

Teil II, Textteil

§ 1 Verpachtung, Nutzungsbestimmungen

(1) Der Verpächter verpachtet das/die im Teil I (Vertragsgegenstand) beschriebene(n) Pachtobjekt(e) zur nicht erwerbsmäßigen insbesondere kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, gärtnerischen Nutzung, landwirtschaftlichen Nutzung, sonstigen Nutzung. Jegliche gewerbliche Nutzung ist verboten.

(2) Die Pacht und etwaige Verwaltungskosten sind zum 31.01. eines jeden Jahres zu zahlen. Sofern öffentlich-rechtliche Lasten auf den Pächter umgelegt werden, erhält der Pächter eine Rechnung. Die jeweiligen Beträge sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Rechnung zu entrichten.

(3) Ein Erlass der Pacht wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Eine Aufrechnung von Forderungen des Pächters mit der Pacht ist unzulässig. Forderungen an den Verpächter sind gesondert zu stellen.

(4) Das Pachtverhältnis beginnt zu dem in Teil I genannten Zeitpunkt und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der/die Pächter/in übernimmt/übernehmen sämtliche Baulichkeiten (z.B. Hütten, Schuppen usw.) sowie Anpflanzungen und verpflichtet/verpflichten sich, diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses - soweit diese nicht vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter übernommen werden - von der Pachtfläche abzuräumen.

Der Zustand des Pachtobjektes, die hierauf befindlichen Aufbauten, Bäume und sonstiger Aufwuchs usw. werden in einem Übergabeprotokoll aufgenommen, das Vertragsbestandteil wird.

Der Pächter übernimmt sämtliche aufstehenden Baulichkeiten (z. B. Hütten, Schuppen, Lauben) sowie sämtliche Anpflanzungen in sein Eigentum.

Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder versteckte Sachmängel.

Der Besitzübergang erfolgt mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls. Der Pächter bestätigt, dass ihm die Grenzen des Pachtobjekts mitgeteilt worden und diese bekannt sind.

(5) Nicht mitverpachtet ist das Recht der Gewinnung von Bodenbestandteilen und auf Aneignung von Bodenfunden. Eine Unterverpachtung des Vertragsgegenstandes oder dessen Nutzungsüberlassung ist nicht zulässig.

(6) Mehrere Pächter sind bezüglich der Pflichten aus diesem Kleingartenpachtvertrag Gesamtschuldner. Erklärungen, deren Wirkung die Pächter berührt, müssen bei mehreren Pächtern von oder gegenüber allen Pächtern abgegeben werden. Die Pächter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Pachtaufhebungsverträge.

(7) Nutzungsänderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

(8) Ein Anspruch des Pächters auf Versorgung mit Wasser oder Strom sowie Herstellung einer Umzäunung seiner Pachtfläche durch den Verpächter besteht nicht.

(9) Die Gartenordnung der Bahn-Landwirtschaft ist Bestandteil dieses Vertrags.

§ 2 Beginn und Beendigung des Pachtverhältnisses

(1) Das Pachtjahr beginnt am 1. Dezember und endet am 30. November eines jeden Jahres.

(2) Für die Kündigung des Pachtvertrages gelten die Bestimmungen in § 9, soweit das BKleingG bzw. das BGB keine anderen Fristen vorsehen. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist eine Fortsetzung des Vertrages gem. § 545 BGB ausgeschlossen.

(3) Die Neu- oder Weiterverpachtung, insbesondere die Auswahl eines Nachpächters ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters oder seines Bevollmächtigten.

§ 3 Bewirtschaftung

(1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Für die Nutzung von Kleingärten gelten zusätzlich die Bestimmungen der Gartenordnung.

(2) Das Erstellen von Lauben, Pavillons, Schuppen, Ställen, Bienenhäusern, Strom- oder Wasserleitungen, Einfriedigungen und sonstigen baulichen Anlagen, wie z. B. Teichen, Hochbeeten, Springbrunnen, fest installierten Duschen, Abwassersammelbehältern, Sandkästen oder Sport- und Spielanlagen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

Die Zustimmung des Verpächters für die Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen ersetzt nicht eine ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigung.

