

**Landesverband der Gartenfreunde  
Baden-Württemberg e.V.**

Heigelinstraße 15, 70567 Stuttgart

Tel.: 0711/7155307, Fax: 0711/724066

Internet: [www.gartenfreunde-landesverband-bw.de](http://www.gartenfreunde-landesverband-bw.de)

e-mail: [info@landesverband-bw.de](mailto:info@landesverband-bw.de)

**Stand 08.11.2022  
mit  
Parzellen- und  
Pächterordnung**



## Muster-Unterpachtvertrag

Dieser Muster-Unterpachtvertrag ist als Anregung und Formulierungshilfe für einen bezirks- bzw. vereinsspezifischen Unterpachtvertrag gedacht.

Er wurde nach bestem Wissen erstellt, kann aber aufgrund der teilweise unterschiedlichen Rechtsauffassungen lokaler Behörden keinen Anspruch auf Rechtmäßigkeit und Vollständigkeit erheben und ist auf jeden Fall den örtlichen Verhältnissen anzupassen.

Dies gilt auch für die den Umgang mit den Mitgliederdaten betreffenden Teile dieses Unterpachtvertrages, die sich an den vom Landesverband herausgegebenen Bezirks- und Vereins-Mustersatzungen sowie an der „Mustervereinsordnung zur Erhebung, Verarbeitung, Verwendung und Weitergabe von Mitgliederdaten“ orientieren.

Daher bitte die Bezirks- oder Vereinssatzung dahingehend kontrollieren, ob diese

1. Hinweise zum Datenschutz beinhaltet und
2. das Erstellen von Vereinsordnungen zulässt.

Die neuen Vereins/Bezirks-Mustersatzungen des Landesverbandes sind auf den Funktionärsseiten der Landesverbandshomepage zum Herunterladen eingestellt, ebenso die „Mustervereinsordnung zur Erhebung, Verarbeitung, Verwendung und Weitergabe von Mitgliederdaten“.

Aufgrund der noch nicht vollumfänglichen Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des neuen Datenschutzrechtes seitens der Datenschutzbehörden und der Justiz sind die vorliegenden Unterlagen nicht als endgültig zu betrachten.

Der Landesverband wird sich jedoch bemühen, eventuell erforderliche Änderungen zeitnah einzupflegen.

**In die hellrot unterlegten und mit # gekennzeichneten Felder müssen die entsprechenden Eintragungen gemacht werden.**

Bitte die unterschiedlichen Termine für die ordentliche Kündigung durch den Verpächter, d.h. Bezirk oder Verein (§ 3, gemäß § 9 BKleingG) und den Pächter (§ 6, gemäß § 584 BGB) beachten.

Abweichend von § 584 BGB kann dem Pächter auch eine kürzere Kündigungsfrist eingeräumt werden, allerdings sollte dabei bedacht werden, dass die auf die Kündigung folgende Parzellenbegehung, die Wertermittlung sowie meist noch vom Pächter zu beseitigende Missstände Zeit benötigen.

**Entfernen der farbigen Unterlegungen:**





## Unterpachtvertrag

Zwischen Verein der Gartenfreunde Singen e.V. als Verpächter

vertreten (im Wege der ausdrücklichen Bevollmächtigung zum Vertragsabschluss und auch zur Vertragskündigung, was der Pächter durch seine Unterschrift anerkennt) durch

1. Vorsitzender Christian Seitz und 2. Vorsitzender Matthias Troll

sowie #Vor- und Zuname# als Pächter

wurde heute folgender Pachtvertrag abgeschlossen.

Sofern Bezeichnungen aus Gründen sprachlicher Vereinfachung nur in der männlichen Form verwendet werden, sind damit selbstverständlich stets alle Menschen gleich welchen Geschlechts gemeint.

|                                                                               | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| § 1 - Pachtgegenstand                                                         | 1     |
| § 2 - Pachtverhältnis, Pachtdauer und Pacht                                   | 2     |
| § 3 - Ordentliche Kündigung durch Verpächter                                  | 2     |
| § 4 - Außerordentliche Kündigung durch den Verpächter                         | 3     |
| § 5 - Haftung bei außerordentlicher Kündigung                                 | 3     |
| § 6 - Ordentliche Kündigung durch den Pächter                                 | 3     |
| § 7 - Außerordentliche Kündigung durch den Pächter                            | 3     |
| § 8 - Wertermittlung                                                          | 3     |
| § 9 - Inbesitznahme durch Verein bei nicht auffindbarem bzw. Tod des Pächters | 4     |
| § 10- Pflege der Parzelle bei nicht sofortiger Weiterverpachtung              | 5     |
| § 11- Baulichkeiten und Haftung                                               | 5     |
| § 12- Anlagen- und Pächterordnung                                             | 6     |
| § 13- Nebenabreden                                                            | 6     |
| § 14- Kündigung des Generalpachtvertrages                                     | 6     |
| § 15- Datenschutz und Einsichtnahme                                           | 6     |
| § 16- Salvatorische Klausel                                                   | 7     |

