

Verpachtungsbedingungen für die Bahn-Landwirtschaft Bezirk Stuttgart e.V.

Beschlossen auf der Bezirksversammlung am 08.07.2022 in Sindelfingen.



Vorbemerkungen:

Die aktuellen Verpachtungsbedingungen gelten auch für die bereits abgeschlossenen Verträge.

§ 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 oder unvollständige Angaben machen, sind bei der Vergabe nicht zu berücksichtigen.
- (3) Das Pachtobjekt wird dem Pächter übergeben. Der Pächter übernimmt sämtliche aufstehenden Baulichkeiten (z.B. Hütten, Schuppen, Lauben) sowie sämtliche Anpflanzungen (auch Baumbestand) in sein Eigentum. Geduldete bauliche Anlagen und Aufwuchs, die nicht den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen entsprechen, sind auf Aufforderung der Verpächterin, spätestens jedoch bei Beendigung des Pachtverhältnisses vom (abgebenden) Pächter von der Pachtfläche auf eigene Kosten zu entfernen.
- (4) Das Pachtobjekt wird in dem Zustand übergeben, in dem es sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder versteckte Sachmängel. Die Besitzübergabe erfolgt mit Unterzeichnung des Pachtvertrages. Der Pächter bestätigt, dass ihm die Grenzen des Pachtobjekts mitgeteilt wurden und diese bekannt sind. Wege und Gemeinschaftsflächen werden dem Pachtvertrag anteilig zugerechnet.
- (5) Nicht mit verpachtet ist das Recht der Gewinnung von Bodenbestandteilen und auf Aneignung von Bodenfunden. Eine Unterverpachtung des Vertragsgegenstandes ist nicht zulässig.

§ 2 Baumbestand

- (1) Die auf dem Pachtobjekt vorhandenen Obstbäume sind nicht Pachtgegenstand. Diese sind, auch soweit sie von einem Vorpächter übernommen worden sind, Eigentum des Pächters. Der Pächter ist verpflichtet, die Bäume nach den Regeln des Obstbaues zu pflegen. Für Neuanpflanzungen gilt die Gartenordnung. Bei Pachtende hat der Pächter den übernommenen Bestand an Obstbäumen zurückzugeben. Für unberechtigt entfernte Bäume hat der Pächter Ersatz in Geld zu leisten.
- (2) Die vom Grundstückseigentümer gepflanzten, nicht kleingartenüblichen Bäume wie Pappeln, Birken, Weiden sind nicht Eigentum des Pächters. Gleichwohl hat er diese zu pflegen und, sofern diese ganz oder teilweise abgestorben sind, den Sachverhalt der Verpächterin anzuzeigen. Die Neuanpflanzung derartiger Bäume einschließlich hochstämmiger Kirsch- und Walnussbäume ist nicht zulässig; eine Eigensaat ist unverzüglich zu unterbinden.
- (3) Die vom Vorpächter übernommenen Bäume und andere Gehölze sind Eigentum des Pächters. Für Neuanpflanzungen gilt die Gartenordnung. Anpflanzen von Waldbäumen ist grundsätzlich untersagt.
- (4) Die Verpächterin ist berechtigt, Obstbäume gesondert zu verpachten oder ihren Behang zu verkaufen. Der Pächter hat in diesen Fällen das Betreten des Grundstücks zur Pflege und Nutzung zu gestatten, ohne dass ihm hieraus Ansprüche irgendwelcher Art entstehen.

§ 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 wird bei veränderten Verhältnissen angepasst. Die Änderungen werden den Pächtern über das vereinseigene Fachblatt „Eisenbahn-Landwirt“ mitgeteilt. Genaue Informationen erfolgen über die Unterbezirke.

- (2) Die Pacht, der Mitgliedsbeitrag, ggf. anfallende Sonderbeiträge, Umlagen und Gebühren sind kostenfrei bis zum 30. 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) Die Verpächterin ist berechtigt, entstandene öffentliche Abgaben, Steuern sowie Betriebskosten nach der BetrKV anteilig umzulegen. Gleiches gilt entsprechend für Anliegerabgaben und Beiträge, die die Gemeinde von der Verpächterin erhebt. Sofern das Pachtobjekt durch die Verpächterin mit Wasser, Strom oder anderen Ver- oder Entsorgungseinrichtungen versorgt wird, trägt der Pächter die Kosten und Nebenkosten des Verbrauchs sowie der Instandhaltung und für Verlust. Sofern für das Pachtobjekt keine Messeinrichtungen vorhanden sind, wird der Verbrauch anteilig zur Größe des Pachtobjektes berechnet. Die Gesamtkosten für das Pachtobjekt werden jährlich in Rechnung gestellt. Die Verpächterin ist berechtigt Betriebs- und sonstige Nebenkosten bis zu drei Jahren nach Ende des Abrechnungsjahres mit dem Pächter abzurechnen.
- (4) Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschadens, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Eine Aufrechnung von Forderungen des Pächters mit dem Pachtzins ist unzulässig, wie auch das Geldtend machen von Zurückbehaltungsrechten.

