

2

Hauptpachtvertrag für Kleingartenanlagen
vom 11./13.5.1960 mit den verschiedenen Änderungen (Neufassung)

Das zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

- nachfolgend "Landesbund" genannt -

bestehende Pachtverhältnis über die zu kleingärtnerischer Nutzung
bestimmten Flächen

- nachfolgend "Pachtflächen" -

erhält mit Wirkung ab 1.12.1985 die folgende Fassung:

1.

Vertragszweck.

Die Verpachtung an den Landesbund erfolgt zum Zwecke der Weiter-
verpachtung an die einzelnen Kleingartenvereine, die ihrerseits
die Parzellen an ihre Vereinsmitglieder überlassen (Zwischenpacht
im Sinne von § 4 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom
28.2.1983 - BKleingG. -).

2.

Pachtflächen/Zusatzverträge

Gegenstand dieses Vertrages sind alle im Eigentum der Stadt ste-
henden, kleingärtnerisch genutzten Flächen, die durch Zusatzver-
träge zwischen dem örtlich zuständigen Bezirksamt oder Ortsamt

...

der Stadt und dem Landesbund im einzelnen bezeichnet sind. Etwa erforderliche neue Zusatzverträge oder Neufassungen der Zusatzverträge sind nach dem in der Anlage I beigefügten Muster, und zwar gesondert für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten, abzuschließen.

3.

Bestandsverzeichnisse, Lagepläne

- (1) Die den Zusatzverträgen beiliegenden Bestandsverzeichnisse und Lagepläne sind laufend im gegenseitigen Einvernehmen fortzuschreiben. Stimmen die Verzeichnisse der Parteien nicht überein, so ist das bei der Stadt befindliche Exemplar maßgebend, solange dessen Unrichtigkeit nicht nachgewiesen ist.
- (2) Das Bestandsverzeichnis (Muster siehe Anlage 2) enthält neben einer näheren Bezeichnung des Vereins mit Ortslage sowie Hinweisen auf den dazugehörigen Lageplan und den maßgeblichen Zusatzvertrag die einzelnen Flurstücke, die Gegenstand des Vertrages sind, unter Angabe ihrer Größe in Quadratmetern.
- (3) Veränderungen in der Größe der Pachtflächen teilen die Parteien der Zusatzverträge einander zur Berichtigung der Unterlagen (Abs. 1) laufend schriftlich mit; sie werden von dem Empfänger der Mitteilung unverzüglich bestätigt. Im Falle der Kündigung ist für die Berichtigung der Zeitpunkt der Rückgabe der Fläche maßgebend.

...

Pachtdauer und Pachtjahr

- (1) Das Pachtverhältnis gilt auf unbestimmte Zeit. Es kann nach den jeweils geltenden Bestimmungen gekündigt werden. Kündigungsabsichten aus Planungsgründen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG) wird die Stadt nach Möglichkeit dem Landesbund bis spätestens 1. Dezember des Vorjahres mitteilen.
- (2) Pachtjahr ist das Kalenderjahr.

Pachtzins

- (1) Der Pachtzins gemäß § 5 BKleingG beträgt z.Z. für Dauerkleingartenanlagen [REDACTED] für sonstige Kleingärten [REDACTED] je Quadratmeter Pachtfläche jährlich.
- (2) Die Pachtfläche ergibt sich aus dem Bestandsverzeichnis im Zusammenhang mit dem einschlägigen Lageplan. Sie wird bei Dauerkleingartenanlagen nach der kleingärtnerischen Nutzfläche einschließlich der für die Anlage eingerichteten Parkplätze, für sonstige Kleingärten nach der Bruttofläche festgelegt. Die Bruttofläche umfaßt neben den kleingärtnerisch genutzten Flächen insbesondere Wege, Grünflächen, Parkplätze und sonstige vom Verein und den Unterpächtern genutzte Anlagen.
- (3) Verpachtet die Stadt in Ergänzung der Zusatzverträge weiteres Gelände an den Landesbund, so wird der Pachtzins erstmals für das auf die Übergabe folgende Pachtjahr erhoben. Bei erheblichen Veränderungen bleiben Sondervereinbarungen vorbehalten.

- (4) Wird das Pachtverhältnis einer Kleingartenfläche zum 30. November eines Jahres gekündigt, wird der Pachtzins für das laufende Pachtjahr nicht ermäßigt. Kündigt die Stadt zu einem früheren Zeitpunkt, so entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses bereits mit dem 1. Januar des laufenden Jahres.

6.

