

# Kreisverband Köln der Kleingärtnervereine e.V.

## Pachtvertrag für das Mitglied

Herrn/Frau \_\_\_\_\_  
(Vorname, Name des Pächters)

PLZ/Wohnort \_\_\_\_\_

Straße/Haus-Nr. \_\_\_\_\_

Mitglieds-Nr. \_\_\_\_\_

im Kleingärtnerverein \_\_\_\_\_ e.V.  
(Vereinsname)

Kleingartenanlage \_\_\_\_\_ Block \_\_\_\_\_

Garten-Nr. \_\_\_\_\_ Gartengröße \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**Gültig für Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingarten-  
gesetzes sowie sonstige Kleingärten.**

**Zwischen dem**

**Kreisverband Köln der Kleingärtnervereine e.V.  
im folgenden Verpächter genannt,  
vertreten durch den zuvor genannten Kleingärtnerverein**

**und**

**Herrn/Frau**

---

(Vorname, Name des Pächters)

**Mitglied im vorgenannten Kleingärtnerverein, im folgenden  
Pächter genannt,**

**wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen.**

# **§ 1**

## **Pachtgegenstand**

Der Verpächter (Kreisverband Köln der Kleingärtnervereine e.V.) verpachtet dem Pächter nach Maßgabe des bestehenden Generalpachtvertrages mit der Stadt Köln den zuvor genannten Kleingarten zur kleingärtnerischen Nutzung.

# **§ 2**

## **Pachtdauer und Kündigung**

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit, jedoch längstens für die Dauer des Generalpachtvertrages geschlossen. Pachtjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- (3) Der Verpächter kann seinerseits das Pachtverhältnis gemäß der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes kündigen, (BKleinG § 8 und § 9) insbesondere dann, wenn der Pächter seine Pflichten aus diesem Pachtvertrag nicht erfüllt oder gegen die geltende Gartenordnung verstößt. Das Pachtverhältnis endet automatisch mit dem Tode des Pächters.
- (4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Kleingarten an den Verpächter zurück. Der Pächter ist nicht berechtigt, über den Garten anderweitig zu verfügen. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters.
- (5) Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zur Zeit befindet, ohne Gewähr für offene oder verborgene Mängel und Fehler. Dem Pächter ist bekannt, dass das Wohnen im Garten nicht erlaubt ist. Jede Änderung der Anschrift ist dem Verpächter sofort zu melden. Änderungen in der Aufteilung der Gemeinschaftsanlagen und die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Allee-, Zier- oder Nutzholzbäumen

bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters.

- (6) Bei Kündigung, gleich welcher Art, erfolgt keine Rückerstattung aus der Jahresrechnung mit Ausnahme der Pacht. Auch, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung oder deren Wirksamkeit die Jahresrechnung noch nicht bezahlt ist, ist diese in voller Höhe zu begleichen.

### **§ 3 Pachtzins**

Der Pachtzins beträgt zur Zeit € \_\_\_\_\_ zzgl. Nebenkosten. Er ist in jedem Jahr innerhalb der ersten zwei Monate ohne Abzug und einschließlich Nebenkosten im Voraus zu zahlen (maßgeblich ist Eingangsdatum auf Konto), erstmalig am Tage des Pachtbeginns. Eine Reduzierung des Pachtzinses wegen Nutzungseinschränkung, die sich aus Umweltbelastungen o. ä. (höhere Gewalt) ergeben, ist unzulässig. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist ebenso unzulässig wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten.

### **§ 4 Zahlungsverzug**

Der Verpächter kann das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn der Pächter

mit der Zahlung eines Betrages im Rückstand ist, der mindestens einer Vierteljahrespacht entspricht,

obwohl er nach Fälligkeit der Rechnung (Ende Februar) eine schriftliche Mahnung erhalten hat und

zwei Monate nach Erhalt dieser Mahnung der offene Betrag nicht gezahlt wurde.