### § 1 - Pachtgegenstand

Der Verpächter verpachtet aufgrund des mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Generalpachtvertrages dem Pächter #Zahl# m<sup>2</sup> Gartenland (Parzelle Nr. #Zahl#) in der Kleingartenanlage #Name#

zur kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes und der für die genannte Kleingartenanlage gültigen Ordnung für bauliche Anlagen und Anpflanzungen auf den Kleingartenparzellen - im weiteren kurz Parzellenordnung genannt - und der Pächterordnung (siehe § 12) sowie des örtlichen Baurechts.

Für das angegebene Flächenmaß und für die Mängelfreiheit des Geländes leistet der Verpächter keine Gewähr.

## **§ 2 - Pachtverhältnis, Pachtdauer und Pachtpreis**

Grundsätzlich werden Parzellen nur an die Mitglieder des obengenannten Verpächters oder seiner Unterorganisationen verpachtet. Sofern der Pächter diese Mitgliedschaft kündigt, gilt dies zugleich als Kündigung dieses Pachtvertrages und zugleich schwerwiegende Pflichtverletzung, welche auch den Verpächter zur Kündigung berechtigt.

Die Pachtdauer beginnt mit dem Abschluss des Pachtvertrages nach den gesetzlichen Bestimmungen auf unbestimmte Zeit. Bei Ableben des Pächters erlischt das Pachtverhältnis automatisch. Eine Vererbung des Pachtvertrages auf Ehe-/Lebenspartner oder auf Verwandte ist ausgeschlossen.

Endet ein Pachtverhältnis, so wird die Nachfolge in jedem Fall vom Verpächter bestimmt.

Die Höhe der Pacht beträgt derzeit jährlich #Zahl# EURO.

Sie ist zusammen mit dem Mitgliedsbeitrag und den anfallenden Kosten (Wasser, Elektrizität, Reparaturen, Umlagen, etc.) nach Erhalt der Jahresrechnung als Bringschuld innerhalb der dort genannten Fristen zu entrichten.

Eine Änderung der Höhe der Pacht aufgrund rechtskräftiger Vereinbarungen zwischen dem Grundeigentümer und dem Generalpächter übernimmt auch der Pächter.

Der Pachtvertrag beginnt mit dem #Tag.Monat.Jahr#

## **§ 3 - Ordentliche Kündigung durch Verpächter**

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet schriftlicher Abmahnungen des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, die Parzelle unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder finanzielle oder die tätige Gemeinschaftsarbeit für die Kleingartenanlage trotz Mahnung und Fristsetzung verweigert.

Die Gemeinschaftsarbeit sichert als Kompensationsleistung die Wahrung der dem Bundeskleingartengesetz zugrundeliegenden Sozialverpflichtung durch eine für Jedermann erschwingliche Parzellenpacht und ist damit eine Hauptleistungspflicht für jeden Pächter.

Die Kündigung in den genannten Fällen durch den Verpächter ist gemäß § 9 (2) Nr. 1 BKleingG nur zum 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag im August zu erfolgen.

Bei Kündigung der Parzelle durch den Verpächter zur Durchführung struktureller Änderungen in der Kleingartenanlage nach § 9 Abs.1 (2) BKleingG hat die Kündigung spätestens bis zum dritten Werktag im Februar zum 30. November des Jahres zu erfolgen.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der vom Verpächter nachzuweisende Eingang des Kündigungsschreibens beim Pächter.

#### **§ 4 - Außerordentliche Kündigung durch den Verpächter**

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder
2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

#### **§ 5 - Haftung bei außerordentlicher Kündigung**

Gibt der Pächter zur außerordentlichen Kündigung Anlass, so haftet er dem Verpächter mit dem Garteninhalt für alle Ansprüche aus dem Pachtverhältnis.

