

Zwischenpachtvertrag

Zwischen der Stadt Bonn, vertreten durch den Oberstadtdirektor – Verpächterin – und dem Stadtverband Bonn der Kleingärtner e.V., vertreten durch seinen Vorstand – Zwischenpächter – wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Mit dem Vertrag vom 28.05.1963 sowie Ergänzungsverträgen vom 13.10.1970 und 20.01.1972 hat die Stadt Bonn dem Stadtverband Bonn der Kleingärtner e.V. Grundstücke zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung verpachtet. Das Pachtverhältnis hat mit dem 01.11.1962 begonnen und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden.

Die Beteiligten sind übereingekommen, daß aufgrund der Neuregelung des Kleingartenrechts (Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983) das bestehende Vertragswerk neu gefaßt werden soll.

Aus diesem Grunde haben die Vertragsparteien die o.g. Verträge auf und schließen folgenden Zwischenpachtvertrag ab:

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Die Verpächterin verpachtet dem Zwischenpächter die in dem beiliegenden Verzeichnis, das Bestandteil des Vertrages ist, aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile, die als
 - Dauerkleingartenanlagen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch rechtskräftig festgesetzt sind,
 - Dauerkleingartenanlagen nach § 16 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz zu behandeln sind.
- (2) Die Verpächterin verpflichtet sich, neue Stadtgebiete Bonn eingerichtete Kleingartenanlagen ebenfalls in diesen Vertrag durch Ergänzung des beiliegenden Grundstücksverzeichnisses einzubeziehen.

§ 2 Einzelpachtverträge

- (1) Der Zwischenpächter hat die ihm nach § 1 verpachteten Flächen unter Verwendung des Musterpachtvertrages des Landesverbands Rheinland der Kleingärtner e.V. in der jeweils gültigen Fassung an die Kleingärtner weiter zu verpachten. Er kann sich hierzu der Kleingärtnerorganisationen als Bevollmächtigte (der Verwalter der Kleingartenanlagen) bedienen. Abweichungen von dem Musterpachtvertrag sind im Einvernehmen mit der Verpächterin zulässig. Bestehende Verträge kann der Zwischenpächter im Wege der Änderungskündigung anpassen oder auch bestehen lassen, soweit nicht wichtige Gründe dagegen sprechen.
- (2) „Der Einzelpächter soll zum Zeitpunkt der Verpachtung seinen Wohnsitz in Bonn haben; er darf in Bonn nicht mehr als einen Kleingarten erhalten. Bei der Einzelvergabe sind die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Dauerkleingärten zu beachten. Danach sind Dauerkleingärten vorrangig an solche Bewerber zu vergeben, deren Einkommen die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau jeweils festgelegten Grenzen nicht übersteigt.“

§ 3 Pachtzeit und Kündigung

- (1) Pachtjahr ist das Gartenjahr (01.12. bis 30.11.). Der Zwischenpachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Die Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

- (3) Flächen, über die das Pachtverhältnis beendet ist, sind geräumt an die Stadt Bonn zurückzugeben; d.h. es sind alle eingebrachten privaten Gegenstände zu entfernen.
- (4) Eine Weiternutzung der Flächen durch den Kleingärtner nach Beendigung des Pachtverhältnisses führt nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung des Zwischenpachtvertrages.

§ 4 Pachtzins und Nebenleistungen

- (1) Der Pachtzins beträgt für jeden tatsächlich kleingärtnerisch genutzten Quadratmeter
ab 01.12.1996 = 0,32 DM jährlich
ab 01.12.1999 = 0,48 DM jährlich
ab 01.12.2002 = 0,64 DM jährlich

Eine weitere Anpassung des Pachtzinses ist jeweils nach Ablauf von 3 Jahren nach der letzten Neufestsetzung möglich. Maßgebend hierfür ist der von der Landwirtschaftskammer Rheinland oder der sonst zuständigen Stelle festgestellte ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

Die Pachtzinsen für die vom Hochwasser betroffenen Anlagen in Bad Godesberg-Mehlem und Graurheindorf werden generell um 50 % reduziert.

Das Pachtausfallrisiko tragen die Parteien je zur Hälfte. Nachweise über nicht verpachtete Gärten sind der Verpächterin vorzulegen. Der Verpächterin ist die Möglichkeit zu geben – Zur Verringerung dieses Risikos – selbst Pächterbenennungen vorzunehmen.

