



Pachtvertrag für gemeindeeigene Grundstücke zur kleingärtnerischen Nutzung

zwischen der

Gemeinde Durmersheim, vertreten durch den Bürgermeister
-nachstehend Verpächterin genannt-

und

Herr Max Mustermann

wohnhaft Max-Mustermann-Str. 1, 76448 Durmersheim, Tel. 0123 456789
-nachstehend Pächter genannt -

wird nachfolgender Pachtvertrag geschlossen.

§ 1 Pachtgrundstück

Das nachstehende bezeichnete Grundstück:

Gewann: **Dammfeld**, Ackerland mit rd. **3,5 ar**
Parzelle Nr.: **12**

Nicht Gegenstand des Vertrages sind etwaige Jagd- und Fischereirechte.

Der Pächter erhält zur Auflage, sein gepachtetes Grundstück mit der oben bezeichneten Parzellennummer im Eingangsbereich zu kennzeichnen.

§ 2 Nutzung

Der verpachtete Kleingarten dient ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung. Das Bewohnen des Gartenhauses ist verboten, ebenso auch eine Überlassung an Dritten.
Die Haltung von Tieren, gleich welcher Art, ist unzulässig.

§ 3 Vertragsdauer

1. Die Pachtzeit beträgt **6 Jahre**.
2. Das Pachtjahr läuft jeweils vom 1. November bis zum 31. Oktober des folgenden Jahres.
Das Pachtverhältnis beginnt am **01.11.2020** und endet zum **31.10.2026**.
3. Der Gemeinde steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu bei fehlender Pflege der Parzelle oder bei Verstoß gegen die Pachtbestimmungen. In diesem Falle erfolgt keine Erstattung des Pachtzinses.
4. Bei Rückgabe der Parzelle kann die Verpächterin vom Pächter die Beseitigung der baulichen Anlagen auf seine Kosten verlangen, sofern keine Einigung über eine Entschädigung mit dem Nachpächter erzielt wird.

§ 4 Pachtzins

Der jährliche Pachtzins beträgt **68,25 €** jährlich.

Der Pachtzins ist jeweils zum 11.11. (Martini) zur Zahlung fällig auf das Konto der Verpächterin
IBAN DE17 6656 2053 0005 7025 00 bei der Raiffeisenbank Südhardt eG, BIC GENODE61DUR.

Der Pächter ermächtigt die Verpächterin in stets widerruflicher Weise, den jeweils fälligen Pachtzins von seinem Konto abzubuchen.

§ 5 Änderung des Pachtlandes und Pachtzinses

1. Vergrößert oder verkleinert sich das Gelände so ist es von der Verpächterin neu zu vermessen.
2. Der Pächter hat der Verpächterin unverzüglich mitzuteilen, wenn nach Übergabe des Pachtgrundstückes:
 - a) Dritte an dem Pachtgrundstück Rechte geltend machen,
 - b) das Pachtgrundstück durch nicht vorhersehbare Ereignisse erheblich gefährdet oder wesentliche Mängel daran auftreten.

Unterlässt der Pächter die unverzügliche Mitteilung, so hat er nicht nur den der Verpächterin hieraus etwa entstehenden Schaden zu ersetzen, sondern verwirkt auch das Recht, etwaige Ansprüche gegen die Verpächterin auf Minderung des Pachtzinses oder sonstiger Entschädigungen geltend zu machen.

§ 6 Ordnungsgemäße Erhaltung des Pachtlandes

1. Der Kleingarten ist vom Pächter anzulegen, zu unterhalten, zu pflegen und in einem ordnungsgemäßen guten gärtnerischen Zustand zu halten. Eine überwiegende Bepflanzung als Nutzgarten wird vorausgesetzt, ein Teil des Pachtgegenstandes ist als Ziergarten sowie als Erholungsfläche möglich.
2. Der Pächter hat die auf dem Pachtland befindlichen Anlagen auf seine Kosten ordnungsgemäß zu erhalten, soweit und solange sie wirtschaftlich vernünftig durch laufende Ausbesserung erhalten werden können.
3. Anfallender Unrat ist regelmäßig auf Kosten des Pächters zu entfernen. Das Abbrennen von Abfällen ist untersagt.
4. Rasen mähen sowie Lärmemissionen, sind in den üblichen Mittagsruhezeiten zu vermeiden.

§ 7 Änderung des Pachtgegenstandes durch den Pächter

Will der Pächter das Pachtland oder Anlagen auf dem Pachtgelände über die Dauer des Pachtvertrages hinaus wesentlich verändern (z.B. Umwandlung von Ackerland in Grünland), so bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Geländeaufschüttungen und Erdverschiebungen sind untersagt. Insbesondere ist darauf zu achten, dass das Pachtgrundstück seine Größe behält und nicht zum Weg oder zum Nachbargrundstück hin vergrößert wird. Die Entnahme von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel u.a. Bodenbestandteilen, ist nicht gestattet.