(3) Sand-, Lehm-, Mergelgruben dürfen nicht eröffnet, Rasen- und Mutterboden nicht entnommen, Aufschüttungen nicht vorgenommen werden. Das Anbringen von Reklametafeln oder Schildern aller Art ist nicht zulässig.

(4) Die auf dem Pachtobjekt vorhandenen Gehölze sind nicht Pachtgegenstand. Diese sind, auch soweit sie von einem Vorpächter übernommen worden sind, Eigentum des Pächters. Der Pächter ist verpflichtet, die Obstbäume nach den Regeln des Obstbaues zu pflegen. Für die Neuanpflanzung gilt die Gartenordnung.

(5) Die vom Grundstückseigentümer gepflanzten nicht kleingartenüblichen Bäume wie Pappeln, Birken, Weiden sind nicht Eigentum des Pächters. Gleichwohl hat der Pächter auch diese zu pflegen und sofern diese ganz oder teilweise abgestorben sind, den Sachverhalt dem Verpächter anzuzeigen. Die Neuanpflanzung derartiger Bäume einschließlich hochstämmiger Kirsch- und Walnussbäume ist nicht zulässig; eine Eigensaat ist unverzüglich vom Pächter zu unterbinden.

(6) Das Anpflanzen von Waldbäumen ist grundsätzlich untersagt.

(7) Mit vorheriger Zustimmung des Verpächters darf der Pächter Einrichtungen und Verbesserungen schaffen, die den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Für die Abgeltung der Aufwendungen des Pächters bedarf es einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Verpächter.

Werden derartige Maßnahmen durch den Verpächter durchgeführt, hat der Pächter diese zu dulden. Steigt hierdurch der Ertrags- und Nutzwert des Pachtobjekts, kann die Pacht angemessen erhöht werden.

§ 4 Verwaltungskosten

(1) Der Pächter verpflichtet sich, die Mitgliedschaft bei dem die Pachtfläche verwaltenden Bezirksverein der Bahn-Landwirtschaft zu erwerben und diese für die Dauer des Pachtverhältnisses zu erhalten.

(2) Gibt der Pächter seine Mitgliedschaft bei dem verwaltenden Bezirksverein während der Geltungsdauer des Pachtverhältnisses auf, so ist anstelle des Mitgliedsbeitrages ein vom Verwalter der Pachtfläche bestimmter Verwaltungszuschlag zusätzlich zur Pacht und etwaigen weiteren Kosten zu zahlen.

Der Pächter ist zur Ableistung angeordneter Gemeinschaftsarbeit verpflichtet.

§ 5 Pacht und Nebenkosten

(1) Die Höhe der Pacht richtet sich nach den ortsüblichen Sätzen.

Die Anpassungen der Pachten an die ortsüblichen Sätze werden im Fachblatt „Eisenbahn-Landwirt“ bekanntgegeben. Diese sind dann verbindlich.

(2) Der Verpächter ist berechtigt entstandene öffentliche Abgaben, Steuern sowie Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung anteilig umzulegen. Gleiches gilt für entsprechende Anliegerabgaben und Beiträge, die die Gemeinde vom Verpächter erhebt.

(3) Sofern das Pachtobjekt vom Verpächter mit Wasser oder Strom versorgt wird, trägt der Pächter die Kosten des Verbrauchs sowie der Instandhaltung und die Kosten für Wasserverlust. Sofern für das Pachtobjekt keine Wasseruhr vorhanden ist, wird der Wasserverbrauch anteilig zur Größe des Pachtobjekts oder pauschal berechnet.

§ 6 Wege und Verkehrssicherungspflichten

(1) Der Verpächter ist nicht verpflichtet, Wege zu den Pachtflächen herzustellen. Pächter vorgelegener Pachtobjekte haben den Pächtern dahinterliegender Pachtobjekte unentgeltlich ein Wegerecht einzuräumen, wenn andere Zugangsmöglichkeiten nicht vorhanden sind.

Der Zugang wird durch den Verpächter festgelegt.

