

Pacht- und Verwaltungsvertrag

Zwischen

der Landeshauptstadt Kiel
als Verpächterin (im Folgenden „Verpächterin“ genannt)

und

dem Kleingärtnerverein Kiel-Gaarden-Süd e. V.,
eingetragen im Vereinsregister unter Nummer 1555 KI,
als Pächter (im Folgenden Pächter genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Landeshauptstadt Kiel überlässt städtische Flächen zur kleingärtnerischen Nutzung an den Pächter. Dieser nutzt diese für seine gemeinschaftlichen Einrichtungen oder stellt diese in Form von einzelnen Parzellen seinen Mitgliedern im Rahmen von Unterpachtverträgen zur kleingärtnerischen Nutzung zur Verfügung. Der Pächter stellt sicher, dass alle Einzelpachtverträge mit den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und der jeweils gültigen Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel konformgehen.

Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

§ 1 Pachtgegenstand

- (1) Die Verpächterin überlässt dem Pächter zur Nutzung und Verwaltung als Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) die in der beiliegenden Auflistung (Anlage 1) und in den beigefügten Lageplänen (Anlage 2) näher dargestellten Flächen. Diese Listen und Pläne sind Bestandteil dieses Vertrages.
- (1) Es handelt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um eine gesamte Pachtfläche von insgesamt 575.557 m² (Anlagenquadratmeter gemäß Koppelauflistung). Dem Pächter ist bekannt, dass die zum Vertragsabschluss festgesetzten Anlagenquadratmeter auf einem veralteten Datenbestand beruhen. Die Verpächterin ermittelt derzeit die tatsächlichen Anlagenquadratmeter in Abstimmung mit dem Pächter. Der Pächter nimmt daher zur Kenntnis, dass eine Anpassung von Anlagen hinsichtlich ihrer Außengrenzen und ihrer Gesamtquadratmeter hinreichend wahrscheinlich ist.
- (2)
- (3) Änderungen in Form von Flächenzu- und -abgängen sowie Korrekturen sind schriftlich festzuhalten. Dem Pächter ist bekannt, dass die Landeshauptstadt Kiel ein Kleingartenentwicklungskonzept erstellt hat. Der Pächter begleitet aktiv die Umsetzung des Kleingartenentwicklungskonzeptes.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

Der Pachtvertrag beginnt am 01.01.2023 und wird unbefristet abgeschlossen.

Für die Kündigungsmöglichkeiten einzelner Flächen oder des gesamten Vertrages gelten die Vorschriften des BKleingG, im Übrigen die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung) findet keine Anwendung. § 584b BGB findet Anwendung.

§ 3 Pachtzins

- (2) Der Pachtzins beträgt ab 01.01.2023 unter pauschaler Berücksichtigung der auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BKleingG) 0,21 €/m²/Jahr pro Parzellenquadratmeter. Daraus ergibt sich mit Stand vom 01.01.2023 eine Jahrespacht von **100.448,25 €** für 478.325 m² (Parzellenquadratmeter).
- (3) Zum 01.01.2026 wird die Pacht auf Basis eines zuvor eingeholten Gutachtens gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG, bezogen auf die anrechenbare Parzellenpachtfläche nach § 1 Abs. 2 neu festgesetzt.
- (4) Weicht die tatsächliche Größe des Pachtgegenstandes von der zuletzt berechneten Fläche ab, kann die benachteiligte Partei Rechte zur Anpassung daraus herleiten. Eine Neuberechnung und ein Ausgleich der Pacht erfolgen jeweils zum 01.01. des Folgejahres nach Geltendmachung. Dem Pächter ist bekannt, dass die zum Vertragsabschluss zunächst festgesetzten Parzellenquadratmeter auf einem veralteten Datenbestand beruhen. Die Verpächterin ermittelt derzeit mittels neuer technischer Hilfsmittel die tatsächlichen Parzellenquadratmeter in Abstimmung mit dem Pächter. Der Pächter nimmt daher zur Kenntnis, dass eine Pachtanpassung gemäß Satz 1 hinreichend wahrscheinlich ist.
- (5) Die Pachtanpassung regelt sich nach § 5 BKleingG.
- (6) Als Pachtjahr gilt das Kalenderjahr.
- (7) Die Pacht ist hälftig bis zum 01.04. und 01.08. eines jeden Jahres für das laufende Jahr auf das Konto DE03 2105 0170 0000 1000 16 der Verpächterin zum Kassenzichen **236021502184** zu entrichten.
- (8) Die Verpächterin kann neben der Pacht für von ihr geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze, vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Unterpächter oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind (§ 5 Abs. 4 BKleingG). Die entsprechenden Maßnahmen sollen mit dem Pächter im Vorwege abgestimmt werden. Für den voraussichtlichen Aufwand können Vorauszahlungen verlangt werden. Gleiches gilt für die Erstattung öffentlicher Lasten (§ 5 Abs. 5 BKleingG).

