzins als angemessen anzusehen, wenn dieser dem Pachtzins nach § 5 entspricht.
- (3) Der als Entschädigung festzusetzende Pachtzins bemißt sich nach § 5.
- (4) Im übrigen gilt das Landesenteignungsrecht.

§ 16 Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingärten

(1) Kleingartenpachtverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

(2) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Pachtverträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine Dauerkleingärten sind, sind wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist.

(3) Stehen bei Verträgen der in Absatz 2 bezeichneten Art die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde, enden die Pachtverhältnisse mit Ablauf des 31. März 1987, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist; im übrigen verbleibt es bei der vereinbarten Pachtzeit.

Ist die Kleingartenanlage vor Ablauf der in Absatz 3 bestimmten Pachtzeit im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf des 31. März 1987 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und der Beschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs bekanntgemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an um vier Jahre; der vom Zeitpunkt der vereinbarten Beendigung der Pachtzeit bis zum 31. März 1987 abgelaufene Zeitraum ist hierbei anzurechnen. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden.

§ 17 Überleitungsvorschrift für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Anerkennungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgesprochen worden sind, bleiben unberührt.

§ 18 Überleitungsvorschriften für Lauben

(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden.

(2) Eine bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

§ 19 Stadtstaatenklausel

Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung des Gesetzes auch als Gemeinde.

§ 21**Berlin-Klausel**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 22**Inkrafttreten**

Dieses Gesetzes tritt am 1. April 1983 in Kraft.

I. Miete

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

- (1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Fehler, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessene Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
- (2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.
- (3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten Absatz 1 und Absatz 2 entsprechend.
- (4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

- (1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.
- (2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn
1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
 2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

- (1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.
- (2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,
1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
 2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen oder
 3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

- (1) Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters

- (1) Der Mieter kann vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat.

§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

§ 542 Ende des Mietverhältnisses

- (1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.
- (2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht
1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
 2. verlängert wird.

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
 - a) für zwei auf einander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
 2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
 3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.
- (4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b, 536d und §§ 469 bis 471 ent-

sprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

§ 544 Vertrag über mehr als dreißig Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von dreißig Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.
- (2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

- (1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

§ 547 Erstattung von im voraus entrichteter Miete

- (1) Ist die Miete für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichtet worden, so hat der Vermieter sie zurückzuerstatten und ab Empfang zu verzinsen. Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, so hat er das Erlangte nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.
- (2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen wirksam.

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- (1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurück erhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
- (2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

II. Pachtvertrag

§ 581 Pachtvertrag

- (1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuß der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten.
- (2) Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrages sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.

§ 582 Inventar

- (1) Wird ein Grundstück mit Inventar verpachtet, so obliegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke.
- (2) Der Verpächter ist verpflichtet, Inventarstücke zu ersetzen, die infolge eines vom Pächter nicht zu vertretenden Umstands in Abgang kommen. Der Pächter hat jedoch den gewöhnlichen Abgang der zum Inventar gehörenden Tiere insoweit zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht.

§ 582a Inventar zum Schätzwert

- (1) Übernimmt der Pächter eines Grundstücks das Inventar zum Schätzwert mit der Verpflichtung, es bei Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert zurückzugewähren, so trägt er die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen

Verschlechterung des Inventars. Innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft kann er über die einzelnen Inventarstücke verfügen.

(2) Der Pächter hat das Inventar in dem Zustand zu erhalten und in dem Umfang laufend zu ersetzen, der den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters.

(3) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren. Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über. Besteht zwischen dem Gesamtschätzwert des übernommenen und dem des zurückzugewährenden Inventars ein Unterschied, so ist dieser in Geld auszugleichen. Den Schätzwerten sind die Preise im Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen.

§ 583 Pfandrecht an Inventarstücken

(1) Dem Pächter eines Grundstücks steht für die Forderungen gegen den Verpächter, die sich auf das mitgepachtete Inventar beziehen, ein Pfandrecht an den in seinen Besitz gelangten Inventarstücken zu.