(2) Erfolgt im Ausnahmefall die Zuwegung zu dem Pachtobjekt über eine Gleisanlage wird für diesen Einzelfall mit dem Pächter eine besondere Vereinbarung abgeschlossen, die Vertragsbestandteil wird. Die Nutzung erfolgt auf eigene Gefahr.

(3) Der Pächter hat auf seine Kosten die zum Pachtobjekt gehörenden Wege, Pflegeflächen, Böschungen, Gräben, Grenzfurchen und Grenzmarken in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Obliegt dem Verpächter bei Pachtobjekten, die an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, die Räum- und Streupflicht (Verkehrssicherung) übernimmt der Pächter diese Verpflichtung. 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 zu vergeben.

§ 7 Schäden am Grundstück oder den Einrichtungen Dritter

(1) Der Pächter ist verpflichtet, den zur Sicherheit des Eisenbahnbetriebs getroffenen Anordnungen zu folgen.

(2) Verursacht der Pächter am Grundstück oder den Einrichtungen Dritter Schäden, so hat er diese auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen. Der Verpächter ist berechtigt, Schäden, die der Pächter trotz Aufforderung innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht behebt oder die zu beheben er nicht in der Lage oder nicht befugt ist, auf seine Kosten zu beseitigen. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht möglich, so hat der Pächter Schadenersatz zu leisten.

(3) Der Pächter hat keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden, die ihm an Pflanzen, Bauten oder Anlagen auf dem Pachtobjekt durch die Einwirkungen des Eisenbahnbetriebes entstehen.

(4) Das Betreten des an das Pachtobjekt angrenzenden Bahnkörpers und dessen Gleisanlagen ist nicht zulässig. Eine getroffene Einzelfallregelung gem. § 6 Abs. 2 bleibt hiervon unberührt.

(5) Beschäftigte der Deutschen Bahn AG und derer Tochterunternehmen dürfen das Pachtobjekt jederzeit betreten, wenn das aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

§ 8 Haftung für Schäden

(1) Der Pächter haftet für alle Schäden insbesondere auch durch das Einbringen von Schadstoffen in das Erdreich und/oder Gewässer, die durch ihn oder andere auf seinem Pachtobjekt verkehrenden Personen verursacht werden. Er stellt den Verpächter frei, wenn dieser wegen eines solchen Schadens in Anspruch genommen werden sollte.

(2) Der Pächter ist von der Haftung befreit, wenn und soweit der Verpächter, der Grundstückseigentümer, dessen Beschäftigte oder von ihm Beauftragte in Ausübung ihrer betrieblichen Tätigkeit den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig mit verursacht haben.

(3) Für Schäden an baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen des Pächters haftet der Verpächter oder der Grundstückseigentümer nur, wenn diese Schäden von ihm, seinen Beschäftigten oder von ihm Beauftragten schuldhaft verursacht worden sind.

(4) Ersatzansprüche des Pächters wegen Schäden, die sich durch den Eisenbahnbetrieb insbesondere durch die hieraus sich ergebenden Immissionen ergeben, sind ausgeschlossen.

§ 9 Kündigungsfristen

(1) Bei Kleingärten im Sinne des BKleingG richtet sich die Kündigungsfrist nach den Bestimmungen dieses Gesetzes.

(2) Für sonstige kleingärtnerisch, gärtnerisch, oder landwirtschaftlich genutzte Pachtobjekte beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate zum Ende des Pachtjahres (30. November).

(3) Im Falle des beabsichtigten Verkaufs oder der Belastung mit einem Erbbaurecht beträgt die Kündigungsfrist drei Monate.

(4) Für Landpachtverhältnisse gilt § 594a BGB mit der Maßgabe, dass die Kündigungsfrist 6 Monate zum Pachtjahresende beträgt.

(5) Für nicht erwerbsmäßige sonstige Nutzungen beträgt die Kündigungsfrist drei Monate.

