

Pachtvertrag

zwischen

Kleingartenverein St. Florian, ZVR 582178377

Fernbach 44

4490 St. Florian bei Linz

(in der Folge auch "**Verpächter**")

und

Name, Vorname

Geburtsdatum

Adresse, Hausnummer

PLZ, Ort

E-Mail:

Telefon:

(in der Folge auch "**Pächter**"),

zusammen werden Verpächter und Pächter in der Folge auch als "**Parteien**", einzeln jeweils auch als "**Partei**" bezeichnet,

wie folgt:

PRÄAMBEL

- I. Der Verpächter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 46, KG 45316 Fernbach, mit dem GST 605 und der Kleingartenanlage St. Florian.
- II. Der Pächter ist Mitglied des Verpächters.

Dies vorausgeschickt kommen die *Parteien* überein, wie folgt:

1. Pachtgegenstand

- 1.1. Der Pachtgegenstand ist die in der Kleingartenanlage St. Florian, EZ 46, KG 45316 gelegene Parzelle Nr. _____ im derzeitigen Verrechnungsausmaß von _____ m² Gartenfläche und Gemeinschaftsfläche von anteilig 49.366 m².
- 1.2. Nicht zum Pachtgegenstand gehören die auf der Kleingartenparzelle vorhandenen Baulichkeiten, Bäume, Sträucher, sonstige Kulturen und Anlagen sowie Zugehör.

2. Pachtdauer

- 2.1. Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

3. Pachtzins und Verwaltungskostenbeitrag

- 3.1. Der Verpächter verwaltet die Kleingartenanlage St. Florian. Sämtliche Kosten für die Verwaltung der Anlage sowie die sonstigen zum Erhalt der Anlage notwendigen Aufwendungen werden vom Pächter anteilig getragen. Die Abrechnung erfolgt jährlich mittels des Abrechnungsblatts Anlage ./1. Verbrauchskosten, sowie Kanal- und Wassergebühren werden individuell berechnet, die übrigen Betriebskosten werden pro Parzelle aufgeteilt. Die Einhebung der Verbrauchskosten erfolgt gesondert.

Der vereinbarte jährliche Pachtzins beträgt derzeit EUR _____ jährlich und ist im Voraus für das jeweilige Kalenderjahr bis 31. Jänner auf das Konto des Verpächters bei der [Bank], IBAN [x], zu bezahlen.

- 3.2. Für den Fall des Zahlungsverzugs werden 4 % Zinsen p.a. vereinbart.
- 3.3. Der Pachtzins wird wertgesichert vereinbart. Als Bezugsgröße für die Wertsicherung wird der von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" ("Statistik Austria") verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020, oder ein an seine Stelle tretender Index, mit der für den 01.01. des laufenden Wirtschaftsjahres verlautbarten Indexzahl als Ausgangsbasis, vereinbart. Die Anpassung des Pachtzinses erfolgt jährlich unter Berücksichtigung der von Statistik Austria bekannt gegebenen Indexzahl eines jeden Jahres im Vergleich zu der Indexzahl des Vorjahres.

- 3.4. Der Pächter haftet dem Verpächter für alle durch die verspätete Pachtzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen, insbesondere hat er den Verpächtern jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesen dadurch entstehen, dass sie von der verspäteten Zahlung – sei es durch Postlauf, bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten haben.
- 3.5. Die Energiekosten wie Strom und Gas werden vom Pächter laut eigenem Zählerstand direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.
- 3.6. Vom Pachtzins unabhängig sind die dem Pächter auf Grund seiner Mitgliedschaft beim Kleingartenverein St. Florian von diesem vorgeschriebenen Beiträge. Hinzu kommen noch die zu leistenden jährlichen Arbeitsstunden und der jährliche Verbandsbeitrag.