#### **§ 6 - Ordentliche Kündigung durch den Pächter**

Für die ordentliche Kündigung durch den Pächter gelten in Übereinstimmung mit § 584 BGB dieselben Termine und Fristen wie für die Kündigung durch den Verpächter gemäß § 3, da das Pachtjahr laut § 9 (2) BKleingG am 30.11. endet.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der vom Pächter nachzuweisende Eingang des Kündigungsschreibens beim Vorstand des Verpächters.

#### **§ 7 - Außerordentliche Kündigung durch den Pächter**

Eine außerordentliche Kündigung durch den Pächter ist möglich, wenn abzusehen ist, dass der Pächter den Garten nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaften kann.

Gründe für eine außerordentliche Kündigung sind z.B. Unfall mit nachfolgender dauerhafter Behinderung, andauernde Krankheit oder Wohnortwechsel.

Stimmt der Vorstand der Kündigung zu, ist jederzeit eine Gartenübergabe möglich.

#### **§ 8 - Wertermittlung**

Bei regulärer Kündigung der Parzelle durch den Pächter kann diesem eine Entschädigung für sein nach seiner Wahl auf der Parzelle verbleibendes Eigentum gewährt werden.

Es steht ihm jedoch auch frei, die Parzelle von seinem Eigentum komplett zu beräumen.

Lässt er Eigentum auf der Parzelle zurück, begründet er damit die Notwendigkeit einer Wertermittlung, in die er mit der Zurücklassung seines Eigentums einwilligt.

Dies gilt auch, wenn das zurückbleibende Eigentum keinen finanziell erfassbaren Wert hat.

Der Verpächter kann diesem entgegentreten, indem er den Pächter zur Wegnahme seines Eigentums (einschließlich der Laube als Scheinbestandteil) auffordert.

Bei Kündigung der Parzelle durch den Verpächter, die nach § 9 Abs.1 (2) BKleingG zur Durchführung struktureller Änderungen in der Kleingartenanlage erforderlich ist, hat der Pächter einen Anspruch auf Entschädigung.

Die Höhe dieser Entschädigung in beiden Fällen wird von einer vom Verpächter bestimmten Wertermittlungskommission aus den Organen des Landesverbandes der Gartenfreunde

anhand der „Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten beim Pächterwechsel“ des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. festgelegt.

Der Wertermittlung ist die jeweils gültige Fassung dieser Richtlinien zugrunde zu legen, eventuell aus älteren Ausgaben ableitbare Ansprüche haben keine Gültigkeit.

Der Pächter erklärt mit der Unterzeichnung dieses Pachtvertrages,

dass er mit der Durchführung der oben beschriebenen Wertermittlung einverstanden ist und damit dem Betreten der Parzelle und der auf ihr errichteten Baulichkeiten durch die Wertermittlungskommission zustimmt,

dass er innerhalb von 14 Tagen (Eingang beim Vorstand) nach Zustellung des Wertermittlungsprotokolls schriftlich beim Vorstand des Verpächters Widerspruch gegen das Ergebnis der Wertermittlung einlegen kann und

dass der Verpächter das Verstreichenlassen dieser Frist als stillschweigende pächterseitige Zustimmung zum Wertermittlungsergebnis betrachten darf.

Der Pächter stimmt auch zu, dass der Verpächter im Falle einer durch schweres pächterseitiges Fehlverhalten, gravierenden Verstößen gegen die Anlagen- und Pächterordnung, Unterpachtvertrag oder anderer mit dem Verpächter oder seiner Unterorganisationen getroffenen Regelungen bedingten ordentlichen oder fristlosen Kündigung seitens des Verpächters von ihm die entschädigungslose Räumung der gekündigten Parzelle verlangen kann.

Dies gilt auch für den Fall einer ungerechtfertigten Verweigerung der Zustimmung zum Ergebnis der Wertermittlung, d.h. falls der Pächter auch einer zweiten Wertermittlung durch eine dem Verpächter übergeordnete Instanz (Bezirks- oder Landesverband) seine Zustimmung versagt.

Eventuelle Ansprüche, die sich aus der Zurücklassung von Eigentum auf der Parzelle ergeben, richten sich nicht gegen den Verpächter. Hinsichtlich der möglichen Bezahlung einer Ablösesumme bestehen Rechtsbeziehungen ausschließlich zwischen dem weichenden und dem nachfolgenden Unterpächter, sofern diese eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben.

Rückständige Forderungen des Verpächters (Pacht, Wasser, Beitrag etc.) sind von der Entschädigungssumme abzuziehen und vom Nachpächter direkt an den Verpächter oder seine Unterorganisationen zu überweisen.

