

# Pachtvertrag

zwischen

der Pflanzlandstiftung Basel, Gellertstrasse 80, 4052 Basel

**Verpächterin**

und

dem Familiengärtnerverein Rodersdorf, Leimenstrasse, 4118 Rodersdorf

**Pächter**

## 1. Präambel

Die Pflanzlandstiftung Basel (nachfolgend: die Verpächterin) verfolgt den Zweck der Förderung von Pflanzlandgärten in und um Basel, insbesondere die dauernde Sicherstellung von Pflanzland für Kleingärten und die Unterstützung der für den Garten- und Gemüsebau erforderlichen Einrichtungen.

Der Familiengärtnerverein Rodersdorf (nachfolgend: der Pächter) verfolgt den Zweck, das von der Verpächterin im Gebiet gemäss Ziff. 2.1. hiernach zur Verfügung gestellte Land in Dauerpacht zu nehmen, als Familiengartenbetrieb zu verwalten und an seine Mitglieder zur Bepflanzung und Bebauung unterzupachten sowie die Anlagen zu unterhalten und zu erneuern.

Mit vorliegendem Pachtvertrag wollen die Parteien den bereits bestehenden Pachtvertrag vom 27. März 1992 erneuern; entsprechend wird letzterer mitsamt allfälligen späteren Änderungsverträgen hiermit aufgehoben.

## 2. Pachtobjekt, Nutzung und Unterpacht

2.1. Pachtobjekt bilden die im Grundbuch der Gemeinde Rodersdorf (SO), befindlichen Parzellen Nr. 327 (23'102 m<sup>2</sup>) und Nr. 328 (30'655 m<sup>2</sup>).

- 2.2. Den zwei Ausfertigungen des vorliegenden Vertrags liegen je von beiden Parteien unterzeichnete Kopien der Grundbuchauszüge bei, welche Vertragsbestandteil bilden.
- 2.3. Das Pachtobjekt ist ausschliesslich zur Nutzung als Familiengartenareal bestimmt. Der Pächter verpachtet in Unterpacht einzelne Teil-Parzellen als Familiengärten an seine jeweiligen Mitglieder. Eine Weiterverpachtung durch die Mitglieder, sei es an Mitglieder oder an Dritte, ist nicht gestattet.

### 3. Pachtzins

- 3.1. Der jährliche Anfangs-Pachtzins beträgt CHF 0.30 pro m<sup>2</sup> des Pachtobjekts gemäss Ziff. 2 hiervor und berechnet sich wie folgt:

$$53'757 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 0.30 = \text{CHF } 16'127.10$$

- 3.2. Der Pachtzins wird jährlich durch die Verpächterin festgelegt und dem Pächter spätestens bis zum 15. Februar des laufenden Jahres mitgeteilt.
- 3.3. Die Erhöhung des Pachtzinses richtet sich unter anderem nach der Teuerung, gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise. Der Index bei Vertragsbeginn wird von den Parteien im gegebenen Zeitpunkt noch vertraglich festgehalten. Die Pächterin nimmt zur Kenntnis, dass der Anfangs-Pachtzins gemäss Ziff. 3.1. hiervor im Rahmen des Pachtverhältnisses sowie allfälliger Verlängerungen nie unterschritten werden darf.
- 3.4. Die Verpächterin hat die Pachtzinserhöhung mit dem amtlichen Formular mitzuteilen.
- 3.5. Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen sowie Kosten für umfassende Überholungen berechtigen die Verpächterin darüber hinaus während der gesamten Vertragsdauer zu einer Erhöhung des Pachtzinses. Solche Anpassungen sind dem Pächter unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen auf einen beliebigen Monatsersten in der gesetzlich vorgeschriebenen Form mitzuteilen.

- 3.6. Der Jahrespachtzins ist spätestens bis zum 30. Juni des laufenden Jahres zu bezahlen.
- 3.7. Die Verrechnung allfälliger Ansprüche des Pächters mit dem Pachtzins ist vollumfänglich ausgeschlossen.