- (2) Der Allgemeinheit zugängliche Flächen (öffentliche Wege, Parkplätze und Spielflächen) sowie Umzäunungsgrün werden durch den Zwischenpächter, der sich hierzu der Kleingärtnerorganisationen bedient, verwaltet und im Rahmen seiner Möglichkeiten gepflegt. Ein Pachtzins für diese Flächen wird **nicht** entrichtet. In diesem Zusammenhang anfallendes Schnittgut wird von der **Verpächterin abgefahren**.
- (3) Der Pachtzins für das Gartenjahr ist zum 01.10. eines jeden Jahres an die Stadtkasse Bonn zu überweisen.
- (4) Dem Zwischenpächter ist nicht gestattet, mit Forderungen an die Verpächterin gegen deren Ansprüche aus diesem Vertrag aufzurechnen.
- (5) Die öffentlich-rechtlichen Steuern und Abgaben für eine Kleingartenanlage trägt – soweit eine Abgabepflicht der als Kleingartenanlage genutzten Grundstücke entsteht – die Verpächterin. Ausgenommen hiervon sind Steuern und Abgaben für bauliche Anlagen (vereins-eigene Gebäude, Lauben etc.).
- (6) Rückständige Zahlungen sind vom Tage der Fälligkeit an mit 2 % **über** dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Für jede schriftliche Mahnung ist die übliche Mahngebühr an die Stadtkasse Bonn zu entrichten.

§ 5 Pflichten des Zwischenpächters

Der Zwischenpächter hat sicherzustellen, daß

1. jedermann das Betreten der Hauptwege und die Benutzung eventueller von der Stadt Bonn errichteter Anlagen und Wege in der Kleingartenanlage im Rahmen der üblichen Nutzungszeiten der Gärten gestattet werden; Zugangsbeschränkungen während der üblichen Nutzungszeiten bedürftig er vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin;
2. die verpachteten Kleingartenanlagen sich in verkehrssicherem Zustand befindet; insbesondere sind im Winter die an die Kleingartenanlagen grenzenden öffentlichen Wege bei Bedarf mit abstumpfenden Stoffen zu bestreuen; die Stadt Bonn würde versuchen – zur Entlastung des Stadtverbandes – diese Flächen mit in das Reinigungsprogramm aufzunehmen; eine Entbindung dieser Verpflichtung ist jedoch damit nicht verbunden; innerhalb der Kleingartenanlage ist im Winter ein Bestreuen und Reinigen der Flächen nicht erforderlich;
3. Rasen-, Gehölz- und Wegeflächen, die Einfriedungen und die Installationsleitungen der Kleingartenanlagen, soweit sie von der Stadt errichtet oder hergestellt wurden, ordnungsgemäß gereinigt und gepflegt werden.
4. bei Veränderungen in der Gestaltung von Flächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, sowie für das Fällen von Bäumen auf diesen Flächen die vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin einzuholen ist;
5. Schäden ersetzt werden, die in den verpachteten Kleingartenanlagen durch Einzelpächter, deren Angehörigen oder deren Beauftragte verursacht werden;
6. nach § 906 BGB unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke unterbunden werden;
7. **die Verpächterin von allen Ansprüchen Dritter freigestellt wird, die sich aus dem Zustand und der Benutzung der Pachtflächen insbesondere aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben;**
8. **im Bereich der Kleingartenanlagen einschließlich der Vereinsheime keine Spielautomaten, Reklameschilder oder ähnliches aufgestellt werden;**
9. die Gartenlauben nicht zu Wohnzwecken benutzt werden;
10. innerhalb der Kleingartenanlagen keine Tiere – ausgenommen Fische – gehalten werden, zur Bienenhaltung ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin erforderlich;
11. innerhalb der Kleingartenanlagen keine Schußwaffen gebraucht werden;
12. innerhalb der Kleingartenanlagen keine offenen Feuerstellen (außer Grillplatz) errichtet werden;
13. der Einsatz von Herbiziden grundsätzlich ausgeschlossen ist.

§ 6 Aufsicht

- (1) Für die Erneuerung bereits bestehender Dauerkleingartenanlagen können Zuwendungen gewährt werden. Diese Zuwendungen werden gewährt, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

- (2) Damit zu gegebener Zeit entsprechende Anträge auf Zuwendung gestellt werden können, wird der Zwischenpächter der Verpächterin einen Maßnahmenkatalog vorlegen, der jährlich fortzuschreiben ist.
- (3) Der Zwischenpächter ist verpflichtet, der Verpächterin jederzeit die Kontrolle seiner Geschäfts- und Kassenführung zu gestatten.