Der Nichtzahlung einer Vierteljahrespacht steht es gleich, wenn der Pächter mit der Zahlung anderer Positionen aus der Jahresrechnung im Rückstand ist, die einer Vierteljahrespacht entsprechen.

Ferner hat der Pächter Verzugszinsen i. H. v. 8% p. a. zu zahlen. Die gesamten Bestände des Kleingartens sowie die Laube, Einfriedung und die Gartenfrüchte haften für den Pachtzins. Bis zur Bezahlung des Pachtzinses darf nichts von den Beständen aus dem Garten entfernt werden. Der Pächter ist verpflichtet, von einer etwaigen Pfändung der Bestände des Gartens dem Verpächter sofort Mitteilung zu machen.

## **§ 5 Nutzung**

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten, um die Ordnung in der Anlage zu sichern.

Der Pächter hat an der Eingangspforte seine Garten-Nr. anzubringen.

Der Pächter darf das Grundstück oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.

Jeglicher Handel, insbesondere der gewerbliche Verkauf und der Ausschank von Alkohol auf dem Pachtgrundstück sind verboten. Die Erwirkung einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.

Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgrundstücks ist verboten.

Die Hecken an den Wegen sind einheitlich zu pflegen und zu erhalten. Die Hecken dürfen, sofern vom Verpächter bzw. seinem Vertreter (Kleingärtnerverein) keine mindere Höhe vorgeschrieben wird, eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die mitgelieferten und errichteten Gartenpforten sind pfleglich zu behandeln und dürfen in ihrem Aussehen nicht verändert werden.

## **§ 6**

### **Wege und Gräben**

Der Pächter ist verpflichtet, die zu dem Pachtgrundstück gehörenden und angrenzenden Wege und Gräben in ordnungsmäßigem Zustand zu halten. Soweit die Pachtgrundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, obliegt dem Pächter die vorgeschriebene Reinigungs- und Streupflicht.

Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne vorherige Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

## **§ 7**

### **Gemeinschaftsleistungen, Schulung, u.a.**

- (1) Der auf Seite 1 genannte Kleingartenverein ist berechtigt, vom Pächter die Beteiligung an Arbeiten für gemeinschaftliche Einrichtungen zu fordern. Beteiligt sich der Pächter an der Gemeinschaftsarbeit nicht und bestellt er auch keine Ersatzperson, so ist er verpflichtet, für jede Stunde seines Fernbleibens einen Betrag von zur Zeit € \_\_\_\_\_ zu zahlen.
- (2) Wassergeld ist nach der von dem Kleingartenverein bestimmten Regelung zu zahlen.
- (3) Der Pächter ist gehalten, an den fachlichen Schulungen des Verpächters teilzunehmen.
- (4) Der Kreisverband Köln hat für seine Mitglieder einen günstigen Gruppenversicherungsvertrag abgeschlossen. Um die Vergünstigungen des Gruppenversicherungsvertrages zu erhalten, ist der Pächter damit einverstanden, dass die erforderlichen persönlichen Daten an den Versicherer weitergegeben werden.

## **§ 8**

### **Verbot baulicher Anlagen**

Die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, sowie der Aus- und Umbau solcher Anlagen ist ohne vorherige Zustimmung des Verpächters und des Grünflächenamtes nicht erlaubt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Vorschrift ist der Verpächter berechtigt, die Beseitigung der Anlagen und Wiederherstellung des früheren Zustandes innerhalb eines Monats zu verlangen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht fristgemäß nach, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach § 2 Abs. 3 des Vertrages sowie BKleinG § 8 zu kündigen und die baulichen Anlagen auf Kosten des Pächters beseitigen zu lassen.

## **§ 9**

### **Gartenordnung/Vereinsatzung**

Die vom Kreisverband Köln der Kleingärtnervereine e.V. in Übereinstimmung mit der Stadt Köln erlassene Gartenordnung in der jeweils gültigen Fassung sowie die Satzung des Kleingärtnervereins sind bindende Bestandteile dieses Pachtvertrages.