§ 6 Nutzung

Der Pächter ist verpflichtet, das Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften und im Kulturzustand zu erhalten. Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtfläche ausschließlich selbst zu bewirtschaften. Eine Bewirtschaftung der Pachtfläche durch Dienstleister ist ausdrücklich untersagt. Eine dauerhafte Überlassung der Pachtfläche an Familienangehörige oder Dritte ist nicht gestattet. Partielle Nachbarschaftshilfe sowie Nutzungsänderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

§ 7 Unterhaltung

Die Verpächterin ist nicht verpflichtet, Wege zu den Pachtflächen herzustellen. Pächter vorgelegener Pachtobjekte haben den Pächtern von hinter liegenden Pachtobjekten unentgeltlich ein Wegerecht einzuräumen, wenn andere Zugangsmöglichkeiten nicht vorhanden sind. Der Zugang wird durch die Verpächterin festgelegt. Erfolgt im Ausnahmefall die Zuwegung zu dem Pachtobjekt über eine Gleisanlage der DBAG oder ihrer Tochterunternehmen, wird für diesen Einzelfall mit dem Pächter eine besondere Vereinbarung abgeschlossen, die Vertragsbestandteil wird. Die Nutzung erfolgt auf eigene Gefahr.

Der Pächter hat auf seine Kosten die zu dem Pachtobjekt gehörenden Wege, Böschungen, Gräben, Grenzfurchen und Grenzmarken in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Obliegt der Verpächterin bei Pachtobjekten, die an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, die Reinigungs- und Streupflicht (Verkehrssicherung), übernimmt der Pächter diese Verpflichtung. 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. Für die Abgeltung der Aufwendungen des Pächters bedarf es einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit der Verpächterin.
- (2) Werden derartige Maßnahmen durch die Verpächterin durchgeführt, hat der Pächter diese zu dulden.
- (3) Steigt hierdurch der Ertrags- oder Nutzwert des Pachtobjekts, kann die Pacht angemessen erhöht werden.

§ 9 Kündigung

- (1) Bei Kleingärten im Sinne des BKleingG richtet sich die Kündigungsfrist nach den Bestimmungen dieses Gesetzes.
- (2) Für sonstige kleingärtnerisch, gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzte Pachtobjekte beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate

zum Ende des Pachtjahres (30.11.). Für nicht erwerbsmäßige sonstige Nutzungen beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Für den Fall eines durch den Grundstückseigentümer beabsichtigten Verkaufs oder Belastung mit einem Erbbaurecht beträgt die Kündigungsfrist drei Monate.

- (3) Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn
 - a) das Pachtobjekt vom Grundstückseigentümer für die Erweiterung seiner Betriebsanlagen benötigt wird,
 - b) der Pächter das Pachtobjekt schlecht bewirtschaftet bzw. gegen die Gartenordnung oder die Verpachtungsbedingungen verstößt und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich gesetzten Frist abstellt,
 - c) der Pächter das Grundstück ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin unterverpachtet oder Dritten zur Bewirtschaftung überlässt,
 - d) der Pächter trotz schriftlicher Mahnung mit der Zahlung der Pacht oder des Mitgliedsbeitrages bzw. Verwaltungsbeitrages oder ggf. in Rechnung gestellter Sonderbeiträge, Umlagen und Gebühr länger als zwei Monate nach Rechnungsstellung im Rückstand ist.
 - e) Grobes vereinsschädigendes Verhalten oder nachhaltige Störungen des Gartenfriedens berechtigen zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses ohne vorherige Abmahnung.
- (4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist eine Fortsetzung des Vertrages gem. §545 BGB ausgeschlossen.
- (5) Der Pächter hat das gekündigte Pachtobjekt mit Beendigung des Pachtverhältnisses geräumt zu übergeben, soweit ein Nachfolgpächter die genehmigungsfähigen Aufbauten, Anlagen und Aufwuchs nicht übernimmt. Die Räumung umfasst insbesondere die bodengleiche Entfernung der eingebrachten Anpflanzungen. Die Räumung umfasst des Weiteren den vollständigen Rückbau der pächtereigenen baulichen Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen einschließlich der unterirdischen Fundamente. Wird das Pachtobjekt von einem Nachfolgpächter übernommen, müssen die genehmigungspflichtigen Aufbauten, Anlagen und Aufwuchs nicht geräumt werden, die vom Nachfolgpächter übernommen werden. Die nicht oder nicht vollständig vorgenommene Räumung berechtigt die Verpächterin die Kündigungsentschädigung bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe zurückzubehalten und ggf. die Beräumungskosten dem abgebenden Pächter in Rechnung zu stellen. Soweit erforderlich wird über die Rückgabe ein gemeinsames Rückgabeprotokoll gefertigt. Kann kein Nachpächter gefunden werden, sind sämtliche Aufbauten und Aufwuchs vom abgebenden Pächter auf eigene Kosten zu beseitigen. Bis zur endgültigen Beräumung der Pachtfläche ist die Pacht durch den abgebenden Pächter zu entrichten.