§ 4 Rechte und Pflichten

- (1) Die Verpächterin übergibt dem Pächter die vorstehend genannte Fläche zur Verwaltung und Verpachtung. Der Pächter soll die in den Kleingartenanlagen ausgewiesenen Parzellenflächen an seine Mitglieder verpachten (Unterpachtvertrag). Das Recht, Unterpachtverträge zu kündigen, wird auf den Pächter übertragen.
- (2) Die vom Pächter mit seinen Mitgliedern abzuschließenden Unterpachtverträge müssen die diesem Vertrag zugrundeliegenden Vereinbarungen und Verpflichtungen enthalten.
- (3) Der Pächter trägt dafür Sorge, dass die Kleingärten regelmäßig und ordnungsgemäß im Sinne des BKleingG bewirtschaftet werden. Des Weiteren ist er verpflichtet, die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Rahmen von Gemeinschaftsleistungen so zu unterhalten, wie es eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung erfordert. Die

Verpächterin berät den Pächter bei Bedarf.

- (4) Der Pächter hat alle mit diesem Vertrag überlassenen Kleingartenanlagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- (5) Der Pächter sorgt für das Einhalten der Gesetze und anderer rechtlicher Vorschriften, insbesondere der Vorschriften zum Umweltschutz, des Bauordnungsrechts und der Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel. Auf § 280 BGB (Schadensersatz bei Pflichtverletzung) wird ausdrücklich hingewiesen.
- (6) Der Pächter ist verpflichtet, der Verpächterin auf deren Verlangen Name und Anschrift eines Unterpächters herauszugeben, soweit auf dessen Parzelle gegen bauordnungsrechtliche, umweltschutzrechtliche oder sonstige rechtliche Vorschriften verstoßen wurde.
- (7) Der Pächter verpflichtet sich, beim der Verpächterin jährlich Berichte über Veränderungen in den Kleingartenanlagen sowie Auslastungsstatistiken über Zu- und Abgänge, Pächterwechsel und Leerstände vorzulegen. § 10 ist zu beachten.
- (8) Der Pächter ist verpflichtet, bei Unterpächterwechsel dafür zu sorgen, dass die Kleingartenparzelle zum Zeitpunkt der Übergabe in einem ordnungsgemäßen Zustand gemäß BKleingG und Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel ist. Hierzu wird der Pächter den Zustand der jeweiligen Kleingartenparzelle bei Unterpächterwechsel entsprechend dokumentieren.
- (9) Der Pächter stellt sicher, dass Leerstände bis zu einer Neuverpachtung durch ihn gepflegt und unterhalten werden, damit die Anlage als solche nicht leidet oder gar verwahrlost. Die Verpächterin ist bereit, den Pächter 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 Pächter erstattet. Für die Anmeldung der Leerstände hat der Pächter das Musterformular gemäß Anlage 4b vollständig auszufüllen. Die Geltendmachung der Leerstandserstattung durch den Pächter hat spätestens innerhalb der in § 10 genannten Frist gegenüber der Verpächterin zu erfolgen. Darüber hinaus gemeldete Leerstände bleiben unberücksichtigt.
- (10) Die auf dem Pachtgegenstand ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben trägt die Verpächterin. Sie kann diese Kosten nach Ankündigung an den Pächter weitergeben (§ 5 Abs. 5 BKleingG).
- (11) Der Pächter muss als gemeinnützig im Sinne des § 2 BKleingG anerkannt sein. Sollte dem Pächter die Gemeinnützigkeit im Sinne des § 2 BKleingG aberkannt werden, kann die Verpächterin diesen Vertrag gemäß § 10 Abs. 1 BKleingG kündigen.
- (12) Der Landeshauptstadt Kiel als Grundstückseigentümerin bzw. ihren Bevollmächtigten ist nach vorheriger Ankündigung der Zutritt zu allen Teilen der Pachtfläche als auch der Zutritt zu Kleingartenparzellen zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug (*oder zum Ausschluss einer solchen*) können die Kleingartenparzellen auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden. Rechte anderer Ordnungsbehörden bleiben hiervon unberührt.

