

Verpachtungsbedingungen

§ 1 Vergabe und Gegenstand der Pacht

(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 und unvollständige Angaben machen sind bei der Vergabe nicht zu berücksichtigen.

(3) Das Grundstück wird verpachtet, wie es im Verpachtungsbuch der Verpächterin 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 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.

§ 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 eines jeden 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. Er 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 sind kostenfrei bis zum 31. Januar für das laufende Pachtjahr zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung können Mahnkosten und

Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Diskontsatz erhoben werden.

(3) Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschaden, Hagelschlags, Überschwemmungen 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 bewirtschaften 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 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- und 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 gebraucht wird, z. B. für Erweiterungen der Bahnanlagen, Privatgleisanschlüsse, Lagerplätze, Bahn-Wohnungsbau;
 - b) ein im Dienst der Deutschen Bahn stehender Pächter entlassen wird oder das Dienstverhältnis 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 schriftliche Zustimmung der Verpächterin unterverpachtet;
 - e) der Pächter trotz schriftlicher Mahnung mit der Zahlung der Pacht, des Mitgliedsbeitrages, ggf. anfallende Sonderbeiträge, 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.
- (3) Eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach Ablauf der Kündigungsfrist ist ausgeschlossen.

§ 10 Kündigungsentschädigung

(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 von der DB genehmigten Bauten und Anlagen. Die Entschädigung für Gartenlauben und für Ziergehölze ist auf Höchstsätze begrenzt, die zwischen der Deutschen Bahn 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 Feldbestellungsaufwendung 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 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 der Deutschen Bahn Schäden, so hat er diese auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen. Die Verpächterin ist berechtigt, Schäden, die der Pächter trotz Aufforderung innerhalb der 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 der Deutschen Bahn und der Deutschen Post 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, die Deutsche Bahn oder deren Mitarbeiter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig mit verursacht haben.

(3) Für Schäden an Anlagen des Pächters haften die Verpächterin und die Deutsche Bahn 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 dahinter liegender Grundstücke zur Bewirtschaftung unentgeltliche Überfahrten zu gestatten, wenn andere Wege nicht vorhanden sind.

§ 15 Bauten und sonstige Anlagen

Auf dem Grundstück dürfen vom Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin Lauben, Schuppen, Ställe, 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. Die Errichtung von Lauben mit einem Gesamtwert von **mehr als 5.000 Euro** bedarf der **ausdrücklichen Genehmigung** im Bauantrag.

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.

Gartenordnung

für die Bahn-Landwirtschaft

Die Bahn-Landwirtschaft kann ihre durch den Generalpachtvertrag übernommenen Aufgaben nur dann zum Wohle ihrer Mitglieder erfüllen, wenn die Pächter **gut nachbarschaftlich** zusammenarbeiten, aufeinander Rücksicht nehmen und ihre Gärten ordnungsgemäß bewirtschaften. Diesem Ziel dient die Gartenordnung. Sie ist Bestandteil des Pachtvertrages und für alle Gartenpächter bindend.

§ 1 Verwaltung der Gärten

Der Vorstand des Bezirks, des Unterbezirks und die Gartenobmänner sorgen für die Befolgung der Gartenordnung. Sie haben jederzeit Zutritt zu den Gärten, auch in Abwesenheit des Gartenpächters.

§ 2 Bewirtschaftung

Jeder Gartenpächter ist verpflichtet, seinen Garten grundsätzlich selbst zu bewirtschaften und in einem ordentlichen Zustand zu halten. In den Gärten sollen in der Hauptsache Obst und Gemüse für den Eigenbedarf angebaut werden. Eine gewerbliche Nutzung ist verboten.

Der Gartenpächter hat auf die Anpflanzungen seines Nachbarn Rücksicht zu nehmen und die örtlichen sowie die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Soweit diese nicht eine weitere Entfernung vorsehen sind Beeren- und Ziersträucher sowie Heckenpflanzen 0,30 m, Obstbaumbüsche 2 m, Halb- und Hochstämme 3,50 m von der Grenze entfernt zu halten.

