



# Generalpachtvertrag -ENTWURF- vom (Datum) für die Kleingartenanlage Stuttgarter Straße, Karlsruhe

zwischen

der Stadt Karlsruhe, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup,  
dieser vertreten durch das Liegenschaftsamt,  
Lammstr. 7a, 76133 Karlsruhe  
als Grundstückseigentümerin  
(im Folgenden „Grundstückseigentümerin“ genannt)

und

der Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V.,  
Südendstr. 44,  
76135 Karlsruhe  
als Generalpächterin  
(im Folgenden „Generalpächterin“ genannt).

# Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung.....	3
§1 Pachtgegenstand.....	3
§2 Grundsätze der Nutzung und Weiterverpachtung.....	3
§3 Pachtdauer.....	4
§4 Entgelte.....	4
1. Pacht.....	4
2. Generelle Regelungen.....	5
3. Grundsteuer.....	5
§5 Haftungsausschluss.....	5
§6 Erschließungsmaßnahmen für das Pachtgelände.....	5
§7 Geländeeinteilung.....	6
§8 Verkehrssicherungspflicht, Haftung, Räum- und Streupflicht.....	6
§9 Duldung von öffentlichen Maßnahmen.....	6
§10 Öffentlichkeit des Pachtgeländes.....	7
§11 Sanierung.....	7
§12 Kündigung.....	7
§13 Räumung des Geländes.....	7
§14 Salvatorische Klausel.....	7
§15 Schlussbestimmungen.....	8
§16 Gerichtsstand, Vertragsfertigkeiten.....	8
§17 Haftungseinschränkungen aufgrund der kommunalen Planungshoheit.....	8
Datenschutz.....	9

## Vorbemerkung

Der Generalpachtvertrag mit Zusatzvereinbarung und dessen Anlagen mit der Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V. -Generalpächterin- für die Kleingartenanlage Stuttgarter Straße, Karlsruhe regelt die Nutzung der dem Bundeskleingartengesetz unterliegenden Kleingärten auf Flächen, die im Eigentum der Stadt Karlsruhe -Grundstückseigentümerin- sind und die in diesem Generalpachtvertrag mit der Generalpächterin einbezogen sind. Die Grundstückseigentümerin verpachtet die im Flächenverzeichnis aufgeführten städtischen Grundstücke an die Generalpächterin.

Die Stadt Karlsruhe stellt derzeit den Bebauungsplan „Südlich Stuttgarter Straße“, Karlsruhe-Südstadt auf. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kleingartenanlage Stuttgarter Straße geschaffen.

## §1 Pachtgegenstand

1. Die Grundstückseigentümerin verpachtet der Generalpächterin zur Nutzung als Kleingartenanlage die im Vertragsplan und dem Flächenverzeichnis ausgewiesenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen, insbesondere auch zur Weiterverpachtung an die einzelnen Unterpächter\*innen.
2. Bestandteile dieses Generalpachtvertrages sind
  - a) die Zusatzvereinbarung mit Anlagen in der jeweils gültigen und durch die Parteien vertraglich gesondert vereinbarten Fassung (Anlage 1)
  - b) Vertragsplan (Anlage 2)
  - c) Flächenverzeichnis (Anlage 3)
  - d) Übergabeprotokoll vom XXX (Anlage 4)  
(kann erst fertiggestellt werden, wenn Übergabe erfolgt ist)
3. Die in Absatz 2 benannten Bestandteile des Generalpachtvertrages sind der Generalpächterin bekannt und werden von ihr anerkannt.

