

Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB) für Pacht- und Mietverträge von Grün Stadt Zürich (GSZ)

Einfachheitshalber gilt in diesen AVB der Begriff "Pächter" auch für Mietverträge. Ausserdem ist im Begriff "Pächter" die weibliche Form "Pächterin" bzw. "Mieterin" mit eingeschlossen.

1. Verhältnis zwischen Pacht- und Mietvertrag und den vorliegenden AVB

Die nachstehenden AVB gelten für alle Pacht- und Mietverträge von GSZ, in welchen sie als integrierender Vertragsbestandteil festgehalten sind. Sie ergänzen den Pacht- und Mietvertrag, soweit in diesem nicht ausdrücklich anderweitige Regelungen getroffen werden.

2. Vertragsgegenstand

- 2.1 Der Vertragsgegenstand umfasst die im Vertragsplan bezeichnete Bodenfläche (Vertragsfläche) sowie die im Vertrag explizit als Vertragsgegenstand aufgeführten Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Pflanzen.
- 2.2 Alle im Vertrag nicht explizit als Vertragsgegenstand bezeichneten Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Pflanzen auf der Vertragsfläche gehören dem Pächter.

3. Zweckbestimmung

- 3.1 Die Vertragsfläche darf nur zu den im Vertrag festgehaltenen Zwecken genutzt werden.
- 3.2 Die Nutzung zu Wohnzwecken ist verboten.
- 3.3 Auf der Vertragsfläche ist das Abstellen von Motorfahrzeugen, Anhängern, Wohnwagen und ähnlichem verboten.
- 3.4 Die Vertragsfläche oder Teile davon dürfen nicht unterverpachtet oder untervermietet und auch nicht kostenlos Dritten überlassen werden.

4. Bewirtschaftung und Pflege der Vertragsfläche

- 4.1 Die Vertragsfläche ist nach den Grundsätzen des Biologischen Land-/Gartenbaus zu bewirtschaften und sachgerecht zu pflegen. Es gelten insbesondere die folgenden Bestimmungen:
 - a) Der Einsatz von chemisch-synthetischen Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist verboten. Erlaubt sind Hilfsstoffe, die für den biologischen Land-/Gartenbau zulässig sind.
 - b) Der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen ist verboten.
- 4.2 Unerwünschte Pflanzen sind zu beseitigen und sachgerecht zu entsorgen. Als unerwünschte Pflanzen gelten insbesondere
 - a) invasive Neophyten, d.h. standortfremde, sich stark ausbreitende Pflanzen wie z.B. Ambrosia, Riesenbärenklau, kanadische Goldrute, Japanknöterich;
 - b) Wirtspflanzen von bedeutenden Pflanzenkrankheiten wie z.B. Cotoneaster (Wirtspflanze für Feuerbrand) oder anfällige Wacholderarten (Wirtspflanze für Birnengitterrost);
 - c) hartnäckige Problemunkräuter wie z. B. Blacken und Winden.
- 4.3 Bäume, Sträucher, Lebhäge und Wildhecken
 - a) Das Pflanzen von Obstbäumen ist erwünscht. Hochstamm-Obstbäume sind zu erhalten, abgehende Bäume sind in Absprache mit GSZ zu ersetzen.
 - b) Das Pflanzen von grosswachsenden Waldbäumen (Fichten, Tannen, Eschen, Ahorn, Buchen usw.) ist nicht gestattet.
 - c) Die Verbuschung und die Ausbreitung von Wald sind zu verhindern. Von selbst aufkommende Sträucher und Bäume sind auszugraben.
 - d) Standortfremde immergrüne Sträucher und Bäume (z.B. Thuja, Zypressen und Scheinzypressen, Kirschlorbeer, Bambus) sind verboten.

- e) Lebhäge (geschnittene Hecken aus Hainbuche, Liguster, Kornellkirsche u.a.) bedürfen der schriftlichen Zustimmung von GSZ. Sie sind unter der Schere zu halten.
- f) Wildhecken (insb. mit dornen- und beerentragenden Sträuchern) bedürfen der schriftlichen Zustimmung von GSZ. Sie sind sachgerecht und mit Rücksicht auf die nachbarlichen Bedürfnisse zu pflegen.

