

Pachtbedingungen der Gemeinde Obersulm für Kleingärten

Vertragsdauer

1. Das Pachtverhältnis beginnt am xx.xx.xxxx und dauert xxxx. Jeder Vertragsteil ist zur Kündigung zum Ende eines jeden Pachtjahres berechtigt. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat. Eine frühere Nutzung des Pachtgrundstücks ist nach Absprache des Pächters mit dem Vorpächter möglich. Der Pachtpreis ist nach Vertragsabschluss unabhängig von der Vertragsdauer pro Pachtjahr fällig.
2. Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis jederzeit ohne Einhaltung einer Frist ganz oder teilweise zu kündigen, wenn
 - a) der Pächter seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Abmahnung innerhalb einer Frist von einem Monat nicht erfüllt,
 - b) der Pächter mit der Bezahlung der Pacht länger als 3 Monate in Verzug gerät und eine Mahnung erfolglos bleibt,
 - c) der Pächter das Grundstück nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder es sonst vernachlässigt,
 - d) der Pächter das Grundstück als Holzlagerplatz nutzt,
 - e) der Pächter durch sein Verhalten gegenüber Grundstücksnachbarn Ruhe und Ordnung stört oder vom Grundstück Beeinträchtigungen ausgehen,
 - f) der Pächter nicht mehr in Obersulm wohnt,
 - g) die Gemeinde Obersulm die Pachtfläche oder Teile davon für eigene fiskalische oder öffentliche Zwecke benötigt,
 - h) die Gemeinde Obersulm das Grundstück oder Teilflächen davon veräußert,
 - i) das Grundstück einer Überbauung zugeführt werden soll,
 - j) das Grundstück für Tauschzwecke benötigt wird,
 - k) auf dem Grundstück Schnittgut, Rasenabschnitt, Gartenabfälle oder ähnliches gelagert wird,
 - l) auf dem Grundstück Fahrzeuge oder sonstige Maschinen und Geräte gelagert werden,
 - m) ein Flurbereinigungsverfahren angeordnet wird,
 - n) der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerandstreifen von 10 Metern grob missachtet wird,

Bei vorzeitiger Vertragsbeendigung ist von der Gemeinde für Ertragsausfall, Pflanzen und Einrichtungen jeder Art, die sich auf dem Pachtgrundstück befinden, keine Entschädigung zu leisten. Der Pächter erkennt ausdrücklich diese Regelung an.

In Härtefällen, wenn der Pächter die Beendigung des Vertrages nicht zu vertreten hat, erklärt sich der Verpächter ohne Anerkennung einer Rechtspflicht bereit, eine Entschädigung bis zur vollen Höhe der Jahrespacht zu gewähren. Über diesen Betrag hinaus kann keine Entschädigung geleistet werden.

3. Beim Tod des Pächters endet der Pachtvertrag am Ende des Pachtjahres, in dem die für die Verpachtung der gemeindlichen Grundstücke zuständige Liegenschaftsamt Kenntnis vom Tode erlangt. Bis dorthin sind die Erben verpflichtet, den Pachtvertrag fortzusetzen und danach die

Pachtfläche gemäß § 11 zu übergeben. Die Erben sind verpflichtet, den Eintritt des Ereignisses der Gemeinde anzuzeigen. Den Erben steht kein Anspruch auf Ersatz von Auslagen und entgangenem Nutzen zu. Der Verpächter ist nicht verpflichtet, bei der Weiterverpachtung die Erben bevorzugt zu berücksichtigen.

4. Wurde der Pachtvertrag mit Eheleuten abgeschlossen und wird die eheliche Gemeinschaft aufgelöst (Scheidung), so kann der Verpächter ohne Einhaltung einer Frist den Vertrag zum Ende des Pachtjahres lösen, wenn keine Einigung darüber erzielt wird, welcher der Ehegatten das Vertragsverhältnis fortsetzen will.