§ 5 Verzug

- (1) Der Pächter kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn nicht zu den in § 3 genannten Daten die vereinbarte Pacht gezahlt worden ist.

- (2) Hinsichtlich rückständiger und gestundeter Pachtzahlungen gelten die Regelungen des BGB.
- (3) Der Pächter kann sich nicht darauf berufen, dass die Unterpächter mit der Zahlung der Pacht im Rückstand sind.

§ 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 und die Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere die in der Anlage beigefügte Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten. Die Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel (Anlage 5) ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Pächter stellt sicher, dass dies auch für jedes Unterpachtverhältnis gilt.
- (2) Jede Art der gewerblichen Nutzung auf der verpachteten Fläche ist untersagt. Eine Ausnahme bildet die Bewirtschaftung der Vereinsheime, solange sich diese der kleingärtnerischen Nutzung des Vereinsheimes unterordnet. Eine Wohnnutzung jeglicher Art ist untersagt.
- (3) Die Errichtung oder Veränderung von Baulichkeiten richtet sich nach § 3 BKleingG und der Gartenordnung der Landeshauptstadt Kiel und ist bei der Verpächterin zu beantragen. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der/die Unterpächter*in am Eingangstor zu seinem/ihrem Kleingarten ein Schild mit der Parzellennummer anbringt.
- (4) Der Pächter übernimmt alle mit der Pachtfläche in Zusammenhang stehenden Aufgaben, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht (einschließlich der Anliegerpflichten wie z. B. Winterdienst) sowie alle weiteren der Verpächterin als Eigentümerin obliegenden Pflichten. Befinden sich auf der Pachtfläche öffentlich gewidmete Verkehrsflächen und Gewässer zweiter Ordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz, bleibt die Landeshauptstadt Kiel dafür zuständig.
Des Weiteren übernimmt die Landeshauptstadt Kiel die Sicherstellung der Verkehrssicherheit der Bäume, die durch die gültige Baumschutzverordnung geschützt sind und das Auf-den-Stock-setzen unter Beachtung der einschlägigen naturschutzrechtlichen Regelungen.

§ 6a Rückgabe

- (1) Für die Beendigung des Pachtverhältnisses ist die Pachtfläche, sofern nicht anders vereinbart, im ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere frei von Müll, Hausrat und Schadstoffen sowie frei von jeglichen Bauten und unzulässigem Bewuchs an die Verpächterin herauszugeben. Dies gilt auch bei teilweiser Beendigung des Pachtverhältnisses. Die Kosten für das ordnungsgemäße Abräumen der Fläche trägt der Pächter, außer § 7 regelt etwas Abweichendes.
- (2) Im Falle der Kündigung des Pachtverhältnisses durch die Verpächterin nach § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 BKleingG ist die Verpächterin verpflichtet, bis spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen. Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e. V. und dem zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, die für die Durchführung der Wertermittlung erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der

Durchführung der Wertermittlung vor Ort teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

