

**Muster**  
**Einzelepachtvertrag**

zwischen dem \_\_\_\_\_ e.V.  
- als Verpächter

vertreten durch den Vorstand

und seinem Mitglied/seinen Mitgliedern

\_\_\_\_\_ geb.am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ geb.am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

wohnhaf in \_\_\_\_\_

Straße, Nr.: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

- als Pächter

wird nachfolgender Kleingartenpachtvertrag geschlossen:

**§1**  
**Pachtgegenstand**

1. Der Verpächter verpachtet an den Pächter den Kleingarten Nr. \_\_\_\_\_ gelegen in der  
Kleingartenanlage \_\_\_\_\_ e.V.,

in \_\_\_\_\_ mit einer Fläche von insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
zum ausschließlichen Zweck der kleingärtnerischen Nutzung. Mitverpachtet ist der, auf den  
Kleingarten entfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsflächen (incl. leerstehende Klein-  
gartenparzellen). Unzulässig ist es insbesondere, den Kleingarten oder die darauf befindli-  
chen Baulichkeiten ganz oder teilweise unterzupachten oder zu vermieten oder zur un-  
entgeltlichen Nutzung zu überlassen.

2. Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zur Zeit des Vertragsabschlus-  
ses befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

3. Dem Pächter ist bekannt, dass das Wohnen nach den gesetzlichen Bestimmungen im  
Kleingarten nicht gestattet ist. Jeder Wohnungswechsel des Pächters ist dem Verpächter

unverzöglich, spätestens innerhalb von vier Wochen nach dem Wohnungswechsel, in Textform mitzuteilen. Bei Nichtbeachtung sind eventuell für die Ermittlung der neuen Kontaktdaten auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen.

4. Mehrere Pächter eines Kleingartens sind bezüglich der Pflichten aus diesem Kleingarten-Pachtvertrag Gesamtschuldner. Erklärungen, deren Wirkung die Pächter berührt, müssen bei mehreren Pächtern von oder gegenüber allen Pächtern abgegeben werden.

## **§ 2 Pachtdauer und Kündigung**

1. Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung ab dem \_\_\_\_\_ und ist unbefristet geschlossen. Er endet spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrages mit dem Kreisverband der Gartenfreunde Schwerin e.V.
2. Stirbt der Pächter, endet der Einzelpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt. Haben Eheleute oder Lebenspartner diesen Vertrag gemeinschaftlich geschlossen, wird er beim Tod eines Partners mit dem überlebenden Partner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Partner binnen eines Monats nach dem Todesfall gegenüber dem Verpächter in Textform, dass er den Einzelpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet dieser am Ende des folgenden Monats.
3. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters.
4. Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember eines Kalenderjahres und endet mit dem 30. November des folgenden Kalenderjahres.
5. Die Kündigung durch den Pächter kann jeweils nur zum Ende des Pachtjahres erfolgen und muss dem Verpächter mit einer Frist von drei Monaten schriftlich zugegangen sein (spätestens bis zum 31. August). Die Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.
6. Die Kündigung durch den Verpächter richtet sich nach den Bestimmungen des BKleingG.

## **§ 3 Pacht**

1. Die Pacht beträgt zurzeit je m<sup>2</sup> und Jahr \_\_\_\_\_ € und ist entsprechend der Rechnungslegung durch den Vorstand zu entrichten. Eine Erhöhung der Pacht erfolgt nach den, in den § 5 Abs. 1 bis 3 BkleingG festgelegten Regelungen.
2. Der Verpächter kann nach § 5 Abs. 5 BKleingG vom Pächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die vom Grundstückseigentümer auf den Verpächter überwälzt werden können. Dazu gehören insbesondere auch Abgaben und Gebühren z.B. für die Straßenreinigung und Verkehrssicherung. Die jeweiligen Beträge sind entsprechend der Rechnungslegung Vorstand des Vorstandes durch den Pächter zu entrichten.
3. Der Verpächter kann nach § 5 Abs. 4 BKleingG für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Stellflächen für Fahrzeuge und Verkehrssicherung des vorhandenen Baumbestandes, vom Pächter Erstattung verlangen.

4. Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann vom Pächter nicht gefordert werden.

