

Generalpachtvertrag

Zwischen der Stadt Dessau-Roßlau
vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Peter Kuras
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau

-im Folgenden „Verpächter“ genannt-

und dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e. V.
vertreten durch den Vorsitzenden
Herrn Klaus Ludolf
Kavalierstraße 77
06844 Dessau-Roßlau

-im Folgenden „Generalpächter“ genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Mit Vertrag vom 01.01.1994 hat die Stadt Dessau dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e. V. Grundstücke zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung verpachtet. Das Pachtverhältnis hat mit dem 01.01.1994 begonnen und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden.

Die Beteiligten sind übereingekommen, dass aufgrund von rechtlichen Neuregelungen das bestehende Vertragswerk neu gefasst wird.

Aus diesem Grund heben die Vertragsparteien den vorgenannten Vertrag auf und schließen folgenden **Generalpachtvertrag** ab:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Stadt Dessau-Roßlau verpachtet dem Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e. V. die in der Anlage 1 (Lageplan) und Anlage 2 (Bestandsverzeichnis) aufgeführten kommunalen Flächen sowie die in der Verfügungsbefugnis der Stadt Dessau-Roßlau befindlichen Flächen zur Nutzung als Dauerkleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

(2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung des Pachtgegenstandes im Sinne des § 1 Abs. 1 dieses Vertrages als Kleingartenanlagen bereits vor dem 03.10.1990 bestanden hat.

(3) Die einzelnen Kleingartenanlagen sind fortlaufend nummeriert und mit Nennung ihres Namens, der Katasterbezeichnung und der genutzten Flächengröße entsprechend dargestellt.

(4) Der Verpächter ist berechtigt, die Größe der Pachtfläche im Einvernehmen mit dem Generalpächter unter Berücksichtigung etwaiger Flächenänderungen neu festzusetzen.

Zu- und Abgänge von Teilflächen werden in der betreffenden Kleingartenanlage fortgeschrieben und sind jährlich bis spätestens zum 15.05. eines jeden Jahres von beiden Vertragsparteien in der Anlage 2 (Bestandsverzeichnis) durch Unterschrift zu bestätigen.

§ 2 Vertragsdauer

(1) Das Pachtverhältnis wird auf Grundlage dieses Vertrages zum 01.12.2015 erneuert und auf unbestimmte Zeit geschlossen. Dieser Generalpachtvertrag löst den Generalpachtvertrag zwischen den Parteien vom 01.01.1994 und alle zwischen dem Verpächter und dem Generalpächter vor 1994 datierten Pachtverträge ab.

(2) Als Pachtjahr gilt das Kalenderjahr.

§ 3 Pachtzins und Nebenkosten

(1) Der Pachtzins beträgt derzeit 0,08 pro Jahr und m² der Pachtfläche und wurde mit Beschluss des Stadtrates DR/BV/350/201/VI-66 vom 27.10.2010 bis einschließlich dem 31.12.2015 festgeschrieben.

Ab dem 01.01.2016 ist über die Höhe des Pachtzinses zu befinden und mit Angabe der Gültigkeitsdauer durch den Stadtrat zu bestätigen. Die Rechte aus § 5 Abs. 3 BKleingG bleiben hiervon unberührt.

(2) Der Pachtzins für jedes Pachtjahr wird zum 01. Juli zur Zahlung fällig. Der Generalpächter hat den fälligen Pachtzins für den Verpächter kostenfrei auf folgendes Konto zu überweisen:

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Bank | Stadtsparkasse Dessau |
| IBAN | DE62 8005 3572 0030 0050 00 |
| SWIFT BIC | NOLADE21DES |
| Zahlungsgrund: | 55110/4411010 |
| Personennummer: | 60001969 |

Maßgebend für die Fälligkeit des Pachtzinses ist der Tag der Wertstellung auf dem Konto des Verpächters.

Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Verpächter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu verlangen. Für jede schriftliche Mahnung ist die übliche Mahngebühr an die Stadtkasse Dessau-Roßlau zu entrichten.

(3) Eine Kürzung des Pachtzinses gemäß § 5 Abs. 4 des BKleingG wird auf Antrag individuell nach erfolgter Ortsbesichtigung für die einzelnen Kleingartenanlagen vereinbart. Anträge sind bis spätestens zum 10.01. des folgenden Jahres an die Stadt Dessau-Roßlau zu stellen. Über diese Anträge ist spätestens bis zum 28.02. des Jahres der Antragstellung zu entscheiden. Diese und andere bestätigte Kürzungen des Pachtzinses sind mit Angabe von Grund und Dauer in der Anlage 3 dieses Vertrages gesondert aufzunehmen.