§ 10 Kündigungsentschädigung

- (1) Bei der Kündigung von Kleingärten im Sinne des BKleingG durch den Verpächter richtet sich die Entschädigung nach diesem Gesetz. Vor der Rückgabe der Pachtfläche an die Verpächterin ist grundsätzlich eine Wertermittlung nach den durch das Regierungspräsidium Stuttgart genehmigten Wertermittlungsrichtlinien durchzuführen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der abgebende Pächter.
- (2) In den übrigen Fällen nicht erwerbsmäßiger kleingärtnerischer, gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung ist bei einer Kündigung, die der Pächter nicht zu vertreten hat, eine Entschädigung für die vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Anpflanzungen und Baulichkeiten zu leisten. Die Festsetzung der Kündigungsentschädigung richtet sich dabei nach den Regelungen des BKleingG. Nicht entschädigt werden
 - a) bauliche Anlagen, Aufbauten oder Versorgungsleitungen, die ohne Zustimmung des Verpächters errichtet wurden,
 - b) zugelassene bauliche Anlagen und Aufbauten, deren Wert 5.000,- € übersteigt, in Höhe des übersteigenden Betrages,
 - c) Pflanzen, die auf überbesetzten Bodenflächen stehen, in Bezug auf den Überbesatz,
 - d) nicht zu einem Kleingarten gehörige oder über den Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung hinausgehende bauliche oder sonstige Anlagen, wie z.B. Schaukeln, Sandkästen, Sport- und Spielanlagen, Springbrunnen, Fischteiche, Planschbecken usw.,
 - e) nicht kleingartenüblicher Aufwuchs wie z.B. Pappeln, Weiden, Waldbäume. Für Zierbäume, Zierpflanzen usw. wird eine Entschädigung bis höchstens 500,- € je Pachtobjekt gezahlt.
- (3) Für landwirtschaftlich genutzte Pachtobjekte wird bei Kündigung, die der Pächter nicht zu vertreten hat, eine Entschädigung für Ernteausfall bezahlt.
- (4) Die Entschädigung wird fällig, wenn das Pachtverhältnis beendet und das Pachtobjekt geräumt übergeben ist.

- (5) Die Zahlung einer Entschädigung durch die Verpächterin ist ausgeschlossen.

§ 11 Verjährung

Für die Verjährung von Ansprüchen aus dem Pachtvertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 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 den sonstigen Einrichtungen der Deutschen Bahn AG oder deren Tochterunternehmen 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 zu leisten.
- (3) Der Pächter hat keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden, die ihm an Pflanzen, Bauten oder Anlagen auf dem Pachtobjekt durch die Einwirkungen des Eisenbahnbetriebes entstehen.
- (4) Das Betreten des an das Pachtobjekt angrenzenden Bahnkörpers und dessen Gleisanlagen ist nicht zulässig. Schutzstreifen und Seitenwege außerhalb des Pachtobjekts dürfen nur aufgrund von besonderer Vereinbarung mit der Deutschen Bahn AG oder deren Tochterunternehmen genutzt werden.
- (5) Die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG und derer Tochterunternehmen dürfen das Pachtobjekt aus dienstlichen Gründen jederzeit betreten.

§ 13 Haftung

- (1) Die Verkehrssicherungspflicht auf der Pachtfläche sowie für die außerhalb der Pachtfläche gelegenen Zufahrten und Zuwegungen, die ausschließlich durch den Pächter und seine Besucher genutzt werden, obliegt dem Pächter. Der Pächter haftet für alle Schäden insbesondere auch durch das Einbringen von Schadstoffen in das Erdreich und /oder Gewässer, die durch ihn oder andere auf seinem Pachtobjekt verkehrenden Personen verursacht werden. Für Unfälle des Pächters oder seiner Besucher auf seiner Pachtfläche, den Zufahrten und Zuwegungen und der Gemeinschaftsflächen haftet der Geschädigte selbst. Der Pächter stellt die Verpächterin frei, wenn diese wegen solchen Schäden in Anspruch genommen werden sollte.
- (2) Der Pächter ist von der Haftung befreit, wenn und soweit die Verpächterin, der Grundstückseigentümer, dessen Mitarbeiter oder von ihm Beauftragte in Ausübung ihrer betrieblichen Tätigkeit den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig mit verursacht haben.
- (3) Für Schäden an baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen des Pächters haftet die Verpächterin oder der Grundstückseigentümer nur, wenn diese Schäden von ihm, seinen Mitarbeitern oder von ihm Beauftragten schuldhaft verursacht worden sind. Ersatzansprüche des Pächters wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb insbesondere durch die hieraus sich ergebenden Immissionen ergeben, sind ausgeschlossen.

§ 14 Bauten und sonstige Anlagen

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

§ 15 Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden sind ungültig.

§ 16 Gartenordnung

Für Gartengrundstücke gilt die Gartenordnung als Bestandteil des Pachtvertrages.

§ 17 Kosten

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