



Unterpachtvertrag

Erstvertrag / Umstellungsvertrag

Nummer
/2012

Kleingartenanlage:
Parzelle:

Zwischen dem Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e. V.

- als Zwischenpächter –

und 1.) geb. am

sowie¹ 2.) geb. am

- als Unterpächter² -

wohnhaft:

Telefon-Nr.:

§ 1 Pachtgegenstand

1. Der Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. verpachtet entsprechend dem Antrag der Unterpächter vom die im Ortsteil Berlin-Hellersdorf gelegene Kleingartenparzelle in der Kleingartenanlage .

Die Pachtfläche setzt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wie folgt zusammen:

- a) Kleingartenparzelle Nummer mit einer Fläche von ca. m²
- b) anteilige Gemeinschaftsfläche von gegenwärtig ca. m²

Anteilige Gemeinschaftsflächen sind u. a. Wege, Rahmengrün, Spielplätze, Vereinsheime, Freiflächen, Wasserläufe- und -flächen, Parkplätze u. ä.

Eine Neuberechnung der anteiligen Gemeinschaftsfläche kann bei Veränderungen erfolgen und wird mit der Rechnung verbindlich bekannt gegeben.

2. Die Kleingartenparzelle wird in dem Zustand verpachtet, in dem sie sich zur Zeit befindet und wie sie durch den Unterpächter am besichtigt wurde.
3. Gegenstand des Unterpachtvertrages sind die Anlagen
 - Bauliche Anlagen (Anlage 1)
 - Festlegungen des Zwischenpächters (Anlage 2)

Der Unterpächter übernimmt die baulichen Anlagen. Auf § 6 Ziffer 3 wird hingewiesen.

4. Dem Unterpächter ist bekannt, dass er eine Wohnung als Lebensmittelpunkt haben muss, und dass das Dauerwohnen auf der Kleingartenparzelle nicht gestattet ist. Der Unterpächter ist verpflichtet, jede Veränderung seiner Anschrift unverzüglich dem Zwischenpächter schriftlich mitzuteilen.

¹Eheleute oder Lebenspartnerschaften nach LpartG. Wenn diese unterschiedliche Familiennamen führen ist eine Kopie der Personenstandsurkunde beizufügen.

²Der/die Unterpächterin / die Unterpächter – im Folgenden „der Unterpächter“

5. Anfallende Gebühren und Kosten zur Feststellung einer veränderten Wohnanschrift bzw. zur Aktualisierung des Pachtvertrages durch den Zwischenpächter sind durch den Unterpächter zu erstatten.
6. Dem Unterpächter ist bekannt, dass die Kleingartenparzelle zum ausschließlichen Zweck der kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl I, S. 210) in der jeweils geltenden Fassung überlassen wird.
7. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass Boden und Wasser in Berliner Kleingartenanlagen mit Schadstoffen belastet sein können. Der Zwischenpächter übernimmt keine Gewährleistung für die Beschaffenheit des Bodens und für das Grundwasser sowie eventuell vorhandene Altlasten aus der Zeit vor diesem Vertragsabschluß sowie daraus resultierende Folgeschäden.

Bei Kenntnis über solche Bodenbelastungen wird der Unterpächter vor Unterzeichnung des Vertrages informiert.

§ 2 Zahlungsverpflichtungen

1. Der Pachtzins wird entsprechend den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes, und der Pachtzinsvereinbarung mit der Kommune Marzahn-Hellersdorf sowie mit den entsprechenden Vereinbarungen mit privaten Grundstückseigentümern in der jeweiligen Fassung erhoben.

Der Pachtzins beträgt zur Zeit je Quadratmeter und Jahr 0,3571 Euro

Das ergibt

a) für die Kleingartenparzelle	420,00 m ²	149,98 Euro
b) für die anteilige Gemeinschaftsfläche	215,00 m ²	76,78 Euro

Gesamtjahrespacht

226,76 Euro

Die Jahrespacht für die genutzte Kleingartenparzelle ist jährlich im voraus jeweils am 1. 1. eines jeden Jahres in einer Summe zur Zahlung fällig.

Die Jahrespacht ist in der Zeit vom 2. 1. bis zum 8. 1. des Jahres auf das Konto des Zwischenpächters einzuzahlen. Die Beitreibung kann über einen Bevollmächtigten erfolgen.

2. Der Unterpächter ist verpflichtet, dem Zwischenpächter die öffentlich-rechtlichen Lasten, die auf der Kleingartenfläche gemäß Zwischenpachtvertrag ruhen, anteilig für die in §1 Abs. 1 Buchstabe a) und b) vereinbarten Flächen gemäß § 5 Abs. 5 BkleingG zu erstatten. Anstelle der auf der Kleingartenfläche unmittelbar ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten kann ein durch Beschluss des Bezirksverbandstages festgestellter durchschnittlicher Betrag der öffentlich-rechtlichen Lasten je Quadratmeter und Jahr im Verwaltungsbereich des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. erhoben werden, der zur Begleichung der Gesamtforderungen der Eigentümer innerhalb des Verbandes eingesetzt wird. Der Unterpächter erkennt die mögliche Berechnung der öffentlich-rechtlichen Lasten gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich an.