§ 8 Bewirtschaftung des Grundstücks

Stickstoffdüngung ist vornehmlich nur in organischer Form gestattet. Düngergaben sollten in mehreren kleinen gezielten Gaben während der Wachstumszeit erfolgen. Der Einsatz von Herbiziden (Pflanzenvernichtungsmitteln), ist nicht gestattet.

Chemische Pflanzenschutzmittel sind grundsätzlich untersagt. Anzuwenden sind mechanische Pflanzenbehandlungsmethoden. Werden Schadschwellen bei Krankheits- oder Schädlingsbefall überschritten, ist nach der Rücksprache mit der Verpächterin der Einsatz chemischer Präparate zulässig. Hierüber sind sowohl Sachkunde- und Gerätenachweis vorzulegen. Die Überprüfung über die Einhaltung der Auflagen obliegt der Verpächterin.

Sie kann für diesen Zweck auch dritte Personen beauftragen. Beauftragte der Verpächterin sind in diesem Falle berechtigt, das Grundstück zu betreten und gegebenenfalls Bodenproben zu entnehmen. Angefallene Kosten für Bodenuntersuchungen, die aufgrund Vertragsverletzungen vorgenommen wurden, können bei Verstoß nach Ermessen der Gemeinde Durmersheim dem Pächter in Rechnung gestellt werden.

Das Pflanzen hochstämmiger Bäume auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Das Befestigen von Wegen ist nur mittels Waschbeton- oder Betonplatten auf einem Sand- oder Kiesbett gestattet. Die Verlegung ist in loser Form zulässig.

§ 9 Unterverpachtung und Eintritt eines neuen Pächters

1. Der Pächter darf die Nutzung des Pachtgeländes weder ganz noch teilweise, weder entgeltlich noch unentgeltlich einem Dritten überlassen.
2. Ein Wechsel in der Person des Pächters während der Pachtzeit bedarf der vorherigen Zustimmung der Verpächterin. Im Falle der Zustimmung tritt der Nachfolger an Stelle des Pächters in den Pachtvertrag ein.

§ 10 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich untersagt.

1. Die Errichtung einer Geschirrhütte (kleines Gartenhäuschen o.ä.) bedarf der schriftlichen Erlaubnis der Verpächterin. Eine Skizze der geplanten Hütte ist vor Errichtung vorzulegen. Das Volumen der Hütte darf 20 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.
2. Als Baustoff sind eine Holzkonstruktion sowie als Verkleidung eine Holzverschalung zulässig.
3. Geschirrhütten sind einfache Hütten zur Unterbringung von Gartengeräten mit einer Fensteröffnung von maximal 1,0 qm und enthalten kein WC noch eine Feuerstelle. Nicht zulässig sind Vordächer, Anbauten am Gartenhaus sowie überdachte Terrassen oder Pergolen.
4. Fest gemauerte Geschirrhütten oder Feuerstätten mit Kaminen sind verboten.
5. Umbauten und Änderungen bedürfen einer erneuten Erlaubnis.
6. Die Einfriedung des Geländes, bedarf ebenfalls der Zustimmung der Verpächterin. Zulässig ist ein mit grün umhüllter maximal 1,00 m hoher Maschendraht.

7. Das Schlagen und Errichten von Brunnen bedarf der Genehmigung der Verpächterin und ist ausschließlich mit handbetriebener Schwengelpumpe zulässig. Elektrisch oder Benzin betriebene Pumpen sind aufgrund von Immissionen nicht zulässig. Die Verpächterin kann das Entfernen der elektrisch oder Benzin betriebenen Pumpe verlangen oder auf Kosten des Pächters beseitigen lassen.

§ 11 Baumbestand

Vorhandene Bäume, Sträucher sind vom Pächter zu schneiden, auszuputzen und zu pflegen; sonstiger Aufwuchs ist ordnungsgemäß zu unterhalten. Bäume, die eine Höhe von 5 m übersteigen, müssen gekürzt oder gefällt werden. Bäume, die bei der Übernahme des Pachtgegenstandes eine Höhe von 5 Metern überschritten haben, sind ebenfalls zu kürzen gegebenenfalls zu fällen; tut dies der Pächter nicht und von dem Baum geht zu einem späteren Zeitpunkt eine Gefahr aus, trägt er die Kosten für die Entfernung des Baumes selbst. Wird ein Baum mit einer Höhe über 5 m durch den Pächter selbst gefällt ist vorher das Einverständnis von der Verpächterin einzuholen, dies gilt jedoch nicht für eigen gepflanzte Bäume.

Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume und Sträucher sind in gutem Zustand zu erhalten. Beschädigungen, die durch Unachtsamkeit, Fahrlässigkeit oder Willkür entstehen, hat der Pächter im Rahmen von Schadensersatzforderungen zu tragen.

Wurde einer in diesem Paragraphen genannte Pflichten nicht erfüllt, so kann die Verpächterin alle Kosten, die durch das Entfernen eines zu hoch gewachsenen, kaputten oder kranken Baumes entstehen, dem Pächter auferlegen.