(2) Der Verpächter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Pächters durch Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jedes einzelne Inventarstück dadurch von dem Pfandrecht befreien, daß er in Höhe des Wertes Sicherheit leistet.

§ 583a Verpflichtung hinsichtlich Inventarstücken

Vertragsbestimmungen, die den Pächter eines Betriebs verpflichten, nicht oder nicht ohne Einwilligung des Verpächters über Inventarstücke zu verfügen oder Inventar an den Verpächter zu veräußern, sind nur wirksam, wenn sich der Verpächter verpflichtet, das Inventar bei der Beendigung des Pachtverhältnisses zum Schätzwert zu erwerben.

§ 584 Pachtzeit; Kündigung

(1) Ist bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahrs zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

(2) Dies gilt auch, wenn das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann

§ 584a Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte

(1) Dem Pächter steht das in § 540 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.

(2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 580 zu kündigen.

§ 584b Nichtrückgabe des Pachtgegenstands

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahrs stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen

Zwischenpachtvertrag

Der **Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V.** als Zwischenpächter, hier nachstehend kurz "**Zwischenverpächter**" genannt

und

der als gemeinnützig im bundeskleingarten- und steuerlichrechtlichen Sinne anerkannte Verein, hier nachstehend kurz "**Pächter**" genannt,

.....
schließen folgenden Zwischenpachtvertrag:

§ 1 Geltung und Anwendung übergeordneter Regelungen

Die Verpachtung erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen

- ▶ des Bundeskleingartengesetzes
- ▶ den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Miet- und Pachtrecht (BGB §§ 535-584a)

Als Bestandteil dieses Zwischenpachtvertrages sind vereinbart:

- ▶ die Kleingartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf in der jeweils gültigen Fassung;
- ▶ die Rechte und Pflichten des Zwischenverpächters berührenden Regelungen des Generalpachtvertrages zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Zwischenverpächter.

Ein Abdruck des Generalpachtvertrages und der Kleingartenordnung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist diesem Zwischenpachtvertrag beigelegt.

§ 2 Pachtgegenstand

2.1 Der Zwischenverpächter verpachtet dem Pächter zur Weiterverpachtung an Unterpächter, die ausschließlich Bürger der Landeshauptstadt Düsseldorf sein sollen und deren Einkommen im Regelfall die Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht überschreiten darf, zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung entsprechend dem ebenfalls hier als Bestandteil des Zwischenpachtvertrages beigelegten Unterpachtvertrag folgende Grundstücksfläche:

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

Größe: qm

Anlage:

Nicht mitverpachtet wird die Fläche, die für den Betrieb eines konzessionierten Vereinsheims beansprucht wird, mit einer Größe von

Über diese Fläche ist ein gesonderter Pachtvertrag abzuschließen.

2.2 Der Pächter ist verpflichtet darauf zu achten, dass die mit der durch den/die Unterpächter(in) angepachteten Parzelle vertraglich vereinbarten Verpflichtungen zur kleingärtnerischen Nutzung in Übereinstimmung mit den vertraglich vorgegebenen Regelungen, der Kleingartenordnung und nach den Bestimmungen des BKleingG's erfolgt, soweit die kleingärtnerische Nutzung infolge einer behördlich festgestellten Bodenkontamination nicht eingeschränkt wird.

2.3 Die maximale Größe der Parzellenfläche sollte bei Neuanlagen ca. 400 qm betragen. Hiervon unberührt bleiben die übernommenen Flächengrößen aus Alt-Verträgen. Die Mindestgröße von

250 qm darf nicht unterschritten werden, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer als Generalverpächter hierzu eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat.

2.4 Teilungen von zugewiesenen Parzellen bedürfen vor ihrer Umsetzung der schriftlichen Zustimmung des Zwischenverpächters.