#### **§ 4**

#### **Kündigung durch den Verpächter**

1. Bleibt der Pächter mit der Zahlung der von ihm zu zahlenden Pacht für ein Vierteljahr in Verzug und zahlt dann nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der in Textform erfolgten Mahnung, so ist der Verpächter nach § 8 Abs. 1 BKleingG zur Kündigung ohne Frist des Pachtvertrages berechtigt.
2. Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BKleingG zum 30.11. eines Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauerhaften Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.
3. Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach einer Mahnung in Textform innerhalb von einem Monat nicht, ist der Verein berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Begleichung der geschuldeten Beträge zuzüglich des Ersatzes eventueller Verzugsschäden Gebrauch zu machen.

#### **§ 5**

#### **Verwaltungskosten**

1. Die Kosten der Verwaltung der Parzelle durch den Verpächter werden durch den Mitgliedsbeitrag sowie durch vom Pächter als Mitglied des Verpächters zu erbringende Gemeinschaftsleistungen abgegolten.
2. Bei Verlust der Mitgliedschaft des Pächters im Kleingartenverein ist der Pächter aus diesem Einzelpachtvertrag verpflichtet, geldliche und sonstige Gemeinschaftsleistungen für den Kleingartenverein zu erbringen. Insbesondere hat der Pächter auch nach Verlust der Mitgliedschaft im Kleingartenverein einen vom Verpächter nach billigem Ermessen festgesetzten, angemessenen Betrag für die Verwaltung im Zusammenhang mit der Anpachtung des Vereinsgeländes und für die Benutzung und Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen, mindestens in Höhe des doppelten Mitgliedsbeitrages, an den Verpächter zu zahlen. Darüber hinaus ist der Pächter auf Anordnung des Verpächters zur Gemeinschaftsarbeit für den Verpächter verpflichtet. Der Umfang der zu erbringenden Gemeinschaftsarbeit entspricht dabei dem Umfang der von den ordentlichen Mitgliedern des verwaltenden Vereins zu erbringenden Arbeiten. Für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit ist von dem Pächter der von der Mitgliederversammlung des Verpächters für die Nichtleistung der Gemeinschaftsarbeiten festgesetzte Beitrag an den Verpächter zu entrichten.

#### **§ 6**

#### **Rechte und Pflichten des Verpächters**

Dem Verpächter bzw. von ihm beauftragte Personen ist im Rahmen seiner Verwaltungsbefugnis der Zutritt zur Parzelle nach vorheriger Ankündigung zu gestatten.

Bei Gefahr im Verzug kann die Parzelle auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

## **§ 7 Rechte und Pflichten des Pächters**

Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, den gepachteten Kleingarten entsprechend den Bestimmungen des BKleingG, der Kleingartenordnung und denen dieses Vertrages zu gestalten und zu bewirtschaften.

## **§ 8 Nutzungsbestimmungen**

1. Gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten ein Garten, der dem Pächter (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Ein dauerhaftes Wohnen im Garten ist nicht zulässig.
2. Die Gartenordnung des Verpächters ist Bestandteil dieses Vertrages und deshalb in ihrer jeweils gültigen Fassung diesem Pachtvertrag als Anlage beigelegt.
3. Die Errichtung von Baulichkeiten bedarf eines Antrages beim Verpächter in Textform. Eine Genehmigung richtet sich nach dem BKleingG, der Landesbauordnung und der Kleingartenordnung.
4. Der Pächter darf die Parzelle oder Teile derselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
5. Das Parken und Waschen von Fahrzeugen sind auf sämtlichen Wegen und in den Gärten selbst untersagt. Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig.
6. Der Pächter hat an der vom Verein festzulegenden Stellen die Nummer seines Kleingartens anzubringen.

## **§ 9 Kündigung und Rückgabe des Kleingartens**

1. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, auf seine Kosten die Parzelle geräumt von den Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den Verein herauszugeben. Einen Entschädigungsanspruch hat der Pächter nur im Fall einer Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG.
2. Der Verpächter kann dem Pächter in Abweichung von Absatz 1 bei Beendigung des Pachtvertrages im Einzelfall auch gestatten, die auf der Parzelle befindlichen Baulichkeiten, sonstige Anlagen und Anpflanzungen an einen vom Verpächter zu benennenden Nachpächter zu veräußern.

