

GENERALPACHTVERTRAG

über die Dauerkleingartenanlage in Fürstenfeldbruck an der äußeren Schöngesinger Straße

Der Stadtrat Fürstenfeldbruck, vertreten durch den 1. Bürgermeister Willy Buchauer, nachfolgend als Verpächter bezeichnet, schließt mit dem Kleingartenverein Amperstadt Fürstenfeldbruck e.V., vertreten durch den Vorstand als Hauptpächter, nachfolgend als Pächter bezeichnet, folgenden Pachtvertrag:

1. Vertragsobjekt

- 1) Zur ausschließlichen Benützung als Dauerkleingartenland werden dem Pächter aus dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 1526 Gem. F`bruck eine Teilfläche von ca. 23.000 qm pachtweise überlassen. Der Pachtpreisberechnung wird vorerst eine reine Nutzfläche von 15.918 qm zugrunde gelegt. Wege, Grünflächen, Parkplatz usw. sind hierin nicht enthalten.
Nach Fertigstellung der Gesamtanlage ist über die endgültigen Flächen ein Nachtrag zu diesem Vertrag anzufertigen.
- 2) Der Verpächter hat das Gelände auf seine Kosten mit allen Erfordernissen ausgestattet (Außeneinfriedung, Wege, Parkplatz, Unratablageplatz, Wasserleitungen einschl. der Stichleitungen, Bepflanzung außerhalb der Parzellen usw.) und auf diesem im Zuge der bisherigen Baumaßnahme vorerst 72 Kleingartenparzellen errichtet.
- 3) Diese Grundstücksflächen und deren Bestandteile überläßt der Verpächter gem. den Bestimmungen dieses Vertrages dem Pächter mit der Auflage, die einzelnen Gartenparzellen zur ausschließlichen Nutzung als Kleingärten weiterzuverpachten.
- 4) Der Pächter verpflichtet sich, Unterpachtverträge nur mit Personen abzuschließen, die in Fürstenfeldbruck wohnen und über kein eigenes Gartenland verfügen. Über Ausnahmen entscheidet der Verwaltungsausschuß. Die Unterpachtverträge dürfen nur unter Beachtung der Bestimmungen dieses Vertrages abgeschlossen werden. Jedem Unterpächter ist die Satzung mit Gartenordnung auszuhändigen.
Der Pächter verpflichtet sich, die Einhaltung der Bestimmungen der Unterpachtverträge und der Gartenordnung durch die Unterpächter zu überwachen.
- 5) Bei der Wiedervergabe der Gartenparzellen infolge Beendigung eines Unterpachtvertrages (Pächterwechsel) sind bevorzugt Bewerber zu berücksichtigen, denen aus finanziellen Gründen nicht möglich ist, von privater Seite Gartenland zu pachten oder ein Grundstück zu erwerben. Zu diesem Personenkreis zählen in erster Linie Interessenten mit geringem Einkommen (z.B.: kinderreiche Familien, Versehrte, Rentner).
- 6) Die Stadt steht in keinem Rechtsverhältnis zu den Unterpächtern.

2. Vertragsdauer

Das Vertragsverhältnis beginnt am 1. April 1971 und läuft auf unbestimmte Zeit. Für seine Kündigung und seine Beendigung sind die Bestimmungen der Verordnung über den Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15.12.1944 (RGBl. I S. 347) sowie das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 18.7.1969 (BGBl I S.1013) bzw. die jeweils gültigen Kleingartenvorschriften maßgebend.

Für die Entschädigung gelten die Bestimmungen des § 3 Abs. 1 KSchVo und § 3 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28.7.1969 (BGBl I S. 1013).

Im übrigen gelten für die Beendigung des Pachtverhältnisses die gesetzlichen Bestimmungen.

