

## Vertrag

Zwischen der Stadt Gelsenkirchen, vertreten durch die  
Oberbürgermeisterin  
im folgenden Stadt genannt  
als Verpächter

und

dem Stadtverband der Kleingärtner Gelsenkirchen e. V.  
Hohenzollernstraße 280, 45888 Gelsenkirchen,  
vertreten durch den Vorstand  
im folgenden Stadtverband genannt  
als Pächter

wird folgender Vertrag geschlossen

## Zwischenpachtvertrag

Zwischen der Stadt Gelsenkirchen - im Folgenden „Stadt“ genannt -  
- als Verpächterin –

und

dem Stadtverband der Kleingärtner Gelsenkirchen e. V.,  
Hohenzollernstraße 280, 45888 Gelsenkirchen, vertreten durch den Vorstand –

im Folgenden „Stadtverband“ genannt -  
- als Pächter –

wird folgender Zwischenpachtvertrag geschlossen:

### §1 Pachtgegenstand

- (1) Die Stadt verpachtet dem Stadtverband als Zwischenpächter gemäß §4 Bundeskleingartengesetz die in ihrem Eigentum stehenden und die von ihr gepachteten Kleingartenflächen (Anlage 1) zur Überlassung an die ihm angeschlossenen Kleingärtnervereine zur kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).
- (2) Beide Vertragsparteien erstellen und führen gemeinsam über die verpachteten Flächen im Sinne des Absatzes (1) Lagepläne bzw. Katasterpläne mit Eintragung der Grundstücksflächen und Angabe des Vereins, die bei Änderungen gemeinschaftlich abgestimmt fortgeschrieben bzw. ergänzt werden.
- (3) Die Änderungen nach §1 (2) werden spätestens nach 30 Tagen nach Zustellung an den Stadtverband wirksam, falls der Stadtverband nicht innerhalb dieser Frist schriftlich Einspruch erhebt. Bei Einspruchserhebung ist ein Abstimmungsgespräch zu führen; das Ergebnis ist zu protokollieren.

### §2 Dauer des Pachtverhältnisses

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt zum 01.01.2026 und läuft auf unbestimmte Zeit. Dieser Vertrag ersetzt den Vertrag vom 02./12. November 2015 inkl. aller Nebenabreden vollständig. Für die befristeten Verträge für die durch die Stadt gepachteten Flächen gelten, die mit den Eigentümern vereinbarten, vertraglichen Vereinbarungen uneingeschränkt weiter.
- (2) Die Kündigung des Zwischenpachtvertrages erfolgt auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes und bedarf der Schriftform.
- (3) Für die Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Stadtverband gelten die Vorschriften des BGB über die Grundstückspacht (§584).
- (4) Pachtjahr ist das Kalenderjahr.
- (5) Der Zwischenpachtvertrag endet automatisch und fristlos in dem Falle, dass dem Stadtverband die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt wird.

### **§3 Pachtzins**

- (1) Für alle unter §1 fallenden Flächen ist ein Pachtzins zu zahlen (Anlage 1). Ausgenommen sind solche Flächen, die ausdrücklich vom Pachtzins befreit sind. Die Einziehung des Pachtzinses bei den Kleingärtnervereinen obliegt dem Stadtverband.
- (2) Die Berechnung des Pachtzinses richtet sich nach § 5 des Bundeskleingartengesetzes. Die Stadt Gelsenkirchen ist berechtigt, den Pachtzins im Rahmen der gesetzlichen Regelung durch Ratsbeschluss anzupassen. Eine Überprüfung des Pachtzinses erfolgt frühestens nach drei, spätestens nach fünf Jahre nach der letzten Pachtzinsanpassung. Der Stadtverband ist in die Gespräche zur Pachtzinsüberprüfung mit einzubeziehen.
- (3) Mit dem Pachtzins dürfen keine Forderungen des Stadtverbandes gegen die Stadt aufgerechnet werden, es sei denn, diese Forderungen sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
- (4) Die Zahlung der auf die Pachtflächen entfallenden Grundbesitzabgaben, die Pachtzahlung für von der Stadt für den Betrieb einer Kleingartenanlage angepachtete Flächen, die Pachtnebenkosten sowie der Abgaben für die Landwirtschaftskammer übernimmt die Stadt. Die Kosten für die Kontrolle der Verkehrssicherheit der Spielgeräte auf öffentlich zugänglichen Spielplätzen der Kleingartenanlagen, die Baumkontrolle bzw. Baumpflege des Baumbestandes außerhalb der Umfriedung der Kleingartenanlagen und auf den zur Nutzung überlassenen Parkplätzen übernimmt ebenfalls die Stadt (vgl. § 6) Die Stadt erhält für diese Kosten einen jährlichen Ausgleichsbetrag vom Stadtverband (vgl. § 8).
- (5) Der Stadtverband trägt die Kosten des gesamten Wasserverbrauchs der Pachtflächen und die Kosten der Wasserzählermiete. Dem Stadtverband werden die Kosten des Wasserverbrauchs direkt vom Wasserwerk mitgeteilt. Die Stadt erhebt ferner Abfallgebühren für konzeSSIONierte Vereinshäuser, Entwässerungsgebühren für die an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossenen Vereinshäuser, gemeinschaftliche Toilettenanlagen, sowie für angeschlossene Gartenparzellen und-lauben sowie Grundsteuer für bebaute Flächen und Einrichtungen, die nicht kleingärtnerisch genutzt werden. Darüberhinausgehende Entsorgungsleistungen werden dem Stadtverband einzelfallweise in Rechnung gestellt.

