

P a c h t v e r t r a g

Zwischen der

Kath. Kirchengemeinde St. Felizitas
(Pfarrfonds) zu Lüdinghausen,
vertreten durch den Kirchenvorstand
- nachfolgend Verpächterin genannt -

und dem

Kleingärtnerverein Lüdinghausen e. V.
- nachfolgend Pächter genannt -

wird über die in § 1 genannten Grund-
stücke, vorbehaltlich der Genehmigung
durch das Bischöfliche Generalvikariat
in Münster, der nachfolgende Pachtver-
trag abgeschlossen.

§ 1

Pachtgegenstand

1. Die Verpächterin verpachtet die im beigefügten und Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan rot umrandeter dargestellten Grundstücke Gemarkung Lüdinhäusen Stadt, Flur 18, Parzellen 62, 63 und 72 zur Größe von insgesamt 22.412 qm an den Pächter zur nicht erwerbmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nur für den Eigenbedarf und zur Erholung (Kleingärtnerische Nutzung) durch die Mitglieder des Kleingärtnervereins. Die Grundstücke sind im Bebauungsplan "Geest" als Dauerkleingartenanlage rechtsverbindlich ausgewiesen.
2. Das Pachtrecht erstreckt sich auf die ordentliche Nutzung der verpachteten Grundstücke, nicht dagegen auf die Gewinnung der Substanz als solcher. Ausgeschlossen ist also das Recht auf Gewinnung von Mutterboden, Ton, Lehm, Sand, Torf, Kalk, Mergel, Kies oder ähnlichen Bestandteilen.

§ 2

Gewährleistung

1. Die Verpachtung erfolgt in dem Zustand, in dem das Pachtgrundstück sich zur Zeit befindet. Die Grenzen des Grundstückes werden als bekannt vorausgesetzt. Eine Gewähr für die angegebenen Größen, für bestimmte Güte und Beschaffenheit, für die Ertragsfähigkeit des Pachtgrundstückes wird vom Verpächter nicht übernommen.
2. Weicht die wirkliche Größe des Grundstückes von der im Verzeichnis angegebenen Fläche ab, so kann die benachteiligte Partei Rechte daraus nur herleiten, wenn die Abweichung mehr als 5 % nach oben oder nach unten beträgt. Sie kann auch dann nur einen der Größe und dem Werte der Abweichung entsprechenden Ausgleich des Pachtpreises verlangen.

3. Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist bzw. belastet werden, muß der Pächter dulden.
4. Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorher gesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter der Verpächterin unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterläßt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.
5. Der Pächter kann - soweit in diesem Vertrage nichts anderes bestimmt ist - wegen des Zustandes des Grundstückes, Mißwuchses, geringen Ertrages der Ernte, Naturereignisse keinen Anspruch auf Erlaß von Pachtzins oder auf sonstige Entschädigung erheben.

§ 3

Dauer des Pachtverhältnisses

Das Pachtverhältnis beginnt am 01.10.1984 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 4

Pachtzins

1. Der jährliche Pachtzins beträgt für eine Fläche von 15.832 qm = 0,24 DM/qm und für eine Fläche von 6.580 qm (öffentl. Fläche) = 0,10 DM/qm, insgesamt 4.457,68 DM. Der Pachtzins ist nachträglich am 30.09. eines jeden Jahres fällig.
2. Die Kleingartenanlage ist noch nicht erschlossen. Mit Rücksicht darauf, daß die Erschließung noch erfolgen muß, verzichtet die Grundstückseigentümerin unwiderruflich auf die Geltendmachung des Pachtzinses für den Zeitraum vom 01.10.1984 bis zum 30.09.1985. Für den Zeitraum vom

01.10.1985 bis zum 30.09.1986 wird der Pachtzins in dem prozentualen Verhältnis der vergebenen Kleingärten zu den auf die Grundstückseigentümerin entfallenden Kleingärten erhoben. Als Stichtag hierfür gilt der 01.10.1985

