Generalpachtvertrag

zwischen

der Landeshauptstadt Kiel, Immobilienwirtschaft, als Grundstückseigentümer und Verpächter (im Folgenden Verpächter genannt)

und
dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. als Zwischenpächter
(im Folgenden Zwischenpächter genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen

§ 1 Pachtgegenstand

(1) Der Verpächter überlässt dem Zwischenpächter zur Nutzung als Kleingartenanlagen die in der beiliegenden Auflistung (Anlage 1) und in den beigefügten Lageplänen (Anlage 2) näher dargestellten Flächen. Die Pläne sind Bestandteil des Vertrages.

(2) Es handelt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um eine Pachtfläche von insgesamt 4.812.152 m².

(3) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die bei Vertragsabschluss vorliegenden Pläne zur Flächenabgrenzung aktualisiert und durch neue Pläne ersetzt werden müssen. Änderungen in Form von Flächenzu- und Abgängen sowie Korrekturen sind schriftlich festzuhalten.
Sollte eine Überprüfung der einzelnen Anlagen ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Kleingartenanlage nach BKleingG nicht gegeben sind, kann der Verpächter diese Flächen nach Ankündigung aus dem Pachtverhältnis nehmen.
Dem Zwischenpächter ist bekannt, dass die Stadt ein Kleingartenentwicklungskonzept erstellt. Der Zwischenpächter begleitet aktiv die Entstehung eines Kleingartenentwicklungsplanes und setzt die daraus abgeleiteten Konzepte zusammen mit der Verpächterin konstruktiv um.

§ 2 Pachtdauer

Der Pachtvertrag wird unbefristet abgeschlossen. Für eine Kündigungsmöglichkeit einzelner Flächen oder des gesamten Vertrages gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung) findet keine Anwendung.

§ 3 Pachtzins

(1) Von der Pachtfläche nach § 1 bleiben zur Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und zur Gewährleistung der Sauberkeit aller Anlagen und Wege (Gemeingebrauch) 5 % pachtfrei.

(2) Der Verpächter gewährt dem Zwischenpächter gegen Nachweise bis zu 70.000 € für den Verwaltungsaufwand.
Dafür übernimmt der Zwischenpächter alle administrativen Aufgaben auf und um die Pachtfläche zur Entlastung des Verpächters. Dazu gehört auch, für das Einhalten der Gesetze und anderer rechtlicher Vorschriften, insbesondere der Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel, zu sorgen.

(3) Die Pacht beträgt 0,13 €/qm/Jahr, bezogen auf die anrechenbare Pachtfläche nach Abs. 1.
Daraus ergibt sich nach Abzug der Aufwendungen nach Abs. 2 eine Jahrespacht von insgesamt 524.300,77 €.

Weicht die tatsächliche Größe des Pachtgegenstandes von der zuletzt berechneten Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte zur Anpassung daraus herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 % nach oben/unten beträgt. Ein Ausgleich und eine Neuberechnung der Pacht erfolgt jeweils zum 01.01. des Folgejahres nach Geltendmachung.

(4) Bedarfsgerechtes Kleingartenangebot

(a) Gemeinsames Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot vorzuhalten. Die Stadt verpflichtet sich, bei entsprechender Nachfrage, zusätzliche Gärten/Anlagen bereitzustellen.

(b) Der Kreisverband und seine Mitgliedsvereine verpflichten sich, detailliert je Anlage jährlich eine Auslastungsstatistik vorzulegen, die Auskunft über Zu- und Abgänge und Leerstände gibt.

(c) Der KV stellt sicher, dass Leerstände bis zu einer Neuverpachtung durch die Vereine gepflegt und unterhalten werden, damit die Anlage als solche nicht leidet oder gar verwahrlost. Die Stadt ist bereit, die Vereine dabei durch anteiligen Erlass der Pacht zu unterstützen. Für mehr als 3 % leer stehende Gärten (je Kleingartenanlage), werden dazu nach Vorlage der Vorjahresdaten 50 % der Jahrespacht (pauschal je Garten 500 m²) an den KV zur Weiterleitung an die jeweiligen Vereine zurückgezahlt.

(5) Die Pachtanpassung regelt sich nach § 5 BKleingG.

(6) Die Pacht ist hälftig bis zum 01.05. und 01.09. eines jeden Jahres für das laufende Jahr auf das Konto des Verpächters (Konto-Nr. 100016 BLZ 210 501 70 bei der Fördesparkasse) zu entrichten.