Das Anpflanzen hochstämmiger Waldbäume, Weiden, Pappeln und höherer Zierpflanzen ist verboten. **Obstbaumhochstämme, Süßkirschen, Walnuss- und Essigbäume** dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters gepflanzt werden. Gehölze und Bäume, die nach ihrer natürlichen Entwicklung eine Größe von 6 m Höhe oder 4 m Breite erreichen können, dürfen nicht gepflanzt werden. Äste, Zweige und **Wurzelwerk**, die schädigend oder störend in die Nachbargärten oder Gartenwege hineinragen sind zu beseitigen.

Pflanzenabfälle sind im Garten zu kompostieren. Nicht verrottbar oder für die Kompostierung ungeeignete Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

§ 3 Pflanzenschutz

Die Erkenntnisse des integrierten und biologischen Pflanzenschutzes sind vorrangig anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere eine naturgemäße Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger und standortgerechter Pflanzen. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf unumgängliche Fälle und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die gesetzlichen Bestimmungen und die Anwendungsbestimmungen der Hersteller sind zu beachten. Der Einsatz von chemischen Unkraut-Vernichtungsmitteln (Herbizide) ist verboten.

§ 4 a Bienenschutz

Für das Aufstellen von Bienenständen ist vorher die Genehmigung beim Vorstand zu beantragen.

Bei Anwendung bienengefährlicher Pflanzenbehandlungsmitteln ist die Verordnung zum Schutz der Bienen vor Gefahren durch Pflanzenbehandlungsmittel (Bienenschutz-Verordnung) genauestens einzuhalten.

Grundsätzlich sollten im Kleingarten bienenungefährliche Pflanzenbehandlungsmittel verwendet werden.

§ 4 b Vogelschutz

Der Pächter soll für die Schaffung von Nistgelegenheiten sowie Futter- und Tränkeplätze für Vögel sorgen.

Während der Brutzeit hat der Schnitt von Hecken und Sträuchern zu unterbleiben.

§ 5 Einfriedungen

Um die Einfriedung einheitlich zu gestalten und sie dem Landschaftsbild anzupassen, beschließt der Vorstand über die Art und Unterhaltung der Einfriedungen. Stacheldrähte sind innerhalb der Gartenanlage nicht erlaubt. **Die Landesbauordnung ist zu beachten.**

Die Umzäunungen sind stets in gutem Zustand zu halten. Lebende Hecken sind nach Anweisungen des Vorstandes regelmäßig zu schneiden. Dabei ist auf den Vogelschutz Rücksicht zu nehmen.

§ 6 Wege

Jeder Gartenpächter ist verpflichtet, die an seinen Garten angrenzenden Wege stets rein und von Unkraut frei zu halten. Beim Abladen von Dünger, Erde usw. sind die benutzten Wegeflächen sofort zu reinigen und ggf. wieder instand zu setzen.

§ 7 Bauliche Anlagen

Der Gartenpächter darf Baulichkeiten irgendwelcher Art (auch Lauben) nur **nach schriftlicher Zustimmung** durch den Bezirksvorstand und unter Beachtung der baurechtlichen und anderer Rechtsvorschriften errichten **oder wesentlich verändern**. Der Vorstand des Unterbezirks bestimmt den Standort.

Unansehnliche Bauten, die den Gesamtcharakter der Anlage in grober Weise stören, sind zu entfernen. Das Wohnen in den Gärten ist verboten. Bei vorhandenen Entwässerungsgräben darf der Wasserlauf nicht gehemmt werden. Abwässer dürfen nicht eingeleitet werden. **Grabenflächen sind von Bäumen, Sträuchern und Abfällen freizuhalten.**

§ 8 Gemeinschaftsanlagen

Alle vom Unterbezirk zur allgemeinen Benutzung geschaffenen Einrichtungen (Gebäude, Wege, Wasserleitungen, Pumpen, Einfriedungen, Aushängkästen, Gemeinschaftsgeräte usw.) sind schonend zu behandeln. Der Gartenpächter ist verpflichtet, jede Beschädigung zu verhüten und Urheber von Beschädigungen dem Vorstand namhaft zu machen.