3. Pachtzinsen

1) Der Pachtzins beträgt jährlich DM 3.183.60 (i.W. dreitausendeinhundertdreiundachtzig Deutsche Mark). Er wird aus der Nutzfläche (Ziff. 1) und den gegenwärtig für Dauerkleingärten gültigen Satz von DM -.20 pro qm und Jahr errechnet. Der Verpächter behält sich eine Änderung dieses Satzes unter Beachtung der kleingartenrechtlichen Bestimmungen vor.

2) Von der Pachtzinsberechnung sind ausgeschlossen die Flächen des Hauptzuganges einschl. Parkplatz, die Stichwege, die Unratablageplätze und der Kinderspielplatz.

Als Gegenleistung hierfür übernimmt der Pächter die Pflege und Sauberhaltung dieser Flächen.

Für den Parkplatz übernimmt die Stadt keine Haftpflicht.

3) Die für das Vertragsobjekt anfallenden Grundsteuern - ausgenommen die Grundsteuer für vereinseigene Bauwerke - und evtl. eine anfallende Vermögensabgabe trägt der Verpächter. Alle sonstigen mit dem Verbrauchsobjekt anfallenden Lasten, Gebühren und Beiträge (Wasser, Unratabfuhr, Versicherungen usw.) hat der Pächter zu tragen.

4. Zahlung des Pachtzinses

1) Der Pachtzins ist in zwei gleichen Teilbeträgen am 1. Juli und am 1. September jeden Jahres an den Verpächter zu entrichten. Die Einzahlung hat entweder bei der Stadthauptkasse oder auf eines ihrer Konten unter genauer Angabe des Verwendungszweckes zu erfolgen.

2) Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen nach dem Gesetz erhoben (§ 288 Abs. 1 BGB).

5. Bewirtschaftung

- 1) Der Pächter haftet dafür, dass die Gartenparzellen ausschließlich als Kleingärten angelegt und genutzt werden.
- 2) Die Gartenparzelle ist vom Unterpächter durch eigene Arbeit anzulegen und ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist neben der laufenden Pflege und Unterhaltung der Gartenparzelle in ihrer Gesamtheit die Nutzung als Kleingarten zu verstehen.
- 3) Die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, Nadelgehölzen und geschlossenen Hecken ist nicht gestattet. Obstbäume dürfen zum Zeitpunkt der Anpflanzung weder älter als 4 - 5 Jahre sein, noch einen Stammumfang von mehr als 15 cm (50 cm über dem Boden gemessen) aufweisen. Die höchstzulässige Stückzahl von Obstbäumen wird auf 4 - 5 begrenzt.
- 4) Die Neuerrichtung von Zwischenzäunen bis zu einer Höhe von 50 cm und zwar in grüner Draht-Ausführung ist gestattet.
- 5) Die Entleerung der Wasserleitung am 30. Oktober jedes Jahres ist Sache des Pächters. Für Schäden, die aus der Nichteinhaltung dieses Termines entstehen, hat der Pächter aufzukommen.
- 6) Vorhandene Unratablagerungsplätze dürfen nur zur Ansammlung nicht verrottbarer Abfälle benützt werden. Diese Abfälle sind je nach Bedarf, mindestens 2 x im Jahr durch den Pächter abzufahren. Die Lagerung und Verwesung von nicht aufbereitetem Hausunrat sowie das Düngen mit Väkalien (ausgenommen Klärschlamm und der Inhalt des Trockenklosetts) ist nicht gestattet. Das Abbrennen von Abfällen in den Gartenparzellen ist untersagt.
- 7) Das ständige Bewohnen der Gartenhäuser ist verboten. Desgleichen eine Weitervermietung oder Überlassung an Dritte. Gegen die gelegentliche Übernachtung der Unterpächter in ihren Gartenhäusern, z.B. Wochenende, Urlaub, hat der Verpächter nichts einzuwenden.
- 8) Das Betreiben eines Gewerbes sowie das Ausüben eines Handwerks ist in den Gartenparzellen nicht gestattet.
- 9) Die Haltung von Tieren in den Gartenparzellen ist unzulässig.
- 10) Innerhalb des Vertragsobjektes ist der Gebrauch von Schusswaffen aller Art verboten.
- 11) Rasenmäher mit Verbrennungs- oder Elektromotoren dürfen in den Gartenparzellen nicht verwendet werden.