Weitere Voraussetzungen für die Gestaltung der Veräußerung ist, dass sich die Parzelle in einem sich aus einer fortlaufenden, ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Bewirtschaftung ergebenden Zustand befindet.

Der Pächter bleibt trotzdem verpflichtet, alle Baulichkeiten, Anlagen, und Anpflanzungen zu beseitigen, deren Beseitigung der Verpächter verlangt. Das sind insbesondere überzählige oder kranke Bäume, Sträucher und Großgehölze sowie verfallene, unbrauchbare, verunstaltende oder ohne Genehmigung errichtete Baulichkeiten.

Kommt der Pächter diesen Verpflichtungen innerhalb der ihm vom Vorstand in Textform gesetzten Frist nicht nach, ist der Vorstand berechtigt, die Gestattung der Veräußerung der Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den nachfolgenden Pächter insgesamt zu verweigern, oder eine bereits erteilte Zustimmung zu widerrufen, so dass der Pächter den Zustand nach Absatz 1 herzustellen hat.

3. Eine erforderliche Wertermittlung erfolgt auf Kosten des Pächters durch vom Verpächter benannte fachkundige Personen. Sie begründet keine Zahlungsansprüche gegen den Verpächter. Der Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen (insbesondere den Zutritt auf die Parzelle und in die Gartenlaube zu gewähren). Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.
4. Der ausscheidende Pächter kann dem Verpächter einen nachfolgenden Pächter vorschlagen. Dieser Vorschlag ist für den Verpächter nicht verbindlich. Kommt ein Pachtvertrag mit einem Nachfolger nicht innerhalb von 6 Monaten seit dem Ende des Einzelpachtvertrages zustande, so ist der scheidende Pächter verpflichtet, den Zustand nach Absatz 1 herzustellen.
5. Der Pächter hat, sofern er die Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen über die Beendigungszeit dieses Vertrages hinaus auf der Parzelle belässt, bis zur Neuverpachtung die Parzelle zu bewirtschaften und eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisher vertraglich geschuldeten Pacht nebst den öffentlich-rechtlichen Lasten und sonstige Umlagen nach § 5 Abs. 4 BKleingG an den Verpächter zu zahlen oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamenten, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und die Parzelle im umgegrabenen Zustand an den Verpächter zu übergeben.
6. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. § 8 BKleingG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.
7. Der Pächter hat auch nach Ende des Pachtvertrages bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung der Parzelle in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störung ausgeht. Kommt er auch nach einer Aufforderung in Textform mit Fristsetzung dem nicht nach, ist der Verpächter berechtigt, den vorgenannten Zustand herzustellen und dem Pächter den Aufwand und die entstehenden Kosten nach dem beim Vorstand üblichen Sätzen in Rechnung zu stellen.
8. Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 10**

### **Haftung**

1. Veränderungen des Pachtgegenstandes, insbesondere das Herstellen von Bodenvertiefungen und -aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Sie sind auf Verlangen wieder zu beseitigen.

2. Für Veränderungen oder Verbesserungen an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Verpächters nicht wieder beseitigen.
3. Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Zwischenpächters für Mängel des Pachtgegenstandes.

## **§ 11 Vertragsänderungen**

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform mit eigenhändiger Unterschrift der Vertragspartner.

## **§ 12 Zusatzvereinbarungen**

Es wird nachstehend weiter vereinbart:

---

---

---

---

## **§ 13 Unwirksame Bestimmungen**

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

## **§ 14 Gerichtsstand**

Für den Fall, dass der Pächter nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort nach außerhalb der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, ist vereinbart, dass der Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus dem Vertrag herzuleitenden Ansprüche der Ort ist, an dem die mit diesem Pachtvertrag verpachtete Parzelle gelegen ist.

**§ 15**  
**Schlussbestimmungen**

1. Der Pächter erklärt, dass er eine Ausfertigung dieses Einzelpachtvertrages erhalten hat.
2. Weiter bestätigt der Pächter, dass er bei Abschluss des Vertrages die Möglichkeit der Kenntnisnahme der Satzung des Verpächters, der Gartenordnung und der Bauvorschriften des Verpächters hatte.

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Verpächter: \_\_\_\_\_ Pächter: \_\_\_\_\_

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Pächter, nachstehende Anlagen erhalten zu haben:

---

---

---

---

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Pächter \_\_\_\_\_