§ 7 Behelfsheime

- (1) Dem Pächter ist bekannt, dass das Wohnen innerhalb der Pachtfläche unzulässig ist. Ausnahmen gelten für Personen, denen von der Verpächterin vertraglich Bestandsschutz gewährt worden ist (Behelfsheime). Der Pächter trägt dafür Sorge, dass die Behelfsheime nur von diesen Berechtigten bewohnt werden. Bei Vertragsbeginn bestehen die in Anlage 3 (sofern zutreffend) aufgeführten Behelfsheime.
- (2) Nach Ende der Wohnnutzung durch die Berechtigten ist jede Art von 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 wird die betreffende Parzelle neu verpachtet. Die Kosten für den Abriss sowie die Durchführung der Abrissmaßnahme übernimmt die Verpächterin. Im Falle eines Rückbaus trägt die Verpächterin die Kosten, soweit diese die eines Abrisses nicht übersteigen.
- (3) Für die Bewohner der anerkannten Behelfsheime ist neben dem Pachtzins ein zusätzliches Entgelt direkt an die Verpächterin zu zahlen.

§ 8 Gewährleistung und Haftung

- (1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Der Pächter haftet gegenüber der Verpächterin für alle Beschädigungen, die der Pachtsache zugefügt werden.
- (3) Der Pächter hat auf Schadensersatz keinen Anspruch, wenn die Wasserzuführung ohne Verschulden der Verpächterin unterbrochen wird.
- (4) Der Pächter 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, Ernteausschlag und Wildschäden.
- (6) Der Pächter ist dafür verantwortlich, dass von den Kleingartenanlagen keine Störungen im Sinne des § 906 BGB auf die Nachbargrundstücke ausgehen.
- (7) Veränderungen des Pachtgegenstandes, insbesondere das Herstellen von Bodenvertiefungen und -aufschüttungen sowie das Verlegen von Leitungen, Kabeln und Anschlüssen etc., bedürfen der Zustimmung der Verpächterin. Ein entsprechender Antrag ist bei der Verpächterin einzureichen.

§ 9 Folgen bei Vertragsverstößen

- (1) Der Pächter hat bei Verstößen einzelner Kleingärtner(innen) gegen die Bestimmungen dieses Vertrages den zuständigen Kleingärtner(inne)n unverzüglich eine schriftliche Abmahnung zuzustellen und bei Nichtbefolgung eine Kündigung gemäß BKleingG vorzunehmen. Für jeden Fall des Verstoßes gegen Verpflichtungen aus diesem Vertrag

ist der Verpächterin unbeschadet ihres Anspruches auf Ersatz eines entstandenen Schadens befugt, eine Vertragsstrafe bis zu 500,00 € zu fordern.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe ist ausgeschlossen, wenn der Pächter

- a. dem Verpächter die Zuwiderhandlungen unverzüglich mitteilt, nachdem er hiervon Kenntnis erlangt hat und
- b. gegen den Verstoß von sich aus unverzüglich einschreitet, insbesondere wenn der Pächter gegen die vertragsuntreuen Unterpächter alle Möglichkeiten (Kündigung, Ausschluss etc.), die ihm durch die Satzung gegeben sind, ausschöpft.

- (2) Auf die Unmöglichkeit einer laufenden Überwachung des Verhaltens der Unterpächter kann sich der Pächter gegenüber der Verpächterin nicht berufen.
- (3) Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn der Pächter den Nachweis nach Abs. 1b nach Aufforderung der Verpächterin nicht innerhalb von vier Wochen erbracht hat.
- (4) Die Verpächterin ist berechtigt, nach vorheriger Abmahnung und deren erfolglosem Fristverlauf, alle durch das Verhalten des Pächters oder der Unterpächter eingetretenen vertragswidrigen Zustände auf Kosten des Pächters zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
- (5) Die Verpächterin kann bei Verstößen des Pächters gegen die Bestimmungen dieses Vertrages eine Vertragsstrafe bis zu 1000,00 € fordern, wenn der Pächter nach vorheriger Abmahnung sein vertragswidriges Verhalten nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt.

§ 10 Berichtswesen

Der Pächter erstattet jährlich folgende Berichte gemäß anliegenden Mustern an die Verpächterin:

- a. Veränderungsbericht (Anlage 4a)
- b. Auslastungs- und Leerstandsstatistik (Anlage 4b)
- c. Pächterwechselliste (Anlage 4c)

Diese Berichte sind der Verpächterin jeweils im Folgejahr bis zum 28.02. vorzulegen. Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, dass diese Berichte an die Landeshauptstadt Kiel als Eigentümerin der verpachteten Flächen weitergeleitet werden.