§ 4 Gewährleistung, Haftung des Verpächters

(1) Der Pachtgegenstand wird unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Fehler, Mängel, Flächeninhalt, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vom 01.01.1994 befand.

(2) Weiterhin haftet der Verpächter nicht für gesetzliche oder vertragliche Gewährleistungsansprüche jeglicher Art, die im Zusammenhang mit Schäden, die durch Naturereignisse, Umweltbeeinträchtigungen und sonstige Einflüsse (Dürre, Hagel, Hochwasser, Schatten, Tiere, schädliche Immissionen, Strahlenbelastung usw.) entstehen. Der Generalpächter verzichtet insoweit auf die Geltendmachung jeglicher Haftungsansprüche gegen den Verpächter. Im Übrigen richtet sich die Gewährleistung für Mängel der Pachtsache nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 5 Unterhaltung der Kleingärten

(1) Der Generalpächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand nach Maßgabe dieses Vertrages und im Übrigen nach den Bestimmungen des BKleingG in der jeweils gültigen Fassung ordnungsgemäß bewirtschaften und in solchem Zustand erhalten zu lassen.

(2) Dem Generalpächter obliegt die Durchsetzung der Verkehrssicherungspflicht des Pachtgegenstandes, insbesondere die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht innerhalb der Kleingartenanlagen des Pachtgegenstandes sowie bei angrenzenden öffentlich gewidmeten Wegen oder Straßen entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Das unter Anlage 4 aufgeführte Verzeichnis der an öffentlichen Straßen liegenden Kleingartenanlagen ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Generalpächter hat für einen angemessenen Versicherungsschutz zu sorgen und den Abschluss auf Verlangen des Verpächters nachzuweisen.

(3) Der Generalpächter ist berechtigt, die Unterhaltung der Umzäunung und Wege sowie Versorgungsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen einschließlich der Stellplätze für PKW vertraglich auf den Zwischenpächter- oder Einzelpächter zu übertragen und die ihm nach Abs. 2 obliegende Verkehrssicherungspflicht vertraglich auf den Zwischen- oder Einzelpächter in angemessenem Umfang zu übertragen, wenn ein ausreichender Versicherungsschutz gegeben und eine angemessene Überwachung (z. B. durch Räum- und Streupläne) gewährleistet ist.

(4) Der Generalpächter stellt den Verpächter im Innenverhältnis von allen etwaigen Haftungsansprüchen für von ihm oder seiner Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen, seinen Vertragspartnern und sonstigen Dritten für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Pachtgegenstandes entstehen.

§ 6 Aufgaben des Generalpächters

(1) Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zum Zweck der Weiterverpachtung an Kleingärtner. Dabei kann der Generalpächter seine Mitgliedsvereine mit dem Abschluss und der Verwaltung der Einzelpachtverträge beauftragen.

(2) Die Mitgliedsvereine des Generalpächters schließen ihrerseits Einzelpachtverträge mit ihren Vereinsmitgliedern als Einzelpächter zur ausschließlich kleingärtnerischen

Nutzung ab. Entsprechende Verwaltungs-, Zwischen- und Einzelpachtverträge müssen sich nach den Bestimmungen des BKleingG richten und im Übrigen die in diesem Vertrag zugrunde liegenden Vereinbarungen und Verpflichtungen enthalten. Ein entsprechendes Vertragsmuster ist als Anlage 7 diesem Vertrag beigelegt. (Einzelpachtverträge aus VKSK-Zeiten sind zu erneuern)

(3) Der Generalpächter erlässt eigenverantwortlich die entsprechende Rahmengenordnung und nimmt Einfluss auf die Ausgestaltung der Satzung seiner Mitgliedsvereine.

(4) Zur Deckung seiner Kosten bei der Umsetzung des Generalpachtvertrages innerhalb des Stadtverbandes erhält der Generalpächter einen Anteil des Pachtzinses. Der Betrag für den Verwaltungsaufwand ist mit dem in § 3 Abs. 1 genannten Beschluss auf 21.500,00 Euro festgesetzt. Der Generalpächter ist berechtigt, diesen Betrag für den jährlichen Verwaltungsaufwand gegen die jährliche Pachtzinsforderung aus diesem Vertrag aufzurechnen.