Gemeinschaftszäune dürfen nur nach Genehmigung mit rankenden Gewächsen bepflanzt werden. Sie sind von Unkraut- und Grasbewuchs frei zu halten.

Jeder Gartenpächter haftet für alle Schäden, die durch ihn oder durch Personen, für die er einzustehen hat (Familienmitglieder, Gäste) verursacht werden.

§ 9 Gemeinschaftsarbeit

Der Gartenpächter ist verpflichtet, bei der Errichtung, Unterhaltung und Bewachung von Gemeinschaftsanlagen tätig mitzuwirken. Diese Gemeinschaftsarbeit ist Ehrenpflicht. Wer sich ihr entzieht hat den beschlossenen Sonderbeitrag zu zahlen.

§ 10 Wasserverbrauch

Mit dem Wasser ist sparsam umzugehen. Bei Wasserleitungen oder Gemeinschaftspumpen kann der Vorstand besondere Richtlinien für den Wasserverbrauch geben.

Der Gartenpächter ist verpflichtet, Kosten für den Wasserverbrauch, die Unterhaltung und Erneuerung der Anlage anteilmäßig zu tragen.

§ 11 Fachberatung

Schädlingsbekämpfung, Pflanzenschutz und zeitgemäße Bewirtschaftung eines Gartens erfordern besondere Kenntnisse. Der Gartenpächter ist gehalten, an den Vorträgen und praktischen Übungen teilzunehmen.

§ 12 Kleintierhaltung

In den geschlossenen Gartenanlagen dürfen Kleintiere nur in Gehegen und mit Genehmigung des Vorstandes gehalten werden, soweit der Bezirksvorstand kein allgemeines Verbot erlassen hat. Das Halten von Großvieh (Kühe, Schweine, Ziegen, Schafe usw.) und Katzen ist verboten.

Hunde sind in der Gartenanlage an der Leine zu führen.

Für alle Schäden, die aus der Tierhaltung entstehen haftet der Tierhalter.

§ 13 Allgemeine Ordnung

Der Gartenpächter, seine Angehörigen und Besucher sind verpflichtet alles zu vermeiden, was Ruhe, Ordnung, Sicherheit und Anstand stört und das Gemeinschaftsleben beeinträchtigt. Deshalb ist vor allem verboten, durch Schießen, Lärm, lautes oder anhaltendes Musizieren, auch durch Rundfunk oder andere Musikapparate oder ähnliche Störungen den Frieden in der Gartenanlage zu beeinträchtigen.

Wege innerhalb der geschlossenen Gartenanlage dürfen mit Kraftfahrzeugen **nur in Ausnahmefällen** befahren werden.

Soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, können Kleingartenanlagen während des Tages und während der Bewirtschaftungssaison der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Das Radfahren ist nur dort zulässig, wo es ausdrücklich zugelassen ist.

§ 14 Verstöße

Verstöße gegen die Gartenordnung berechtigen nach erfolgloser schriftlicher Abmahnung **zur Kündigung des Pachtvertrages** und zum Ausschluss aus der Bahn-Landwirtschaft.

Gartendiebstähle, böswillige Zerstörungen und Beschädigungen von Gemeinschaftsanlagen sowie nachhaltige Störung des Gartenfriedens **berechtigen zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages und zum Ausschluss aus der Bahn-Landwirtschaft.**

§ 15 Beendigung des Pachtverhältnisses

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses, gleich aus welchem Grunde, hat der Pächter auf Verlangen der Bahn-Landwirtschaft die Pachtfläche abzuräumen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Baugenehmigungen sind zurückzugeben.

§ 16 Besondere Anordnungen und Zusätze zur Gartenordnung

Besondere Anordnungen werden an den dazu bestimmten Aushängstellen bekanntgegeben. Zusätze zur Gartenordnung, die durch örtliche Verhältnisse nötig werden, kann der Vorstand des Unterbezirks im Einvernehmen mit dem Bezirksvorstand erlassen.