

## Unterpachtvertrag

zwischen dem Kleingartenverein am Seebach e.V., vertreten durch den Vorstand:

- **Verpächter-**

.....  
und  
Frau/Herrn:

- **Pächter-**  
.....

### § 1 – Pachtgegenstand

Verpachtet wird der in der gemeinnützigen Kleingartenanlage in Ismaning am Seebach gelegene

Kleingarten Nr.: ..... mit einem Flächenmaß von ca. ....qm

zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung nach Maßgabe der beigelegten Gartenordnung, die als wesentlicher Bestandteil dieses Pachtvertrages gilt.

### § 2 – Pachtdauer

1. Das Pachtverhältnis beginnt am ..... und endet am 30. September 2035.  
Danach verlängert sich das Pachtverhältnis um jeweils ein Jahr, wenn nicht ein Jahr vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.  
Es kann vom Pächter nach der Vereinsatzung lt. § 7, Abs.1, Buchst. a und b, sowie Abs. 2 beendet werden.
2. Für die Kündigung durch den Verpächter sind die Bestimmungen der „Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften“ i.d.F. vom 15.12.1944 (RGB1.I, Seite 347) und das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28.07.1969 (BGB1. I, Seite 1013) bzw. der jeweils gültigen kleingartenrechtlichen Vorschriften maßgebend. Eine Kündigung ist hiernach insbesondere zulässig, wenn der Pächter
  - trotz Abmahnung mit der Zahlung des Pachtzinses oder eines Teiles des Pachtzinses, der einen Monatsbetrag übersteigt, der Beiträge oder sonstigen Verwaltungskosten 3 Monate in Verzug ist;
  - trotz Abmahnung die ihm nach diesem Vertrag, einschließlich der Gartenordnung, obliegenden Pflichten verletzt.Abmahnung und Kündigung müssen durch eingeschriebenen Brief erfolgen.  
Im übrigen gelten für die Beendigung des Pachtverhältnisses die gesetzlichen Bestimmungen.
3. Mit Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Kleingarten in ordnungsgemäßem und einwandfreiem Zustand zu übergeben.
4. Der Wert der Kulturen und des Gartenhauses mit Nebenanlagen werden von einer vom Verein bestellten Kommission geschätzt. Sind der Pächter bzw. der neue Pächter mit der Schätzungssumme nicht einverstanden, wird auf Kosten des Veranlassers die Schätzung von einem gerichtlich oder amtlich anerkannten Sachverständigen geschätzt. Im Widerspruch zu den Bestimmungen der §§ 5 und 6 dieses Vertrages in der Gartenparzelle vorgenommenen Investitionen sind dabei nicht zu berücksichtigen. Es besteht hierfür kein Entschädigungsanspruch. Es steht dem Pächter jedoch frei, bei der Schätzung nicht berücksichtigte Kulturen und Einbauten zu entfernen.  
Der Pächter erhält als Ablösung nur den Schätzbetrag; dieser mindert sich erforderlichenfalls um jene Beträge, die der Pächter aufwenden muss, um die Parzelle in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.

### § 3 – Pachtzins

1. Als Pachtzins wird der jeweils vom Verpächter an den Grundstückseigentümer zu zahlende Pachtzins vereinbart.  
Danach beträgt der Pachtzins derzeit jährlich 0,38 € pro qm.
2. Der Pachtzins ist am 1. Januar eines jeden Jahres fällig.  
Bei verspäteter Zahlung ist der Verpächter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 6 % sowie eine Mahngebühr von 5 € zu erheben.

### (§ 4 – Entfällt)

### § 5 – Bewirtschaftung

1. Der Kleingarten ist vom Pächter bzw. von Mitgliedern seiner Familie, nach den Auflagen und Anweisungen des Verpächters und der Gartenordnung selbst anzulegen, zu unterhalten, zu pflegen und in sauberem sowie ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.  
Die Nutzung zu gewerblichen und Wohnzwecken ist verboten.
2. Eine Weiterverpachtung sowie die Überlassung des Kleingartens an Dritte ist nicht gestattet.