6. Unterhaltungspflicht

- 1) Der Pächter ist verpflichtet, das Vertragsobjekt in seiner Gesamtheit pfleglich zu behandeln und in sauberem und verkehrssicherem Zustand zu erhalten (siehe § 9).
- 2) Der Verpächter übernimmt auf seine Kosten den baulichen Unterhalt der Bestandteile und Einrichtungen der

Dauerkleingartenanlage, soweit sie nicht Gegenstand dieses Vertrags (Ziff. !) sind (Außeneinfriedung, Bepflanzung außerhalb der Parzellen, Grünanlagen, Wasserleitungen einschl. der Stichleitungen zu den Zapfstellen) und trägt auch die Kosten für die Reinigung und Sicherung der an die Dauerkleingartenanlage außerhalb angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

- 3) Der Verpächter ist nicht verpflichtet, im Winter den Zugang zu der Dauerkleingartenanlage zu ermöglichen.

7. Obhutspflicht

- 1) Der Pächter hat für die Beaufsichtigung und die Sicherheit des Vertragsobjektes selbst zu sorgen.
- 2) Es ist Sache des Pächters, ausreichende Versicherungen einzugehen.

8. Bauliche Anlagen

- 1) Der Pächter haftet dafür, daß an den vom Verpächter geschaffenen Anlagen und Einrichtungen des Vertragsobjektes, insbesondere an den Stichleitungen zu den Wasserzapfstellen, keine Änderungen vorgenommen werden. Verstöße hiergegen berechtigen den Verpächter auf Kosten des Pächters den früheren Zustand wieder herzustellen. Das Gleiche gilt für Beschädigungen.
- 2) In den Gartenparzellen ist mit Ausnahme von Typen-Gartenhäusern die Neuerrichtung von Bauten aller Art, auch solche, die bauaufsichtlich weder anzeigepflichtig noch genehmigungspflichtig sind, verboten (z.B. die Errichtung von Anbauten am Gartenhaus, von Holzlegern, Holzschuppen, Gewächshäusern, Unterstelldächern, von festen Feuerstellen mit Kaminen, die Erstellung und Aufstellung von Schwimm- und Planschbecken). Die Aufstellung von Kinderplanschbecken aus Kunststoff bis zu einer Fläche von 2 qm fällt nicht hierunter. Von diesem Verbot ist die Erstellung von Windschutzblenden, Pergolen und Terrassen einfachster Art sowie von Zierwasserbecken bis zu einer Fläche von 1 qm und einer Tiefe von 30 cm ausgenommen. Diese Bauvorhaben bedürfen der Genehmigung des Verpächters.
Vor Erteilung der Genehmigung darf mit diesen Bauvorhaben nicht begonnen werden. Die Erteilung oder Versagung der Genehmigung liegt allein im Ermessen des Verpächters. Der Pächter und die Unterpächter haben gegen diese Entscheidung kein Einspruchsrecht. Die Herstellung einer Abzweigung von der Stichleitung zum Zierwasserbecken ist nicht zulässig.
- 3) In den Gartenhäusern dürfen keine Umbauten (auch keine Unterkellerungen) vorgenommen werden; das gleiche gilt für Wassers schöpfbecken. Der Einbau von Spülklosetts ist nicht

gestattet. Zulässig sind nur Trockenklosetts. Eine einfache Innenausstattung des Gartenhauses (Wand- und Deckenverkleidung, Fußbodenbelag) ist zulässig.