## **§ 10**

### **Parken von Kraftfahrzeugen**

Das Parken und Wagenwaschen auf sämtlichen Wegen der Kleingartenanlage und in den Gärten selbst ist verboten. Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Parkplätzen zulässig.

## **§ 11**

### **Pächterwechsel**

Im Falle der Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter fällt der Garten an den Verpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Verfallene oder unbrauchbare sowie das Landschaftsbild verunzierende Baulichkeiten sind von dem ausscheidenden Pächter zu beseitigen. Überzählige oder kranke Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen. Dies gilt auch für Baulichkeiten und Bäume oder Sträucher, die bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses vom Verpächter geduldet worden sind.

Der ausscheidende Pächter verpflichtet sich, die bewerteten Gegenstände gegen Erstattung des ermittelten Wertes auf den Nachfolger des Gartens zu übertragen.

Der Verpächter sorgt für die fachgerechte Wertermittlung dieser Gegenstände.

Der Verpächter ist berechtigt, Kosten für die Wiederherstellung des Gartens in einen ordnungsgemäßen Zustand, sowie sonstige Forderungen an den Pächter von dem festgestellten Wert in Abzug zu bringen. Der Verpächter ist zur Auszahlung des Betrages erst dann verpflichtet, wenn dieser durch den neuen Pächter gezahlt wurde.

## **§ 12 Haftung**

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Für Veränderungen oder Verbesserungen durch den Verpächter an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Verpächters nicht wieder beseitigen oder zerstören.

## **§ 13**

### **Betreten der Kleingärten**

Den Beauftragten des Verpächters, seines Vertreters (verw. Verein) und des Eigentümers ist, im Rahmen seiner Verwaltungsbefugnisse, der Zutritt zu dem Kleingarten, zu gewähren.

## **§ 14**

### **Verstöße und missbräuchliche Nutzung**

Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen gegen Bestimmungen dieses Pachtvertrages ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zur Kündigung berechtigt.

Der Verpächter ist daneben auch berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Strafbare Handlungen des Pächters, insbesondere Eigentumsvergehen und sittliche Verwahrlosung, innerhalb der Kleingartenanlage, berechtigen den Verpächter zur fristlosen Kündigung.

## **§ 15**

### **Entschädigung**

- (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm gemäß § 11 dieses Pachtbuches zurückgelassenen Dauereinrichtungen wie Laube, Einfriedungen und mehrjährige Kulturen, auf Grundlage des § 11 BKleingG. Ein Anspruch über § 11 BKleingG hinaus auf Entschädigung bei Pächterwechsel besteht nur, wenn ein Nachpächter vorhanden ist und eine Einigung zustande gekommen ist. Ist zum Zeitpunkt der Rückgabe des Gartens noch kein neuer Pächter vorhanden, so hat der ausscheidende Pächter keinen sofort fälligen Anspruch auf Zahlung einer Entschädigung. Diese kann er erst dann verlangen, wenn sie durch einen neuen Pächter gezahlt wurde.