§ 7 Bepflanzung und Einfriedungen

- (1) Bei der Bepflanzung der Kleingartenanlagen ist die vom Landesverband Rheinland der Kleingärtner e.V. herausgegebene Garten- und Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der hier zugrunde liegende Text wird Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Eine Einfriedung von Einzelgärten innerhalb einer Kleingartenanlage bedarf insbesondere zwischen den Gärten der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Die Einfriedung muß innerhalb der Anlage einheitlich erfolgen. Maschendrahtzäune dürfen 80 cm, pflanzliche Einfriedungen (Hecken) 120 cm nicht überschreiten.

§ 8 Gartenlauben

- (1) Zulässig sind Gartenlauben einfacher Ausfertigung mit höchstens 16 qm Grundfläche und 8 qm überdachtem Freisitz. Jegliche Veränderungen der überbauten Grundfläche bedürfen der Zustimmung der Verpächterin. Bei Neuanlagen oder Grundsanierungen von Dauerkleingartenanlagen sind vor Aufstellung der Lauben die Laubentypen mit der Verpächterin abzustimmen.
- (2) Anträge auf Erteilung der Zustimmung sind von dem Einzelpächter über den Zwischenpächter an die Verpächterin zu richten. Beizufügen sind Baubeschreibung, Skizzen, Grundriß ggfs. Ansicht für Gebäudeteile mit Türen, Fenstern, Schnitt.
- (3) Nach baurechtlichen Vorschriften erforderliche Anzeigen oder Genehmigungen werden durch die Zustimmung der Verpächterin nicht ersetzt.
- (4) Ohne die Zustimmung der Verpächterin errichtete Gartenlauben und Anbauten sind auf deren Verlangen zu beseitigen. Die Verpächterin kann die Beseitigung von dem Einzelpächter verlangen.

§ 9 Vereinsheime

Der Zwischenpächter verpflichtet sich sicherzustellen, daß Vereinsheime dem Gemeinschaftsleben der Kleingärtner sowie den der kleingärtnerischen Nutzung zugrunde liegenden Zwecken dienen. Mit der Errichtung eines Vereinsheimes darf erst begonnen werden, wenn die Verpächterin ihre Zustimmung schriftlich erteilt hat. Die Bestimmungen des § 8 Abs. 2 bis 4 gelten entsprechend.

§ 10 Sonstige bauliche Anlagen

- (1) Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von sonstigen baulichen Anlagen bedürfen unabhängig von einer etwaigen bauaufsichtlichen Genehmigung oder Anzeige der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.
- (2) Der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin bedürfen ferner bauliche Veränderungen im Bereich der Kleingartenanlagen wie z.B. Anlagen von Wasserbecken, Mauern, Brunnen sowie Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Das gleiche gilt auch für das Anbringen und Aufstellen von Aushängekästen, Fahnenmasten und ähnlichem.

§ 11 Verwaltungskosten

Der Zwischenpächter erhält für die Verwaltung der Pachtobjekte einen Unkostenbeitrag in Höhe von 10 % der Jahrespacht. Der Betrag wird mit der zu zahlenden Jahrespacht verrechnet.

§ 12 Besondere Vereinbarungen

- (1) Die Beauftragten der Verpächterin sind berechtigt, die Kleingartenanlagen und die Einzelgärten zu betreten. Die Verpächterin ist verpflichtet, sich mit dem Zwischenpächter über beabsichtigte Arbeiten in den Kleingartenanlagen (z.B. Vermessungen, bauliche Veränderungen) abzustimmen bzw. rechtzeitig zu informieren.
- (2) Die Verpächterin verpflichtet sich, nach Ausführung von notwendigen Bauarbeiten (z.B. Kanäle, Schächte) den ursprünglichen Oberflächenzustand des Geländes auf eigene Kosten wieder herzustellen; Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Arbeiten entstanden sind, zu ersetzen und den Zwischenpächter von Schadensersatzansprüchen freizustellen.
- (3) Das Befahren der Kleingartenanlagen mit Kraftfahrzeugen ist nur in Ausnahmefällen gestattet und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- (4) Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (5) Der Vertrag bleibt wirksam, auch wenn einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten.

§ 13 Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Leistungen ist Bonn.

Bonn, den 07.07.1988

Die Ergänzungen durch den 1. Änderungsvertrag zum Zwischenpachtvertrag vom 10.04.1996 sind eingearbeitet.