

Die evangelische Kirchengemeinde / Pfarrei ...  
vertreten durch das Kreiskirchenamt<sup>1)</sup> ...

- Verpächterin -

und

...

- Zwischenpächter -

schließen folgenden

**Zwischenpachtvertrag**  
(Kleingartenanlage nach BKleinG)

§ 1

**Pachtgegenstand**

Die Verpächterin verpachtet dem Zwischenpächter den nachfolgend in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz (Pfarrland / Kirchenland)<sup>2)</sup> zur Nutzung als Dauerkleingarten in einer Kleingartenanlage:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Pachtfläche in m <sup>2</sup>	Pacht je m <sup>2</sup> EUR
Summe					

Die Feststellung einer anderen als der angegebenen Flächengröße begründet für den Zwischenpächter keinen Anspruch auf Minderung der Pacht.

§ 2

**Unterverpachtung, Pachtzuschlag**

(1) Der Zwischenpächter ist berechtigt, den Pachtgegenstand an einen dem Stadt- oder Kreisverband angeschlossenen Kleingartenverein in Verwaltung zu geben oder unmittelbar Einzelgärten an Kleingärtner zu verpachten. Die abzuschließenden Unterverpachtverträge müssen die diesem Vertrag zugrundeliegenden Vereinbarungen und Verpflichtungen enthalten. Zwischen- und Unterverpächter haften der Verpächterin als Gesamtschuldner.

(2) Der Zwischenverpächter ist verpflichtet, auf Verlangen der Verpächterin, Unterverpächtern, die ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, den Kleingarten zu kündigen oder zu entziehen.

(3) Die vom Stadt- oder Kreisverband der Kleingärtner erlassene Gartenordnung ist Bestandteil der mit den Unterverpächtern abzuschließenden Pachtverträge.

(4) Dem Zwischenpächter wird gestattet, neben der an die Verpächterin abzuführenden Pacht einen Zuschlag von seinen Unterverpächtern zu erheben.

§ 3

**Pachtzeit und Kündigung**

(1) Die Überlassung des Pachtgegenstandes erfolgt ab . . . auf unbestimmte Zeit. Ein Pachtjahr läuft vom 01.10 bis 30.09.

(2) Für die ordentliche und für die außerordentliche Kündigung gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG). Eine Kündigung bedarf in allen Fällen der Schriftform.

(3) Der Zwischenpächter hat dafür zu sorgen, dass der Unterverpächter bei Beendigung des Zwischenpachtvertrages, auf Verlangen der Verpächterin, den Aufwuchs und die baulichen Anlagen einschließlich unterirdischer Bauteile entfernt und den Pachtgegenstand in einen einwandfreien, uneingeschränkt gärtnerisch nutzbaren Zustand versetzt.

---

1) Kirchengesetz über Grundstücke in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland vom 20. November 2010 (Grundstücksgesetz – GrdstG), (ABl. EKM Nr. 12/2010, S. 316), § 13 Abs. 4 GrdstG

2) Nichtzutreffendes streichen

#### § 4

##### **Pacht, Abgaben, Beiträge, Lasten**

(1) Die Höhe der zu entrichtenden Pacht richtet sich nach dem BKleinG. Bis zum . . . wird eine jährliche Pacht von . . . EUR/m<sup>2</sup> vereinbart, für den Pachtgegenstand somit . . . EUR. Pächterhöhungen gemäß dem BKleinG sind gegenüber dem Zwischenpächter in Form einer schriftlichen Erhöhungserklärung mitzuteilen.