Wohnnutzungsentgelt

- (1) Werden Parzellen außer zu kleingärtnerischen auch dauernd zu Wohnzwecken genutzt (§ 18 Abs. 2 BKleingG), so hat der Landesbund neben dem Pachtzins ein besonderes Wohnnutzungsentgelt zu zahlen. Es beträgt gegenwärtig [REDACTED] jährlich für jede bewohnte Parzelle.
- (2) Hat der Inhaber das Behelfsheim abgebrochen oder ausdrücklich nach seinem Auszug in eine Dauerunterkunft auf die weitere Nutzung des Behelfsheimes zu Dauerwohnzwecken für sich und Dritte verzichtet, so entfällt die Zahlung des Wohnnutzungsentgelts bereits für das laufende Pachtjahr, soweit diese Voraussetzungen bereits ab 30.6. des Pachtjahres erfüllt sind. In allen anderen Fällen ist das Wohnnutzungsentgelt in voller Höhe zu entrichten.
- (3) Grundlage der Erhebung ist die Kleingartenwohnliste (Muster siehe Anlage 3). Sie enthält für den Bereich einer Liegenschaftsdienststelle, getrennt nach Vereinen, außer der Angabe des einzelnen Vereins und der Ortslage die zum Wohnen genutzten Parzellen und die Namen der Inhaber. In der Kleingartenwohnliste wird vermerkt, ob und wann ein Behelfsheim beseitigt worden ist, durch besondere Vereinbarung zwischen der Stadt, dem Landesbund und dem Behelfsheimeigentümer umgeschichtet/angeeignet wurde und als Laube genutzt wird.

- (4) Bestandsveränderungen sowie Veränderungen der Kleingarten-Wohnlisten teilen die Vertragspartner einander laufend schriftlich mit.
- (5) Die Kleingartenwohnlisten werden jährlich zwischen den Vertragspartnern der Zusatzverträge nach dem Stande vom 15. November eines jeden Jahres überprüft und berichtigt. Für abgängige Behelfsheime ist hierbei der Zeitpunkt der Aufgabe maßgebend.

7.

Verwaltungskostenaufschlag

Zum Ausgleich von Ausfällen an Pachtzins und Wohnnutzungsentgelt sowie zur Deckung von Unkosten, die dem Landesbund durch die Ausübung seiner Verwaltungstätigkeit entstehen, ist der Landesbund berechtigt, von seinen Unterpächtern einen Verwaltungskostenaufschlag bis zu [REDACTED] auf die von ihm zu leistenden Pachten und Wohnnutzungsentgelte zu erheben.

8.

Zahlungsweise, Zahlungstermine

- (1) Die zuständige Liegenschaftsdienststelle berechnet Pachtzins und Wohnnutzungsentgelt aufgrund des bei Vertragsabschluß und danach aufgrund des zum 30. November eines jeden Jahres fortgeschriebenen bzw. festgestellten Bestandes für das folgende Jahr und teilt die Summe dem Landesbund mit.
- (2) Pacht und Wohnnutzungsentgelt sind für das laufende Jahr in zwei gleichen Teilbeträgen jeweils am 1. April und 1. Oktober nach näherer Bestimmung der mit den Bezirks- bzw. Ortsämtern bestehenden bzw. abzuschließenden Zusatzverträgen zu zahlen. Bei der Zahlung zum 1. Oktober sind auch Veränderungen der Zahlungspflicht des Landesbundes zu berücksichtigen, die im Laufe des Pachtjahres aufgrund der Bestimmungen der Nummern 5 und 6 des Vertrages eingetreten sind.

Zustand der Pachtflächen/Gewährleistung

- (1) Der Landesbund übernimmt die Pachtflächen in dem bei Abschluß der Zusatzverträge bestehenden Zustand. Flächen für Dauerkleingartenanlagen werden dem Landesbund in einem örtlichen Übergabetermin übergeben.
- (2) Für die Beschaffenheit der Pachtflächen, der Zuwegungen und Wirtschaftswege übernimmt die Stadt keine Gewähr.

10.

Weiterverpachtung

- (1) Mit den Unterpächtern dürfen keine Abreden getroffen werden, welche mit den Regelungen dieses Vertrages nicht im Einklang stehen. Dem Landesbund bleibt es unbenommen, in den mit den Vereinen zu treffenden Vereinbarungen angemessene Vertragsstrafen und ein Recht zur Ersatzvornahme zu vereinbaren.
- (2) Der Landesbund haftet für etwaige Schäden, welche der Stadt aus der Weiterverpachtung entstehen. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat er die rechtzeitige Räumung zu überwachen und der Stadt alle Ansprüche von der Hand zu halten, soweit sie eine dem einzelnen Kleingärtner zustehende Entschädigung nach den jeweils geltenden Bestimmungen übersteigen.
- (3) Auf Verlangen der Stadt hat der Landesbund Unterpachtverträge vorzulegen.