### **§4 Bauliche Anlagen**

- (1) Zustimmungsvorbehalt bei Neuerrichtung:  
Unbeschadet eventuell erforderlicher baurechtlicher Genehmigungen, den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes oder anderer erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und geltenden gesetzlichen Vorschriften bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt:

In den gemeinschaftlichen Vereinsteilten (alle Teile außerhalb der Einzelgärten):  
die Erstellung, Änderungen oder Abbrüche von gemeinschaftlichen Aufbauten und Einrichtungen, wie zum Beispiel Wege, Spielflächen, Vereinsheim, Gerätehäuser, Toiletten, sowie deren Umbau und Erweiterung, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Tiefbrunnen, Flächenversiegelungen und die Energieversorgung der Vereinsheime.

In den Einzelgärten:

die Erstellung von Aufbauten und Einrichtungen, insbesondere Gartenlauben sowie deren Umbau und Erweiterung, Bienenstände sowie Kleingewächshäuser auf der Grundlage des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses vom 29. April 1988 (Anlage 2) und des

Ratsbeschlusses vom 22.06.2006 (Anlage 3). Die Durchsetzung der Beschlüsse obliegt dem Stadtverband. Der Stadtverband kann die Durchsetzung der Beschlüsse in Verträgen mit den Kleingärtnervereinen regeln. Darüber hinaus stellt der Stadtverband für notwendige Abstimmungen mit den Kleingartenvereinen einen Beirat zusammen („Kleingartenbeirat“). Die Erstellung und Unterhaltung aller darüber hinaus gehenden baulichen Maßnahmen und Einrichtungen in den Einzelgärten regelt der Stadtverband in Verträgen mit den Kleingärtnervereinen unter Einhaltung des Bundeskleingartengesetzes und aller gültigen Bestimmungen.

## (2) Privatrechtlicher Bestandsschutz

Rechtmäßig errichtete Gartenlauben und deren Ausstattung genießen von Seiten der Stadt privatrechtlichen Bestandsschutz auch über die Bestandsschutzklausel des § 18 Bundeskleingartengesetz hinaus. Dies gilt auch für sogenannte Wohnlauben. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf den Pachtflächen vorhandenen Wohn- und Gartenlauben rechtmäßig errichtet wurden und somit die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes (01. April 1983) errichteten Lauben, Bestandsschutz genießen, wenn seitdem keine wesentlichen Veränderungen an den jeweiligen baulichen Anlagen vorgenommen worden sind.

Für neu errichtete Lauben sowie deren bauliche Veränderung tritt darüber hinaus Bestandsschutz nach Ablauf von 25 Jahren nachweislicher Duldung durch den Stadtverband ein. Der Stadtverband beschließt über Neubau, Umbau, und Erweiterungsbaumaßnahme an den Lauben und in den Kleingartenparzellen, sowie über den Bestandsschutz der Lauben in eigener Zuständigkeit im Sinne des Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses vom 29. April 1988 und des Ratsbeschlusses vom 22.06.2006. Der Stadtverband führt eigenständig die dafür notwendigen Abnahmen, Kontrollen, Dokumentation und den Schriftverkehr durch.