§ 11 Datenschutz

Die auf der Grundlage dieses Vertrages erhobenen Daten werden von den Vertragsparteien nur in der gemäß Bundesdatenschutzgesetz zulässigen Weise genutzt. Eine Weitergabe an unberechtigte Dritte erfolgt nicht. Die Verpächterin ist jedoch berechtigt, die gemäß § 4 Abs. 6 bis § 4 Abs. 9 sowie nach § 10 erhobenen Daten an die Landeshauptstadt Kiel weiterzuleiten, da diese als Eigentümerin der hier verpachteten Flächen ein berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung hat. Bei der Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte muss der Informationspflicht an die Betroffenen nachgekommen werden.

§ 12 Vertragsanpassung

Die Verpachtung erfolgt auf Grundlage der für die Nutzung von Kleingärten maßgeblichen Vorschriften. Änderungen in diesen gesetzlichen Regelungen, insbesondere Regelungen zu naturschutzrechtlichen Belangen, werden von Pächter und Verpächterin als gültig anerkannt,

ohne dass es einer schriftlichen Änderung dieses Vertrages bedarf, und sofern diese Anpassungen mit dem BKleingG zu vereinbaren sind.

§ 13 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder nachträglich unwirksam werden, bleibt 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, welchen die Vertragsparteien mit der unwirksamen Bestimmung verfolgt haben.

§ 14 Gerichtsort

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

§ 15 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

Anlagen:

- Anlage 1: Koppelauflistung
- Anlage 2: Koppelpläne
- Anlage 3: Behelfsheime (sofern zutreffend)
- Anlage 4a: Veränderungsbericht
- Anlage 4b: Auslastungs- und Leerstandsstatistik
- Anlage 4c: Pächterwechselliste
- Anlage 5: Gartenordnung (Anlage 5 des Generalpachtvertrages)

Kiel, den .2023

Verpächterin:

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Immobilienwirtschaft
Im Auftrag

Carol Kleinke

Pächter:

Kleingärtnerverein Kiel-Gaarden-Süd e.V. vertreten durch

Vorsitzender

Stellvertretender Vorsitzender

Rechnungsführer

Anlage 1 zum Pachtvertrag vom

	Anlage/ Koppel	LGst.Nr	Anlagen-Fläche	Verein
1	An der Kleinbahn Kiel	1789	2.317	Gaarden-Süd e.V.
2	Bielenbergkoppel II	2500	35.806	Gaarden-Süd e.V.
3	Bielenbergkoppel III	2500	78.526	Gaarden-Süd e.V.
4	Bielenbergkoppel IV	2500	31.218	Gaarden-Süd e.V.
5	Bielenbergkoppel V	2080	76.554	Gaarden-Süd e.V.
6	Holz-koppel Gaarden	2866	8.017	Gaarden-Süd e.V.
7	Lange Wiese	1512	11.161	Gaarden-Süd e.V.
8	Sieversdiek Koppel XXIV	2163	38.810	Gaarden-Süd e.V.
9	Stückenmoor	2866	28.820	Gaarden-Süd e.V.
10	Weberkoppel VI	1488	18.877	Gaarden-Süd e.V.
11	Weberkoppel VII	2513	21.503	Gaarden-Süd e.V.
12	Weberkoppel VIII	2081	27.085	Gaarden-Süd e.V.
13	Weberkoppel IX	2866	34.183	Gaarden-Süd e.V.
14	Weberkoppel X incl. Langseehof	0127	69.767	Gaarden-Süd e.V.
15	Weinberg	2501	23.651	Gaarden-Süd e.V.
16	Weizenrott I	2042	33.571	Gaarden-Süd e.V.
17	Weizenrott II	1791	35.691	Gaarden-Süd e.V.

Anlagenquadratmeter gesamt	575.557	m ²
----------------------------	----------------	----------------