2.5 Pachtgegenstand ergibt sich aus § 1 Abs.4 des Generalpachtvertrages.

§ 3 Änderungen in der flächenbezogenen Größe des Pachtobjektes

3.1 Änderungen in der flächenbezogenen Größe der angemieteten Grundstücksfläche als Teilflächenänderung durch Zu- und/oder Abgänge infolge von Kündigungen nach § 8 und/oder § 9 BKleingG sind in der die Änderung betreffenden Anlage Nr. zu diesem Vertrag unter Angabe

- a) des Grundes
- b) des Kündigungszeitpunktes
- c) der Räumung
- und d) der Art der Entschädigung

einzutragen und von den Vertragsparteien (**Zwischenverpächter und Pächter**) ordnungsgemäß gegenzuzeichnen.

§ 4 Pachtzins

4.1 Die Berechnung, die Änderung und/oder die Ermittlung der Pacht hat auf der Grundlage von § 5 Abs. 1 S. 1 BKleingG zu erfolgen.

4.2 Die Pachtberechnung erfolgt auf der Grundlage der Bruttofläche der angemieteten Gesamtfläche der Kleingartenanlage, wobei die Pacht zurzeit das Vierfache der im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gezahlten Pacht (jeweils gutachterlich festgestellt) beträgt.

4.3 Die Regelung zu Nebenkosten nach 4.10 dieses Vertrages bleibt jedoch vorbehalten

4.4 Dem Pächter ist untersagt, auf die Pacht als kleingärtnerische Höchstpacht bei der Weitergabe an den Unterpächter Zuschläge zur Höchstpacht gesondert zu erheben oder Änderungen in der gebotenen Berechnung nach dem BKleingG vorzunehmen, es sei denn, dass eine solche Änderung durch ein Änderungsgesetz zum BKleingG ausdrücklich erlaubt wird.

4.5 Der Zwischenverpächter ist berechtigt, anstelle eines Mitgliedsbeitrages eine Verwaltungsgebühr in Höhe des Mitgliedsbeitrages von den Vereinen zu verlangen, die von der Mitgliedschaft im Verband ausgeschlossen wurden und/oder selbst die Mitgliedschaft im Verband aufgekündigt haben.

4.6 In der Berechnung der Höchstpacht für den Unterpächter sind anteilmäßig nur die unmittelbar der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Flächenanteile der Gesamtfläche der Kleingartenanlage heranzuziehen. Flächen die der kleingärtnerischen Nutzung nicht zugeordnet werden können, wie beispielsweise Vereinsheimflächen mit vollkonzessionierten Vereinsheimen dürfen dem Unterpächter anteilmäßig nicht berechnet werden.

4.7 Die Pacht für das jeweilige Kalenderjahr wird jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres im voraus fällig.

4.8 Grundsteuern und Straßenreinigungsgebühren sind entsprechend der ergangenen Bescheide umlagemäßig vom Unterpächter zu tragen, wobei die Grundsteuer B und/oder A jeweils von dem/der Unterpächter(in) zu entrichten ist, wo die Grundsteuer angefallen ist.

4.9 Wohnlaubengebühren sind entsprechend der vom Generalverpächter (Landeshauptstadt Düsseldorf) vorgegebenen Staffelung ohne zusätzliche Zuschläge seitens des Pächters an die Unterpächterin/den Unterpächter zur Zahlung weiterzugeben.

4.10 Sonstige Gebühren und/oder Beiträge, wie Entsorgungsbeiträge und Abwassergebühren und/oder Abfallgebühren, die vom Generalverpächter auf der Grundlage bestehender Gesetze rechtmäßig erhoben werden, sind zusätzlich zur Pacht in der Höhe der ergangenen Bescheide von dem jeweils hiervon Betroffenen zu entrichten.

§ 5 Weiterverpachtung an Unterpächter(innen)

Der Pächter ist dafür verantwortlich,

5.1 dass die Weiterverpachtung im Regelfall ausschließlich an Bürger der Stadt Düsseldorf erfolgt.