3. Für eine weitere Anpassung des Pachtzinses gilt das Bundeskleingartengesetz in seiner jeweils gültigen Fassung, zuletzt vom 28.02.1983. Einigen sich die Parteien nicht über den neuen Pachtzins, so ist der Gutachterausschuß des Kreises Coesfeld - oder dessen Funktionsnachfolger - anzurufen, der den durchschnittlichen Pachtzins für Intensivkulturen ermittelt; der Pachtzins beträgt dann das doppelte dieses ermittelten Wertes. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte. Sollte die Ermittlung des Pachtpreises aufgrund oben genannten Verfahrens nicht mehr möglich sein, sind die Parteien dazu verpflichtet, eine neue Ermittlungsformel zu vereinbaren, die in Ihrer wirtschaftlichen Auswirkung der vorstehenden weitestgehend entspricht.
4. Der Pachtzins ist am Sitz der Verpächterin oder an eine von ihr vorgeschriebenen Zahlstelle kostenfrei zu zahlen. Der Pächter trägt die Mahnkosten und zahlt bei Verzug die jeweils geltenden Zinssätze für Bankkredite in lfd. Rechnung.
5. Der Pächter kann die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen,
 - a) die die Verpächterin schriftlich anerkannt hat,
 - b) für die der Pächter einen mindest vorläufig vollstreckbaren Titel hat.

§ 5

Abgaben

Die auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt die Verpächterin, ausgenommen sind Beiträge o.ä. zu Verbänden welche durch den Betrieb einer Kleingartenanlage anfallen könnten.

§ 6

Gemeinschaftliche Einrichtungen

1. Der Pächter wird in Abstimmung mit der Stadt die Kleingartenanlage entsprechend den Darstellungen im beigefügten Lageplan gestalten. Wege, Spielflächen, Parkplatzflächen, Wasserversorgung usw. gelten als gemeinschaftliche Einrichtungen. Die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen obliegt dem Pächter.
2. Die Kleingartenanlage soll hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit als eine öffentliche Grünanlage wirken. Aus diesem Grunde müssen die Wege innerhalb der Kleingartenanlage tagsüber in den Sommermonaten von 8.00 bis 18.00 Uhr und in den Wintermonaten von 9.00 bis 17.00 Uhr der Öffentlichkeit zugänglich sein.

§ 7

Gartenlauben

1. Der Pächter ist verpflichtet, auf dem gesamten Pachtgelände nur solche Gartenlauben zuzulassen, die den folgenden gestalterischen Festsetzungen entsprechen:
 - a) Die Dachneigung der Gartenlauben muß 22° betragen.
 - b) Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.
 - c) Als Material für die Dacheindeckung werden nur rote Dachziegel zugelassen.
 - d) Die Ausbildung des Ortsgangs ist mit einem mindestens 18 cm breiten Windbord, dunkel gestrichen, auszuführen.
 - e) Für die Giebelausbildung ist nur eine Verbretterung, dunkel gestrichen, zulässig.
 - f) Die Fenster müssen senkrecht gegliedert sein, d. h., bei den Fensterformaten muß das Höhenmaß größer als das Breitenmaß sein.

- g) Die Außenwände sind wahlweise in Holz, dunkel gestrichen, oder in Mauerwerk, verputzt, mit einem Steinformat von max. 11,5 x 24 cm auszuführen.
- h) Als Höhenbegrenzung der Lauben werden festgesetzt:
- Traufe max. 2,10 m über Gelände
 - Firsthöhe max. 3,30 m über Gelände.
- i) Die Größe der Lauben darf einschl. überdachtem Freisitz und Pergolen 24 m² nicht überschreiten. Der Freisitzanteil muß mind. 4 m² betragen. Zusätzlich ist ein nicht überdachter Freisitz bis 6 m² Größe zulässig, jedoch nur in unmittelbarer Verbindung mit der Gartenlaube. Die Länge der Außenwände der Lauben darf 5,50 m nicht überschreiten.
- j) Die Stellung der Lauben auf dem Gartengrundstück muß den im Gestaltungsplan dargestellten Eintragungen entsprechen.
- k) Die Gartengrundstücke sind zu den allgemeinen Wegen mit Buchenhecken in einer Höhe von 1,20 m einzufrieden. Der Abstand der Hecke vom Weg muß 0,60 m betragen.
1. Die Lauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Weitere baulichen Anlagen innerhalb der Einzelgärten sind nicht zulässig.