#### **4. Nebenkosten**

- 4.1. Alle Nebenkosten für die Nutzung und den Betrieb des Pachtobjekts gehen zu Lasten des Pächters und werden durch diesen direkt bezahlt. Bei den Nebenkosten handelt es sich um folgende Positionen:

- Heiz- und Warmwasserkosten
- Allgemeinstrom inkl. Grundgebühren
- Wasser inkl. Grundgebühren
- Abwasser inkl. Grundgebühren
- Kehrrichtabfuhr inkl. Grundgebühren
- Versicherungen (ohne Gebäudeversicherung)
- Schneeräumung

- 4.2. Die Nebenkosten werden dem Pächter, soweit diese nicht direkt bei ihm erhoben werden, periodisch in Rechnung gestellt.

#### **5. Übergabezustand, bauliche Veränderungen, Unterhalt und Reparaturen**

- 5.1. Das Pachtobjekt wird dem Pächter im bestehenden und aufgrund des bisherigen Pachtverhältnisses bekannten Zustand übergeben.
- 5.2. Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt stets so zu unterhalten, dass es den Anforderungen und Erwartungen an einen Familiengartenbetrieb entspricht. Der laufende Unterhalt und die Sauberhaltung des Pachtobjekts sind Sache des Pächters. Entsprechend gehen auch sämtliche Reparaturen zu seinen Lasten.

- 5.3. Der Pächter ist dafür besorgt, dass während der gesamten Pachtdauer (vgl. nachstehende Ziff. 8) sämtliche für den Bau und Betrieb des Pachtobjekts erforderlichen behördlichen Genehmigungen eingeholt werden bzw. vorliegen und dass die Bauvorschriften jederzeit eingehalten sind. In diesem Rahmen hat er auch dafür besorgt zu sein, dass die entsprechenden Vorschriften von den Unterpächtern beachtet werden und eingehalten sind.
  - 5.4. Die Pläne für bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen sind vor Inangriffnahme der Bau- oder Umbauarbeiten der Verpächterin zur Genehmigung vorzulegen. Diese darf nur aus wichtigen Gründen nicht erteilt werden.
  - 5.5. Mit jeglichen Neu- und Umbauten darf erst nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen begonnen werden. Bauten, die nicht den Vorschriften entsprechen bzw. ohne Bewilligung errichtet wurden, sind unverzüglich auf Kosten des Garten-Pächters zu entfernen.
  - 5.6. Der Pächter gewährt der Verpächterin in begründeten Fällen zu Kontrollzwecken Zutritt zum Pachtobjekt und ist dafür besorgt, dass diese Zutrittsrechte auch im Verhältnis zu den Unterpächtern gewährleistet sind.
  - 5.7. Der Pächter hat Störungen des und Beschädigungen am Pachtgegenstand(s) nach besten Kräften abzuwenden. Insbesondere hat er der Verpächterin drohende oder eingetretene Störungen oder Beschädigungen unverzüglich mitzuteilen, falls er selbst nicht in der Lage sein sollte, diese abzuwenden.
- 6. Weisungen, Ordnungsvorschriften und Kündigung von Unterpachtverhältnissen**
- 6.1. Massgebend für die Nutzung des Areals sind neben dem vorliegenden Pachtvertrag sowie den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Statuten des Pächters mitsamt Bau- und Gartenordnung, die grundsätzlichen Weisungen der Verpächterin sowie die Vorschriften der Staatlichen Kommission für Familiengärten des Kantons Basel-Stadt. Der Pächter hat dafür besorgt zu sein, dass seine Statuten stets im Einklang mit dem vorliegenden Pachtvertrag in der jeweils gültigen Fassung stehen. Allfällige Änderungen der Statuten des Pächters unterliegen darüber hinaus der Genehmigung der Verpächterin.

- 6.2. Der Pächter hat dafür besorgt zu sein, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. die Polizeiordnung sowie die geltenden Ruhezeitvorschriften alleamt – auch durch die jeweiligen Unterpächter – eingehalten werden.
- 6.3. Macht das Verhalten eines Unterpächters die Aufrechterhaltung des Unterpachtverhältnisses unzumutbar, spricht der Pächter situationsbedingt die ordentliche oder fristlose Kündigung des Unterpachtvertrags aus. Eine Unzumutbarkeit liegt unter anderem bei schwerwiegenden Verfehlungen wie nachgewiesenem Diebstahl, jeder Form von Tätlichkeit oder üblen Beschimpfung sowie einer groben Verletzung von Bauvorschriften bzw. einer Nichtbeseitigung derselben trotz Mahnung vor.
- 6.4. Auf Anweisung der Verpächterin ist der Pächter verpflichtet, Mahnungen gegen die jeweiligen Unterpächter auszusprechen oder aber eine Kündigung entsprechend den Vereinsstatuten in die Wege zu leiten. Darüber hinaus steht der Verpächterin das Recht gemäss Art. 262 Abs. 3 OR zu, den jeweiligen Unterpächter unmittelbar zum bestimmungsgemässen Gebrauch des Pachtobjekts anzuhalten.