§ 12 Kündigung

1. Eine vorzeitige Kündigung durch die Verpächterin ist möglich
 - a) bei Verkauf des Pachtgeländes,
 - b) wenn der Pächter aus der Gemeinde wegzieht,
 - c) bei anderweitiger Verwendung des Geländes durch die Verpächterin,
 - d) bei Verkauf des Grundstücks, wobei hinsichtlich der gesetzlichen Bestimmungen nach dem BGB die Beendigung des Pachtverhältnisses vorab einvernehmlich vereinbart wird,
 - e) bei Inanspruchnahme des gesamten Pachtgrundstückes oder Teilflächen im Rahmen der praktischen Durchführung der Biotopvernetzung. Ein Ausgleichanspruch besteht in diesen Fällen nicht. Die Kündigung hat drei Monate vor Ablauf des Pachtjahres schriftlich zu erfolgen.
2. Fristlose Kündigung von Seiten der Verpächterin ist jederzeit zulässig bei Vorliegen eines wichtigen Grundes. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor:
 - a) wenn der Anweisung auf Beseitigung eines Mangels oder einer Einrichtung von Seiten der Verpächterin nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgekommen wird,
 - b) wenn die Nutzung des Pachtgegenstandes einem Dritten ganz oder teilweise überlassen wird (siehe § 9 des Vertrages),
 - c) wenn Hütten, Brunnen oder Becken in gemauerter Form errichtet wurden,
 - d) wenn das überlassene Grundstück in seinen Ausmaßen vergrößert wird (siehe § 7),
 - e) wenn ohne Erlaubnis der Verpächterin wesentliche Veränderungen durch Fällen hoher Bäume oder sonstige Rodungen vorgenommen werden (siehe § 11).

Die fristlose Kündigung erfolgt durch eingeschriebenen Brief. Sollte der Pächter seinen Verpflichtungen aus der Kündigung nicht nachkommen, hat die Verpächterin das Recht, das Grundstück weiter zu verpachten. Die Kulturen und baulichen Anlagen können zu einem dem Wert entsprechenden Betrag übergeben werden; bei Uneinigkeit müssen diese, auf Kosten des Pächters, entfernt werden. Eine Aufbewahrungspflicht für die entfernten Einrichtungen oder Pflanzen besteht nicht. Der ausscheidende Pächter erhält als Ablösung nur den Schätzbetrag als angemessene Entschädigung.

3. Im Falle einer Fristlosen Kündigung erfolgt keine Erstattung des Pachtzinses.

§ 13 Tod des Pächters

1. Stirbt der Alleinpächter, so erlischt der Pachtvertrag mit Ablauf des laufenden Pachtjahres. Seine Erben sind berechtigt, den Ertrag des Pachtgegenstandes bis zum Ablauf des Pachtjahres zu nutzen und das Eigentum des verstorbenen Pächters zu beseitigen.
2. Eine Rechtsnachfolge des oder der Erben in das Pachtverhältnis erfolgt nicht. Die Erben können jedoch, wenn der Verpächterin die ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet erscheint, bei der Neuverpachtung bevorzugt behandelt werden.

§ 14 Haftung

Der Pächter haftet für das Vertragsobjekt. Die Verpächterin haftet nicht für einen aus dem Bestand, der Benutzung der gesamten Kleingartenanlage dem Pächter oder einem Dritten entstehenden Schaden. Die Verpächterin haftet insbesondere nicht für die Beschaffenheit des Bodens oder für Schäden, die durch Naturereignisse und sonstige Einflüsse (Dürre, Hagel, Tiere usw.) entstehen.

§ 15 Betretungsrecht

Die Verpächterin oder ihre Beauftragten sind jederzeit - auch ohne Begleitung des Pächters - berechtigt, die Parzelle insbesondere zur Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen zu besichtigen. Ihren Weisungen hat der Pächter unverzüglich nachzukommen.

§ 16 Verjährung von Ansprüchen

Die gegenseitigen Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

§ 17 Unwirksamkeit

Die Unwirksamkeit einer Bestimmung des Vertrages hat nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge.

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

Zuständig ist das Gericht, in dessen Bezirk sich das Pachtland befindet.

§ 19 Zusatzvereinbarungen

1. Mit Abschluss dieses Pachtvertrages verlieren alle früheren Pachtverträge oder Pachtverhältnisse ihre Rechtswirksamkeit für die Vertragsparteien.
2. Der Pächter erklärt, dass die Beschreibung des Pachtgegenstandes richtig und vollständig ist.
3. Die Verpächterin ist jederzeit berechtigt, bei Neueinteilung des Pachtgeländes vom Kündigungsrecht, § 12 des Vertrages, Gebrauch zu machen. Der Pächter verzichtet auf evtl. Ergänzungsansprüche bezüglich der Grundstücksgröße.

Durmersheim, 04.05.2020

Für die Gemeinde Durmersheim:

Der Pächter

i.A.
Gemeindemitarbeiter/in

.....
Max Mustermann