(2) Die Pacht ist jährlich für das laufende Pachtjahr zu entrichten. Sie ist fällig und zahlbar am . . . jeden Pachtjahres in Höhe von . . . EUR und ist binnen zwei Wochen nach Fälligkeit zu zahlen an:

Kontoinhaber:

Kontonummer:

Bankleitzahl:

Kreditinstitut:

Zahlungsgrund:

(3) Bei Verzug trägt der Zwischenpächter die Mahnkosten und leistet Schadensersatz in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz, der sich zum 01.01. und 01.07. jeden Jahres verändern kann. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(4) Der Zwischenpächter kann sich nicht darauf berufen, dass die Unterpächter mit der Zahlung der Pacht im Rückstand sind. Ein Erlass wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dgl. wird ausgeschlossen. Der Zwischenpächter kann gegen Pachtforderungen nur solche Forderungen aufrechnen, die die Verpächterin schriftlich anerkennt oder für die der Zwischenpächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Zwischenpächters.

(2) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen der Pachtgegenstand belastet ist, sind, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, vom Pächter zu dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Rechte. Die mit diesen Rechten verbundenen Verpflichtungen werden vom Zwischenpächter übernommen.

#### § 5

##### **Lasten, Abgaben, Steuern, Kosten**

Der Zwischenpächter trägt ab Vertragsbeginn alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben des Pachtgegenstandes und alle durch diesen Vertrag sowie seine Ergänzungen bzw. Änderungen entstehenden Steuern, Abgaben und Kosten, einschließlich die der kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Er hat das Recht, diese Kosten auf die Unterpächter umzulegen.

#### § 6

##### **Ausschluss von Gewährleistungs- und anderen Ansprüchen**

(1) Die Verpachtung des Pachtgegenstandes erfolgt in dem Zustand, in dem er sich zur Zeit befindet und der dem Zwischenpächter bekannt ist. Der Verpächter übernimmt keine Haftung für sichtbare und unsichtbare Fehler oder Mängel, die Größe, Grenzen und Beschaffenheit des Pachtgegenstandes sowie die Eignung des Pachtgegenstandes für die Zwecke des Zwischenpächters. Verdeckte Mängel sind der Verpächterin nicht bekannt.

(2) Änderungen in der Aufteilung der Kleingartenflächen und in ihrer Be- und Entwässerung sowie die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Allee- oder Zierholzbäumen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Verpächterin. Für ohne diese Genehmigung durchgeführte Maßnahmen ist der Zwischenpächter der Verpächterin gegenüber schadensersatzpflichtig. Der Zwischenpächter hat zur Schadensverhütung bzw. -minderung unverzüglich alle geeigneten Maßnahmen zu unternehmen. Die Verpächterin ist unverzüglich schriftlich zu informieren.

(3) Der Zwischenpächter hat dafür zu sorgen, dass an den einzelnen Kleingärten die Parzellennummern angebracht werden.

#### § 7

##### **Baulichkeiten**

(1) Vorbehaltlich einer von der zuständigen Bauordnungsbehörde zu erteilenden Genehmigung, dürfen auf den einzelnen Kleingärten Gartenlauben mit einer maximalen Grundfläche von 24 qm einschließlich

überdachtem Freisitz nach den vom Gartenbauamt erstellten oder genehmigten Entwürfen errichtet werden.

(2) Sind im Entwicklungsplan der für das Kleingartenwesen der Stadt oder der Gemeinde zuständigen Behörde Giebelstellungen eingetragen, sind diese zu erhalten. Der Abstand zu allen Nachbargrenzen muss in jedem Falle mindestens 2,50 m betragen. Abweichungen von dieser Vorschrift bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

(3) Der Zwischenpächter hat den Unterpächter zu verpflichten, für jeden Neu- oder Umbau und für jede Abweichung von den im Entwurfsplan vorgesehenen Laubentypen die Genehmigung der zuständigen Bauordnungsbehörde und die Zustimmung des verwaltenden Vereins selbst einzuholen und alle aus der Bebauung entstehenden Kosten zu tragen.

