

# UNTERPACHTVERTRAG

## Kleingartenverein „Pionierinsel“ Klosterneuburg

Im Folgenden kurz **Verpächter** genannt und

Frau / Herr ....., geboren am .....

wohnhafte in .....

im Folgenden kurz **Unterpächter** genannt, vereinbaren hiermit:

- 1) Der Verpächter ist auf Grund des mit dem Chorherrnstift Klosterneuburg, 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, abgeschlossenen unbefristeten Bestandsvertrages Generalpächter der Grundstücke auf denen der

### Kleingartenverein „Pionierinsel“ Klosterneuburg

gelegen ist.

Der Generalpächter übergibt dem Unterpächter hiermit die

**Parzelle Nr. ....(KG Klosterneuburg/Kritzendorf, EZ ....., Grdst.Nr. ....)**

in Unterpacht.

Zum Pachtgegenstand gehören, außer der Grundstücksfläche, auch die im Kleingarten vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Kulturen i.S.d. § 16 Abs. 1 KIGG, **nicht aber im Garten vorhandene und später errichtete Baulichkeiten.**

Der Generalpächter gibt dem Unterpächter nach Maßgabe des **§1 Abs. 1 Kleingartengesetz** (KIGG) sowie nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Landes NÖ, insbesondere des **NÖ Kleingartengesetz** (in jeweils geltender Fassung), nach Maßgabe der vom **Landesverband der Kleingärtner** im Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs beschlossenen **Gartenordnung für das Land NÖ**, sowie der vom Generalpächter als Kleingartenverein satzungsgemäß beschlossenen **Statuten** (in der jeweils geltenden Fassung) **zur Nutzung.**

**Der Unterpächter bestätigt, eine aktuelle Ausgabe der Gartenordnung und der Statuten übernommen zu haben.**

- 2) Der Unterpachtzins besteht aus nachstehenden verhältnismäßigen Teilen:

- a) Dem vom Generalpächter zu leistenden Pachtzins,
- b) den vom Generalpächter für den Pachtgrund zu leistenden Steuern und Abgaben,
- c) den angemessenen Verwaltungskosten,
- d) der Kosten der vom Generalpächter errichteten gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen und
- e) den Gemeindeabgaben.

Der Anteil bestimmt sich nach dem Verhältnis der Fläche des Pachtgegenstandes zur Gesamtfläche der in Unterpacht gegebenen Kleingärten (§11 Abs. 1 und 2 KIGG).

Zu den Kosten lt. lit. c), lit. d) und lit. e) zählen jene, die vom Generalpächter zur Schaffung und Aufrechterhaltung der Betriebsinfrastruktur der Kleingartenanlage aufgewendet werden, wie insbesondere für Wege, Müllentsorgung, Abwasserentsorgung, Vereinshaus sowie der Beitrag zum Katastrophenfonds.

### 3) Vertragsdauer

**Der Unterpachtvertrag** wird auf **unbestimmte Zeit** geschlossen, längstens jedoch auf Dauer des zwischen dem Generalpächter (KIGV Pionierinsel) und dem Grundeigentümer (Stift Klosterneuburg) eingegangenen Generalpachtvertrags.

Der Unterpachtvertrag wird durch **einvernehmliche Auflösung, Kündigung, vorzeitige Aufhebung nach § 1118 ABGB** oder **Tod des Unterpächters** beendet.

Der Unterpachtvertrag kann vom Unterpächter zum **31. März oder 30. November** eines Jahres unter Einhaltung einer **3-monatigen** Kündigungsfrist **gerichtlich** gekündigt werden.

Vom Generalpächter kann der Unterpachtvertrag unter Einhaltung der gleichen Kündigungsfrist gerichtlich gekündigt werden, sofern dazu ein wichtiger Grund nach § 12 Abs. 2 KIGG vorliegt. Daneben bleibt das Recht des Generalpächters bestehen die vorzeitige Aufhebung des Vertrags nach § 1118 ABGB zu fordern (§ 13 KIGG).

Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt, außer den im Gesetz angeführten Fällen, insbesondere vor

- wenn der Unterpächter aus dem Kleingartenverein des Generalpächters austritt oder vom Generalpächter in dessen Eigenschaft als Kleingartenverein in Übereinstimmung mit dessen Satzungen ausgeschlossen wird.
- wenn der Unterpächter gegen Punkt 4 des Unterpachtvertrags verstößt und trotz schriftlicher Aufforderung binnen angemessener Frist den vertragsgemäßen Zustand nicht wiederherstellt bzw. den vertragsgemäßen Zustand zuwiderlaufende Handlungen nicht rückgängig macht.
- wenn der Unterpächter ohne schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers und des Generalpächters Bauführungen auf der gepachteten Kleingartenparzelle vornimmt.

**Durch Tod des Unterpächters** wird der Unterpachtvertrag aufgelöst, es sei denn, dass **binnen 2 Monaten** der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, ...) oder Wahlkinder des Verstorbenen oder eine andere Person, die an der Bewirtschaftung des Kleingartens in den letzten 5 Jahren maßgeblich mitgewirkt hat, **schriftlich die Bereitschaft erklärt den Unterpachtvertrag fortzusetzen** (§ 15 Abs. 1 KIGG).

**Die Eintrittsberechtigung** muss, um rechtswirksam zu sein, **spätestens 2 Monate nach dem Todestag** des Unterpächters **beim Generalpächter** einlangen.

Wenn Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam Unterpächter sind und einer von ihnen stirbt, setzt der andere den Unterpachtvertrag alleine fort.