Bitte wenden

### § 6 – Bauliche Anlagen

1. Innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss hat der Pächter eine Gartenlaube nach Bebauungsplan Nr. 73/84 der Gemeinde Ismaning zu erstellen.
2. Die Errichtung von anderen Bauten aller Art – auch soweit sie einer bauaufsichtlichen Genehmigungs- oder Anzeigepflicht nicht unterliegen – ist verboten. Dazu gehören z.B. die Errichtung von Anbauten am Gartenhaus, von Holzlegen, Schuppen, Mauern, Gewächshäusern, Unterstelldächern, von festen Feuerstätten mit Kaminen, die Verwendung von Plastikwänden und Abschirmungen aller Art, Plastikdächern und –vordächern, 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, Terrassen einfachster Art sowie von Zierwasserbecken bis zu einer Fläche von 6 qm und einer Tiefe von 80 cm ausgenommen.
3. Am Gartenhaus dürfen keine Änderungen und Umbauten vorgenommen werden (z.B. Unterkellerung, Eternit- und andere Verkleidungen, Farbanstriche, ausgenommen holzfarbene Lasuranstriche, keine Ölfarben).  
Eine einfache Innenausstattung (z.B. Wand- und Deckenverkleidung in Nut- und Federbrettern, Fichte oder Spanplatten, Fußbodenbelag) ist zulässig.  
Der Einbau von Spülklosetts ist nicht gestattet. Zulässig sind nur Trockenaborte.
4. Eine Verlegung, Änderung, Erweiterung oder Abzweigung der offiziellen Wasserentnahmestelle (Doppelzapfstelle) ist nicht gestattet.
5. Die Gartenparzelle darf weder über eine Freileitung noch mit einem Erdkabel an das elektrische Stromnetz oder an das Fernmeldenetz angeschlossen werden.  
Die Errichtung von Antennen ist nicht gestattet.

### § 7 – Haftung

1. Der Verpächter haftet nicht für einen aus dem Bestand, der Benutzung oder dem Betrieb der gesamten Kleingartenanlage dem Pächter oder einem Dritten entstehenden Schaden. Er haftet insbesondere auch nicht für die Beschaffenheit des Bodens des Kleingartens.
2. Der Pächter haftet dafür, dass an den bestehenden Anlagen und Einrichtungen des Kleingartens keine Änderungen und Beschädigungen vorgenommen werden.
3. Bei Verstößen gegen die Pachtbestimmungen – insbesondere gegen § 6 – ist der Verpächter, unbeschadet des Rechts auf Kündigung, berechtigt, den vertragsgemäßen Zustand auf Kosten des Pächters wieder herstellen zu lassen.
4. Der Pächter haftet ferner für jedes Verschulden, auch seiner Familienmitglieder und Besucher, die seinen Garten betreten. Er verpflichtet sich, den Verpächter schadlos zu stellen, falls dieser deswegen von Dritten in Anspruch genommen wird.

### § 8 – Hausrecht

1. Beauftragte der Gemeinde sowie des Verpächters (Verein) sind jederzeit auch ohne Begleitung des Pächters berechtigt, den Kleingarten, insbesondere zwecks Überprüfung der Einhaltung der Pachtbestimmungen durch den Pächter, zu besichtigen.
2. Der Verpächter ist berechtigt, Familienmitgliedern und Besuchern des Pächters, die trotz Abmahnung gegen die Gartenordnung oder die guten Sitten verstoßen, das Betreten des Kleingartens zu untersagen.

### § 9 – Zuständigkeit des Vereins

1. Der Vorstand des Kleingartenvereins am Seebach e.V. ist von der Gemeinde beauftragt, die Erfüllung der vorstehenden Vertragsbestimmungen – insbesondere die Einhaltung der Gartenordnung – zu überwachen.
2. Den Anordnungen der Vereinsorgane, die auch für die Entgegennahme von Beschwerden, Wünschen und Anregungen zuständig sind, ist im Rahmen dieses Vertrages Folge zu leisten.

### § 10 – Änderungen und Gerichtsstand

1. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Für Meinungsverschiedenheiten, die auf gutlichem Wege nicht beigelegt werden können, wird München als Gerichtsstand vereinbart.

### § 11 – Verletzung von Vertragsverpflichtungen

Unbeschadet etwaiger weitergehender Ansprüche (Schadenersatz, Kündigung usw.) ist der Verpächter nach vorheriger erfolgloser schriftlicher Abmahnung berechtigt, für jede Verletzung der dem Pächter gemäß dem Pachtvertrag einschließlich der Gartenordnung obliegenden Pflichten eine Vertragsstrafe bis zur Höhe von 15 € zu fordern.

Ismaning, den

Der Verpächter:

Der Pächter:

.....

.....

Anlagen: Satzung und Gartenordnung