

1. Ausfertigung - Verpächterin
2. Ausfertigung - Generalpächter

Generalpachtvertrag für städtisches Kleingartenland

Zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden, vertreten durch den Magistrat

als Verpächterin

und dem Stadt- und Kreisverband Wiesbaden der Kleingärtner e.V., vertreten durch seinen Vorstand

als Generalpächter

wird folgende Neufassung des

Generalpachtvertrages

geschlossen:

§ 1 - Pachtobjekt

- (1) Die Landeshauptstadt Wiesbaden, im Folgenden „Verpächterin“ genannt, verpachtet die in der beiliegenden Aufstellung aufgeführten städtischen Grundstücke dem Stadt- und Kreisverband Wiesbaden der Kleingärtner e.V., im Folgenden „Generalpächter“ genannt, zu dem Zweck kleingärtnerischer Nutzung mit der Maßgabe, dass der Generalpächter die Flächen an die einzelnen Kleingartenvereine im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) mittels Zwischenpachtvertrag weiterverpachtet. Die Aufstellung der Pachtgrundstücke in der Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Es gelten u.a. die Bestimmungen des BKleingG, sowie die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

§ 2 - Pachtdauer und Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.12.2026 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Als Pacht-, Wirtschafts- und Fruchtjahr gilt die Zeit vom 01.12. bis 30.11. des Folgejahres.
- (3) Das Pachtverhältnis kann durch Kündigung beendet werden.
Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Die Verpächterin kann den Generalpachtvertrag nach den jeweils gültigen Regelungen des BKleingG kündigen. Der Generalpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines jeden Pachtjahres zu kündigen. Kündigt der Generalpächter diesen Vertrag, löst dies keine Entschädigungspflicht der Verpächterin aus.
- (5) Eine Kündigung durch die Verpächterin ist auch hinsichtlich der einzelnen in der Anlage zu diesem Vertrag aufgeführten Grundstücke bzw. einzelner Teile einer Kleingartenanlage zulässig, soweit die Kündigungsvoraussetzungen nur diese Teilfläche betreffen. Im Falle einer Teilkündigung besteht der Pachtvertrag im Übrigen unverändert fort.
- (6) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Generalpächter das Pachtobjekt in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Auf Verlangen der Verpächterin sind alle eingebrachten privaten Gegenstände zu entfernen.
- (7) Eine Verpflichtung zur Entschädigung und zur Bereitstellung von Ersatzgelände richtet sich nach den geltenden Bestimmungen des BKleingG.
- (8) Setzt der Generalpächter die Nutzung des Pachtobjektes über die Beendigung des Vertrages hinaus fort, verlängert sich das Pachtverhältnis nicht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 - Pacht

- (1) Die Pacht beträgt für ein Pachtjahr 0,20 € pro Quadratmeter. Der Gesamtbetrag errechnet sich nach den Angaben über den Flächeninhalt der verpachteten Grundstücke, die in der beigefügten Aufstellung enthalten sind.
- (2) Die Gesamtpacht ist mit Beginn eines jeden Pachtjahres fällig und gemäß Anforderung des Kassen- und Steueramtes zu überweisen.
- (3) Die Verpächterin kann die Pacht durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Generalpächter bis zur Höhe der Höchstpacht nach den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 BKleingG anheben. Soll die Pachterhöhung für das folgende Pachtjahr wirksam werden, so muss die Erklärung dem Generalpächter mit dem vom Gutachterausschuss, gemäß § 192 Baugesetzbuch, ermittelten Gutachten über die ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau spätestens bis zum Ende des laufenden Pachtjahres zugegangen sein. Da die Anpassung der Pacht erst im darauffolgenden Jahr erfolgen kann, werden die Zwischen- und Unterpächter erst im darauffolgenden Frühjahr informiert. Die Anpassung der Pacht an die Höchstpacht durch den Generalpächter regelt sich entsprechend.
- (4) Weicht die wirkliche Größe des Pachtgrundstückes von dem angegebenen Flächeninhalt ab, kann erst vom nächsten Pachtjahr an eine Änderung des Pachtzinses nach Absatz 1 verlangt werden.