5.2 dass freiwerdende Gartenparzellen bei Neuverpachtung und auch bei neu angelegten Parzellen in der Regel vorrangig an junge Familien mit Kindern vergeben werden.

5.3 dass bei Neuverpachtung der Sozialstatus des Kleingartens berücksichtigt und demzufolge Familien mit niedrigem Einkommen im Regelfall vorrangig berücksichtigt werden.

5.4 Im Rahmen der Verpachtung darf der Pächter die Vergabe von Gartenparzellen nicht von sachfremden Erwägungen abhängig machen. Insbesondere dürfen Familienangehörige von Unterpächtern und/oder Unterpächterinnen bei der Verpachtung von Gartenparzellen nicht bevorzugt werden.

5.5 Der Pächter stellt sicher, dass vor einem Unterpächterwechsel unzulässige Nutzungen oder rechtswidrige Zustände in einer Gartenparzelle beendet werden, sofern dem Pächter dieser Sachverhalt bereits vor dem Zeitpunkt der Parzellenaufgabe bekannt waren.

§ 6 Pflichten des Pächters

§ 6.1 Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der/die Unterpächter(in), die in dessen Unterpachtvertrag festgelegten Regelungen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung der angepachteten Parzelle beachtet und einhält.

§ 6.2 Für den Fall, dass der/die Unterpächter/in die im Unterpachtvertrag festgeschriebenen Regelungen missachtet, hat der Pächter nach Kenntnisnahme des Missstandes sofort die Behebung der Verstöße zu verlangen und/oder ggfls. gerichtlich durchzusetzen.

§ 6.3 Der Pächter hat in den Fällen, wo der/die Unterpächterin wiederholt gegen den Unterpachtvertrag verstößt, je nach Schwere der Pflichtverletzung die Kündigung des Pachtverhältnisses auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 S.1 und/oder nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BKleingG durchzusetzen.

§ 6.4 Sollte der Pächter sich außerstande sehen, die anerkannten Missstände durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen, greift die im Generalpachtvertrag unter § 3 (3) vorgesehene Durchgriffskündigung durch die Stadt Düsseldorf als Grundstückseigentümer und Generalverpächter.

§ 7 Pachtzins und Nebenleistungen

- (1) Der vom Pächter zu entrichtende Pachtzins beträgt derzeit € 0,2454 pro Jahr/m² der Pachtfläche. Für die Ermittlung des Pachtzinses und die Geltendmachung einer Pachtzinsanpassung gelten die gesetzlichen Regelungen.

- (2) Neben dem vorgenannten Pachtzins trägt der Pächter in Vorleistungen die anfallende Grundsteuer, sowie die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an die Landwirtschaftskammer und die Straßenreinigungsgebühren. Dem Pächter werden hierbei jeweils die im Zeitraum des Vorjahres (01.01. – 31.12.) vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt bzw. dem Amt für Immobilienmanagement der Zwischenpächterin 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 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 Pächter 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 Bestandschutzregelung 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), den sonstigen Nebenkosten (§ 4 Abs. 3) und dem Kostendeckungsbeitrag (§ 5) gemäß Generalpachtvertrag wie folgt Wohnlaubenentgelte zu entrichten:

Wohnlaubengröße	€/Monat
Bis 50 m ²	30,00 €
Bis 60 m ²	35,00 €
Bis 70 m ²	40,00 €
Bis 80 m ²	45,00 €
Bis 90 m ²	50,00 €
Bis 100 m ²	55,00 €
Bis 120 m ²	75,00 €
Bis 140 m ²	90,00 €
Bis 160 m ²	105,00 €
Bis 180 m ²	120,00 €
Bis 200 m ²	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) gemäß Generalpachtvertrag 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 €/Jahr	Sommerterrasse €/Jahr
bis unter 50 m ²	250,00	125,00
50 m ² – unter 75 m ²	500,00	250,00
75 m ² - unter 100 m ²	750,00	375,00
100 m ² – unter 150 m ²	1.000,00	500,00
ab 150 m ²	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 des Zwischenpächters zulässig. Für eine durch den Zwischenverpächter genehmigte Wohnnutzung ist zusätzlich ein Entgelt zu entrichten, dass analog der Regelung nach Absatz 4 erhoben und berechnet wird.
- (7) Der Pachtzins, der Kostendeckungsbeitrag und das Entgelt für die vollkonzessionierten Vereinshäuser ist in zwei gleichen Teilbeträgen bis zum 01.03. und 01.09. des betreffenden Jahres an den Stadtverband Düsseldorf zu überweisen.