...

Nutzung des Pachtlandes

- (1) Das Pachtland darf nur zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt werden. Bauvorhaben aller Art wie Vereinshäuser und Lauben einschließlich An- und Ausbauten, die nicht von der Baufreistellungsverordnung betroffen sind, bedürfen außer der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen der vorherigen Einwilligung der zuständigen Liegenschaftsdienststellen bzw. bei Dauerkleingärten der zuständigen Gartenbauabteilungen als Vertreter der Grundeigentümerin.
- (2) Der Landesbund ist dafür verantwortlich, daß ohne die in Absatz 1 angeführten Genehmigungen neue Baulichkeiten irgendwelcher Art einschließlich An- und Ausbauten nicht erstellt werden, insbesondere nach Beseitigung eines Behelfsheimes keine neue Wohngelegenheit geschaffen wird.
- (3) Die Stadt behält sich vor, Flächen, die gewerblich genutzt werden, aus dem Vertrag herauszunehmen und mit dem Nutzer unmittelbar eine Vereinbarung zu schließen.
- (4) Das Abstellen von Personenwagen auf den Parzellen ist grundsätzlich nicht gestattet. Personenwagen und Motorräder dürfen nur auf innerhalb des Pachtgeländes hierfür vorgesehenen Flächen von den Parzelleninhabern und deren Besuchern abgestellt werden. Das Abstellen von Liefer- und Lastwagen ist untersagt. Für Dauerbewohner können Ausnahmen zugelassen werden.

Behelfsheime in Kleingärten

- (1) Die bisher durch Schriftwechsel vereinbarten Verfahren zwischen der Stadt und dem Landesbund über bewohnte Behelfsheime (Weiternutzung von ehemaligen Behelfsheimen als Gar-

tenlauben, Umschichtungen, Aneignungen und Abräumungen) werden unverändert nach den bestehenden Regelungen fortgeführt.

- (2) Entstehende Abbruchkosten, die nicht vom Behelfsheimeigentümer oder Nutzer getragen werden, übernimmt die Stadt. Das gilt auch für die vom Landesbund übernommenen (angeeigneten) Behelfsheime im Rahmen von Umschichtungen sowie bei ehemals bewohnten Behelfsheimen, die als Gartenlauben weitergenutzt werden.

13.

Reklame

Jede Art von Werbung auf den Pachtflächen, insbesondere durch Schilder, Aufschriften und Anschläge, ist untersagt. Der Landesbund trägt dafür Sorge, daß entgegen diesem Verbot angebrachte Anlagen unverzüglich beseitigt werden.

14.

Reinigungspflichten/Gehölzpflege

- (1) Der Landesbund verpflichtet sich, die zu dem Pachtgelände gehörenden Wege zu reinigen. Zur Beseitigung von Schnee und Eis und zum Streuen bei Glätte mit (zulässigen) abstumpfenden Mitteln ist der Landesbund verpflichtet, soweit auf den genannten Wegen Fußgängerverkehr im Winter stattfindet oder solche Wege nicht durch Warnschilder mit der Aufschrift:

Achtung! Kein Durchgang!
Dieser Privatweg wird bei
Schnee und Eis
nicht gestreut!

(Landesbund der Gartenfreunde)

gesichert hat.

...

- (2) Er übernimmt es ferner, Gräben und Wasserläufe auf dem Pachtgelände ordnungsgemäß zu reinigen und hierbei die Anordnungen der zuständigen Behörde zu beachten. Soweit solche Anlagen unmittelbar an das Pachtgelände grenzen, wird der Landesbund die dem Pachtgelände zugewandte Böschungsseite sowie die Graben- bzw. Wasserlaufsohle reinigen. In Einzelfällen, in denen die Erfüllung dieser Verpflichtung auf ungewöhnliche - durch den Charakter des Wasserlaufes (besondere Tiefe oder Breite) bedingte - Schwierigkeiten stößt, können in den Zusatzverträgen (Nummer 2) des Vertrages abweichende Vereinbarungen getroffen werden.
- (3) Zu dem Pachtgelände gehörige Hecken sind zu schneiden; Knicks und Freiflächen sind sachgemäß zu pflegen. Das vollständige Abschlagen oder die Beseitigung derselben ist jedoch, unbeschadet der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Stadt zulässig. Gleiches gilt für das Fällen von Bäumen, soweit diese unter die BaumschutzVO fallen. Das Anpflanzen von parkbaumartigen Gehölzen auf den Parzellen ist untersagt.