Nutzung des Grundstücks, Verwendungszweck

1. Das Grundstück darf nur wie in § 2 näher festgelegt benutzt werden. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
2. Der Anbau und die sonstige Freisetzung gentechnisch veränderter Organismen (GVO) sind auf der Pachtfläche nicht zulässig. Hiervon abweichend kann der Verpächter den Anbau und die sonstige Freisetzung von GMO zulassen, sofern die zuständigen Bundes- oder Landesbehörden den Anbau von GMO für unbedenklich erklären.
3. Im Falle eines vertragswidrigen Anbaus oder sonstigen Freisetzung von GMO ist der Pächter zur rückstandslosen Beseitigung verpflichtet. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht innerhalb der von dem Verpächter gesetzten Frist nach, kann der Verpächter selbst die Beseitigung auf Kosten des Pächters veranlassen. Der Verpächter behält sich weitergehende Schadenersatzforderungen vor.
4. Der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters einen amtlichen Nachweis der zuständigen Unteren Landwirtschaftsbehörde vorzulegen aus dem hervorgeht, dass die vertragsgegenständlichen Flächen frei von GMO sind.
5. Der Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln auf der Pachtfläche ist nur nach ortspolizeilicher Aufforderung zulässig. Beschränkungen in Wassereinzugsbereichen sind dabei ebenso zu beachten wie nachbarrechtliche Bestimmungen. Auf Nachbarn ist weitgehend Rücksicht zu nehmen.
6. Beabsichtigt der Pächter die Nutzung des Grundstücks zu ändern, so ist dies nur mit schriftlicher Genehmigung der Verpächterin zulässig. In einem solchen Fall ist der Verpächter berechtigt, die Pacht der geänderten Nutzung anzupassen.
7. Grenzsteine und Grenzpfähle dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Sie sind vom Pächter dauernd freizuhalten.
8. Abgrabungen, Vertiefungen, Auffüllungen und die Entnahme von Bodenbestandteilen durch den Pächter sowie das Einbringen von Schotter, Kies, Sand oder ähnlichem sind unzulässig.
9. Tierhaltung ist nicht erlaubt.
10. Kleingärten werden nur zum Obst- und Gemüseanbau (ausgeschlossen Bäume) für den Hausgebrauch des Pächters verpachtet. Eine gewerbemäßige Nutzung des Kleingartens ist nicht zulässig, d. h. die gezogenen Früchte dürfen nicht verkauft werden.
11. Vorhandene genehmigte oder erlaubte Einrichtungen, wie Geschirrhütten, Zäune Rabatten und Wege sind vom Pächter auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten. Vorhandene Hecken sind regelmäßig zu schneiden. Für etwaige Verbesserungen des Grundstücks oder des Inventars stehen dem Pächter keine Ersatzansprüche zu.

12. Die Einfriedung mit einem **Zaun / einer Hecke ist nicht gestattet**. Die entsprechenden rechtlichen Vorschriften (Baurecht, Nachbarrecht, örtliche Vorschriften) sind zu beachten.

Bäume und Sträucher

1. Die Pachtfläche darf nur mit einjährigen Pflanzen angebaut werden. Ausnahmen hiervon (z.B. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern usw.) bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.
2. Obstbäume, Beeren- und Ziersträucher, die bei Beginn des Pachtverhältnisses auf dem Grundstück vorhanden waren, sind im Bestand zu erhalten. Sämtliche Bäume und Sträucher sind vom Pächter regelmäßig und fachgerecht zu schneiden und zu pflegen. Die Schädlingsbekämpfung obliegt im Rahmen der gesetzlich zulässigen Möglichkeiten dem Pächter.
3. Abgängige Bäume oder Sträucher dürfen nur nach Zustimmung der Verpächterin gerodet werden. Diese Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Pächter auf seine Kosten Ersatzpflanzungen vornimmt. Die Kosten der Rodung werden dem Pächter nicht ersetzt, dafür steht ihm das anfallende Brennholz zu. Sofern Nutzholz anfällt, steht ein evtl. Ertrag dem Verpächter zu.
4. Bäume, Sträucher und Reben die während der Pachtzeit gepflanzt werden oder sich natürlich ansamen, sind durch den Pächter auf seine Kosten zu entfernen, sofern sich der Verpächter zu deren Übernahme nicht ausdrücklich ganz oder teilweise bereit erklärt.
5. Das Verbrennen von Baum- oder Strauchschnitt und sonstigen Grünabfällen ist gemäß § 2 Abs. 2 der „Verordnung der Landesregierung über die Beseitigung pflanzlicher Abfälle außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen“ auf der Pachtfläche nicht gestattet. Entsprechende Materialien sind über spezielle Grünabfallcontainer auf den Recyclinghöfen zu entsorgen. Auch das Verbrennen von bearbeitetem oder behandeltem Holz, Kunststoffen und ähnlichem ist verboten. Bei Verstößen ist die Verpächterin zur Kündigung gemäß § 3 Abs. 2 d) berechtigt.