Die Grundsteuer sowie die bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallende Abgabe an den Stadtverband und die Straßenreinigungsgebühren sind in gesamter Höhe bis zum 01.03. des betreffenden Jahres an den Stadtverband Düsseldorf zu überweisen.

Das Wohnlaubenentgelt und das nach Absatz 6 zu erhebende Entgelt sind für das jeweils laufende Jahr bis zum 01.09. des Jahres an den Stadtverband Düsseldorf zu überweisen.

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

§ 8 Aufwendungen für Kleingartenanlagen (Kostendeckungsbeitrag)

Für die von der Verpächterin für die Kleingartenanlagen geleisteten Aufwendungen im Sinne von § 5 Abs. 4 BKleingG zahlt der Pächter 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 qm Pachtfläche. Für die Fälligkeit gilt § 7 Abs. Abs. 7 Satz 1 dieses Vertrages.

§ 9 Einsichtsrechte und Grundsteuerbewertung

- (1) Der Zwischenverpächter wird dem Pächter die internen Verrechnungsunterlagen und ergangenen Bescheide zu der Grundsteuer (§ 4 Abs. 2), der bei einer Veranlagung zur Grundsteuer A anfallenden Abgabe an die Verpächterin (§ 4 Abs. 2) gemäß Generalpachtvertrag zur Einsichtnahme offen legen. Der Zwischenpächter verpflichtet sich, dem Pächter Kopien von Bescheiden so rechtzeitig zukommen zu lassen, dass der Pächter binnen 4 Wochen Einwendungen erheben kann.

- (2) Im Einvernehmen mit dem Pächter hat der Zwischenverpächter die vollständige Überprüfung und ggf. Korrektur der Einheitswertbescheide für die Kleingartenanlagen gemäß § 7 Abs. 2 dieses Vertrages, die den Grundsteuerbescheiden zugrunde liegen, bei der zuständigen Finanzverwaltung zu veranlassen.
- (3) Bis zur Überprüfung und ggf. Korrektur von Einheitswertfestsetzungen wird der Pächter die Grundsteuer für den Boden auf der Grundlage der bisherigen Einheitswertbescheide im Rahmen der Nebenleistungen zum Pachtzins (§ 4 Abs. 2) gemäß Generalpachtvertrag 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.

§ 10 Zugänglichkeit und Verkehrssicherungspflicht

- (1) Der Pächter stellt sicher, dass in Erfüllung der Verpflichtung die Pachtflächen mit Ausnahme der Einzelgärten von jedermann zu Erholungszwecken betreten und die öffentlichen Kinderspielflächen 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 des Zwischenpächters.

- (2) Der Pächter stellt 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 Pächter frei, Schilder mit dem Text „Dieser Weg wird bei Schnee und Eisglätte nicht geräumt oder gestreut. Benutzung auf eigene Gefahr.“ aufzustellen.

- (3) Der Pächter stellt den Zwischenpächter von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus dem Zustand und der Benutzung der Pachtflächen, insbesondere einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben.

§ 11 Wasserversorgung

- (1) Im Rahmen des Neubaus einer Kleingartenanlage errichtet der Zwischenverpächter die Wasserversorgung. Die Wasserversorgung umfasst das Leitungsnetz vom Übergabepunkt des Versorgungsunternehmens bis zum Wasseruhrenschaft in der Einzelparzelle einschließlich aller Leitungen, Absperreinrichtungen und Schachtbauwerke.
- (2) Bei erforderlichen Reparaturen der Wasserleitungen stellt der Pächter einen entsprechenden Antrag zur Bewilligung von finanziellen Mitteln an den Zwischenpächter.