- (2) Der Verpächter hat den angemessenen Entschädigungsbetrag für die zurückzulassende Dauereinrichtung durch einen vom Landesverband Rheinland der Kleingärtnervereine e.V. ausgebildeten und vom Kreisverband vermittelten Wertgutachter feststellen zu lassen. Nicht entschädigungsfähige Einrichtungen und Gegenstände sind nicht abzuschätzen. Das Bewertungsergebnis ist dem Kleingärtnerverein, dem ausscheidenden Pächter und dem neuen Pächter schriftlich bekannt zu geben. Ein höherer Betrag als der durch die Wertermittlung errechnete darf weder geleistet noch entgegengenommen werden. Die Kosten der Wertermittlung trägt der ausscheidende Pächter. Dies trifft auch zu, wenn das Pachtverhältnis aufgrund der Kündigung durch den Verpächter endet. Die Gebühren sind sofort anlässlich der Wertermittlung an den Wertermittler zu zahlen.
- (3) Der Entschädigungsbetrag ist um die erforderlichen Wiederherstellungskosten laut Gutachten zu reduzieren, um den Garten in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen.
- (4) Der neue Pächter ist verpflichtet, den ihm bekannt gegebenen Entschädigungsbetrag vor der Gartenübergabe an den Verpächter oder den von ihm Beauftragten (Verein) zu entrichten. Der ausscheidende Pächter darf den Betrag nicht entgegennehmen.
- (5) Ist zum Zeitpunkt der Rückgabe des Gartens noch kein Nachpächter vorhanden, so hat der scheidende Pächter bei selbst vorgenommener Kündigung folgende Möglichkeiten:
  - a. Mit dem Ziel, den Wert des Gartens zu erhalten, schließt der scheidende Pächter freiwillig einen Nutzungsvertrag mit dem Verpächter. Vertragsdauer und zu entrichtendes Nutzungsentgelt werden in dem Nutzungsvertrag geregelt. Bei einem Nutzungsvertrag ab 3 Monaten ist ein Nachtragsgutachten zu erstellen.

- b. Der scheidende Pächter bietet seinen Garten zu einem niedrigeren als im Wertgutachten ermittelten Entschädigungsbetrag an.

Eine Kombination aus beiden Möglichkeiten ist zulässig.

- (6) Ist zum Zeitpunkt der Rückgabe des Gartens noch kein Nachpächter vorhanden und hat der scheidende Pächter aus eigenem Wunsch oder aufgrund einer Kündigung durch den Verpächter keinen Nutzungsvertrag mit dem Verpächter geschlossen, so fällt der Garten in die Obhutspflicht des Verpächters. Eine stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses entsprechend dem Rechtsgedanken nach § 545 BGB findet nicht statt. Ein Anspruch auf volle Entschädigung für den scheidenden Pächter besteht ab diesem Zeitpunkt nicht mehr. Kann der Garten innerhalb von 3 Monaten nach Rückgabe nicht wenigstens mit 70% des als angemessenen Ausgleich ermittelten Betrages durch den Verein weitergegeben werden und kann eine Einigung über eine niedrigere Abgeltung nicht erreicht werden, so bleibt dem scheidenden Pächter das Wegnahmerecht (§539 Abs. 2; §581 Abs. 2 BGB) vorbehalten. Dieses Recht ist binnen 3-Monatsfrist auszuüben. Die Frist beginnt mit dem festgestellten Scheitern der Einigungsbemühungen und ist schriftlich dem Verband, dem Pächter und dem evtl. Gartennachfolger bekanntzugeben. Nach Ablauf dieser weiteren 3-Monatsfrist gehen alle zurückgelassenen Einrichtungen in das Eigentum des Verpächters über.

## **§ 16**

### **Kosten und Gerichtsstand**

Alle Kosten aus etwaiger Nichterfüllung seiner mit diesem Verträge übernommenen Verpflichtungen hat der Pächter zu tragen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Köln.

## **§ 17**

### **Salvatorische Klausel**

Sollte eine der Bestimmungen dieses Pachtvertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die ungültige Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der ursprünglich vereinbarten Regelung am nächsten kommt, ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 18**

### **Nebenabreden**

Etwaige Nebenabreden haben nur Gültigkeit, wenn sie von den Vertragsschließenden schriftlich niedergelegt sind. Dies gilt auch für etwaige Abdingungen der Schriftform.

Die mit dem Vertragsabschluß etwa verbundenen Steuern und Gebühren trägt der Pächter.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

Der Pächter: \_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Für den Verpächter: \_\_\_\_\_  
(Stempel und Unterschrift des Vorsitzenden des vert. Vereins)