4. Besondere Pflichten des Pächters

- 4.1. Die Errichtung von Kleingartenhütten, Lauben, Zu- und Umbauten und sonstige bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Verpächters und sind entsprechend der baurechtlichen Vorschriften zu errichten.
- 4.2. Der Pächter verpflichtet sich, über Aufforderung des Verpächters auf seiner Kleingartenparzelle ohne Anspruch auf Entgelt die Errichtung und Belassung von Einrichtungen zu dulden, die der Schaffung und Verbesserung der Infrastruktur des Kleingartenvereines (unter anderem die Herstellung oder Erneuerung von Wasserleitungen, Abwasserkanälen, Erdkabeln die zur Stromversorgung von Gemeinschaftseinrichtungen, Telefonanschlüssen und ähnlichem) dienen.
- 4.3. Der Pächter hat auch Maßnahmen zur Erhaltung solcher Einrichtungen auf seiner Parzelle zu dulden.
- 4.4. Der Pächter ist verpflichtet, die Kleingartenparzelle ordnungsgemäß kleingärtnerisch zu bewirtschaften. Dazu gehört insbesondere:
 - (i) die Bäume und Äste aller Kulturen sind so zurück zu schneiden, dass sie die Grenze der Kleingartenparzelle weder zur Nachbarparzelle noch zu den Gemeinschaftsflächen (insbesondere der drei Aufschließungsstraßen) überragen;
 - (ii) die Grasflächen sind so rechtzeitig zu mähen, dass es nicht zu größerem Samenflug in anderen Gärten kommen kann;
 - (iii) der Wildwuchs von Bäumen und Sträuchern ist zu verhindern, damit nicht durch Höhe und Dichte der Bepflanzung, eine oder mehrere Nachbarparzellen beschattet werden;
 - (iv) der nicht verbaute Boden des Kleingartens oder Teile desselben dürfen nicht dem Wildwuchs (vermeintlicher "Biogarten" oder extensive Bewirtschaftung) überlassen werden;

- (v) der Garten ist entsprechend der Gartenordnung zu pflegen.
- 4.5. Der Pächter hat das Betreten seiner Kleingartenparzelle durch Organe des Verpächters jederzeit zu gestatten.
- 4.6. Der Verpächter ist berechtigt, vom Pächter die Beteiligung an Arbeiten für gemeinschaftliche Einrichtungen zu fordern. Beteiligt sich ein Pächter nicht an solchen Gemeinschaftsarbeiten, so ist er verpflichtet, einen angemessenen Ersatz in Geld zu leisten.
- 4.7. Das Kleingartengesetz (KIGG), die OÖ Bauordnung, das OÖ Bautechnikgesetz, die OÖ Bautechnikverordnung sowie die sonstigen baurechtlichen Bestimmungen, die Gartenordnung und die Statuten des Kleingartenvereines St. Florian in ihrer jeweiligen Fassung sowie die Kleingartenordnung der Gemeinde St. Florian sind vom Pächter strikt einzuhalten.

5. Verfügung über das Pachtrecht

- 5.1. Die gänzliche oder teilweise Unterverpachtung oder sonstige Überlassung des Pachtgegenstandes oder Rechte an diesem an Dritte ist nicht gestattet.
- 5.2. Die vertragliche Verpfändung des Pachtvertrages ist dem Pächter untersagt.
- 5.3. Die Übertragung des Pachtvertrages auf eine andere Person bedarf der Zustimmung des Verpächters nach Maßgabe des § 14 KIGG.

6. Vertragsauflösung

- 6.1. Der Pachtvertrag wird durch einvernehmliche Auflösung, Kündigung, vorzeitige Aufhebung gem. § 1118 ABGB oder Tod des Pächters beendet.
- 6.2. Der Pachtvertrag kann vom Pächter zum 31. März oder 30. November jeden Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.
- 6.3. Vom Verpächter kann der Einzelpachtvertrag unter Einhaltung derselben Termine und Fristen aufgekündigt werden, wenn dazu ein wichtiger Grund gem. §12 Abs.2 KIGG oder § 1118 ABGB vorliegt.
- 6.4. Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt, außer den im Gesetz angeführten Fällen, insbesondere dann vor, wenn:
- (i) Der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug gerät.
 - (ii) Der Pächter aus dem Kleingartenverein austritt, oder vom Kleingartenverein in Übereinstimmung mit dessen Satzungen ausgeschlossen wird.
 - (iii) Der Pächter gegen den Punkt 5 (Verfügungen über das Pachtrecht) des Pachtvertrages verstößt und trotz Aufforderung den vertragsgemäßen Zustand nicht wiederherstellt.

- (iv) Der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters, Bauführungen auf der Parzelle vornimmt, die den baurechtlichen Vorschriften bzw. dem KIGG widersprechen.
- (v) Der Pächter gegen die Regelungen dieses Pachtvertrages insbesondere gegen die besonderen Pflichten in Punkt 4 verstößt.
- (vi) Der Pächter vom Pachtgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht.
- (vii) Der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung die Gartenordnung nicht einhält.
- (viii) Der Pächter gegen die Statuten, Beschlüsse oder sonstige Regelungen des Kleingartenvereins St. Florian verstößt.
- (ix) Der Pächter den anderen Pächtern durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten das Zusammenleben verleidet.
- (x) Sich der Pächter gegen einen anderen Pächter oder gegen ein Vereinsmitglied des Kleingartenverein St. Florian einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht.
- (xi) Der Pächter den Pachtgegenstand unterverpachtet.