Die öffentlich-rechtlichen Lasten betragen zur Zeit je Quadratmeter und Jahr 0,11 Euro

Das ergibt

a) für die Kleingartenparzelle	420,00 m ²	46,20 Euro
b) für die anteilige Gemeinschaftsfläche	215,00 m ²	23,65 Euro

Gesamtsumme öffentlich-rechtliche Lasten

69,85 Euro

Die öffentlich-rechtlichen Lasten sind jährlich im voraus zusammen mit dem Pachtzins am 1.1. eines jeden Jahres zu zahlen.

3. Die durch den Unterpachtvertrag entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten, Umlagen und Sonderumlagen, Abgaben, Gebühren und Entgelte, die sich aus satzungsmäßigen Zahlungspflichten gegenüber dem Zwischenpächter sowie dem Mitgliederverein ergeben, trägt der Unterpächter neben dem Gesamtjahrespachtzins und der Gesamtsumme der öffentlich-rechtlichen Lasten.
4. Unterpächter, die in eigener Entscheidung nicht Mitglied in einem Kleingärtnerverein des Bezirksverbandes Hellersdorf sind, zahlen dem Zwischenpächter ein jährliches Verwaltungsgeld in der Mindesthöhe eines Mitgliedsbeitrages.

§ 3 Zahlungen / Zahlungsverzug

1. Der Pachtzins gem. § 2 Abs. 1 Buchstabe a) und b) und die öffentlich-rechtlichen Lasten gem. § 2 Abs. 2 Buchstabe a) und b) sind auf das in der Rechnung angegebene Konto unter Angabe des Zahlungsgrundes für den Zahlungsempfänger kostenfrei zu überweisen.
Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
2. Eine Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist nur mit vom Zwischenpächter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig.
3. Für Zahlungen gemäß § 2 Abs. 3 werden gesonderte Rechnungen erstellt. Sie können auch Teil der Rechnung gem. Abs. 1 sein, sind jedoch gesondert auszuweisen. Es gelten die Zahlungsbedingungen wie für Pacht und öffentlich-rechtliche Lasten.
4. Bleibt der Unterpächter mit der Zahlung eines Pachtzinses, der öffentlich-rechtlichen Lasten oder mit den durch den Pachtgebrauch entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten und Abgaben trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Zwischenpächter berechtigt, das Unterpachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG und dieses Vertrages zu kündigen und Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz des §247 BGB ab dem Fälligkeitstermin zu verlangen.

§ 4 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am und ist unbefristet.

1. **Der Unterpachtvertrag wird wirksam, wenn der/die Pächter alle übernommenen Auflagen entsprechend Kaufvertrag (bezogen auf das zugehörige Abschätzprotokoll) erfüllt hat/haben und dies dem Zwischenpächter per Erfüllungsblatt mitgeteilt wurde.**

Der Vertrag setzt den Vertrag vom fort und ist unbefristet.

§ 5 Kündigung durch den Unterpächter

1. **Der Unterpächter kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum 31. Oktober des laufenden Jahres kündigen.**
2. Abweichende Kündigungstermine sind nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
Der Kleingarten muss zum Kündigungstermin (Vertragsende) in einem vertragsgemäßen Bewirtschaftungszustand sein und von persönlicher Habe geräumt zum Pächterwechsel herausgegeben werden.
3. Kündigungen des Pachtverhältnisses werden nur durch alle im Vertrag ausgewiesenen Pächter rechtskräftig.
4. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange die Kleingartenparzelle nicht geräumt ist, eine Nutzungsentschädigung in Höhe der auf der Parzelle lastenden Kosten zu zahlen.

5. Die Auflagen entsprechend Abschätzprotokoll sind bis zum Vertragsende zu erfüllen. Die Ausweisung von Beseitigungskosten im Abschätzprotokoll hebt nicht das Beseitigungsverlangen auf.
6. Die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit des Unterpächters gem. § 5 Abs. 3 BKleingG im Falle einer Pachtzinserhöhung bleibt von dieser Regel unberührt.