## 7. Versicherungen und Abgaben

- 7.1. Der Pächter hat das Pachtobjekt auf seine Rechnung vollumfänglich gegen alle in Frage kommenden Risiken zu versichern. Insbesondere von der Versicherungspflicht umfasst sind: Feuer- und Elementarschäden sowie Haftpflichtschäden gegenüber Drittpersonen. Unterlässt der Pächter den Abschluss einer Versicherung, so hat er der Verpächterin gegenüber keinen Anspruch auf Ersatz solcher Schäden, die ansonsten gedeckt wären.
- 7.2. Weitergehende Versicherungen sind Sache des Pächters. Der Pächter bestätigt, über eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu verfügen und hat der Verpächterin bei Pachtbeginn bzw. Entstehung des zusätzlich zu versichernden Risikos eine Kopie der entsprechenden Police zu übergeben.

## **8. Pachtdauer**

- 8.1. Die Pacht beginnt mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags durch beide Parteien zu laufen und wird fest und unkündbar bis zum 31. Dezember 2042 geschlossen.
- 8.2. Wird der Pachtvertrag auf den Ablauftermin nicht von einer Partei gekündigt, verlängert er sich jeweils automatisch um 3 (drei) weitere Jahre. Die Kündigung hat mit eingeschriebenem Brief (Pächter) oder mittels des vom Kanton Basel-Stadt genehmigten Formulars (Verpächterin) und unter Wahrung einer Frist von einem Jahr zu erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig vorgenommen, wenn sie am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist der Post übergeben wird.
- 8.3. Die sofortige Beendigung der Pacht aus wichtigem Grund sowie zufolge Verzugs oder Konkurses des Pächters bleibt vorbehalten.

## **9. Beendigungsfolgen**

- 9.1. Nimmt die Pacht ein Ende, so hat der Pächter das Pachtobjekt, mit seinen Bestandteilen und Zugehör, in ordentlichem und gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben. Schäden, deren Ursache in unsorgfältigem oder unsachgemäßem Gebrauch, ferner in einer Vernachlässigung des laufenden Unterhalts liegen, sind durch den Pächter abzugelten.
- 9.2. Der Pächter hat keinerlei Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihm aus baulichen oder einrichtungsmässigen Änderungen erwachsen sind.
- 9.3. Im speziellen haftet der Pächter der Verpächterin gegenüber für jegliche Bodenverunreinigungen. Wird das Pachtobjekt verunreinigt zurückgegeben, trägt der Pächter sämtliche Sanierungskosten, inklusive gegebenenfalls die Kosten des Transports und der Deponierung von verunreinigtem Erdmaterial an einem hierfür geeigneten Ort.

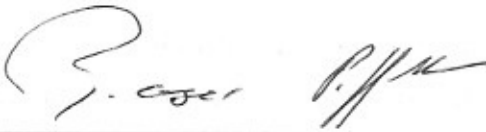
## **10. Schlussbestimmungen**

- 10.1. Der vorliegende Pachtvertrag untersteht schweizerischem Recht. Soweit dieser Pachtvertrag keine Regelung enthält, gelten die Artikel des schweizerischen Obligationenrechts subsidiär.
- 10.2. Änderungen des vorliegenden Pachtvertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.
- 10.3. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein sollten, so wird der übrige Vertragsinhalt nicht davon berührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass möglichst der ursprünglich beabsichtigte Zweck erreicht wird.
- 10.4. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gepachteten Sache.

#### 11. Vertragsausfertigung / Rechtskraft

Der vorliegende Pachtvertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt mit Unterzeichnung durch beide Parteien Rechtsgültigkeit.

Basel, 12. 09. 2022  
Ort, Datum

  
Für die Pflanzlandstiftung Basel

Rodersdorf 12. 9. 2022  
Ort Datum

M. Leithi, Präsident  
D. Gosteli, Kassierin  
für den Familiengärtnerverein Rodersdorf