§ 12 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 vereinbaren 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 Pächter nicht durchführbar, befürworten der Zwischenverpächter und der Pächter im gegenseitigen 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 Pächter in Vorleistung.

§ 13 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 Erstausrüstung 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 Pächter und/oder durch den/die Unterpächter ist nicht zulässig.

§ 14 Unterhaltung der Kleingartenanlagen

- (1) Der Pächter trägt Sorge für die ordnungsgemäße sowie fach- und sachgerechte Unterhaltung, Pflege und Reinigung der in § 2 Absatz 4 genannten Pachtflächen. Ausgenommen hiervon sind die Wasserversorgung gemäß § 11 dieses Vertrages.
- (2) Die über die Pachtflächen hinausgehenden Bereiche der Kleingartenanlage unterhält, pflegt und reinigt die Verpächterin.

§ 15 Betretungsrecht, Informationspflicht

- (1) Der Verpächter und/oder der Zwischenverpächter und seine 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 Zwischenpächterin und ihre Beauftragten ein Zutrittsrecht auch ohne weitere Vorankündigung.
- (2) Die Verpächterin ist verpflichtet, den Zwischenverpächter über beabsichtigte Arbeiten (z.B. Vermessungen, bauliche Änderungen) in der Pachtfläche zu informieren. Im Regelfall erfolgt die Information spätestens 10 Werktage vor dem Arbeitsbeginn. Der Zwischenverpächter seinerseits verpflichtet sich, den Pächter über beabsichtigte Arbeiten rechtzeitig zu informieren.

§16 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 nach Rücksprache mit dem Zwischenpächter erlässt.

Der Pächter wirkt gegenüber Unterpächtern auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften und Verträge hin.

§ 17 Zustimmungsverfahren

- (1) Die erforderliche schriftliche Zustimmung gemäß Kleingartenordnung § 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 Kleingartenordnung § 4 Absatz 1 Ziffer 2 bis 10 der Kleingartenordnung. Die Zustimmung hierzu erfolgt durch den Pächter.

§ 18 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 19 Pachtzeit

Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dieser Pachtvertrag löst bestehende Altpachtverträge zwischen Stadtverband und Verein ab.

§ 20 Schlichtungsverfahren

Im Rahmen von Streitfällen aus diesem Vertragsverhältnis auf der Vertragsebene zwischen Zwischenverpächter und Pächter 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.

§ 21 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.....

Düsseldorf, den.....

Stadtverband Düsseldorf
der Kleingärtner e.V.

Kleingärtnerverein

.....

P. Vossen
1. Vorsitzender

J. Thelen
2. Vorsitzender

.....
1. Vorsitzender 2. Vorsitzender

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 "Lörrick" (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 m² 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 Bestandschutzregelung 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 ² bebauter Fläche	30,00
bis 60 m ² bebauter Fläche	35,00
bis 70 m ² bebauter Fläche	40,00
bis 80 m ² bebauter Fläche	45,00
bis 90 m ² bebauter Fläche	50,00
bis 100 m ² bebauter Fläche	55,00
bis 120 m ² bebauter Fläche	75,00
bis 140 m ² bebauter Fläche	90,00
bis 160 m ² bebauter Fläche	105,00 c
bis 180 m ² bebauter Fläche	120,00 c
bis 200 m ² 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 ²	250,00	125,00
50 m ² - unter 75 m ²	500,00	250,00
75 m ² - unter 100 m ²	750,00	375,00
100 m ² - unter 150 m ²	1.000,00	500,00
ab 150 m ²	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 m² 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 Kinderspielflächen 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 auszus zahlen.
- (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 vereinbaren 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 Erstausrüstung 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