4.4 Tierhaltung

- a) Das Halten von Tieren und das Errichten der hierfür notwendigen Bauten, Anlagen oder Einrichtungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung von GSZ und allenfalls einer Baubewilligung. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die baurechtlichen Bestimmungen.
- b) Die Tiere sind vorbildlich und nach den Vorschriften der Tierschutzgesetzgebung zu halten.
- c) Die Tiere sind so zu halten, dass die Nachbarschaft nicht, namentlich durch Gerüche und Lärm, belästigt wird.

4.5 Kompostierung, Entsorgung von Grüngut und anderen Abfällen

- a) Grüngut (Gras, Laub, Strauchschnitt usw.) ist möglichst auf der Vertragsfläche zu kompostieren und zu verwerten.
- b) Nicht verwertbares Grüngut sowie alle übrigen Abfälle wie Bauschutt, Sperrgut und ähnliches sind vorschriftsgemäss zu entsorgen.
- c) Es ist ausdrücklich untersagt, Abfälle und Materialien jeglicher Art ausserhalb der Vertragsfläche abzulagern. Dies gilt auch für Grüngut, Steine, Erdmaterial und ähnliches.
- d) Das Lagern von Abfallstoffen jeglicher Art ist auf der Vertragsfläche verboten.

4.6 Verbot der Abfallverbrennung

- a) Das Verbrennen von Abfällen jeglicher Art, auch in kleinen Mengen, ist verboten. Zuwiderhandlungen berechtigen GSZ zur fristlosen Kündigung des Vertrages.
- b) Für das Feuern in Feuerstellen, Cheminéés und Pizzaöfen ist naturbelassenes, trockenes Holz oder Holzkohle sowie Gas zu verwenden.

4.7 Lagerung von Materialien

- a) Auf der Vertragsfläche darf nur Material gelagert werden, das für die vertragskonforme Nutzung benötigt wird. Das Lagern von allem übrigen Material ist verboten.
- b) Umweltgefährdende und feuergefährliche Flüssigkeiten und Stoffe (z.B. Düngemittel und Brennstoffe) dürfen nur im Rahmen des laufenden Bedarfs und gemäss den gesetzlichen Vorschriften bzw. gemäss den Vorschriften des Herstellers gelagert werden.

5. Bauten, Anlagen und Einrichtungen

- 5.1 Verfügen die bei Vertragsbeginn auf der Vertragsfläche stehenden und im Vertrag festgehaltenen Bauten, Anlagen und Einrichtungen über keine Baubewilligung, so dürfen diese nur auf Zusehen hin bestehen bleiben. GSZ kann den Pächter jederzeit auffordern ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Das Ergebnis des Baubewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.
- 5.2 GSZ kann jederzeit und unter Ansetzen einer angemessenen Frist die Beseitigung von rechtswidrigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen auf Kosten des Pächters verlangen.
- 5.3 Auf der Vertragsfläche dürfen ohne schriftliche Zustimmung von GSZ keine neuen Bauten und Anlagen (Garten- und Gerätehäuser, Gewächshäuser, Pergolas, Sichtschutzwände usw.) und keine neuen Einrichtungen (Strom- und Wasseranschlüsse, Antennen, Cheminéés, Öfen, Spielgeräte usw.) erstellt werden.
- 5.4 Ohne Zustimmung von GSZ zulässig sind die für die Bewirtschaftung der Vertragsfläche notwendigen Einrichtungen wie namentlich eine Werkzeugkiste (bis maximal 1.5 m² Grundfläche und maximal 0.80 m Höhe), ein Tomatenhaus (bis maximal 2 m² Grundfläche), Pflanzenrankhilfen, Kompost- und Regenwasserbehälter, Gartenplatten (bis maximal 30 m²).
- 5.5 Die Verwendung von Gussbeton, Asphalt oder ähnlichen Materialien sowie die Verwendung von Eisenbahnschwellen sind verboten.