## **§ 9 - Inbesitznahme durch Verein bei nicht auffindbarem Pächter oder Tod des Pächters**

1. Sofern gegen einen nicht auffindbaren Pächter nach gerichtlicher, öffentlicher Terminladung ein Versäumnisurteil auf Räumung ergeht, wird der Verpächter rein fürsorglich bereits heute zur eigenständigen Inbesitznahme der Pachtsache ermächtigt. Der Pächter verzichtet in diesem Fall zugleich auf alle Wegnahme- und Entschädigungsansprüche.
2. Der Kleingartenpachtvertrag endet nach § 12 des Bundeskleingartengesetzes mit Ablauf des Monats, der auf den Tod des Pächters folgt. Sofern sich innerhalb dieser Zeit weder ein Erbe noch ein Nachlasspfleger beim Verein meldet, wird dem Verein vom Pächter eine Vollmacht (ausdrücklich über den Tod hinaus) erteilt, die Parzelle zu räumen und den vorgefundenen Besitz des Pächters zu dokumentieren und einzulagern.

3. Von dem vorgefundenen Besitz ist eine Fotodokumentation zu erstellen. Auf die Erstellung eines (einem Hausratsverzeichnis entsprechenden) Verzeichnisses verzichtet der Pächter ausdrücklich.
4. Von der betroffenen Parzelle ist eine Wertermittlung nach den Richtlinien des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. einschließlich einer Bilddokumentation zu erstellen.
5. Liegt der objektive Wert des zurückgelassenen, beweglichen Besitzes offensichtlich unter den Kosten und Aufwendungen einer Einlagerung, so darf der Verpächter den beweglichen Besitz als Abfall entsorgen. Die Kosten der Entsorgung fallen dem Nachlass zur Last. Dies gilt auch für Zeitaufwendungen zur Entsorgung des Abfalles bzw. Zeitaufwand zur Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzbarkeit. Der Zeitaufwand ist zu dokumentieren und wird entsprechend der im Verein geltenden Stundensätze für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit zu Lasten des Nachlasses in Rechnung gestellt. Der Verein darf jederzeit allen mit potentiellen (Gegen-)Forderungen des Pächters, gleich aus welchem Rechtsgrund, aufrechnen.
6. Sofern sich nach Ablauf eines Kalenderjahres nach dem Tod des Pächters weder ein Erbe, noch ein Nachlasspfleger beim Verpächter gemeldet hat, verzichtet der Pächter ausdrücklich und unwiderruflich auf jeden Entschädigungsanspruch.

### **§ 10 - Pflege der Parzelle bei nicht sofortiger Weiterverpachtung**

Kann die Parzelle nach Kündigung durch den Pächter oder Verpächter nicht unmittelbar weiterverpachtet werden, verpflichtet sich der Pächter, diese bis zu einer Neuverpachtung in einem bestimmungsgemäßen Zustand zu halten und sämtliche Kosten zu tragen, die dem Verpächter für die Parzelle entstehen (u.a. Pacht an Grundstückseigentümer, Verwaltungsaufwand, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Reparaturen).

Die Pflege zur Erhaltung der Parzelle in einem zur Weiterverpachtung geeigneten Zustand bis zur Übergabe an einen Nachpächter stellt ausdrücklich keinen weiteren Gebrauch der Pachtsache gemäß § 545 BGB dar und begründet damit auch keine stillschweigende Verlängerung des Pachtvertrages. Eine weitere diesbezügliche Erklärung seitens des Verpächters ist deshalb nicht erforderlich.

Der abgebende Pächter kann sich dieser Pflicht nur entziehen, wenn er sein Eigentum (Baulichkeiten und Bepflanzung) komplett von der Parzelle entfernt und diese in geräumtem Zustand an den Verpächter zurückgibt.

### **§ 11 - Baulichkeiten und Haftung**

Die Erstellung von Baulichkeiten jeder Art bedarf ausnahmslos der Genehmigung des Verpächters.

Alle Baulichkeiten müssen den baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

Es gelten die vom Grundstückseigentümer erlassenen Bestimmungen.

Das widerrechtliche bzw. ohne vorherige Genehmigung erfolgte Errichten von Baulichkeiten kann die Kündigung dieses Pachtvertrages zur Folge haben.

Ebenso müssen Nebenanlagen wie Wege und Wasserversorgung sowie die Bepflanzung den für die Kleingartenanlage geltenden Bestimmungen entsprechen, die u.a. in der Parzellenordnung niedergelegt sind.

Der Pächter stellt den Verpächter von der Haftung für alle Schäden frei, die von allen auf seiner Parzelle befindlichen Ausstattungsmerkmalen (Baulichkeiten, Einrichtungen und Bepflanzung) ausgehen.