§ 4 - Nutzungsbestimmungen

- (1) Der Generalpächter ist verpflichtet, die Flächen zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung weiter zu verpachten.
- (2) Die Weiterverpachtung der Grundstücke hat unter Beachtung dieses Vertrages und den Bestimmungen des BKleingG als gemeinnützige Einrichtung zu erfolgen.
- (3) Die Weiterverpachtung der Grundstücke darf nur zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung erfolgen. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig. Dabei ist das gartenbauliche Leitbild der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten und umzusetzen.
- (4) Unzulässig ist die Tierhaltung jeglicher Art. Für mitgebrachte Hunde gilt außerhalb der Kleingartenparzelle Leinenzwang. Für Schäden, die ein Tier verursacht, haftet der Halter. Er hat das Bestehen einer Tierhaftpflichtversicherung auf Verlangen nachzuweisen. Bienenhaltung/Bienenstände bedürfen der Genehmigung des Zwischenpächters.
- (5) Eine Veränderung des Pachtgrundstückes durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist grundsätzlich untersagt. Ausnahmen bedürfen der

vorherigen Zustimmung der Verpächterin.

- (6) Der Generalpächter hat dafür zu sorgen, dass die Wirtschaftswege in den verpachteten Kleingartenanlagen der Allgemeinheit zugänglich sind. Der Zugang muss tagsüber während der gesamten Vegetationszeit gewährleistet sein.
- (7) Nicht zulässig sind u.a. das Anbringen oder Aufstellen von Werbebannern, Werbeplakaten und Werbeschildern.
- (8) Der Generalpächter ist verpflichtet, bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den Außengrenzen des Pachtgrundstückes die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, die Bepflanzungsvorschriften der jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie die Anweisungen und Pläne der Verpächterin zu beachten.

§ 5 - Bauliche Anlagen

- (1) Vorbehaltlich der Zulässigkeit nach baurechtlichen sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, ist die Errichtung von Gartenlauben in einfacher Ausführung (bevorzugt Holzbauweise) zulässig. Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die Größe der Laube, einschließlich überdachtem Freisitz, darf 24 Quadratmeter Grundfläche nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird auf 2,50 m begrenzt.
- (2) Dauerhafte Kleingewächshäuser und Gerätehäuschen mit Fundamenten sind nicht gestattet. Mobile Foliengewächshäuser ohne Fundamente sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 6,00 Quadratmeter während der Vegetationszeit erlaubt.
- (3) Das Aufstellen von Campingwagen, Containern o. ä. als Gartenlaubenersatz ist untersagt.
- (4) In den Vereinsanlagen sind nur zentrale Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom und Wasser) zulässig. In den einzelnen Gartenparzellen sind mobile Camping-Toiletten oder vergleichbare Systeme zulässig, d.h. die Fäkalien werden in einem Tank mit oder ohne chemische Substanzen zur Fäulnisreduzierung und Desinfektion gesammelt und sind in gesetzlich zugelassener Art und Weise zu entsorgen. Die Entsorgung über eine Toilette ist nur zulässig, wenn keine chemischen Substanzen verwendet wurden. Schmutzwasser bzw. häusliches Abwasser darf nicht ins Erdreich gelangen, sondern muss ordnungsgemäß entsorgt werden.
- (5) Die Errichtung von Schwimmbecken ist nicht zulässig. Aufblasbare Kinderplanschbecken mit einer Wasserfläche von maximal 5,00 Quadratmeter und einer Befüllung von maximal 30 cm Wasserhöhe sind erlaubt. Dabei darf eine Gesamtbefüllung von 1,00 Kubikmeter nicht überschritten werden. Wasser aus Bohrungen kann dabei generell nicht

genutzt werden, das Wasser darf nicht mit chemischen Mitteln behandelt werden und ist nach Benutzung kurzfristig zu wechseln.

- (6) Zu sanierende oder neue Erschließungswege in den Kleingartenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke) herzustellen und zu unterhalten.
- (7) Das Errichten von Stellplätzen und das Abstellen von Pkws in den einzelnen Gartenparzellen sind nicht zulässig.
- (8) Vorbehaltlich der Zulässigkeit nach baurechtlichen sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, ist die Einfriedung der Gesamtanlage als Hecke oder als Maschendraht- oder Stabgitterzaun in einer Höhe bis maximal 1,75 m und einem Bodendurchlass für Tiere von mindestens 10 cm zulässig. In Landschaftsschutzgebieten und im Außenbereich ist eine Genehmigung für die Errichtung beim Umweltamt einzuholen. Die Zäune sind in Gehölzpflanzungen zu integrieren oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Mauern, Bretter- oder Lattenzäune, Kunststoffmatten, Polyesterbänder, Planen oder andere Materialien, Stacheldraht o.ä. sowie Zaunsockel sind nicht zulässig.
- (9) Einfriedungen der Gartenparzellen sind nur als Hecken in einer Höhe zwischen 80 und 150 cm oder nur aus Maschendrahtzaun bis maximal 1,00 m zulässig. Andere Einfriedungen sind nicht zulässig.
- (10) Erforderliche behördliche Genehmigungen der Bauaufsichts-, Wasser- und Naturschutzbehörden sind vom Generalpächter bzw. Unterpächter gesondert einzuholen.
- (11) Wird gegen die Bestimmungen der Absätze 1 bis 10 verstoßen, ist die Verpächterin berechtigt, die sofortige Beseitigung der baulichen Anlage auf Kosten des Generalpächters zu verlangen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 6 - Gewährleistung