- 4) Bei Neuerrichtung eines Bauwerkes für Vereinszwecke (z.B. Vereinsheim, Kantine, Vereinswirtschaft, Lagerschuppen) sind die Baupläne vor Einreichung beim Verpächter zur Zustimmung vorzulegen. Das gleiche gilt für Änderungen, (An- und Umbauten usw.) an bereits bestehenden vereinseigenen Bauwerken.
- 5) Die Neuerrichtung von Freileitungen und das Anbringen von Aufschriften, Anschlängen und Reklamen aller Art innerhalb des Vertragsobjektes oder auf den Großumgriffen der Kleingartenanlage (z.B. Grünflächen, Grün- bzw. Schutzstreifen, Abpflanzungen usw.) ist nicht gestattet. Eine verkabelte Stromzufuhr ist nur für das Vereinsheim u.ä. zulässig. Der Neuanschluß von Gartenparzellen an das elektrische Stromnetz ist verboten.

9. Haftpflicht

- 1) Der Pächter trägt die Gefahr bezüglich des Vertragsobjektes. Der Verpächter ersetzt nur Schäden, die auf sein Verschulden zurückgehen.
- 2) Der Pächter übernimmt die dem Verpächter hinsichtlich des Vertragsobjektes obliegende gesetzliche Haftpflicht und ersetzt ihm alle aus der Erhebung von Haftpflichtansprüchen entstehenden Aufwendungen und befreit ihn von etwaigen Ansprüchen dritter Personen auf eigene Kosten.

10. Betreten des Vertragsobjektes

Die mit der Verwaltung des Vertragsobjektes betrauten Dienstkräfte und Beauftragten des Verpächters haben jederzeit das Recht, die Dauerkleingartenanlage zu besichtigen. Ihren Weisungen hat der Pächter fristgemäß und ohne Entschädigungs- oder Ersatzansprüche gegen den Verpächter zu entsprechen, soweit sie sich im Rahmen dieses Vertrages halten.

11. Benachbarte Grundstücke

- 1) Dem Pächter steht kein Einspruchsrecht gegen Verfügungen des Verpächters über benachbarte verpächtereigene Grundstücke, Gebäude, usw., zu. Der Verpächter hat freie Hand, an wen, zu welchem Zweck und unter welchen Bedingungen er jene Grundstücke und Gebäude usw. überlassen will.
- 2) Der Pächter verzichtet auf alle Ansprüche gegenüber dem Verpächter für Schäden und Beeinträchtigungen, die ihm während der Dauer des Vertrages durch Mieter, Pächter oder Benutzer benachbarter verpächtereigener Grundstücke entstehen. Er kann sich mit seinen Ansprüchen auf Schadenersatz nur an jene Personen halten, die ihm einen Schaden zugefügt haben.