## **§ 12 – Parzellen- und Pächterordnung**

Die Bestimmungen der vom Grundstückseigentümer oder der Baurechtsbehörde genehmigten Parzellenordnung sind für den Pächter verbindlich.

Ebenso sind die Vorgaben der vom Verein als Vereinsordnung herausgegebenen Pächterordnung einzuhalten.

In beiden Fällen gilt die jeweils aktuell gültige Fassung ausdrücklich als akzeptiert.

Verstöße gegen beide Regelwerke können eine Kündigung des Unterpachtvertrages seitens des Vereins zur Folge haben.

## **§ 13 - Nebenabreden**

Mündliche Nebenabreden und Zusagen haben keine Gültigkeit, wobei es keine Rolle spielt, zu welchem Zeitpunkt sie getroffen worden sind oder noch getroffen werden.

## **§ 14 - Kündigung des Generalpachtvertrages**

Wird der Generalpachtvertrag gekündigt, so endet gleichzeitig das Unterpachtverhältnis. Gerichtsstand ist der Sitz des Generalpächters.

## **§ 15 – Datenschutz und Einsichtnahme**

Der Pächter erklärt sich mit seiner Unterschrift unter diesen Unterpachtvertrag damit einverstanden, dass der Verpächter oder seine Unterorganisationen während der Nutzung der Parzelle durch den Pächter folgende Daten erheben, verwalten und speichern können, die für die Verwaltung der Parzelle und die Erfüllung der gegenseitigen aus diesem Pachtvertrag erwachsenden Verpflichtungen unabdingbar erforderlich sind:

Vorname und Name des Pächters

Geburtsdatum

Postanschrift

Telefon/Handynummer sowie E-Mail-Adresse

Bankverbindung

Bezeichnung der gepachteten Parzelle

Ggf. Funktion in der Organisation des Verpächters oder seiner Unterorganisationen, falls eine solche übernommen wird.

Die Angabe des Berufs ist freiwillig, jedoch sinnvoll, um Mitglieder bei der Gemeinschaftsarbeit entsprechend einsetzen zu können.

Aufgrund Artikel 6 (1) b der DSGVO und des freiwilligen Abschlusses des Pachtvertrages durch das Mitglied in Kenntnis dieser Regelungen sieht sich der Verpächter berechtigt, über die obengenannten Daten zweckgebunden verfügen zu dürfen.

Der Umgang mit diesen Daten erfolgt unter der Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung sowie nach Maßgabe der Satzung des Verpächters.

Sollte diese von diesem Unterpachtvertrag abweichende Vorgaben beinhalten, ist der Pächter auch nachträglich an diese gebunden.

Erklärungen bezüglich meiner Datenschutzrechte und des Bestandes meiner Mitgliedschaft bzw. hinsichtlich meiner mit dem Verein abgeschlossenen Verträge kann ich jederzeit an den Vorstand i.S.d. § 26 BGB des verpachtenden Vereins richten:



## Verein der Gartenfreunde Singen e.V.

1. Vorsitzender:

Christian Seitz, Richard-Wagnerstr.34, 1.vorsitzender@gartenfreunde-singen.de

2. Vorsitzender:

Matthias Troll, Jakob-Kahn-Str.1, 2.vorsitzender@gartenfreunde-singen.de

Beschwerden im Zusammenhang mit der Datenverarbeitung sind an die zuständige Datenaufsicht des Landes Baden-Württemberg zu richten:

Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit in Baden-Württemberg

Hausanschrift: Königstraße 10a, 70173 Stuttgart

Postanschrift: Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart

Tel.: 0711 / 61 55 41 - 0

E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de

Homepage: <https://www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de>

### § 16 - Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Sollte im Wege der rechtlich zulässigen Auslegung oder Ergänzung einer fehlenden, unwirksamen oder unzulässigen Bestimmung keine Regelung möglich sein, gilt die gesetzliche Regelung, wobei jedoch die anderen, gesetzlich zulässigen Regelungen dieses Vertrages hiervon ausdrücklich unberührt bleiben sollen.

### Der Pächter:

....., den .....  
Ort Datum Unterschrift

### Für den Verpächter:

.....  
Christian Seitz, 1. Vorsitzender

.....  
Matthias Troll, 2. Vorsitzender

Vereinsstempel

*Formular bitte ausschließlich mit dokumentenechtem Kugelschreiber oder Füller ausfüllen. Vielen Dank!*