Die bei Pächterwechsel an den Kleingärtner zu leistende Entschädigung bemisst sich auf Grundlage der jeweils gültigen Bewertungsrichtlinien. Der Bestandsschutz erlischt mangels anderweitiger vertraglicher Regelung in den Einzelpachtverträgen auch bei Pächterwechsel nicht. Es steht dem Stadtverband frei, bei Neuabschluss von Unterpachtverträgen mit den Kleingärtnern Abrissaufgaben vorzusehen. Der hier geregelte Bestandsschutz erstreckt sich nur auf das Objekt und nicht auf die Nutzungsart, insbesondere nicht auf eine etwaige frühere oder aktuelle Befugnis zum Dauerwohnen. Weiterhin vom Bestandsschutz ausgenommen sind Nebenanlagen in den Einzelgärten wie Schuppen, Terrassen, Unterstände über den Standard auch von Wohnlauben hinausgehende Luxusausstattungen, sowie generell Anpflanzungen einschließlich übergroßer, nicht kleingartentypischer Bäume. Planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen bleiben grundsätzlich unberührt.

## **§5 Pflege und Instandhaltung der Anlagen**

- (1) Der Stadtverband ist verpflichtet die Pachtgrundstücke nach § 1 aufgrund von Verträgen den ihm angeschlossenen Vereinen zur kleingärtnerischen Nutzung zu überlassen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Kleingärtnervereine die Gärten ihren Mitgliedern zur kleingärtnerischen Nutzung auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes und dieses Zwischenpachtvertrages übergeben. Der Stadtverband übernimmt eigenständig die Vertragliche Regelung zwischen den Kleingartenvereinen und dem Stadtverband zur Sicherstellung der kleingärtnerischen Nutzung der Pachtgrundstücke.

- (2) Der Stadtverband ist verpflichtet, alle von der Stadt und von ihm selbst geschaffenen Einrichtungen und Anlagen zu verwalten, auf seine eigenen Kosten zu unterhalten und in ihrer Substanz zu sichern. Hierzu zählen insbesondere die Verkehrssicherungspflicht der

Einrichtungen und Anlagen sowie alle erforderlichen konsumtiven und investiven Bau-, Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen der vorhandenen Infrastruktur (u.a. Wegeverbindungen, Außenbegrenzungsanlagen, Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Elektrizitätsleitungen) zum Substanzerhalt und zur Substanzsicherung.

- (3) Der Stadtverband ist für eine ordnungsgemäße Nutzung der Pachtflächen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes verantwortlich.
- (4) Der Stadtverband ist ferner verpflichtet, im Zusammenwirken mit den Kleingärtnervereinen dafür Sorge zu tragen, dass im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen kein Anlass entsteht, die Förderung von Kleingärten durch Landesmittel nach den jeweils gültigen Förderrichtlinien in Frage zu stellen.