Dem Verhalten des Pächters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten sowie der sonstigen Personen, die den Pachtgegenstand mit dessen Zustimmung benutzen, gleich.

- 6.5. Durch den Tod des Pächters wird der Pachtvertrag aufgelöst, es sei denn, dass der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie oder eine andere Person, die an der Bewirtschaftung des Kleingartens bereits maßgeblich mitgewirkt hat, das Erbe übernimmt und die Bereitschaft erklärt, die Mitgliedschaft und den Einzelpachtvertrag fortzusetzen. Die Beitrittserklärung muss spätestens zwei Monate nach dem Tod des Pächters beim Vereinsvorstand einlangen, um rechtswirksam zu sein.
- 6.6. Der Verpächter ist berechtigt, den Übergang des Pachtvertrages auf einen anderen Pächter, sei es durch Vereinbarung des Pächters mit einem neuen Pächter oder sei es auf Grund der Bestimmungen in diesem Vertrag (insbesondere Punkt 6.5) oder durch Gesetz ohne Angabe von Gründen abzulehnen.

7. Heimfall und Verpflichtungserklärung

- 7.1. Der Pächter ist Eigentümer der auf dem Pachtgegenstand errichteten Baulichkeit im Sinne des § 435 ABGB (Superädifikat), dem Kleingartenhaus Nr_____.
- 7.2. Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass das Bestandverhältnis endet und der Pächter die Baulichkeit nicht an einen neuen Pächter veräußert hat, den Heimfall an den Verpächter, sodass der Verpächter mit Ende dieses Bestandvertrages Eigentümer der Baulichkeit, Kleingartenhaus Nr_____, wird.

7.3. Der Pächter verpflichtet sich nach Ende des Bestandverhältnisses, auf erste Aufforderung des Verpächters, eine Aufsandungserklärung für den Erwerb des Eigentumsrechts an dem Superädifikat Kleingartenhaus Nr. _____, welches auf dem dem Verpächter allein gehörenden Grundstück 605 der EZ 46, KG 45316 Fernbach in der Absicht errichtet wurde nicht dauernd dort zu verbleiben, durch Urkundenhinterlegung im Grundbuch des Bezirksgerichts Steyr, KG 45316 Fernbach, EZ 46, GST 605, zu Gunsten des Verpächters oder eines durch den Verpächter namhaft gemachten Dritten in grundbuchsfähiger Form abzugeben.

8. Formgebot

8.1. Solange dem Verpächter keine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die in diesem Pachtvertrag angeführte Adresse des Pächters mit der Wirkung, dass sie dem Pächter als zugekommen gelten.

8.2. Allfällige vor Abschluss dieses Pachtvertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

8.3. Darüber hinaus nimmt der Pächter zur Kenntnis, dass neben den Verpächtern nur ihre Bevollmächtigten berechtigt sind, dem Pächter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

9. Sonstige Vereinbarung

9.1. Der Pächter verpflichtet sich nach Unterfertigung des Einzelpachtvertrages, diesen dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern zur Abgabebemessung anzuzeigen. Die mit dem Abschluss des Pachtvertrages einhergehenden Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art trägt der Pächter zur Gänze.

9.2. Der Pächter haftet für alle Schäden, die den Verpächtern aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Pachtgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn entstehen.

9.3. Eine Aufrechnung von Forderungen des Pächters mit Forderungen des Verpächters ist nur zulässig, wenn die Forderungen des Pächters vom Verpächter schriftlich anerkannt wurden oder rechtskräftig durch gerichtliches Urteil festgestellt wurden.

9.4. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein sollten oder aber nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages in seinen übrigen Vertragspunkten unberührt. An Stelle der unwirksamen bzw undurchführbaren Teile des Vertrages sollen diejenigen Regelungen treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit den unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen verfolgt haben.

10. Vertragsausfertigung

Vom Pachtvertrag werden zwei Originalschriften erstellt, von denen eine für den Verpächter und eine für den Pächter bestimmt ist.

_____, am _____

Verpächter

Pächter