Bauliche Einrichtungen

1. Gewächshäuser in jeglicher Form, Größe und Gestalt sind in keinem Fall gestattet.
2. Gartenhäuschen und Geschirrhütten dürfen die in der Anlage vorgeschriebene Maximalgröße von 2x3 Meter (20 m³) nicht überschreiten.
3. **Geschirrhütten und sonstige Bauten dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters errichtet werden.** Eine solche Zustimmung des Verpächters ersetzt nicht die vorgeschriebene Baugenehmigung, die vom Pächter auf seine Kosten selbst einzuholen ist. Sämtliche vom Pächter auf der Pachtfläche erstellten und vom Vorpächter übernommene Bauwerke gelten als vorübergehend errichtet. Der Pächter hat sämtliche bauliche Anlagen und Einrichtungen spätestens zum Ende der Pachtzeit auf eigene Kosten abzubauen und zu entfernen.
4. Die Errichtung nicht zulässiger Gebäude, gilt als vertragswidriger Gebrauch und berechtigt den Verpächter zur fristlosen Kündigung.

Wasserleitungen und Brunnen

Das Bohren oder Graben von Brunnen sowie die Entnahme von Grundwasser ist nicht zulässig.

Gewährleistung und Haftung

1. Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für die Ertragsfähigkeit des Grundstückes, sie sichert keine besonderen Eigenschaften zu.
2. Der Verpächter haftet nur für Schäden, die sie, ihre Vertreter oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Für Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung des Verpächters, ihrer Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen, haftet der Verpächter auch bei Fahrlässigkeit. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen.
3. Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf der Pachtfläche und auf den unmittelbaren Zugangsflächen.
4. Der Pächter übernimmt für die Dauer des Pachtverhältnisses für die Gemeinde Obersulm als Grundstückseigentümerin die Haftung für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die sich auf der Pachtfläche ereignen oder die von der Pachtfläche ausgehen und auf angrenzenden Grundstücken und Straßenflächen verursacht werden, soweit der Schaden nicht von dem Verpächter vorsätzlich oder grob fahrlässig und im Falle einer Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit auch fahrlässig verursacht worden ist. Der Pächter stellt den Verpächter von allen Ersatzansprüchen dritter Personen, einschl. etwaiger Prozesskosten frei, die im Zusammenhang mit der Verpachtung der Fläche an die Verpächterin herangetragen werden, soweit der Schaden nicht von dem Verpächter vorsätzlich oder grob fahrlässig und im Falle einer Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit auch fahrlässig verursacht worden ist.
5. Sind mehrere Personen Pächter, so haften diese als Gesamtschuldner.

Duldungen

1. Der Pächter duldet jederzeit die Durchführung von Vermessungs- und Vermarktungsarbeiten auf der Pachtfläche, ebenso das Betreten und Besichtigen durch Beauftragte des Verpächters.
2. Der Pächter duldet entschädigungslos die Verlegung sowie Instandhaltungsarbeiten von Leitungen aller Art in und über der Pachtfläche samt erforderlichen Erdaushublagerungen und Arbeitsraum für die Bauarbeiten. Sofern die Arbeiten nicht im Auftrag des Verpächters durchgeführt werden, ist der Ausführende zum Ersatz des Nutzungsentgangs und der Rekultivierungskosten verpflichtet.

Unterverpachtung

1. Die Unterverpachtung des Grundstückes ist nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung wird der Verpächter den Vertrag kündigen.

