

Pachtvertragliche Bestimmungen der Bahn-Landwirtschaft Bezirk Köln e.V.



§ 1 Vergabe und Gegenstand der Pacht

- 1) Der Pachtbewerber muss Mitglied der Bahn-Landwirtschaft Bezirk Köln e. V. (BLw) sein.
- 2) Pachtbewerber werden in Bewerberlisten aufgenommen. Für die Vergabe von Pachtflächen (im folgenden Grundstück genannt) kann die Reihung in der Bewerberliste maßgeblich sein. Bewerber, die sich in mehrere Bewerberlisten eintragen lassen und hierbei unrichtige oder unvollständige Angaben machen, sind bei der Vergabe nicht zu berücksichtigen.
- 3) Das Grundstück wird verpachtet, wie es im Verpachtungsbuch und dem Pachtvertrag der Verpächterin beschrieben ist. Die durch diesen Pachtvertrag anfallenden personenbezogenen Daten werden mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (EDV) nur für Betriebszwecke der BLw gespeichert.
- 4) Das Grundstück wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich zurzeit befindet und ohne Gewähr für offene oder versteckte Mängel. Der Pächter erhält die Erlaubnis, das Grundstück sofort in Besitz zu nehmen. Er erkennt an, dass ihm die Grenzen des Grundstücks mitgeteilt wurden und bekannt sind.
- 5) Nicht verpachtet ist das Recht der Gewinnung von Bodenbestandteilen aller Art und auf Aneignung von Bodenfunden.
- 6) Eine Unterverpachtung des Grundstücks ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin statthaft.
- 7) Mehrere Pächter sind bezüglich der Pflichten aus diesem Pachtvertrag Gesamtschuldner. Erklärungen, deren Wirkung die Pächter berührt, müssen bei mehreren Pächtern von oder gegenüber allen Pächtern abgegeben werden. Die Pächter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Pachtaufhebungsverträge.

§ 2 Baumbestand

- 1) Obstbäume sind nur mitverpachtet, soweit sie im Verpachtungsbuch aufgeführt sind. Das Nutzungsrecht des Pächters an diesen Obstbäumen beschränkt sich auf die Ernte der Früchte. Abgestorbene oder durch Naturereignisse vernichtete Obstbäume sind vom Pächter zu entfernen und zu entsorgen.
- 2) Dem Pächter obliegen die Hege und Pflege der Obstbäume unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Regeln bzw. Erfahrungen. Informationen hierzu werden im Fachblatt der Verpächterin veröffentlicht. Für die Neuanpflanzung gilt die Gartenordnung in der jeweils gültigen Fassung.
- 3) Die Verpächterin ist berechtigt, Obstbäume gesondert zu verpachten oder ihren Behang zu verkaufen. Der Pächter hat in diesen Fällen das Betreten seines Grundstückes zur Pflege und Nutzung zu gestatten, ohne dass ihm hieraus Ansprüche irgendwelcher Art entstehen.
- 4) Ein Nutzungsrecht an anderen Bäumen hat der Pächter nicht. Absatz (3) gilt entsprechend.
- 5) Die vom Grundstückseigentümer gepflanzten nicht kleingärtnerischen Bäume wie z. B. Pappeln, Birken, Weiden, Eichen (sogenannte Waldbäume) sind nicht Eigentum des Pächters. Gleichwohl hat der Pächter auch diese zu pflegen und sofern diese ganz oder teilweise abgestorben sind, den Sachverhalt dem Verpächter anzuzeigen. Die Neuanpflanzung derartiger Bäume einschließlich hochstämmiger Kirschbäume und Walnussbäume ist nicht zulässig. Eine Eigensaat (sogenannte wilde Vermehrung) ist unverzüglich vom Pächter zu unterbinden. **Das Anpflanzen von Waldbäumen ist grundsätzlich untersagt.**

§ 3 Wildschaden

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den jagdrechtlichen Bestimmungen (gilt nicht für Gartenanlagen).

§ 4 Pachtdauer, Pachtjahr

- 1) Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Für nicht erwerbsmäßige sonstige Nutzung beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Wegen der Auflösung des Pachtverhältnisses wird auf § 9 der pachtvertraglichen Bestimmungen hingewiesen. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist eine Fortsetzung des Vertrages gem.§ 545 BGB ausgeschlossen.
- 2) Das Pachtjahr (Nutzungsjahr) beginnt in der Regel am 1. Dezember und endet am 30. November eines jeden Jahres.
- 3) Die Neu- oder Weiterverpachtung, insbesondere die Auswahl eines Nachpächters, ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters oder seines Bevollmächtigten (in der Regel ist dies der Unterbezirksvorstand).