§ 6 Kündigung durch den Verpächter

1. Der Verpächter kann den Unterpachtvertrag kündigen, insbesondere wenn der Unterpächter
 - mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt;
 - oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
 - ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, erheblich verletzt.
 - die Laube unrechtmäßig zum dauernden Wohnen nutzt, den Kleingarten unbefugt einem Dritten überlässt, die Einfriedung der Parzelle eigenmächtig durchbricht, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.
2. In den Fällen § 6 Anstrich 1 und 2 kann die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, in den Fällen Anstrich 3 und 4 nur zum 31. Oktober eines Jahres spätestens am dritten Werktag im Juli erfolgen.
3. Die fristlose Kündigung durch den Verpächter hat die umgehende Beendigung des Pachtverhältnisses zur Folge und verpflichtet den Unterpächter zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Kleingartens an den Verpächter.
4. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Eine Fortsetzung des Gebrauchs der Pachtsache über den Kündigungstermin hinaus bewirkt keine Verlängerung des Unterpachtvertrages.
5. Etwaige Aufwendungen zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Kleingartenparzelle durch den Zwischenpächter sind durch den Unterpächter in nachgewiesener Höhe zu erstatten.
6. Für den Zeitraum bis zur Übernahme der Parzelle durch den neuen Unterpächter wird ein Verwaltungsgeld auf der Grundlage einer gesonderten Vereinbarung fällig.
7. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Zwischenpächter. Der Unterpächter ist nicht berechtigt, den künftigen Unterpächter zu bestimmen.

§ 7 Unterpächterwechsel

Im Falle der Kündigung des Unterpachtverhältnisses durch den Unterpächter fällt die Kleingartenparzelle an den Zwischenpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet. Die Begründung eines neuen Pachtverhältnisses auf Grund von Erbrecht oder durch eigene Entscheidung des abgebenden Unterpächters ist nicht möglich.

Für die Rückgabe der Kleingartenparzelle gelten folgende Festlegungen

1. Der Unterpächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses - nach erfolgter Kündigung - die Pflicht, eine Abschätzung seines Eigentums auf der Parzelle durch Abschätzer durchführen zu lassen, denen der Zwischenpächter die entsprechende Genehmigung erteilt hat.

2. Bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses muss die Parzelle in dem Zustand zurückgegeben werden, die sich aus der fortlaufenden Bewirtschaftung ergibt. Dabei sind alle Baulichkeiten, Außenanlagen sowie der Aufwuchs durch den abgebenden Unterpächter - einschließlich der im Boden liegenden Teile - auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die erforderlichen Genehmigungen nicht vorliegen.
3. Die aus der Abschätzung resultierenden Kosten sind durch den abgebenden Unterpächter zu tragen, heben aber das Beseitigungsverlangen des Zwischenpächters nicht auf.
4. Falls zum Zeitpunkt der Kündigung des Unterpachtvertrages kein neuer Unterpächter gefunden ist, ist dem aus dem Vertrag ausscheidenden Unterpächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal einem halben Jahr über den Kündigungstermin hinaus, sein Eigentum an Baulichkeiten und Anpflanzungen, auf der Kleingartenparzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der jeweiligen Gartenordnung sowie diesem Vertrag entspricht.
5. Die Duldung des Eigentums des abgebenden Unterpächters auf der Kleingartenparzelle wird über eine gesonderte Vereinbarung geregelt. Ist der Pächterwechsel nach Ablauf der Frist nicht abschließend vollzogen, so ist die Parzelle in beräumtem Zustand an den Zwischenpächter herauszugeben.

Die Regelung dieses Absatzes findet keine Anwendung, wenn der Unterpachtvertrag durch den Zwischenpächter gekündigt wurde.

6. Der aus dem Unterpachtvertrag scheidende Unterpächter ist verpflichtet - so lange keine Räumung erteilt ist - eine Nutzungsausfallpauschale zu zahlen. Die Höhe dieser Pauschale entspricht den auf der Parzelle lastenden Kosten (Pachtzins, öffentlich-rechtliche Lasten einschließlich der in der gesamten Kleingartenanlage anfallenden anteiligen Nebenkosten). Zuzüglich ist der scheidende Unterpächter verpflichtet, die Verwaltungskosten für die Kleingartenparzelle zu tragen. Die Höhe der Verwaltungskosten wird durch den Verbandstag des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. durch Beschluss festgelegt.
7. Bei Beendigung des Unterpachtvertrages durch Verschulden des Unterpächters gelten die Bestimmungen dieses Paragraphen des Unterpachtvertrages, mit Ausnahme der Absätze 4 und 5 entsprechend. Der Zwischenpächter ist in diesem Fall berechtigt, die Kleingartenparzelle auf Kosten des Unterpächters in einen ordnungsgemäßen Zustand zu setzen.

Der Unterpächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall einen Teilbetrag - anteilig bis zur Gesamthöhe der Entschädigungssumme - die ihm von einem neuen Unterpächter für die Überlassung seines Eigentums zustehen würde, in Höhe der nachzuweisenden Mängelbeseitigungskosten an den Zwischenpächter ab, der diese Abtretung annimmt.