## §2 Grundsätze der Nutzung und Weiterverpachtung

1. Die Pachtsache darf ausschließlich als Kleingartenanlage im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 des Bundeskleingartengesetzes genutzt und dementsprechend Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen sowie die einzelnen Kleingartenparzellen weiterverpachtet werden. Hierbei sind die für die Kleingärten geltenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen sowie Satzungen der Stadt Karlsruhe, insbesondere des Bebauungsplanes, die Bestimmungen dieses Vertrages sowie die in der Zusatzvereinbarung (Anlage 1) genannten Bedingungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei der Weiterverpachtung sind die Kleingartenparzellen grundsätzlich in einem diskriminierungsfreien und transparenten Auswahlverfahren zu vergeben, welches insbesondere den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes sowie Art. 3 Abs. 1 GG Rechnung trägt. Bei der Erstvergabe der Kleingartenparzellen soll – soweit rechtlich zulässig – ein früheres Kleingartenpachtverhältnis in der Stuttgarter Straße oder ein Wohnsitz in näherer Umgebung zur Kleingartenanlage als günstiger Faktor gewichtet werden.

2. Die gesamte Pachtfläche ist einschließlich der gemeinschaftlichen Einrichtungen so zu unterhalten, wie es eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung gemäß der Zusatzvereinbarung erfordert.

3. Die Verpflichtungen dieses Vertrags und der dazugehörigen Zusatzvereinbarung (Anlage 1) sind durch die Generalpächterin den Unterpächter\*innen im Unterpachtvertrag aufzuerlegen. Die Generalpächterin stellt sicher, dass dies auch für jedes Unterpachtverhältnis gilt.
4. Die Grundstückseigentümerin ist von der Generalpächterin durch Abschluss dieses Vertrages bevollmächtigt, bei Verstößen der Unterpächter\*innen gegen den mit der Generalpächterin geschlossenen Unterpachtvertrag, soweit diese Verstöße zugleich einen Verstoß gegen die Regelungen dieses Vertrages oder der zugehörigen Zusatzvereinbarung sind, gegenüber den Unterpächter\*innen im Namen der Generalpächterin die Ansprüche auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustands des Kleingartens geltend zu machen. Die Generalpächterin hat den Unterpächter\*innen im Unterpachtvertrag diese Bevollmächtigung bekannt zu geben und darauf hinzuweisen, dass sie den diesbezüglichen Anordnungen der Grundstückseigentümerin Folge leisten müssen.
5. Unterpächter\*innen, die die ihnen obliegenden Pflichten verletzen, ist nach Maßgabe des Bundeskleingartengesetzes zu kündigen.

---

## §3 Pachtdauer

1. Aufschiebend bedingt wird vereinbart, dass der Vertragsbeginn auf den Tag fällt, an welchem der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt (ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Bereitstellung im Internet auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe unter [www.karlsruhe.de](http://www.karlsruhe.de)).
2. Der Generalpachtvertrag wird vorbehaltlich des zuvor genannten Punkts auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
3. Die Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Der § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung) findet keine Anwendung.

---

## §4 Entgelte

### 1. Pacht

1. Die Pacht beträgt aktuell für Kleingartenflächen 0,16 €/m<sup>2</sup>/Jahr. Der Pachtgegenstand weist gemäß Flächenverzeichnis (Anlage 3) eine Fläche von XXX m<sup>2</sup> auf. Die Pacht beträgt XXX € jährlich. Die Pacht ist unaufgefordert auf das Konto IBAN DE66 6605 0101 0009 0009 69 BIC KARSDE66XXX bei der Sparkasse Karlsruhe unter Angabe des Buchungszeichens 5.0400.000711.9 zu zahlen. Falls der Stadt bereits eine Abbuchungsermächtigung zu diesem Buchungszeichen vorliegt, werden fällige Beträge automatisch vom Konto abgebucht.
2. Für die Höhe der von der Generalpächterin an die Grundstückseigentümerin zuzahlenden Pacht ist das jeweils gültige Flächenverzeichnis (Anlage 3) maßgebend. Die Wege und nicht gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb der Kleingartenanlagen gehören zum Pachtgelände.
3. Das Flächenverzeichnis über die von der Generalpächterin gepachteten Flächen wird jeweils zum 1. Januar rückwirkend für das vergangene Pachtjahr fortgeschrieben.
4. Für Pachtanpassungen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes in der jeweils gültigen Fassung. Die Höhe der Pacht wird aufgrund einer durch die Vertragspartner abgeschlossenen besonderen Vereinbarung durch diese neu festgesetzt. Sie wird frühestens nach 10 Jahren bei Vorliegen der Voraussetzungen des Bundeskleingartengesetzes angepasst. Danach erfolgt eine Anpassung nach § 5 Abs.3 BKleinG.