§ 7 Aufgaben des Verpächters

(1) Zuwegungen zu den einzelnen Kleingartenanlagen des Pachtgegenstandes sind, sofern sie zum öffentlichen oder sonst in seiner Verantwortung stehenden Verkehrsraum gehören, durch den Verpächter im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht in einem solchen Zustand zu erhalten, der eine gefahrlose Nutzung mit KFZ, Fahrrad, Rollstuhl oder als Fußgänger ständig ermöglicht.

§ 8 Gestaltung und Nutzung innerhalb der Kleingartenanlagen

(1) Dem Generalpächter ist bekannt, dass Kleingartenanlagen keine Baugebiete sind und grundsätzlich zum Außenbereich nach den Vorschriften des § 35 Baugesetzbuch gehören, soweit sie nicht in Bebauungspläne festgesetzt sind. Der Generalpächter informiert die Einzelpächter darüber, dass die Vorschriften des BKleingG weder die planungsrechtlichen noch die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung oder Änderung von Gartenlauben und anderen baulichen Anlagen ersetzen und handelt bei Verstößen entsprechend.

(2) Die innere Gestaltung der Kleingartenanlagen obliegt den einzelnen Vereinen als Zwischenpächter. Hierzu zählt auch die Vorsorge für eine angemessene Abdeckung des Bedarfes an Stellplätzen für PKW. Dies schließt die gegebenenfalls notwendige Herstellung zusätzlicher Stellplätze im Einvernehmen mit dem Verpächter ein. Willkürliche Umwandlungen von kleingärtnerisch genutzten Flächen durch die Mitglieder zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind nicht gestattet.

(3) Die Gestaltung der Einzelgärten zur kleingärtnerischen Nutzung obliegt dem Kleingärtner nach eigenem Ermessen im Rahmen der Vorschriften des BKleingG. Die Bedingungen sind in den Einzelpachtverträgen, die die Vereine mit ihren Mitgliedern abschließen, zu präzisieren.

(4) In verschiedenen Kleingartenanlagen befinden sich sowohl unbewirtschaftete als auch bewirtschaftete Vereinsheime, welche i. d. R. an Dritte unterverpachtet sind. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese Vereinsheime gänzlich in

Eigeninitiative der jeweiligen Kleingartenvereine errichtet wurden und somit nicht als wirtschaftliches Eigentum der betreffenden Grundstücke angesehen werden und damit auch nicht der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht des Verpächters unterliegen.

Weiterhin sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass die in der Anlage 5 verzeichneten Vereinsheime (zum Teil mit Gaststättenbetrieb) bereits vor dem 03.10.1990 errichtet wurden. Es wird von einer legalen Nutzung unter Bestandsschutzaspekten ausgegangen. Der Generalpächter hat die Pächter der Vereinsheime über die Einhaltung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen im Falle von Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Änderungen nachweislich zu informieren. Derartige bauliche Veränderungen bedürfen der privatrechtlichen Zustimmung des Verpächters, für die der Generalpächter Verantwortung trägt.

(5) Das Anbringen und Aufstellen von Werbetafeln, Hinweisschildern auf Namen von Kleingartenanlagen und auf bewirtschaftete Vereinsheime sind mit Zustimmung des Verpächters gestattet. Abs.1 ist zu beachten. Jede Art der gewerblichen Nutzung der zur kleingärtnerischen Nutzung verpachteten Fläche ist untersagt.

(6) Der Neubau von Lauben, auch für Ersatzbauten, hat den Bestimmungen des BKleingG zu entsprechen. Die Errichtung oder die Änderung baulicher Anlagen bis 24 m² bedarf der schriftlichen Zustimmung des Generalpächters. Abs. 1 ist zu beachten.

(7) Der Generalpächter stellt den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei, die aus dem Betrieb oder der Unterhaltung der verpachteten Grundstücke als Dauerkleingärten geltend gemacht werden. Der Generalpächter haftet weiterhin für alle Beschädigungen an den verpachteten Grundstücken und den ggf. darauf befindlichen Einrichtungen des Verpächters.