§ 8

Zuweisung der Einzelgärten

1. Der Pächter ist berechtigt, die einzelnen Kleingärten innerhalb der Kleingartenanlage seinen Mitgliedern entsprechend der Vereinssatzung zuzuweisen. Hierbei hat der Pächter die Standorte der Obstbäume in den Einzelgärten verbindlich festzulegen.
2. Die Größe des an ein Mitglied zuzuweisenden Kleingartens soll 400 m² nicht überschreiten. Der Pächter ist ver-

pflichtet, die Regelungen des § 7 dieses Vertrages in die Zuweisung aufzunehmen. Bei der Zuweisung sind vorrangig solche Bewerber zu berücksichtigen, deren Einkommen die für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau jeweils festgelegten Grenzen nicht übersteigt, sofern die Bewerber es dem Pächter nachweisen.

§ 9

Die Verwaltung und Aufsicht des Kleingartengeländes überträgt die Verpächterin dem Pächter.

§ 10

Haftpflicht

1. Der Pächter stellt die Verpächterin von etwaigen Haftpflichtansprüchen seiner Bediensteten, Mitglieder oder Beauftragten und sonstiger Dritter für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Benutzung des überlassenen Grundstücks entstehen.
2. Der Pächter verzichtet seinerseits auf eigene Haftpflichtansprüche gegen die Verpächterin und für den Fall der eigenen Inanspruchnahme auf die Geltendmachung von Rückgriffansprüchen gegen die Verpächterin und dessen Bediensteten oder Beauftragte.
3. Der Pächter hat bei Vertragsabschluß nachzuweisen, daß eine ausreichende Haftpflichtversicherung besteht, durch welche auch die Freistellungsansprüche geregelt werden.

§ 11

Beendigung des Pachtverhältnisses

Für die Beendigung des aufgrund dieses Vertrages bestehenden Pachtverhältnisses gelten die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung, zuletzt vom 28.02.1983.

§ 12

Der Verpächterin ist mit einem Auszug aus dem Vereinsregister mitzuteilen, welche Personen für den e.V. handeln. Weiterhin ist ihr mitzuteilen, an welche Person der Schriftverkehr zu richten ist. Schriftliche Mitteilungen der Verpächterin gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als zugegangen, wenn sie an die letzte der Verpächterin bekannt gewordenen Anschrift abgesandt worden sind.

§ 13

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages bzw. sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen gleichwohl nicht berührt werden. Die Beteiligten sind in einem solchen Fall jedoch verpflichtet die ungültige Bestimmung bzw. die ungültigen Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, daß der mit der ungültigen Bestimmung bzw. mit den ungültigen Bestimmungen beabsichtigte wirtschaftliche Zweck weitestgehend erreicht wird.

§ 14

Etwalige Kosten des Vertragsabschlusses gehen zu Lasten des Pächters.

Änderungen des Pachtvertrages

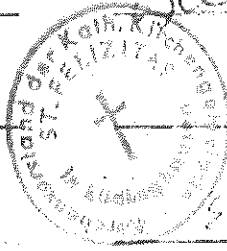
Ergänzende oder von diesem Pachtvertrag abweichende Regelungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Lüdinghausen, den 12.3.85

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

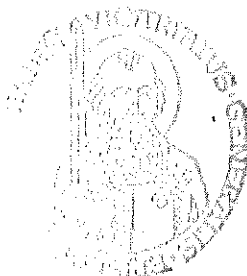
[Handwritten signature]

Kleingärtnerverein
Lüdinghausen e.V.

KV-Mitglieder

A.Z.: 626-110-572/80

Genehmigt einschließlich
des Pachtvertrages vom 12.03.1985.



Münster, den 9. April 1985
Bischöfliches Generalvikariat
i. V.

[Handwritten signature]
Dr. Schlieff, Justiciar

[Handwritten mark]