15.

Bewirtschaftung, Unterhaltung

- (1) Der Landesbund ist der Stadt für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Gartenanlagen verantwortlich.
- (2) Mitverpachtete sowie von ihm errichtete Bauten und Anlagen hat er auf eigene Kosten zu unterhalten. Der Landesbund wird dafür Sorge tragen, daß Bauten und Anlagen, die von Unterpächtern errichtet wurden, beseitigt werden, wenn sie trotz Aufforderung der Stadt innerhalb einer gesetzten angemessenen Frist nicht ordnungsgemäß unterhalten werden.

...

- (3) Die Unterhaltungspflicht umfaßt die zu dem Pachtgelände gehörigen Wege, Brücken und Drainageanlagen sowie vorhandene Wasserleitungen. Bei Dauerkleingartenanlagen obliegt jedoch die Unterhaltung von Hauptwegen, die im Lageplan entsprechend gekennzeichnet sind, einschließlich der dazugehörigen Brücken der Stadt.
- (4) Bei allen Kleingartenanlagen sind die Durchgangswege für den allgemeinen Fußgängerverkehr tagsüber bis zum Einbruch der Dunkelheit offenzuhalten.

16.

Ansprüche Dritter

Der Landesbund hat die Stadt von Ansprüchen Dritter freizuhalten, die sich aus dem Zustand der Pachtflächen und deren Benutzung durch einen Unterpächter oder Dritter sowie aus der Verletzung der in Nummern 14 und 15 des Vertrages übernommenen Verpflichtungen ergeben.

17.

Betreten des Pachtgeländes

Der Landesbund wird den Beauftragten der Stadt das Betreten der Pachtflächen jederzeit gestatten. Will die Stadt Arbeiten (z.B. Vermessungen, Instandsetzungen) vornehmen lassen, so wird die interessierte Stelle dies dem betroffenen Verein eine angemessene Zeit vorher mitteilen.

18.

Schädlingsbekämpfung und Pflanzenschutz

Der Landesbund übernimmt es, auf den Pachtflächen die jeweils behördlich angeordnete Bekämpfung von Ratten, Ungeziefer und sonstigen Schädlingen auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) ist nicht gestattet.

...

Leistungen der Stadt

- (1) Die öffentlichen Abgaben und Lasten werden von der Stadt getragen. Für bewohnte Behelfsheime tragen die Eigentümer bzw. Nutzer die Grundsteuer, Gebühren und Beiträge sowie die Bewirtschaftungskosten.
- (2) Die Zufahrtswege zu den Pachtflächen der einzelnen Vereine werden von der Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel angelegt und unterhalten.
- (3) Vorhandene Wasserleitungen stellt die Stadt dem Landesbund ohne besondere Gegenleistung zur Verfügung. Ein Anspruch auf Unterhaltung und Verlegung neuer Wasserleitungen kann nicht geltend gemacht werden.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Der Landesbund kann erforderliche Versorgungsanschlüsse sowie etwa notwendige Sielanschlüsse für Vereinshäuser nach schriftlicher Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten herstellen lassen. Er trägt die daraus entstehenden Rohrnetzkosten und Sielbaubeiträge bzw. hat solche Kosten der Stadt zu erstatten. Der Anschluß von Kleingartenlauben an das öffentliche Sielnetz sowie an das Telefonnetz ist verboten.

Rückgabe der Pachtflächen

Endet das Pachtverhältnis über eine Kleingartenanlage, so ist die Fläche in dem aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sich ergebenden Zustand geräumt und frei von Baulichkeiten aller Art zurückzugeben.

Vollmachten

- (1) Sollen Kleingartenanlagen neu geordnet werden (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 Bundeskleingartengesetz), ist der Landesbund bevollmächtigt, die Rechte der Stadt gegenüber den hiervon Betroffenen im Namen der Stadt geltend zu machen, insbesondere falls erforderlich, das Kündigungsrecht der Stadt nach § 9 Absatz 1 Nr. 2 BKleingG auszuüben.
- (2) Wird das Eigentum oder der Besitz an den Pachtflächen durch Dritte verletzt oder gestört, so ist der Landesbund bevollmächtigt, alle sich aus der Beeinträchtigung des Eigentums und Besitzes ergebenden Rechte der Stadt in ihrem Namen geltend zu machen. Die Vollmacht umfaßt die Befugnis, Klage zu erheben und Strafanträge zu stellen.
- (3) Der Landesbund wird von der Vollmacht nur mit der gebotenen Rücksichtnahme auf die Interessen der Stadt Gebrauch machen und sich in Zweifelsfällen nach Möglichkeit mit dem jeweiligen Bezirksamt oder Ortsamt (Nummer 1 des Vertrages) abstimmen. Er hält die Stadt frei von allen Kosten und Schäden, die sich aus dem Gebrauch der Vollmacht ergeben.