§ 9 Wohnlauben

(1) Die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden rechtmäßigen Wohnnutzungen im Sinne der §§ 18 Abs. 2 und 20a Nr. 8 BKleingG werden von den Vertragsparteien geduldet und bleiben fortbestehen, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Die aktuelle Bestandsübersicht der Wohnlauben ist diesem Vertrag als Anlage 6 beigelegt.

(2) Für die Wohnnutzung ist vom jeweiligen Einzelpächter neben dem Pachtzins ein Wohnlaubenentgelt zu entrichten, dessen Höhe gesondert durch den Verpächter festgelegt wird.

(3) Der Generalpächter hat für rechtmäßige Verhältnisse bezüglich der Wohnnutzung von Lauben zu sorgen und den Verpächter unverzüglich über bekannt gewordene rechtswidrige Umstände zu informieren. Die Verantwortung verbleibt beim Generalpächter.

§ 10 Beendigung des Pachtverhältnisses

(1) Die Kündigung des Generalpachtvertrages kann nur bei Vorliegen der Bedingungen analog des § 10 des BKleingG erfolgen.

Die Kündigung einzelner in der Anlage 1 und 2 aufgeführten Kleingartenanlagen oder Teile von diesen kann nur bei Vorliegen von Gründen gemäß § 8, 9 und 10 des BKleingG sowie den dort gesetzten Fristen erfolgen.

(2) Die im Zusammenhang mit einer Kündigung zu zahlende Entschädigung richtet sich nach den Bestimmungen des BKleingG. Für die Ermittlung der Entschädigung gilt die Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes Sachsen-Anhalt der Gartenfreunde, die am Ereignisdatum gültig ist. Die Festlegung der Wertermittler hat einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien zu erfolgen.

(3) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist die Pachtfläche im ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere frei von Müll, Hausrat und Schadstoffen sowie frei von Baulichkeiten und Bewuchs an den Verpächter zurückzugeben. Bei Kündigungen von Kleingartenanlagen oder Teilen von diesen sind eine angemessene Frist zur Beräumung der gekündigten Anlagen und die Verantwortlichkeit und der Inhalt der Beräumung zu vereinbaren.

(4) Bei Kündigung des Zwischenpachtverhältnisses zwischen Generalpächter und dem Kleingartenverein steht dem Verpächter das Recht der Neuverpachtung nach den Bestimmungen des BKleingG zu.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Der Verpächter hat zu jeder Zeit Zutritt zu den vertragsgegenständlichen Kleingartenanlagen. Das Betreten von Einzelgärten setzt die Zustimmung des jeweiligen Unterpächters voraus.

(2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder infolge Änderungen der Gesetzgebung nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen und die Wirksamkeit des Vertrages im Ganzen hiervon unberührt.

An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll die wirksame und durchführbare Bestimmung treten, die dem Sinn und Zweck der nichtigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Erweist sich der Vertrag als lückenhaft, gelten die Bestimmungen als vereinbart, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen und im Falle des Bedachtwerdens vereinbart worden wären.

(3) Streitigkeiten, die sich aus dem Vertrag ergeben können, sind durch Verhandlungen im Sinne des gemeinnützigen Grundgedankens beizulegen. Gelingt dieses nicht, ist Dessau-Roßlau als Gerichtsstand vereinbart.

(4) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen, Ergänzungen, Nachträge und Kündigungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

(5) Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1 Gesamtlageplan
- Anlage 2 Bestandsverzeichnis mit Größenangaben der einzelnen vertragsgegenständlichen Kleingartenanlagen (Stichtag: 31.12.2014)
- Anlage 3 Verzeichnis der Anträge auf Pachtpreisminderung einzelner vertragsgegenständlicher Kleingartenanlagen
- Anlage 4 Übersicht Winterdienst in den vertragsgegenständlichen Kleingartenanlagen
- Anlage 5 Verzeichnis der vorhanden / gastronomisch genutzten Vereinsheime in einzelnen vertragsgegenständlichen Kleingartenanlagen
- Anlage 6 Verzeichnis der vertragsgegenständlichen Kleingartenanlagen, in denen ein Dauerwohnrecht besteht
- Anlage 7 Muster Verwaltungsauftrag SVG ./.. Kleingartenverein

Dessau-Roßlau, den

Dessau-Roßlau, den

Peter Kuras
Oberbürgermeister
Stadt Dessau-Roßlau

Klaus Ludolf
Vorsitzender des Stadtverbandes der
der Gartenfreunde Dessau e. V.