## § 8

### **Unterhaltungspflicht**

(1) Der Pachtgegenstand ist so zu unterhalten, wie es eine ordnungsgemäße kleingärtnerische und umweltschonende Nutzung erfordert. Der Zwischenpächter ist zur Unterhaltung und Ausbesserung der zu dem Pachtgegenstand gehörenden Wege, Park- bzw. Stellplatzflächen, Stege, Deiche, Dämme, Gräben, Fleete, Siele, Schlagbäume, Dammstellen, Grünflächen und Einfriedungen verpflichtet.

(2) Etwaige zum Pachtgegenstand gehörende Schaugräben sind jeweils zu den Schauterminen, die in den Tageszeitungen bekannt gegeben werden, ordnungsgemäß aufzureinigen.

(3) Der Zwischenpächter ist für die Pflege der gesamten Anlagen verantwortlich. Er ist berechtigt, die Unterpächter zu den Kosten der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen.

(4) Kommt der Zwischenpächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. rechtzeitig nach, so ist die Verpächterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach zuvor erfolgter Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Zwischenpächters vornehmen zu lassen.

## § 9

### **Verkehrssicherungspflicht**

Soweit der Pachtgegenstand an Straßen oder Straßenteile anschließt, obliegen dem Zwischenpächter alle Verkehrssicherungspflichten, insbesondere die Pflicht zur ortsüblichen Straßenreinigung und Wintersicherung. Diese Verpflichtung gilt entsprechend auch für die Wege innerhalb der Vertragsfläche, die regelmäßig zugänglich sein müssen.

## § 10

### **Ausschluss von Entschädigungsansprüchen, Mitteilungspflicht**

(1) Für Veränderungen und Verbesserungen an dem Pachtgegenstand wird der Zwischenpächter nicht entschädigt. Er darf sie ohne Zustimmung der Verpächterin nicht wieder beseitigen oder zerstören.

(2) Der Zwischenpächter hat der Verpächterin unverzüglich schriftlich eine Mitteilung zu machen, wenn Nachbarn oder andere Dritte die Grenzen oder die Rechte des Pachtgegenstandes beeinträchtigen oder sich Rechte daran anmaßen.

## § 11

### **Gewerbeverbot**

Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgegenstandes ist untersagt. Die Bewirtschaftung von Vereinsheimen bleibt davon unberührt.

## § 12

### **Schadensersatz**

(1) Verletzt der Zwischenpächter eine Pflicht aus diesem Vertrag, so kann die Verpächterin Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen.

(2) Der Zwischenpächter befreit die Verpächterin von allen Schadensersatzforderungen und sonstigen Ansprüchen, auch Dritter, die aus der Verwendung des Pachtgegenstandes entstehen. Hierzu gehören auch alle Ansprüche, die durch das Auslaufen und Versickern von Schadstoffen in das Erdreich und Gewässer entstehen können, soweit der Zwischenpächter, sein Verwalter oder dessen Mitarbeiter dieses zu vertreten haben.

§ 13

**Betretungsrecht**

Der Verpächterin oder ihren Beauftragten ist der Zutritt zur Kleingartenanlage zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug darf die Kleingartenparzelle auch in Abwesenheit des Zwischenpächters betreten werden.

§ 14

**Salvatorische Klausel**

Die Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, auf Verlangen der anderen Vertragspartei, die nichtige Bestimmung entsprechend dem von den Vertragsparteien Gewollten durch eine rechtlich einwandfreie Form zu ersetzen.

§ 15

**Schriftform, kirchenaufsichtliche Genehmigung**

(1) Alle Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

(2) Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages sowie bei Ergänzungen, Änderungen, der Übertragung oder Aufhebung ist gemäß § 14 Abs. 2 GrdStG die kirchenaufsichtliche Genehmigung des Kreiskirchenamtes erforderlich. Diese gilt mit Unterzeichnung des Vertrages durch das Kreiskirchenamt als erteilt.

.....  
Datum

.....  
Datum

Für die Verpächterin:

.....  
(Pächter)

.....  
(Unterschrift und Siegel)