Erhaltung des Besitzstandes

- (1) Der Landesbund ist dafür verantwortlich, daß die Pachtflächen nicht in ihren Grenzen beeinträchtigt und nicht unbefugt, vor allem von Dritten zu Übergängen und Überfahrten, benutzt werden. Verstöße gegen das von ihm auszusprechende Verbot wird er der Stadt unverzüglich anzeigen.

Der Landesbund wird ihm aus Verstößen erwachsende Ansprüche auf Anforderung jederzeit der Stadt abtreten.

- (2) Der Landesbund ist ferner verpflichtet, darauf zu achten, daß auf Grundstücken, die an das Pachtgelände angrenzen, keine Anlagen hergestellt oder unterhalten werden, die eine ungünstige Einwirkung auf die Pachtflächen erwarten lassen. Erlangt er Kenntnis von solchen Anlagen oder von der Absicht, solche Anlagen herzustellen, so hat er die Stadt unverzüglich zu unterrichten.

24.

Vertragsstrafen, Ersatzvornahme

- (1) Für jeden Fall des Verstoßes gegen die Verpflichtung nach Nummer 11 Absatz 1 und 2 des Vertrages ist die Stadt unbeschadet ihres Anspruchs, Ersatz eines entstandenen Schadens zu verlangen, befugt, eine Vertragsstrafe von [REDACTED] zu fordern.
- (2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Landesbund
- a) den zuständigen Dienststellen des Bezirksamtes (Bauprüf-
abteilung, Liegenschaftsamt) die Zuwiderhandlungen unver-
züglich mitteilt, nachdem er hiervon Kenntnis erlangt
hat, und
 - b) gegen den Verstoß von sich aus unverzüglich einschreitet,
insbesondere wenn er gegen die vertragsuntreuen Mitglie-
der die ihm durch die Satzung gegebenen Möglichkeiten
(Kündigung, Ausschluß etc.) ausschöpft.
- (3) Auf die Unmöglichkeit laufender Überwachung der Parzellenin-
haber kann sich der Landesbund gegenüber der Stadt nicht be-
rufen.
- (4) Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn der Landesbund den
Nachweis nach Absatz 2 auf Aufforderung der zuständigen
Dienststelle nicht innerhalb angemessener Frist geführt hat.
Die Frist muß mindestens vier Wochen betragen.

- (5) Als Abweichung im Sinne der Nummer 10 Absatz 1 letzter Satz des Vertrages ist es nicht anzusehen, wenn der Landesbund in den mit den Vereinen abzuschließenden Verträgen für den Einzelfall mit der vollen Vertragsstrafe den Verein belastet, dem der Zuwiderhandelnde angehört.
- (6) Der Stadt bleibt es unbenommen, eine von dem Landesbund vertragswidrig unterlassene Handlung auf dessen Kosten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

25.

Schriftform

Anderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Abreden sind für beide Parteien unverbindlich.

26.

Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Hamburg.

Hamburg, den 31. 10. 85

Ereie und Hansestadt Hamburg
Finanzbehörde
- Liegenschaftsverwaltung -

Landesbund der Gartenfreunde
in Hamburg e.V.

Z u s a t z v e r t r a g

Die Freie und Hansestadt Hamburg

und

der Landesbund
der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

schließen in Ergänzung des Hauptvertrages vom _____
folgenden Vertrag:

Bezeichnung des Pachtgegenstandes

Gegenstand des Pachtverhältnisses sind die in anliegenden Bestandsverzeichnissen und Lageplänen in ihrem jeweiligen Bestande im einzelnen aufgeführten Flächen.

Besondere Vereinbarungen

(Anlage 2 HPV)

Bestandsverzeichnis-Nr.: _____
Kleingartenverein: _____
Kleingartenanlage:
(Kennnummer des Vereins) _____
Ortslage: _____
Nummer des Lageplans: _____

Zusatzvertrag vom _____ für die Zeit ab _____

a	b	c	d
Lfd. Nr.	Flurstücksbezeichnung	Größe	Bemerkungen

(Anlage 3 HPV)

Kleingartenwohnliste (Bezirk: _____) Nr. _____
Kleingartenanlage: _____
Ortslage: _____

a	b	c	d
Lfd.	Nummer der Parzelle	Name des Inhabers	Bemerkungen (z.B. Behelfsheim umgesch./beseitigt)