### 4) Verfügungen über das Unterpachtrecht

Dem Unterpächter ist es nicht gestattet, Rechte aus dem Unterpachtvertrag auf Dritte zu übertragen oder den Pachtgegenstand teilweise oder gänzlich Dritten zu überlassen.

Eine ganzjährige Bewohnung der Gartenbaulichkeit ist untersagt.

Die vertragliche Verpfändung des Unterpachtrechtes ist dem Unterpächter untersagt.

Die auf der Kleingartenparzelle befindlichen Baulichkeiten sind nicht in der Absicht errichtet worden, stets auf ihrem Standort zu verbleiben. Es handelt sich um nicht im Eigentum des Grundeigentümers stehende Superädifikate nach § 435 ABGB. Vor einer Verpfändung der vom Unterpächter errichteten Baulichkeit, ist unbedingt die Vereinsleitung zu informieren.

Der Generalpächter ist nicht verpflichtet, Gebäudeeigentümer, die nicht Unterächter sind, Unterpachtrechte am Kleingarten einzuräumen.

**Die Übertragung der Unterpachtrechte** auf eine andere Person bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung des Generalpächters nach Maßgabe des § 14 KIGG.

## **5) Besondere Pflichten des Unterpächters**

Der Unterpächter ist verpflichtet das Pachtgrundstück in ordnungsgemäßem, kleingärtnerisch guten und benutzbaren Zustand zu erhalten und bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses in ebensolchem Zustand zurückzustellen.

Eine landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung des Grundstücks ist untersagt.

Der Unterpächter duldet auf seinem Kleingarten die Verlegung, Instandhaltung und den Betrieb von Saugleitungen zu den einzelnen Anschlussstellen und von dort zu den Senkgruben fremder Kleingärten mittels flexibler Schläuche.

Jede Bauführung, sowie jeder Zu-, Auf- oder Umbau auf dem Pachtgrundstück, ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters und des Bestandsgebers, ist verboten.

Jedes, ohne dieser Zustimmung, aufgeführte Bauwerk ist, über Verlangen des Verpächters und des Bestandsgebers, zu entfernen. Sollte der Verpächter die Absicht haben, auf dem Pachtgrund ein Bauwerk aufzuführen oder Veränderung an einem bestehenden Bauwerk vorzunehmen, so hat er unter Vorlage von sieben Planparien die Zustimmung des Verpächters und die Genehmigung des Bestandsgebers einzuholen und danach die Bewilligung der Bau- bzw. Wasserrechtsbehörde zu erwirken. Allfällige damit verbundene Abgaben und Kosten gehen zu Lasten des Unterpächters.

Dem Grundeigentümer, dem Verpächter oder deren Beauftragte ist der Zutritt zum Grundstück jederzeit zu gestatten.

Tiere sind im Kleingarten zu beaufsichtigen und sicher zu verwahren (§ 1320 ABGB). Sie dürfen nur unter Beachtung der die Tierhaltung regelnden Gesetze und jedenfalls nur in solcher Anzahl im Kleingarten gehalten werden, dass von ihnen keine Belästigungen auf die Umgebung des Kleingartens ausgehen.

Hunde sind auf den AufschlieBungswegen und auf den Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage an einer kurz gehaltenen Leine und mit angelegtem BeiBkorb zu führen.

## **6) Arbeiten an gemeinschaftlichen Einrichtungen**

Der Verpächter ist berechtigt, vom Unterpächter die Beteiligung an Arbeiten für gemeinschaftliche Einrichtungen zu fordern. Für diese Arbeiten wird ein angemessener Geldbetrag eingehoben. Beteiligt sich ein Unterpächter aber an solchen Gemeinschaftsarbeiten, so bekommt er einen anteilmäßigen Geldbetrag refundiert.

## **7) Vertragsbestandteile**

Die Statuten des Vereins sowie die vom Landesverband der Kleingärtner NÖ erlassene Gartenordnung, gelten als Bestandteil dieses Unterpachtvertrags. Mündliche <Nebenabreden sind ungültig.

## 8) Bäume

Der Unterpächter verpflichtet sich, alle Vorkehrungen zu treffen, dass durch die auf seiner Pachtfläche befindlichen Bäume kein Schaden an Personen und Sachen entsteht (insbesondere durch Umstürzen der Bäume oder Herabfallen von Ästen). Er haftet für alle derartigen Schäden, die trotzdem entstehen sollten. Er ist verpflichtet, dieses Risiko durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung zu decken.

## 9) Ende des Unterpachtverhältnisses

Endet das Unterpachtverhältnis infolge der Beendigung des Hauptpachtvertrages, so richten sich die Rechte des Unterpächters nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Endet das Unterpachtverhältnis aus einem anderen Grund, so hat der Unterpächter die errichteten Baulichkeiten und die Kulturen auf dem Grundstück zu belassen. Ihm steht in diesem Fall nur ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die Baulichkeiten und Kulturen im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu.

**10)** Die in diesem Vertragstext gebrauchten Personenbezeichnungen, wie Unterpächter, Ehegatte, Lebensgefährte, umfassen jeweils beide Geschlechter.

## 11) Ausfertigung des Vertrags

Dieser Unterpachtvertrag wird in zwei Geleichschriften verfasst. Eine verbleibt beim KGV Pionierinsel (Generalpächter), die andere beim Unterpächter.

Klosterneuburg, am .....

Der Verpächter:

Der Unterpächter:

Der Obmann des Kleingartenvereins: