

## Verpachtungsbedingungen

---

### § 1

#### Vergabe und Gegenstand der Pacht

- (1) Der Pachtbewerber bzw. Pächter 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 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 oder Gebrauchsüberlassung des Grundstücks ist nur in Ausnahmefällen mit vorheriger schriftlicher Genehmigung 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 eventuell vorhandener verpächtereigener 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 verboten.

### § 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 sonstige 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 Ende Februar 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, 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 bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten. Nutzungsänderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Das Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten ist nicht statthaft.

## § 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 die Reinigungs- und Streupflicht (Verkehrssicherungspflicht für öffentliche Straßen und Wege), so werden die dafür anfallenden Kosten auf alle Pächter auf der Basis der Parzellengrößen umgelegt. Das gleiche gilt für Anliegerabgaben und Beiträge.
- (2) 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 Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.
- (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 Eisenbahn gebraucht wird, z. B. für Erweiterung der Bahnanlagen, Privatgleisanschlüsse, Lagerplätze, Eisenbahner-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 oder einem Dritten zum Gebrauch überläßt;
  - d) der Pächter trotz schriftlicher Mahnung mit der Zahlung der Pacht, des Mitgliedsbeitrages, ggf. anfallender Sonderbeiträge, Umlagen und Gebühren 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

### 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, von der Verpächterin genehmigte Bauten und Anlagen. Die Entschädigung für Gartenlauben und für Ziergehölze ist auf Höchstsätze begrenzt, die zwischen der Generalverpächterin und der Verpächterin zu vereinbaren sind.
- (3) Für landwirtschaftlich genutzte Flächen wird bei Kündigung, die der Pächter nicht zu vertreten hat, eine Entschädigung nur 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 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 Eisenbahn 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 Generalverpächterin sowie der betriebsführenden Bahnen 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 Art 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 und ähnlichem) das Betreten des Pachtgrundstückes sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollten, hat der Pächter dies zu dulden.

## § 13

### Haftung

- (1) Für alle Schäden, die durch den Pächter oder andere auf seiner Pachtfläche verkehrenden 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 grobfahrlässig mit verursacht haben.
- (3) Für Schäden an Anlagen des Pächters haften 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 Immission 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

- (1) 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 und -schilder dürfen von ihm nicht angebracht werden. Die Bauanträge sind beim Vorstand des Unterbezirkes einzureichen.
- (2) Die Zustimmung der Verpächterin ersetzt nicht eine etwa erforderliche baurechtliche Genehmigung.
- (3) Lauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit und nach ihren Ausstattungen und Einrichtungen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein und einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24 m<sup>2</sup> bebaute Grundfläche **nicht** überschreiten. Es ist nur eingeschossige Bauweise erlaubt. Das Unterkellern der Lauben ist nicht gestattet.
- (4) Eine Grenzbebauung ist grundsätzlich nicht erlaubt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.
- (5) Die Einrichtung von offenen Feuerstellen (Herde, Öfen, Kamine) mit Schornsteinen in Gartenlauben oder auf den Parzellen und der Aufbau massiver Grilleinrichtungen ist nicht gestattet.

## § 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.