## 2. Generelle Regelungen

1. Die sich aus dem Flächenverzeichnis (Anlage 3) nach Maßgabe des Absatzes 1 Ziff.1 ergebende Pacht ist zum 01.01. eines Jahres für das zurückliegende Kalenderjahr an die Grundstückseigentümerin zu zahlen, sofern im Einzelfall keine abweichende Regelung getroffen wird.
2. Hinsichtlich rückständiger und gestundeter Pachtbeträge gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Generalpächterin kann sich gegenüber der Grundstückseigentümerin nicht darauf berufen, dass die Unterpächter\*innen mit der Zahlung der Pacht im Rückstand sind.
3. Die Generalpächterin kann gegen die Forderungen der Grundstückseigentümerin nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.

## 3. Grundsteuer

Die Grundstückseigentümerin erhebt die für die Kleingartenanlage anfallende Grundsteuer bei der Generalpächterin.

Die Höhe des Betrages wird einmal jährlich aufgrund der vom Steueramt festgesetzten Grundsteuer und der verpachteten Fläche ermittelt und der Generalpächterin schriftlich mitgeteilt.

Sofern vom Gesetzgeber hinsichtlich der Anforderung der Grundsteuer eine für die Kleingärtner\*innen günstigere Regelung getroffen wird, findet diese Anwendung.

---

## §5 Haftungsausschluss

1. Die Bodenverhältnisse des Pachtgeländes, wie sie das Übergabeprotokoll definiert, sind der Generalpächterin bekannt.
2. Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
3. Die Generalpächterin haftet gegenüber der Grundstückseigentümerin für alle Schäden, welche durch ihr oder ihrer Unterpächter\*innen schuldhaft verursachtes Verhalten der Pachtsache zugefügt werden.
4. Die Generalpächterin hat keinen Anspruch auf Schadensersatz, wenn die Wasserzuführung ohne Verschulden der Grundstückseigentümerin unterbrochen wird.
5. Die Generalpächterin verzichtet gegenüber der Grundstückseigentümerin auf die Beseitigung von Mängeln, soweit sie sie selbst mit geringfügigem Aufwand beseitigen kann. Für entstandene Schäden aus solchen Mängeln übernimmt die Grundstückseigentümerin keine Haftung.
6. Die Grundstückseigentümerin haftet auch nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt entstehen, insbesondere Wasser- und Sturmschäden, Ernteausschlag und für Wildschäden.
7. Die Generalpächterin ist dafür verantwortlich, dass von der Kleingartenanlage keine Störungen, insbesondere im Sinne des § 906 BGB auf die Nachbargrundstücke ausgehen.

---

## §6 Erschließungsmaßnahmen für das Pachtgelände

Die Generalpächterin hat keinen Rechtsanspruch auf Erschließungsmaßnahmen der Grundstückseigentümerin für das Gelände (Straßen- und Kanalbau, Wasser-, Gas- und Stromversorgung).

---

## §7 Geländeeinteilung

Die vermessungstechnische Einteilung des Geländes einschließlich Ausweisung der einzelnen Gärten erfolgt durch die Grundstückseigentümerin. Ohne schriftliche Einwilligung der Grundstückseigentümerin darf die Generalpächterin die getroffene Einteilung nicht ändern.