- (1) Die Pachtsache wird in dem Zustand überlassen, in dem sie sich bei Beginn des Vertragsverhältnisses befindet. Dem Generalpächter ist der Zustand bekannt. Für eine bestimmte Größe, Beschaffenheit, Flächeninhalt, Ertragsfähigkeit sowie für sichtbare und unsichtbare Mängel der Pachtsache haftet die Verpächterin nicht.
- (2) Die Verpächterin übernimmt keine Gewähr für die Sicherheit der eingelagerten Gegenstände.

§ 7 - Fachberatung des Kleingärtners

- (1) Der Generalpächter hat für eine sorgfältige Betreuung, Fach- und Wirtschaftsberatung seiner Unterpächter zu sorgen. Aufgabe der Fach- und Wirtschaftsberatung ist es, dafür zu sorgen, dass der Unterpächter in Theorie

und Praxis über die gartenbauliche Nutzung mit dem Ziel eines ökologischen und integrierten Pflanzenanbaues unterwiesen wird.

- (2) Den Belangen des Naturschutzes, der Nachhaltigkeit, Biodiversität und Klimaresilienz ist Rechnung zu tragen.

§ 8 - Pflege, Instandhaltung und Verkehrssicherung der Anlage

- (1) Der Generalpächter hat dafür zu sorgen, dass die unterverpachteten Gartenparzellen ordnungsgemäß, möglichst naturnah, bewirtschaftet sowie in gutem Kulturzustand erhalten werden und die Unterpächter die Bestimmungen dieses Vertrages einhalten.
- (2) Die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Pachtgrundstück obliegt dem Generalpächter. Dies gilt insbesondere auch für die Pflege des Baumbestandes und der Wege einschließlich der winterlichen Räum- und Streupflicht. Die Verwendung von Auftaumitteln ist verboten. Der Generalpächter stellt die Verpächterin von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen sie wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden.

Der Generalpächter ist verpflichtet, die in Bezug auf das Pachtgrundstück und seine Nutzung geltenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen sowie das Stadtrecht in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

Die Verpächterin beabsichtigt, dem Generalpächter zur Information der Unterpächter die wichtigsten geltenden Vorschriften in Form von Übersichtsblättern zur Verfügung zu stellen, die auf die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Kleingartenanlage abgestimmt sind.

Der Generalpächter ist zudem verpflichtet, allen in Bezug auf das Pachtgrundstück und seine Nutzung eventuell ergehenden behördlichen Anordnungen und daraus abgeleiteten Auflagen auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen.

- (3) Der Generalpächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Aufwuchs (Bäume und Sträucher) sachgemäß gepflegt und alle erforderlichen Pflanzenschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes durchgeführt werden. Die Erkenntnisse des integrierten und biologischen Pflanzenschutzes sind vorrangig anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere eine naturgemäße Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger und standortgerechter Pflanzen sowie das Anpflanzen von Vogelschutz- und Bienennährgehölzen. Die Förderung von Nützlingen, die der Verbreitung von Schädlingen Einhalt gebieten können, insbesondere dem Schutz der Vögel und anderer Kleintiere, ist besondere Beachtung zu schenken. Nistmöglichkeiten sind zu schaffen. Eine Winterfütterung der Vögel wird, unter entsprechenden Witterungsvoraussetzungen, empfohlen.

Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf unumgängliche Fälle und das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dabei ist die Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (PflSchAnwV), die Leitlinie des Pflanzenschutzdienstes des Landes Hessen zur Anwendung chemischer

Pflanzenschutzmittel gemäß Pflanzenschutzgesetz in den jeweils gültigen Fassungen sowie die Anwendungsbestimmungen der Hersteller zu beachten.

Biologischen Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Bei Schädlingsbefall oder Pflanzenkrankheiten, die vom Kleingärtner nicht genau bestimmt werden können, ist vor der Bekämpfung der Fachberater oder ein Vorstandsmitglied zu Rate zu ziehen.

Der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln (Herbiziden) ist verboten. Für der Einsatz von Rodentiziden ist ein qualifizierter Kammerjäger zu beauftragen. Der Generalpächter führt die dazu erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten durch.