(7) Die auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlich-rechtlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter. Er kann diese Kosten nach Ankündigung an den Zwischenpächter weitergeben.

§ 4 Verzug

(1) Hinsichtlich rückständiger und gestundeter Pachtbeträge gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

(2) Der Zwischenpächter kann sich nicht darauf berufen, dass die Unterpächter mit der Zahlung der Pacht im Rückstand sind.

§ 5 Weiterverpachtung

(1) Der Zwischenpächter soll die vorstehend genannte Fläche an ihm angeschlossene Kleingärtnervereine zur Verwaltung und Verpachtung übergeben. Hierüber wird eine schriftliche Vereinbarung getroffen und dem Verpächter zur Verfügung gestellt. In begründeten Fällen ist er auch berechtigt, unmittelbar Einzelgärten an Kleingärtner/innen zu verpachten (Direktverpachtung).

(2) Die abzuschließenden Pacht- und Verwalterverträge müssen die diesem Vertrag zugrunde liegenden Vereinbarungen und Verpflichtungen enthalten.

§ 6 Nutzung

(1) Die Pachtsache darf ausschließlich als Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG genutzt werden, soweit nicht durch diesen Vertrag etwas anderes bestimmt ist. Dabei sind die für Kleingärten geltenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen sowie die Satzungen der Landeshauptstadt Kiel, die Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere die in der Anlage beigefügte Gartenordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die Gartenordnung (Anlage 5) ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Zwischenpächter stellt sicher, dass dies auch für jedes Pachtverhältnis gilt.

(2) Jede Art der gewerblichen Nutzung auf der verpachteten Fläche ist untersagt. Eine Ausnahme bildet die Bewirtschaftung der Vereinsheime.

(3) Die Errichtung von Baulichkeiten richtet sich nach § 3 BKleingG und der anliegenden Gartenordnung.

(4) Die gesamte Pachtfläche ist einschließlich der gemeinschaftlichen Einrichtungen so zu unterhalten, wie es eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung erfordert.

(5) Der Zwischenpächter übernimmt alle mit der Pachtfläche in Zusammenhang stehenden Aufgaben, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht (einschließlich des Winterdienstes) sowie alle weiteren der Stadt als Grundstückseigentümerin obliegenden Pflichten.
Befinden sich auf der Pachtfläche öffentlich gewidmete Verkehrsflächen und Gewässer II. Ordnung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nr. 2 des Landeswassergesetzes, bleibt der Verpächter dafür zuständig.

(6) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist die Pachtfläche im ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere frei von Müll, Hausrat und Schadstoffen sowie frei von unzulässigen Bauten und unzulässigem Bewuchs an den Verpächter herauszugeben.

§ 7 Behelfsheime

(1) Dem Zwischenpächter ist bekannt, dass das Wohnen innerhalb der Pachtfläche unzulässig ist. Ausnahmen gelten für die Personen, denen von der Stadt vertraglich Bestandsschutz gewährt worden ist (Behelfsheime). Der Zwischenpächter trägt dafür Sorge, dass die Behelfsheime nur von diesen Berechtigten bewohnt werden. Bei Vertragsbeginn bestehen die in Anlage 3 aufgeführten Behelfsheime.

(2) Nach Ende der Wohnnutzung durch die Berechtigten ist jede Art der Nachbelegung zu verhindern. Die vorhandenen Gebäude inkl. der dazugehörigen baulichen Anlagen (Leitungen, Brunnen etc.) sind nach Ende der Wohnnutzung auf das nach BKleingG zulässige Höchstmaß zurückzubauen bzw. abzureißen. Erst danach werden die Parzellen neu verpachtet. Die Kosten für den Abriss trägt die Stadt. Im Falle eines Rückbaus trägt die Stadt lediglich die Kosten, die ein Abriss verursachen würde. Außerdem erklärt die Stadt Bereitschaft, auf Anforderung administrative Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung der Abrissmaßnahmen zu leisten.

(3) Für Kleingartenparzellen, die bewohnt werden (Behelfsheime) ist neben dem Pachtzins ein zusätzliches Entgelt von 51,13 € monatlich an die Stadt zu zahlen.

§ 8 Gewährleistung und Haftung

(1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Der Zwischenpächter haftet gegenüber der Verpächterin für alle Beschädigungen, die der Pachtsache zugefügt werden.

(3) Der Zwischenpächter hat auf Schadenersatz keinen Anspruch, wenn die Wasserzuführung ohne Verschulden der Verpächterin unterbrochen wird.

(4) Der Zwischenpächter verzichtet gegenüber der Verpächterin auf die Beseitigung von Mängeln, soweit er sie selbst mit geringfügigem Aufwand beseitigen kann. Für entstandene Schäden aus solchen Mängeln übernimmt die Verpächterin keine Haftung.

(5) Die Verpächterin haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt entstehen, insbesondere Wasser- und Sturmschäden, Ernteausfall und für Wildschäden.

(6) Der Zwischenpächter ist dafür verantwortlich, dass von den Kleingartenanlagen keine Störungen im Sinne des § 906 BGB auf die Nachbargrundstücke ausgehen.

§ 9 Folgen bei Vertragsverstößen

(1) Der Zwischenpächter hat bei Verstößen einzelner Kleingärtner/innen und Kleingärtnervereine gegen die Bestimmungen des Vertrages dem zuständigen Kleingärtnerverein unverzüglich eine schriftliche Abmahnung zuzustellen und bei Nichtbefolgung eine Kündigung vorzunehmen. Für jeden Fall des Verstoßes gegen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist die Verpächterin unbeschadet ihres Anspruches auf Ersatz eines entstandenen Schadens befugt, eine Vertragsstrafe bis zu 500,00 € zu fordern. Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Zwischenpächter

   a) den zuständigen Dienststellen der Verpächterin die Zuwiderhandlungen unverzüglich mitteilt, nachdem er hiervon Kenntnis erlangt hat und
   b) gegen den Verstoß von sich aus unverzüglich einschreitet, insbesondere wenn der gegen die vertragsuntreuen Mitglieder die ihm durch die Satzung gegebenen Möglichkeiten (Kündigung, Ausschluss etc.) ausschöpft.

(2) Auf die Unmöglichkeit laufender Überwachung des Verhaltens der Parzelleninhaber kann sich der Zwischenpächter gegen der Verpächterin nicht berufen.

(3) Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn der Zwischenpächter den Nachweis nach Absatz 1 b) auf Aufforderung der zuständigen Dienststelle nicht innerhalb von 4 Wochen geführt hat.

(4) Die Verpächterin ist berechtigt, nach vorheriger Abmahnung alle durch das Verhalten des Zwischenpächters oder der Kleingärtner/innen eingetretenen vertragswidrigen Zustände auf Kosten des Zwischenpächters zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

(5) Die Verpächterin kann bei Verstößen des Zwischenpächters gegen die Bestimmungen des Vertrages eine Vertragsstrafe in Höhe bis zu 1000,00 € fordern, wenn der Zwischenpächter nach vorheriger Abmahnung sein vertragswidriges Verhalten nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt.

§ 10 Berichtswesen

Der Zwischenpächter erstattet einen jährlichen Bericht gemäß anliegendem Muster (Anlage 4 a und b).

Der Bericht ist der Landeshauptstadt Kiel im jeweils 1. Quartal nach dem Ende des entsprechenden Berichtskalenderjahres, erstmalig bis zum 31.März 2015 vorzulegen.

Die Verwaltung legt dem Bauausschuss den vom Zwischenpächter erstellten Bericht in der 1. Sitzung nach Eingang des Berichts bei der Landeshauptstadt Kiel in Form einer Geschäftlichen Mitteilung vor.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder nachträglich unwirksam werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen, soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommt, welche die Vertragsparteien mit der unwirksamen Bestimmung verfolgt haben.

§ 12 Übergangsklausel

Mit diesem Vertrag wird das Pachtverhältnis aus dem bisherigen Vertrag vom 30. September 1999 fortgesetzt. Es besteht Einvernehmen, dass der Übergang in diesen neuen Vertrag ab 01. Januar 2014 erfolgt. Das Pachtverhältnis setzt sich ohne Unterbrechung fort.

§ 13 Gerichtsort

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsort Kiel vereinbart.

§ 14 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

Kiel, den 19.12.2013

Landeshauptstadt Kiel
Verpächter

P. Todeskino
Bürgermeister

Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V.
Zwischenpächter

W. Müller
Vorsitzender

H. Jelen
stellv. Vorsitzender

P. Voß
Rechnungsführer