- 5.6 Geländeänderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Terrassierungen, Mauern und dergleichen bedürfen der schriftlichen Zustimmung von GSZ.
- 5.7 Die Einzäunung der Vertragsfläche bedarf der schriftlichen Zustimmung von GSZ. Zulässig sind nur einfache, für kleine Wildtiere (z.B. Igel) durchlässige Zäune mit Holzpfosten (keine Betonfundamente) und einer Höhe von höchstens 1.20 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

6. Pflichten und Haftung des Pächters

- 6.1 Der Pächter hat den Vertragsgegenstand sowie allenfalls mit dem Vertragsgegenstand verbundene Drainageleitungen, Entwässerungsgräben und ähnliches auf eigene Kosten in einem ordnungsgemässen Zustand zu halten.
- 6.2 Die im Vertrag bezeichneten Flächen und Anlagen, die mit anderen Pächtern gemeinsam genutzt werden, sind mit diesen zusammen gemeinsam zu unterhalten. Bei Schäden infolge vernachlässigter Unterhaltspflicht haften alle Nutzungsberechtigten solidarisch.
- 6.3 Der Pächter ist verpflichtet, ausserordentliche Ereignisse wie Brandereignisse und Umweltbelastungen GSZ umgehend zu melden.
- 6.4 Der Pächter ist verpflichtet, jede Änderung der Wohnadresse schriftlich zu melden. GSZ behält sich vor, bei einem Wegzug des Pächters aus der Stadt Zürich den Vertrag auf den nächst möglichen Kündigungstermin zu kündigen.
- 6.5 GSZ ist jederzeit der Zutritt zur Vertragsfläche zu gewähren.
- 6.6 Wird GSZ als Grundeigentümerin oder als Werkeigentümerin auf Klage von Dritten hin zum Schadenersatz verpflichtet, so haftet der Pächter gegenüber GSZ regressweise für diesen Schaden, sofern er ihn durch eine Vertragsverletzung oder ein anderweitiges Fehlverhalten verursacht hat.

7. Deckung von Umweltschäden, Bodenschutzstiftung, Eigenschäden

- 7.1 Nach ausserordentlichen Ereignissen wie Stürmen, Hochwasser oder Feuersbrünsten kann die Bodenschutzstiftung der Stadt Zürich im Rahmen des Stiftungszweckes einen Beitrag an die Wiederherstellung von Kleingärten leisten.
- 7.2 Ein Rückgriff auf die Verantwortlichen bei Grobfahrlässigkeit oder Vorsatz bleibt vorbehalten.
- 7.3 Die Versicherung von Eigenschäden ist Sache des Pächters.

8. Rückgabe des Vertragsgegenstandes

- 8.1 Auf Vertragsende ist die Pachtfläche vollständig und sauber abgeräumt zurückzugeben. Sämtliche nicht zum Vertragsgegenstand gehörenden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Pflanzen sind ohne anders lautende schriftliche Vereinbarung durch den Pächter restlos zu beseitigen. Dies gilt auch dann, wenn GSZ der Erstellung zugestimmt hat und eine Baubewilligung vorliegt.
- 8.2 Bei der Rückgabe der Vertragssache besteht keinerlei Entschädigungsanspruch, auch nicht für Elemente, welchen GSZ zugestimmt hat. GSZ ist in der Wahl eines allfälligen Nachpächters frei.
- 8.3 Eine nicht ordnungsgemässe Rückgabe berechtigt GSZ, den ordnungsgemässen Zustand auf Kosten des Pächters, unter Verrechnung des allfälligen Depots, herstellen zu lassen.

9. Bestimmungen über das Depot

- 9.1 Sofern im Vertrag ein Depot verlangt wird, wird dieses bei einer Bank auf den Namen des Pächters hinterlegt. Das Depot dient insbesondere der Sicherstellung der Räumung der Vertragsfläche bei Vertragsende.
- 9.2 Nach ordnungsgemässer Rückgabe des Vertragsgegenstandes wird das Depot samt Zinsen zurückerstattet.



10. Massnahmen bei Zuwiderhandlungen

- 10.1 Bei Vertragsverletzungen kann GSZ die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes und gegebenenfalls Schadenersatz verlangen.
- 10.2 Das unerlaubte Beseitigen von Hochstammobstbäumen oder anderen Bäumen, deren Erhaltung vertraglich vorgeschrieben ist, wird mit einer Konventionalstrafe von Fr. 500.- belegt.
- 10.3 Bei mehrfacher oder schwerer Vertragsverletzung ist GSZ berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen. Die Pflicht zur ordnungsgemässen Rückgabe des Vertragsgegenstandes bleibt dabei ausdrücklich bestehen.

11. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 11.1 Es gilt Schweizerisches Recht.
- 11.2 Gerichtsstand ist Zürich.