### **§6 Haftung**

- (1) Der Stadtverband haftet gegenüber der Verpächterin für alle Schäden, die durch Kleingärtner im Bereich der Kleingartenanlage mit Ausnahme von Schäden am Privateigentum der Kleingärtner verursacht werden. Die Stadt wird von Haftungsansprüchen, die Dritte aufgrund von Handlungen der Kleingärtner gegen die Stadt geltend machen, freigestellt. Darüber hinaus ist die Stadt unverzüglich zu benachrichtigen, wenn der Stadtverband von einer Schädigung Kenntnis erlangt.
- (2) Der Stadtverband übernimmt die nach geltendem Ortsrecht bestehenden Verkehrssicherungspflichten im Rahmen der Anliegerverpflichtung inner- und außerhalb der Kleingartenanlagen und ist auf eigene Kosten verpflichtet, die Laub-, Schnee- und Eisbeseitigung der vor den Pachtgrundstücken liegenden Bürgersteige und öffentlichen Flächen zu übernehmen und das Streuen bei Glatteis durchzuführen. Die Verpflichtungsflächen außerhalb der Kleingartenanlagen sind in den gemäß § 1(2) anzufertigenden Plänen dargestellt.
- (3) Die Verkehrssicherungspflicht des Baumbestandes in den öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsteilen der Kleingartenanlage innerhalb der Umfriedung obliegt dem Stadtverband. Die damit verbundenen Kosten übernimmt der Stadtverband. Die Kosten für die Verkehrssicherungspflicht (Baumkontrolle, Baumpflege, Totastentfernung, Fällung, Eichenprozessionsspinner-Bekämpfung) und fachlich notwendige Ersatzpflanzungen für den Baumbestand in unmittelbarer Nähe (eine Baumlänge) außerhalb der Umfriedung der Kleingartenanlagen (Rahmengrün) und auf den zur Nutzung überlassenen Parkplätzen übernimmt die Stadt. Die Kontrolle der Verkehrssicherheit der Spielgeräte auf den öffentlich zugänglichen Bereichen der Kleingartenanlagen übernimmt die Stadt. Die aus der Kontrolle resultierenden Kosten für Instandsetzung und/oder Abbau der Spielgeräte inkl. Entsorgung und ggf. Ersatzbau übernimmt der Stadtverband bzw. der jeweilige Kleingartenverein. Die Kosten der Stadt sind mit dem Ausgleichsbetrag (vgl. § 8, Abs. 1) abgegolten.
- (4) Schadenersatz aus Beeinträchtigungen der Grundstücke kann nur so weit geltend gemacht werden, als die Stadt von Dritten Ersatz bekommt.

### **§7 Aufsicht**

- (1) Der Stadtverband erkennt ausdrücklich an, dass die Kleingartenanlagen als Grünanlagen der Stadt Gelsenkirchen für alle Bürger während der hellen Tagesstunden offengehalten werden müssen.  
Die Öffnungszeiten morgens wird auf spätestens 8:00 Uhr festgesetzt.
- (2) Jede Art Werbung auf den Pachtflächen, mit Ausnahme der in Vereinsheimen üblichen, insbesondere durch Schilder, Aufschriften und Leuchtreklamen sowie das Aufstellen von Glücksspielautomaten ist unzulässig. Der Stadtverband verpflichtet sich, entgegen diesem Verbot angebrachte Anlagen zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Es gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Gebiet der Stadt Gelsenkirchen (ObVO GE) in der jeweils gültigen Fassung. Informationstafeln, welche in erster Linie der Vereins- oder Fachinformation dienen, sind genehmigungsfrei.
- (3) Der Stadtverband und seine Mitglieder sind für die Dauer des Pachtverhältnisses verpflichtet, einer als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation anzugehören.
- (4) Der Stadtverband führt in den Kleingartenanlagen die Aufsicht im Rahmen dieses Vertrages.
- (5) Der Stadtverband verpflichtet sich:
  - a) der Stadt die Kontrolle seiner Geschäfts- und Kassenführung spätestens 3 Werktage nach schriftlicher Ankündigung zu gestatten, wobei der Stadt die Einsichtnahme und Prüfung aller Unterlagen sowie die örtliche Kontrolle der Anlagen und Einrichtungen zusteht. Soweit erforderlich kann die Kontrolle sich auch auf die angeschlossenen Kleingärtnervereine erstrecken;
  - b) der Stadt Berichte und statistische Angaben zu liefern;
  - c) der Stadt jede Änderung in der Zusammensetzung des geschäftsführenden Vorstandes innerhalb von 2 Wochen nach Eintreten des Änderungsgrundes, mitzuteilen;
  - d) die satzungsgemäße Nutzung der Vereinsheime aller ihm angeschlossenen Vereine zu überwachen.
- (6) Vertreter der Stadt sind berechtigt, die Pachtflächen außerhalb der Einzelgärten jederzeit und Einzelgärten nach Vorankündigung mit einer angemessenen Frist von mind. 1 Tag aus Gründen im Zusammenhang mit den sich aus der kleingärtnerischen Nutzung ergebenden Rechtsverhältnissen, zu betreten. Ausnahmen hiervon ergeben sich ausschließlich aus der Beseitigung von Gefahrensituationen.
- (7) Inhaber von vertraglichen oder im Grundbuch festgelegten Rechten und dergleichen, sind berechtigt, die Pachtflächen im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung zu betreten und nach vorheriger Abstimmung Teile derselben und Umständen vorübergehend in Anspruch zu nehmen.