- (4) Die Beseitigung von Bäumen und Hecken auf Allgemeinflächen des Pachtgrundstückes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Verpächterin. Erforderliche behördliche Genehmigungen (z.B. durch die Untere Naturschutzbehörde) sind vom Generalpächter bzw. Zwischenpächter gesondert einzuholen. Für eigenmächtig durchgeführte Maßnahmen ist der Verursacher der Verpächterin gegenüber schadenersatzpflichtig.
- (5) Die Beseitigung pflanzlicher Abfälle (Gartenabfälle) durch Verbrennen ist in den Gartenparzellen grundsätzlich nicht zulässig. Die Verwertung von Gartenabfällen hat gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig über Kompostierung und Verrottung oder über die Biotonne zu erfolgen.
- (6) Der Generalpächter hat die gesamte Anlage, einschließlich der Zäune, Toranlagen, Wasser- und Stromleitungen, Wege und sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und Einrichtungen, die vom Verpächter errichtet und übergeben wurden, auf eigene Kosten instand zu halten. Kommt der Generalpächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß nach, so ist die Verpächterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Generalpächters vornehmen zu lassen.
- (7) Die von der Verpächterin mit der Aufsicht und Verwaltung beauftragten Personen sind jederzeit befugt, die Pachtgrundstücke, jedoch nicht die Parzellen der Unterpächter bei deren Abwesenheit, zu betreten. Bei Gefahr in Verzug ist die Verpächterin ermächtigt, die Parzellen der Unterpächter auch bei deren Abwesenheit zu betreten. Die Verpächterin wird den Generalpächter und Zwischenpächter hierüber vorher informieren. Der Generalpächter und Zwischenpächter hat den von der Verpächterin beauftragten Personen alle für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Auskünfte vollständig und wahrheitsgemäß zu erteilen.

§ 9 - Haftung

- (1) Die Verpächterin übernimmt keinerlei Haftung für Schäden jeglicher Art, die dem Generalpächter, seinen Zwischenpächtern, den Unterpächtern und deren Angehörigen oder Dritten innerhalb des Pachtobjektes entstehen. Hierfür haften der Generalpächter bzw. dessen Zwischenpächter in vollem Umfang

und stellen die Verpächterin insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei.

- (2) Der Generalpächter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für alle von ihm, seinen Zwischenpächtern sowie Unterpächtern und deren Angehörigen, Besuchern oder sonstigen Personen verursachten Schäden an dem Pachtobjekt.
- (3) Der Generalpächter ist verpflichtet, für Personen- und Sachschäden eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Dauer des Pachtverhältnisses aufrecht zu erhalten. Er hat das Bestehen einer solchen Versicherung der Verpächterin auf Verlangen nachzuweisen.

§ 10 - Nebenkosten

Der Generalpächter trägt sämtliche mit der Überlassung und Benutzung der Pachtgrundstücke verbundenen Kosten, insbesondere alle steuerlichen Lasten und öffentlich- rechtlichen Abgaben sowie die Verbrauchskosten für den Bezug von Wasser und Strom.

§ 11 - Gartenbrunnen

- (1) Brunnenbohrungen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Verpächterin erfolgen.
- (2) Die chemische Qualität des Grundwassers wird durch die Verpächterin nicht überwacht. Eine ausreichende Qualität kann zudem durch die Verpächterin nicht garantiert werden.
- (3) Der Generalpächter ist verpflichtet, das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen vor Beginn der Unteren Wasserbehörde schriftlich anzugeben und rechtlich genehmigen zu lassen.
- (4) Brunnenbohrungen sind nicht zulässig, wenn die Gartenparzellen an das Wasserleitungsnetz angeschlossen sind.

§ 12 - Schlussbestimmungen

- (1) Nebenabreden sowie nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag sind nur wirksam, wenn sie schriftlich getroffen werden.
- (2) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Wiesbaden.
- (3) Alle bisherigen Pachtverträge verlieren mit Inkrafttreten dieses Generalpachtvertrages ihre Gültigkeit.

- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder nach Vertragsschluss unwirksam werden, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der vertraglichen Zielsetzung des Vertrages möglichst nahekommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.

Anlagen: Leitbild ökologisches Gärtnern, Stand 20.11.2025

Wiesbaden, den

Wiesbaden, den

Die Verpächterin:

Der Generalpächter:

Hinninger
Bürgermeisterin

Name
Vorsitzender

Stadt- und Kreisverband Wiesbaden der Kleingärtner e.V.