

# Verpachtungsbedingungen

## für die Bahn-Landwirtschaft Bezirk Essen e.V.

- (1) Der Pachtbewerber muß Mitglied der Bahn-Landwirtschaft (BLw) sein.
- (2) Pachtbewerber werden in Bewerberlisten aufgenommen. Für die Vergabe von Pachtflächen (im folgenden Grundstück genannt) ist die Reihung in der Bewerberliste maßgeblich. 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 Pachtvertrag beschrieben ist. Die durch diesen Pachtvertrag anfallenden personenbezogenen Daten werden mit Hilfe automatisierter Datenverarbeitung (EDV) für Betriebszwecke der BLw gespeichert.
- (4) Das Grundstück wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich zur Zeit 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 mitverpachtet 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.

### § 2 Baumbestand

- (1) Obstbäume sind nur mitverpachtet, soweit sie im Pachtvertrag aufgeführt sind. Das Nutzungsrecht des Pächters an diesen Obstbäumen beschränkt sich auf die Ernte der Früchte. Abgestorbene oder durch Naturereignisse vernichtete Obstbäume darf der Pächter nur mit vorheriger Zustimmung der Verpächterin entfernen. Sie bestimmt auch die Verwendung des dabei gewonnenen Holzes.
- (2) Dem Pächter obliegen die Hege und Pflege der Obstbäume unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen. Informationen hierzu werden im Fachblatt der Verpächterin veröffentlicht.
- (3) Bei Pachtende hat der Pächter den übernommenen Bestand an Obstbäumen zurückzugeben. Für unberechtigt entfernte Bäume hat der Pächter Ersatz in Geld zu leisten.
- (4) 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.
- (5) Ein Nutzungsrecht an anderen Bäumen hat der Pächter nicht. Absatz (4) gilt entsprechend.

### § 3 Wildschaden

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den jagdrechtlichen Bestimmungen.

### § 4 Pachtdauer, Pachtjahr

- (1) Der Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Das Pachtjahr (Nutzungsjahr) läuft vom 1. Dezember bis zum 30. November des nachfolgenden Jahres.

### § 5 Pachtzins

- (1) Der Pachtzins für Kleingärten i. S. des Bundeskleingartengesetzes ist gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes, der für die sonstigen Pachtflächen nach den ortsüblichen Sätzen festgesetzt. Er ist wie im Pachtvertrag dargestellt vereinbart und wird bei veränderten Verhältnissen angepaßt. Die Änderung wird dem Pächter mitgeteilt.
- (2) Die Pacht, der Mitgliedsbeitrag, ggf. anfallende Sonderbeiträge, Umlagen (z. B. Anliegerabgaben) und Gebühren sowie die Bearbeitungsgebühr für erhöhten Verwaltungsaufwand sind kostenfrei bis zum 31. Januar für das laufende Pachtjahr zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung können Mahnkosten und Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Diskontsatz erhoben werden.
- (3) Ein Erlaß des Pachtzinses wegen Mißwuchses, Wildschadens, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist ebenso unzulässig wie die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten.

### § 6 Nutzung

Der Pächter ist verpflichtet, das Grundstück ordnungsgemäß zu bewirt-

schaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten. Nutzungsänderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

### § 7 Unterhaltung

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 (Verkehrssicherung), so übernimmt der Pächter diese Verpflichtung. Das gleiche gilt für Anliegerabgaben und Beiträge. 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 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 des BEV/der DB AG gebraucht wird, z. B. für Erweiterungen der Bahnanlagen, Privatgleisanschlüsse, Lagerplätze, Bahn-Wohnungsbau;
  - b) der Pächter das Grundstück schlecht bewirtschaftet und die gerügten Mängel innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten Frist nicht abstellt;
  - c) der Pächter das Grundstück ohne die schriftliche Zustimmung der Verpächterin unterverpachtet;
  - d) der Pächter trotz schriftlicher Mahnung mit der Zahlung der Pacht, des Mitgliedsbeitrages ggf. anfallende Sonderbeiträge, Umlagen und Gebühren sowie die Bearbeitungsgebühr für erhöhten Verwaltungsaufwand länger als 3 Monate im Rückstand ist;
  - e) 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.
  - f) der Pächter seine Mitgliedschaft bei der BLw aufgibt.
- (3) Eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach Ablauf der Kündigungsfrist ist ausgeschlossen.

### § 10 Kündigungsschädigung

- (1) Bei Kündigung von Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes richtet sich die Entschädigung nach diesem Gesetz.
- (2) In den übrigen Fällen gärtnerischer Nutzung erhält der Pächter bei Kündigung, die er nicht zu vertreten hat, Entschädigung nur für Aufwuchs und für vom BEV/der DB AG genehmigte Bauten und Anlagen. Die Entschädigung für Gartenlauben und für Ziergehölze ist auf Höchstsätze begrenzt, die zwischen dem BEV/der DB AG und der Verpächterin zu vereinbaren sind.
- (3) Für landwirtschaftlich genutzte Flächen wird bei Kündigung, die der Pächter nicht zu vertreten hat, eine Entschädigung für Ernteausfall und nachgewiesene Feldbestellungsaufwendungen gezahlt.
- (4) Die Kündigungsschädigung 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 Eisenbahnbetriebes**

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, den zur Sicherheit des Eisenbahnbetriebes getroffenen Anordnungen zu folgen.
- (2) Verursacht der Pächter am Grundstück oder dem sonstigen Eigentum des BEV bzw. der DB AG 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 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 des BEV/der DB AG und der Deutschen Post AG 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 Anlagen beeinträchtigen oder gesetzlichen Bestimmungen zuwiderläuft.

**§ 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, das BEV bzw. die DB AG oder deren Mitarbeiter den Schaden

vorsätzlich oder grob fahrlässig mit verursacht haben.

(3) Für Schäden an Anlagen des Pächters haften die Verpächterin und das BEV bzw. die DB AG nur, wenn diese Schäden von ihnen oder ihren Mitarbeitern schuldhaft verursacht wurden. Ersatzansprüche des Pächters wegen Schäden, die durch den 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 unentgeltliche Überfahrten zu gestatten, wenn andere Wege nicht vorhanden sind.

**§ 15**  
**Bauten und sonstige Anlagen**

Auf dem Grundstück dürfen vom Pächter u. a. Lauben, Gewächshäuser, Geräteschuppen, Kleintierställe, Bienenhäuser, überdachte Unterstände, Gartenteiche, Biotope, Einzelkomposte (gemauert), Stützmauern, Treppenzugänge, Solaranlagen, Wasserver- u. entsorgungsanlagen, Stromleitungen (Erd- und Freileitungen), elektr. Sicherungs- u. Warnanlagen nur unter Beachtung der Allgemeinen Richtlinien (Stand 8/95) für die Errichtung von Bauten und sonstigen Anlagen hergestellt, Sand, Lehm, Mergelgruppen u. a. nicht eröffnet, Rasen und Mutterboden nicht entnommen werden. Reklametafeln oder -schilder dürfen vom Pächter nicht angebracht werden. Die vor Baubeginn einzuholende schriftliche 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.