12. Sonstige Vereinbarungen

- 1) Dem Pächter obliegt für Gebäude, die er auf dem Vertragsobjekt für Vereinszwecke errichtet worden sind bzw. errichtet werden, der gesamte ordnungsgemäße Bauunterhalt im Innern und Äußern.
- 2) Irgendwelche behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse sind mit diesem Vertrag nicht verbunden. Sie sind erforderlichenfalls vom Pächter selbst auf seine Kosten zu erwirken.
- 3) Der Verpächter haftet nicht für die Beschaffenheit des Bodens bzw. Untergrundes der Vertragsfläche, insbesondere nicht für die Nutzfläche.
- 4) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Pächter verzichtet im übrigen auf die Haftung des Verpächters für Mängel, die durch gewöhnliche Ausbesserungen beseitigt werden können.
- 5) Für Schäden, die durch Naturereignisse und sonstige Einflüsse (Dürre, Hagel, Tiere usw.) entstehen, gewährt die Stadt keinerlei Entschädigung.
- 6) Für eine ungehinderte Zu- und Abfahrt zu bzw. von der Dauerkleingartenanlage übernimmt der Verpächter keine Gewähr.
- 7) Bei Beendigung des Unterpachtvertrages infolge Pächterwechsels ist der scheidende Unterpächter verpflichtet, die Bewirtschaftung der Gartenparzelle zumindest auf die in Ziff. 5 vorgeschriebene Nutzung abzustellen und die vorhandenen Bauwerke und Nebenanlagen den nach Ziff. 8 zulässigen baulichen Anlagen anzupassen. Er hat demgemäß insbesondere folgende vorhandene Unzulässigkeiten zu entfernen:
 - Laubbäume und Nadelgehölze, die in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von mehr als 4 m erreichen;
 - Anbauten am Gartenhaus, Holzlegen, Holzschuppen, Gewächshäuser, Unterstelldächer, feste Feuerstätten mit Kamin, Schwimm- und Planschbecken;
 - vom Verpächter nicht genehmigte Windschutzblenden, Pergolen, Terrassen, Zierbecken;
 - Änderungen an der Stichleitung zur Wasserzapfstelle.Ohne Genehmigung des Verpächters erstellte bauliche Anlagen (Windschutzblenden, Pergolen, Terrassen, Zierbecken) kann der nachfolgende Unterpächter in Einvernehmen mit dem Verpächter auf die zulässige Form bzw. Größe verändern.
Die Beseitigung bzw. Änderung von unzulässigen Kulturen und baulichen Anlagen ist binnen einer angemessenen Frist auf Kosten des scheidenden Unterpächters durchzuführen.
- 8) Bei schuldhaften Verstößen gegen die Bestimmungen dieses Vertrages ist der Verpächter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Für das außerordentliche Kündigungsrecht gelten die Vorschriften des § 1 Abs. 2 Buchst. a - c KSchVO bzw. die jeweils gültigen kleingartenrechtlichen Bestimmungen.

- 9) Bei Beendigung eines Unterpachtvertrages (Pächterwechsel) ist der Wert der Kulturen und des Gartenhauses mit Nebenanlagen von gerichtlich oder amtlich anerkannten Sachverständigen der Vertragsparteien zu schätzen. Im Widerspruch zu den Vertragsbestimmungen oder ohne Zustimmung des Verpächters in einer Gartenparzelle vorgenommene Investitionen (z.B. wertvolle Innenausstattung des Gartenhauses etc.) sowie Geräte und Einrichtungsgegenstände sind dabei nicht zu berücksichtigen. Es besteht hierfür kein Entschädigungsanspruch. Es steht dem Unterpächter, der die Gartenparzelle aufgibt, frei, bei der Schätzung nicht berücksichtigte Kulturen und Einbauten zu entfernen. Der ausscheidende Unterpächter erhält als Ablösung nur den amtlichen Schätzbetrag (angemessene Entschädigung). Der Kleingartenverein Amperstadt Fürstenfeldbruck e.V. überwacht die Auszahlung des amtlichen Schätzbetrages, damit die Gewährleistung gegeben ist, daß evtl. nicht genehmigte bauliche Anlagen vom scheidenden Pächter entfernt werden. Wird diese Arbeit vom Kleingartenverein auf Kosten des scheidenden Pächters durchgeführt, ist der hierfür anfallende Betrag vom Nachfolger an den Kleingartenverein direkt zu bezahlen. Um diesen Betrag verringert sich der amtliche Schätzbetrag, der an den scheidenden Pächter auszuzahlen ist.
- 10) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Verbindlichkeiten und Klagen aus diesem Vertragsverhältnis ist Fürstenfeldbruck.

13. Nebenabreden

Alle vor dem Abschluß dieses Vertrages getroffenen Abmachungen, die hier nicht aufgenommen sind, werden hiermit gegenstandslos. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich vereinbart sind.

Fürstenfeldbruck, den 9. Juli 1971

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Kleingartenverein Amperstadt
Fürstenfeldbruck e.V.

gez. Buchauer
1. Bürgermeister

gez. Erich Dressler
1.Vorsitzender

gez. Ernst Karock
2.Vorsitzender