---

## §8 Verkehrssicherungspflicht, Haftung, Räum- und Streupflicht

1. Die Generalpächterin trägt die Verkehrssicherungspflicht für das Pachtgelände soweit die Übertragung nicht im Einzelfall durch Regelungen der Zusatzvereinbarung zu diesem Vertrag ausgenommen ist.
2. Die Grundstückseigentümerin haftet nicht für Schäden, die der Generalpächterin oder Dritten im Zusammenhang mit der Benutzung des Pachtgegenstandes entstehen. Die Generalpächterin stellt die Grundstückseigentümerin vielmehr von allen Haftungsansprüchen frei, die gegen die Grundstückseigentümerin als Eigentümerin anlässlich der Benutzung des Vertragsgegenstandes durch die Generalpächterin oder Dritte von irgendeiner Seite geltend gemacht werden. Die Generalpächterin verzichtet insoweit auch auf die Geltendmachung von Rückgriffsansprüchen gegen die Grundstückseigentümerin.
3. Die Haftung der Grundstückseigentümerin für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bleibt davon unberührt. Ebenso sind vom Haftungsausschluss ausgenommen Ansprüche auf Ersatz von Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Grundstückseigentümerin die Pflichtverletzung zu vertreten hat.

---

## §9 Duldung von öffentlichen Maßnahmen

1. Der Generalpächterin ist bekannt, dass im Pachtgelände Versorgungsleitungen (Strom- und Wasserleitungen) vorhanden sind.
2. Die Generalpächterin duldet im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen im Bereich des Pachtgeländes (z.B. Verlegung von Versorgungsleitungen insbesondere Fernwärme oder Kanälen).
3. Die Generalpächterin verpflichtet sich, im Schutzbereich von je 3 m Breite auf beiden Seiten der Leitungs-/Kanalachse der Versorgungseinrichtungen keine Vorrichtungen vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen oder Anpflanzungen und Anlagen zu unterhalten durch welche das Bestehen oder die Betriebssicherheit der Versorgungseinrichtungen gefährdet werden könnte. Die Unterhaltung und Betriebssicherheit der Versorgungseinrichtungen müssen jederzeit gewährleistet sein. Der Zugang für Unterhaltungsarbeiten o.ä. an den genannten Versorgungseinrichtungen ist zu gewährleisten. Vor jeder beabsichtigten Bau- oder Grabarbeit im Schutzbereich hat die Generalpächterin den jeweiligen Ver-/Entsorger/ Leitungsträger direkt rechtzeitig zu verständigen und dies der Grundstückseigentümerin anzuzeigen. Der Ver-/Entsorger-/ Leitungsträger trifft die zum Schutz gegen auftretende Gefahren notwendigen Vorsichtsmaßnahmen und Anordnungen. Die Generalpächterin verpflichtet sich, diesen Anordnungen Folge zu leisten. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Schutzbereich ist nicht gestattet.
4. Die Grundstückseigentümerin hat nach Beendigung der in Abs. 1, 2 oder 3 genannten Arbeiten auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder ersatzweise eine durch eine\*n staatlich anerkannte\*n Sachverständige\*n ermittelte Entschädigung zu zahlen. Die Entschädigung wird auf der Grundlage der geltenden Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes nach den regulären Wertermittlungsgrundsätzen ermittelt.

---

## §10 Öffentlichkeit des Pachtgeländes

1. Die Generalpächterin ist verpflichtet, die Kleingartenanlage in der Zeit vom 01.03. bis 31.10. von 10.00 Uhr bis zum Einbruch der Dunkelheit für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten, wobei von dieser Verpflichtung die einzelnen unterverpachteten Kleingärten ausdrücklich ausgenommen sind.
2. Die Generalpächterin trägt die Verkehrssicherungspflicht für die gesamte Pachtfläche gemäß des Vertragsplanes Anlage 2.
3. Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die ordnungsgemäße Erfüllung der zuvor genannten Verpflichtungen der Generalpächterin zu überwachen und erforderlichenfalls zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen hinzuwirken.