Beendigung des Pachtverhältnisses

1. Zur Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Grundstück am Ende der Pachtzeit im sauberen, abgeräumten Zustand und unkrautfrei an den Verpächter zu übergeben. Mitverpachtete Einrichtungen sind sauber und betriebsfähig zu übergeben.
2. Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind auf Kosten des Pächters zu entfernen (siehe § 7). Die Flächen sind zu rekultivieren.
3. Gibt der Pächter die Pachtfläche nicht vertragsgemäß zurück, so ermächtigt er hiermit den Verpächter, die Pachtfläche auf seine Kosten in den vereinbarten Zustand versetzen zu lassen. Jede Wertminderung

der Pachtfläche, die durch mangelnde Pflege des Bodens und der Sträucher entsteht, hat der Pächter zu vertreten und dem Verpächter den entstandenen Schaden zu ersetzen.

4. Die Auswahl des Pachtnachfolgers trifft der Verpächter. Vorherige Abreden, die der Pächter mit dritten Personen getroffen hat, werden von dem Verpächter nicht anerkannt.

Sicherheitsleistung

1. Es wird eine Kautionsleistung in Höhe von 200 € für alle Ansprüche des Verpächters aus dem Pachtvertrag vereinbart. Diese muss spätestens zwei Wochen nach Vertragsabschluss auf ein Konto der Gemeinde Obersulm entrichtet werden.
2. Die Gemeinde Obersulm behält sich vor den Pachtvertrag mit sofortiger Wirkung zu widerrufen, sollte die Kautionsleistung nicht überwiesen werden.
3. Sind zwischen Pächter und Verpächter Rechtsstreitigkeiten aus dem Pachtverhältnis anhängig, kann bezüglich der zu erwartenden Kosten dieses Rechtsstreites die Kautionsleistung ebenfalls zurückbehalten werden.
4. Die Kautionsleistung muss vor Pachtbeginn erbracht werden. Der Pächter ist nicht berechtigt, die Kautionsleistung abzutreten oder zu verpfänden.
5. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss die Räumung des Gartens bis 1 Woche vor Ablauf der vom Verpächter gesetzten Frist abgeschlossen sein. Andernfalls kann die entrichtete Kautionsleistung verwendet werden, um die Räumung der Pachtfläche selbst in Auftrag zu geben. Alle darüberhinausgehenden Kosten sind ebenfalls vom Pächter zu entrichten. Schadensersatzansprüche nach einer durch den Vermieter beauftragten Räumung sind ausgeschlossen.
6. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses wird die Kautionsleistung innerhalb von zwei Wochen an den Pächter ausgezahlt. Dies gilt nur bei sachgemäßer und vollständig erfolgter Räumung im Sinne dieses Vertrags.

Sonstige Vereinbarungen

1. Der Pächter verpflichtet sich:
 - a) notwendige, vor allem allgemein angeordnete Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen jeder Art auf seine Kosten durchzuführen,
 - b) Pflanzen, die als Schädlingsträger, gesundheitsschädlich oder als ökologisch bedenklich bekannt sind oder bekanntgemacht werden, nicht anzupflanzen oder diese im letzteren Falle alsbald auf seine Kosten zu entfernen, wenn sie schon gepflanzt sind.

Umsatzsteuer

Sofern die dem Vertrag zu Grunde liegenden Leistungen der Gemeinde einer Steuerpflicht unterliegen, erhöhen sich die im Vertrag ausgewiesenen Beträge um den entsprechenden Umsatzsteuersatz.

Schlussbestimmungen

1. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche

Nebenabreden bestehen nicht.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle einer unwirksamen oder fehlenden Bestimmung diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu treffen, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen Bestimmung bzw. den sonstigen Vertragsinhalten verfolgt haben.
3. Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Bürgerlichen Gesetzbuches.
4. Der Pächter verpflichtet sich, Anschriftenänderungen sind innerhalb von 14 Tagen dem Verpächter anzuzeigen.
5. Gerichtsstand ist ausschließlich Heilbronn am Neckar.
6. Im Übrigen gelten die Bestimmungen §§ 581 - 597 BGB und die Landpachtgesetze des Bundes und des Landes.