(6) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn

- a) das Pachtobjekt vom Grundstückseigentümer für die Erweiterung seiner Betriebsanlagen benötigt wird,
- b) der Pächter das Pachtobjekt schlecht bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich gesetzten Frist abstellt (z. B. bei Verstößen gegen die Gartenordnung),
- c) der Pächter trotz schriftlicher Mahnung mit der Zahlung der Pacht oder des Mitgliedsbeitrages/Verwaltungszuschlags oder ggf. in Rechnung gestellter Nebenkosten, Umlagen und Gebühren länger als 3 Monate im Rückstand ist.

(7) Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

§ 10 Entschädigung

(1) Bei der Kündigung von Kleingärten im Sinne des BKleingG durch den Verpächter richtet sich die Entschädigung nach diesem Gesetz.

(2) In den übrigen Fällen nicht erwerbsmäßiger kleingärtnerischer, gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung ist bei einer Kündigung, die der Pächter nicht zu vertreten hat, eine Entschädigung für die vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Anpflanzungen und Baulichkeiten zu leisten. Die Festsetzung der Kündigungsentschädigung richtet sich dabei nach den Regelungen des BKleingG.

(3) Nicht entschädigt werden:

- a) bauliche Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen, die ohne Zustimmung des Verpächters errichtet wurden,
- b) zugelassene bauliche Anlagen und Aufbauten, deren Wert 5.000 € übersteigt, in Höhe des übersteigenden Betrages,

- c) Pflanzen, die auf überbesetzten Bodenflächen stehen, in Bezug auf den Überbesatz,
- d) nicht zu einem Kleingarten gehörige oder über den Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung hinausgehende bauliche und sonstige Anlagen, wie z.B. Schaukeln, Sandkästen, Sport- und Spielanlagen, Springbrunnen, Fischteiche, nichtaufblasbare Pools, fest installierte Duschen usw.,
- e) nicht kleingartenüblicher Aufwuchs wie z. B. Pappeln, Weiden, Waldbäume.

(4) Für Zierbäume, Zierpflanzen usw. wird eine Entschädigung bis höchstens 500,- € je Pachtobjekt gezahlt.

(5) Für landwirtschaftlich genutzte Pachtobjekte wird bei Kündigung, die der Pächter nicht zu vertreten hat, eine Entschädigung für Ernteausfall bezahlt.

(6) Die Entschädigung wird fällig, wenn das Pachtverhältnis beendet und das Pachtobjekt geräumt übergeben ist.

§ 11 Räumung, Rückgabe des Pachtgegenstandes

(1) Der Pächter hat das gekündigte Pachtobjekt mit Beendigung des Pachtverhältnisses geräumt zurückzugeben, soweit der Verpächter oder ein Nachfolgepächter die Aufbauten, Anlagen und den Aufwuchs nicht übernimmt. Die Räumung umfasst insbesondere die bodengleiche Entfernung der eingebrachten Anpflanzungen oder Einsaaten. Die Räumung umfasst des Weiteren den vollständigen Rückbau der pächtereigenen baulichen Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen einschließlich der unterirdischen Fundamente.

(2) Von der Räumung ausgenommen sind nicht kleingartenübliche Bäume (z.B. Pappeln, Birken, Weiden), die vom Grundstückseigentümer oder seinen Rechtsvorgängern gepflanzt worden sind und sich bereits vor Übergabe der Pachtfläche auf dieser befanden.

3) Soweit erforderlich wird über die Rückgabe ein gemeinsames Rückgabeprotokoll gefertigt.

§ 12 Verjährung von Ansprüchen, Nebenabreden

Für die Verjährung von Ansprüchen aus dem Pachtvertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind ungültig.

§ 13 Altverträge

Mit diesem Unterpachtvertrag werden ggf. bestehende Pachtverhältnisse beendet und nach diesem Vertrag fortgesetzt.

§ 14 Zusatzvereinbarungen

Es wird nachstehend weiter vereinbart:

§ 15 Datenschutzerklärung

Die durch den Pachtvertrag anfallenden personenbezogenen Daten werden mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (EDV) für Betriebszwecke des Verpächters gespeichert und genutzt. Der Pächter ist hiermit einverstanden.

§ 16 Unwirksame Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen bestehen. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen am nächsten kommt.

§ 17 Schlussbestimmungen