

Verpachtungsbedingungen

Bahn-Landwirtschaft Bezirk München e.V.

Anlage: 2

§ 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 Grundstück wird verpachtet, wie es im Verpachtungsbuch der Verpächterin beschrieben ist. Die durch den 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 oder Gebrauchsüberlassung des Grundstücks ist nur in Ausnahmefällen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin statthaft.

§ 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 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.
- 6) Das Anpflanzen von Waldbäumen ist grundsätzlich verboten; Ausnahmen sind nur mit Genehmigung der Verpächterin möglich.

§ 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) beginnt am 1. Dezember und endet 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. Er wird bei veränderten Verhältnissen angepasst. Die Änderung wird dem Pächter mitgeteilt.
- 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 ist die Verpächterin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 6 % über dem jeweiligen Diskontsatz sowie eine Gebühr von 5,00 € je Mahnung zu erheben.
- 3) Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschadens, Hagelschlag, 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 bewirtschaften und stets in gutem Kulturstand zu erhalten. Nutzungsänderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und das Dauerzelten ist nicht statthaft.

§ 7

Unterhaltung

Der Pächter ist verpflichtet, die zu dem Grundstück gehörenden Wege, Pflegeflächen, Böschungen, Gräben, Grenzfurchen und Grenzmarken in ordnungsgemäßen 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. Für die auf der Pachtfläche befindlichen Bäume übernimmt der Pächter die Verkehrssicherungspflicht. Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. rechtzeitig nach, so ist die Verpächterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach vorangegangener 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 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 die schriftliche Zustimmung der Verpächterin unterverpachtet oder einem Dritten zum Gebrauch überlässt;
 - 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 BKleingG durch den Verpächter richtet sich die Entschädigung nach diesem Gesetz.
- 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 nach den Regelungen des BKleingG. Nicht entschädigt werden:
 - a) bauliche Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen, die ohne Zustimmung der Verpächterin errichtet wurden
 - b) zugelassenen bauliche Anlagen und Aufbauten, deren Wert 5000,- € 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 und 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 die Aufwendungen für die Feldbestellung sowie für Ernteausschlag bezahlt.
- 4) Die Entschädigung wird fällig, wenn das Pachtverhältnis beendet wird und das Pachtobjekt geräumt übergeben ist. Der Pächter hat das gekündigte Pachtobjekt mit Beendigung des Pachtverhältnisses geräumt zurückzugeben, soweit ein Nachfolgepächter die Aufbauten, Anlagen und Aufwuchs nicht übernimmt. Die Räumung umfasst insbesondere die bodengleiche Entfernung der eingebrachten Anpflanzungen. Von der Räumung ausgeschlossen sind nicht kleingartenübliche Bäume (z.B. Pappeln, Birken, Weiden), die sich bereits vor Übergabe der Pachtfläche auf dieser befanden. Die Räumung umfasst des Weiteren den vollständigen Rückbau der pächtereigenen baulichen Anlagen, Aufbauten und Versorgungsleitungen einschließlich der unterirdischen Fundamente. Die nicht oder nicht vollständig vorgenommene Räumung berechtigt die Verpächterin, die Kündigungsentschädigung bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe zurückzubehalten. Soweit erforderlich wird über die Rückgabe ein gemeinsames Rückgabeprotokoll gefertigt.

§ 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 AG oder des Bundeseisenbahnvermögens 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 der Verpächterin, der Deutschen Bahn AG, der betriebsführenden Bahnen und des Bundeseisenbahnvermögens 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 zuwiderläuft.
- 8) Falls im öffentlichen Interesse (z.B. für Vermessungen, Bohrungen, Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen, Kabeln u.ä.) das Betreten des Pachtgrundstückes sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollte, hat der Pächter dies zu dulden.

§ 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 Generalverpächterin oder deren Mitarbeiter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig mit verursacht haben.
- 3) Für Schäden an Anlagen des Pächters haftet die Verpächterin und die Generalverpächterin 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 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 Bauanträge sind beim Vorstand des Unterbezirkes einzureichen. 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.

Bahn-Landwirtschaft Bezirk München e.V.

Ubz. _____

Ort, Datum _____

ausgehändigt _____

Unterschrift (Unterbezirksvorstand) _____

Ort, Datum _____

erhalten _____

Unterschrift (Pächter) _____

Stand: Juli 2012