---

## §11 Sanierung

1. Sofern sich die Kleingartenanlage auf dem Pachtgelände im Laufe der Zeit infolge der Überalterung, mangelhafter Pflege und Unterhaltung oder sonstiger Einflüsse nicht mehr für den vertragsgemäßen Gebrauch eignet, kann die Grundstückseigentümerin nach vorheriger Rücksprache mit der Generalpächterin zur Sanierung der Anlage auffordern.
2. Die Generalpächterin hat keinen Anspruch auf Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümerin an etwaigen Sanierungsmaßnahmen.

---

## §12 Kündigung

Beide Vertragspartner sind berechtigt, diesen Vertrag nach Maßgabe des Bundeskleingartengesetzes in der jeweils geltenden Fassung zu kündigen.

---

## §13 Räumung des Geländes

Bei Beendigung des Vertrags hat die Generalpächterin das Gelände zu räumen und die Pachtfläche in dem gemäß Übergabeprotokoll vom XXX dokumentierten Zustand, insbesondere frei von Müll, Hausrat und schadstoffbelasteten Ablagerungen sowie frei von unzulässigen Bauten und unzulässigem Bewuchs an die Grundstückseigentümerin herauszugeben. Für Entschädigungs- bzw. Ersatzleistungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

---

## §14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder nachträglich unwirksam werden bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen, soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommt, welche die Vertragsparteien mit der unwirksamen Bestimmung verfolgt haben.

---

## §15 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Die Grundstückseigentümerin ist durch den Erwerb der Grundstücke in den zwischen der DB Netz AG, DB Station & Service AG und Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V. bestehenden Generalpachtvertrag vom 09./30.04./06.05.2008 eingetreten. Dieser Generalpachtvertrag wurde mit Kündigung des Bauabschnitt III vom 24.11.2022 aufgehoben und ist damit gegenstandslos.

---

## §16 Gerichtsstand, Vertragsfertigungen

1. Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Verpflichtungen ist Karlsruhe.
2. Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Vertragspartner erhalten jeweils eine Fertigung.

---

## §17 Haftungseinschränkungen aufgrund der kommunalen Planungshoheit

1. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum des Gemeinderats nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingeschränkt werden darf. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Kleingartenanlage Stuttgarter Straße nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen. Die Vertragspartner sind sich einig darüber, dass damit keine Verpflichtung der Stadt verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über den Bebauungsplan „Südlich Stuttgarter Straße“, Karlsruhe-Südstadt aufzustellen.
2. Ein Anspruch der Generalpächterin zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Stuttgarter Straße“, Karlsruhe-Südstadt wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte, hat die Generalpächterin als Vorhabenträgerin die ihr bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen.
3. Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO aufgehoben wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung aufgehoben werden sollte.

## Datenschutz

Datenschutzinformation nach Art. 13 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSVGO)

Personenbezogene Daten der Grundstückseigentümerin/Generalpächterin werden ausschließlich zum Zweck der Vertragsabwicklung auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO verarbeitet.

Die Daten werden außerhalb der Stadt Karlsruhe an betroffene Ver- und Entsorgungsbetriebe und Mobilfunkanbieter zum Zwecke der Kontaktaufnahme weitergegeben.

Die Daten werden gelöscht, sobald die Stadt Karlsruhe diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben in Bezug auf die verpachtete Fläche nicht mehr benötigt.

Weitere Hinweise zum Datenschutz, insbesondere zu den Rechten als betroffene Person, sind unter [www.karlsruhe.de/Datenschutz](http://www.karlsruhe.de/Datenschutz) zu finden.

Karlsruhe, den XX.XX.XXX

Für die Stadt Karlsruhe  
Liegenschaftsamt

Die Generalpächterin:

-----  
Im Auftrag  
Bernhard Eldracher

-----  
Im Auftrag  
Jonathan Faller

-----  
Bahn-Landwirtschaft  
Hauptverband e.V.

Anlage 1      Zusatzvereinbarung mit Anlagen  
Anlage 2      Vertragsplan  
Anlage 3      Flächenverzeichnis  
Anlage 4      Übergabeprotokoll vom XXX  
                  (liegt erst nach Übergabe der Anlage vor)