§ 5 Pachtzins

- 1) Der Pachtzins für Kleingärten i. S. des Bundeskleingartengesetzes ist gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes festgesetzt und der Pachtzins für die sonstigen Pachtflächen nach den ortsüblichen Sätzen festgesetzt. Er ist, wie im Verpachtungsbuch dargestellt, vereinbart. Er wird bei veränderten Verhältnissen angepasst. Die Änderung wird dem Pächter mitgeteilt (z. B. durch Bezirk, Unterbezirk, Vereins-Zeitung u.a.).
- 2) Die Pacht, der Mitgliedsbeitrag, ggf. anfallende Sonderbeiträge, Umlagen und Gebühren sind kostenfrei bis zum 31. Januar für das laufende Pachtjahr zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung werden Mahnkosten und Verzugszinsen, bei Ratenzahlung 15,00 EUR je Rate erhoben.
- 3) Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschadens, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung und Nebenkosten (wie z. B. Strom, Wasser und Grundsteuer) ist ebenso unzulässig wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten. Forderungen an den Verpächter sind gesondert zu stellen.

§ 6 Nutzung

- 1) Der Pächter ist verpflichtet, das Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturstand zu erhalten. Nutzungsänderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.
- 2) Der Vorstand des Bezirks, des Unterbezirks und die Gartenobmänner sorgen für die Befolgung der pachtvertraglichen Bestimmungen. Sie haben jederzeit aus Gründen im Zusammenhang mit den sich aus der kleingärtnerischen Nutzung ergebenden Rechtsverhältnissen, auch in Begleitung von Fachberatern und Wertermittlern, Zutritt zu den Grundstücken. Eine Vorankündigung ist nicht erforderlich.

§ 7 Unterhaltung

- 1) Der Pächter ist verpflichtet, die zu dem Grundstück gehörenden Wege, Pflegeflächen, Böschungen, Gräben, Grenzfurchen und Grenzmarken in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Obliegt der Verpächterin bei Grundstücken, die an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, die Reinigungs- und Streupflicht (Verkehrssicherungspflicht), so übernimmt der Pächter diese Verpflichtung. Das gleiche gilt für Anliegerabgaben und Beiträge. (siehe Bundeskleingartengesetz).
- 2) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. rechtzeitig nach, so ist die Verpächterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne vorherige Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

§ 8 Verbesserung des Grundstücks

- 1) Mit vorheriger Zustimmung der Verpächterin darf der Pächter Einrichtungen und Verbesserungen schaffen, die den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Deren Abgeltung bedarf einer besonderen schriftlichen Vereinbarung.
- 2) Der Pächter hat Einrichtungen und Verbesserungen im Sinne von Abs. (1) durch die Verpächterin zu dulden.
- 3) Steigt der Ertrags- oder Nutzungswert des Grundstücks, so kann die Pacht neu festgesetzt werden.

§ 9 Kündigung

- 1) Die Kündigung richtet sich bei Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes.
- 2) In den übrigen Fällen sind Verpächterin und Pächter berechtigt, den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Schluss des Pachtjahres zu kündigen. Die Verpächterin ist außerdem berechtigt, den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zu kündigen, wenn das Grundstück verkauft oder mit einem Erbbaurecht belastet werden soll. Ohne Einhaltung einer Frist kann die Verpächterin den Pachtvertrag kündigen, wenn
 - a) das Grundstück für Zwecke der Deutschen Bahn AG und des Bundeseisenbahnvermögens gebraucht wird, z.B. für Erweiterung der Bahnanlagen, Privatgleisanschlüsse, Lagerplätze;
 - b) ein im Dienst der Deutschen Bahn AG oder des Bundeseisenbahnvermögens stehender Pächter entlassen wird oder das Beschäftigungsverhältnis kündigt;
 - c) der Pächter das Grundstück schlecht bewirtschaftet und die gerügten Mängel innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten Frist nicht abstellt;
 - d) der Pächter das Grundstück ohne die schriftliche Zustimmung der Verpächterin unterverpachtet;
 - e) der Pächter trotz schriftlicher Mahnung mit der Zahlung der Pacht, des Mitgliedsbeitrages ggf. anfallende Sonderbeiträge, Nebenkosten, Umlagen und Gebühren länger als 3 Monate im Rückstand ist;
 - f) der Pächter sich in mehreren Bewerberlisten eintragen ließ und hierbei unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hatte und diese Tatsachen erst nach der Verpachtung bekannt wurden;
 - g) der Pächter seine Mitgliedschaft bei der BLW aufgibt.
 - h) Gartendiebstähle, böswillige Zerstörungen, Beschädigungen sowie nachhaltige Störung des Gartenfriedens führen zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung
- 3) Eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach Ablauf der Kündigungsfrist ist ausgeschlossen.

§ 10 Kündigungsentschädigung

- 1) Bei Kündigung von Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes auf Grund der Deutschen Bahn AG oder des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) richtet sich die Entschädigung nach diesem Gesetz.
- 2) In den übrigen Fällen gärtnerischer Nutzung auf Grund der Deutschen Bahn AG oder des BEV erhält der Pächter bei Kündigung, die er nicht zu vertreten hat, Entschädigung nur für Aufwuchs, von den Eigentümern genehmigte Bauten und Anlagen. Die Entschädigung für Gartenlauben und für Ziergehölze ist auf Höchstsätze begrenzt, die zwischen den Eigentümern und der Verpächterin zu vereinbaren sind.
- 3) Für landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Grund der Deutschen Bahn AG oder des BEV wird bei Kündigung, die der Pächter nicht zu vertreten hat, eine Entschädigung für Ernteausfall und nachgewiesene Feldbestellungsaufwendungen gezahlt.
- 4) Die Kündigungsentschädigung ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und das Grundstück geräumt ist.

§ 11 Verjährung

Alle Ansprüche, die sich für die Verpächterin und den Pächter aus dem Pachtverhältnis ergeben, verjähren 6 Monate nach Beendigung des Pachtvertrages.

§ 12 Sicherheit des Bahn-/Eisenbahnbetriebes

- 1) Der Pächter ist verpflichtet, den zur Sicherheit des Bahn-/Eisenbahnbetriebes getroffenen Anordnungen zu folgen.
- 2) Verursacht der Pächter am Grundstück oder dem sonstigen Eigentum des Eigentümers (z. B. Deutschen Bahn AG, des BEV oder weiteren Dritten) Schäden, so hat er diese auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen. Die Verpächterin ist berechtigt, Schäden, die der Pächter trotz Aufforderung innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht behebt oder die zu beheben er nicht in der Lage oder nicht befugt ist, auf seine Kosten zu beseitigen. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht möglich, so hat der Pächter Schadenersatz in Geld zu leisten.
- 3) Der Pächter hat keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden, die ihm an Pflanzen, Bauten oder Anlagen auf dem Grundstück durch den Bahn-/Eisenbahnbetrieb entstehen.

- 4) Der Pächter und die Personen, deren er sich zu seiner Hilfe bedient, dürfen den Bahnkörper nur insoweit betreten, als dies aufgrund des bestehenden Pachtverhältnisses notwendig ist.
- 5) Die Mitarbeiter der Verpächterin, der Deutschen Bahn AG, des BEV und ihre Beauftragten dürfen das Grundstück aus dienstlichen Gründen jederzeit betreten; Ansprüche irgendwelcher Art stehen hierfür dem Pächter nicht zu.
- 6) Das Grundstück darf nur seiner Art entsprechend genutzt werden. Der Pächter haftet für eine Entwertung, sofern er sie verursacht hat.
- 7) Schutzstreifen und Seitenwege dürfen nicht in einer Weise genutzt werden, die den Zweck dieser Anlage beeinträchtigen oder gesetzlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

§ 13 Haftung

- 1) Für alle Schäden, die durch den Pächter oder andere auf seiner Pachtfläche verkehrende Personen verursacht werden, haftet allein der Pächter. Er stellt die BLw frei, wenn diese wegen eines solchen Schadens in Anspruch genommen wird.
- 2) Der Pächter ist von dieser Haftung befreit, wenn und soweit die Verpächterin, die Deutsche Bahn AG und das BEV oder deren Mitarbeiter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig mit verursacht haben.
- 3) Für Schäden an Anlagen des Pächters haftet die Verpächterin und die Deutsche Bahn AG und das BEV nur, wenn diese Schäden von ihnen oder ihren Mitarbeitern schuldhaft verursacht wurden. Ersatzansprüche des Pächters wegen Schäden, die durch den Bahn-/Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen entstehen, werden ausgeschlossen.

§ 14 Fußwege und Überfahrten

Die Verpächterin ist nicht verpflichtet, Wege zu den Grundstücken herzustellen. Pächter vorgelegener Grundstücke haben Pächtern dahinterliegender Grundstücke zur Bewirtschaftung unentgeltlich Zugang zu gestatten, wenn andere Wege nicht vorhanden sind.

§ 15 Bauten und sonstige Anlagen

- 1) Auf dem Grundstück dürfen vom Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin Lauben, Schuppen, Bienenhäuser, Wasserleitungen, Stromversorgungen und sonstige bauliche Anlagen nicht hergestellt, Sand-, Lehm-, Mergelgruben u. ä. nicht eröffnet, Rasen- und Mutterboden nicht entnommen werden. Reklametafeln oder -schilder dürfen von ihm nicht angebracht werden.
- 2) Die Zustimmung der Verpächterin ersetzt nicht eine etwa erforderliche baurechtliche Genehmigung.

§ 16 Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden sind ungültig.

§ 17 Gartenordnung

Für Gartengrundstücke gilt die Gartenordnung als Bestandteil des Pachtvertrages.

§ 18 Kosten

Die mit dem Abschluss des Vertrages verbundenen Kosten trägt der Pächter.