### **§ 8 Vergütung der Aufsicht und der übertragenen Aufgaben**

- (1) Für die Kosten, die dem Stadtverband durch die ihm von der Stadt übertragenen Aufgaben entstehen, erhält der Stadtverband den Pachtzins gemäß § 3 (1) und § 3 (2) zur eigenen

Verwendung, abzüglich der Kosten für die unter § 3 und § 6 von der Stadt weiterhin übernommenen Verpflichtungen und Aufgaben (Ausgleichsbetrag). Die Höhe des Ausgleichsbetrag beträgt derzeit € 145.087 pro Jahr.

Der Ausgleichsbetrag setzt sich derzeit wie folgt zusammen

Grundbesitzabgaben	77.834 €
Fremdpachten (Grundstücke, die nicht im Eigentum der Stadt Gelsenkirchen stehen, aber als Kleingartenanlage genutzt werden)	12.105 €
Verkehrssicherungspflicht/Baumbewirtschaftung (vgl. § 3 und § 6)	45.150 €
Kontrolle Verkehrssicherheit Spielgeräte	4.544 €
Beitrag Landwirtschaftskammer	5.454 €
<b>Summe:</b>	<b>145.087 €</b>

- (2) Der Ausgleichsbetrag ist jährlich vom Stadtverband an GELSENDIENSTE zu entrichten. Zahlungsziel ist jeweils der 31.05. eines Jahres. Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird von den Vertragsparteien frühestens nach drei, spätestens nach fünf Jahre nach der letzten Anpassung überprüft. Die Überprüfung des Ausgleichsbetrages korrespondiert mit der Überprüfung des Pachtzinses (vgl. § 3 (2)).
- (3) Der Stadtverband kann die ihm von der Stadt übertragenen Aufgaben dieses Vertrages ganz oder teilweise auf die ihm angeschlossenen Kleingärtnervereine übertragen. Dies gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich für die Pflege und Instandhaltung der Anlagen gemäß § 5. Die vertragliche Regelung mit den Kleingartenvereinen und deren Durchsetzung obliegt ausschließlich dem Stadtverband.
- (4) Die Kosten, die gemäß § 8, Abs. 2 mit einer Übertragung von Aufgaben vom Stadtverband auf die Kleingärtnervereine verbunden sind, sind aus dem Pachtzins zu begleichen. Die Verteilung des Pachtzinses zum Zweck der Aufgabenerfüllung durch die Kleingärtnervereine im Sinne dieses Vertrages an die Kleingärtnervereine regelt ausschließlich der Stadtverband.

### §9 Vertragsausfertigungen und Nebenabreden

- (1) Dieser Vertrag ist doppelt gefertigt. Jede der vertragsschließenden Parteien erhält eine Ausfertigung.
- (2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht weitergehende Beurkundung notwendig ist. Das Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar. Es bestehen keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag.

### §10 Aufhebung Zwischenpachtvertrag

Mit Inkrafttreten dieses Vertrages tritt der Zwischenpachtvertrag vom 02./12. November 2015 außer Kraft.

### §11 Salvatorische Klausel

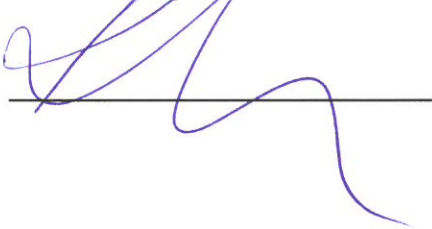
Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftige Bestimmung, die Bestandteil dieses Vertrages geworden ist, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden.

Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung vereinbart werden, die, soweit zulässig, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätte, sofern sie bei Abschluss des Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

Sollte das Auftreten von technischen Störungen oder deren Beseitigung nachweislich zur wirtschaftlichen Existenzgefährdung des Stadtverbandes der Kleingärtner oder einzelner Vereine führen, vereinbaren die Vertragsparteien Gespräche mit dem Ziel einer einvernehmlichen Beseitigung der Existenzgefährdung.

Gelsenkirchen, 09.07.2025

Stadt Gelsenkirchen  
Die Oberbürgermeisterin



Gelsenkirchen, 17.07.2021

Stadtverband der Kleingärtner  
Gelsenkirchen e.V.