8. Sollte nach Ablauf der Sechs-Monats-Frist über den Kündigungstermin hinaus kein neuer Unterpächter gefunden sein, verpflichtet sich der aus dem Unterpachtvertrag scheidende Pächter zur vollständigen Beräumung seines Eigentums von der Parzelle.

§ 8 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

1. Die Laube darf nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze errichtet werden. Selbst wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, müssen die materiellen Vorschriften der Berliner Bauordnung - BauOBln- vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495, n zuletzt geändert am 07.06.2007) in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit und nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Zwischenpächters, dem zu diesem Zweck für jedes Bauvorhaben ein gesonderter Bauantrag entsprechend „Ordnung zu baulichen Maßnahmen“ vorzulegen ist, erforderlich. Der Standort neuer baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Zwischenpächters.

3. Jeglicher Eingriff in bauliche Anlagen, die dem Bestandsschutz nach § 20a BKleingG unterliegen, bedarf der vorherigen Zustimmung des Zwischenpächters.
4. Feuerstellen in baulichen Anlagen sind unzulässig.
5. Bei berechtigter Forderung des Eigentümers sind die baulichen Anlagen zu Lasten des Unterpächters auf das gesetzlich festgelegte oder das vom Eigentümer tolerierte Maß zurück zu bauen.

§ 9 Festlegungen zu baulichen Anlagen (Bauordnung)

Die Bauordnung regelt für alle Kleingartenanlagen die Errichtung und Erhaltung baulicher Anlagen sowie deren Beseitigung.

1. Im Sinne der §§18 Abs. 1 oder 20a Nr. 7 BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben können, auch wenn sie die in Ziffer 2 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden; dies gilt auch für Kellerräume, sowie Gewächshäuser, die die Regelungen der Ziffern 3 und 4 überschreiten.

Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind vor Ablauf der Lebensdauer der Baulichkeit nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

2. Die Laube darf einschließlich überdachtem Freisitz (Laubenvorplatz) 24 m² (Außenmaße) bebaute Grundfläche nicht überschreiten.
3. Dachüberstände, die nicht mehr als 0,8 m betragen, bleiben unberücksichtigt.

Dachüberstand von mehr als 0,8 m wird in voller Ausdehnung in die bebaute Fläche eingerechnet. Gauben sind unzulässig.

- Die Laube darf nur eingeschossig sein.
- Unterkellern ist nicht gestattet.
- Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m², Tiefe nicht über 0,8 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.
- Die Laube darf folgende Höhen nicht überschreiten:
 - Pult- oder Flachdach:
maximale Höhe 2,60 m
 - Sattel-, Zelt- oder Walmdach:
Traufhöhe höchstens 2,25 m
Firsthöhe höchstens 3,50 m

Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Kleingartenniveau liegen.

4. Der §8, Ziffer 2 und 3, gilt auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Anbauten oder sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art (z.B. Aborte, gemauerte Grillanlagen, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze, Kleintierställe) sind unzulässig.
5. Neben der Laube darf ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 7 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m (ohne Fundament) errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m² Grundfläche (ohne Fundament) und mit einer Höhe bis zu 1,25 m aufgestellt werden.

Das Gewächshaus und das Kinderspielhaus dürfen nur für den Zweck ihrer Bestimmung genutzt werden. Eine Nutzung als Abstellraum für Geräte, Materialien o.ä. ist nicht erlaubt.

Bei Pächterwechsel ist der neue Unterpächter nicht zur Übernahme verpflichtet.

Bei zweckentfremdeter Nutzung müssen diese Einrichtungen unverzüglich von dem Unterpächter beseitigt werden.

6. Neben der Grundfläche der Laube und der sonstigen baulichen Anlagen dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt sein.
7. Als Wasserbehälter sind bis zu zwei abgepflanzte und abgedeckte Wassertonnen und ein gemauertes Wasserbecken mit einer Fläche bis 2 m² und einer Tiefe bis zu 0,5 m zulässig. Außerdem darf ein handelsübliches, leicht transportfähiges Becken mit höchstens 3 m Durchmesser aufgestellt werden. Das Becken darf nicht in den Boden eingelassen werden und muss in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. des Jahres abgebaut werden.
8. Im Kleingarten darf ein Teich bis zu einer Größe von 3% der Kleingartenfläche, jedoch höchstens 10 m² mit flachem Randbereich angelegt werden.
Der Teich darf nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden und muss für eine Bepflanzung geeignet sein.
9. Grundsätzlich sind Humustoiletten anzustreben. Soweit Grauwasser und Fäkalien anfallen, müssen sie in einer zugelassenen und genehmigten Auffanggrube gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Der Unterpächter hat sich die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Abwassersammelanlage (Grube und Rohrsystem) durch einen zugelassenen Fachbetrieb bestätigen zu lassen. Der Dichtheitsnachweis ist dem Verpächter für eine gegebenenfalls erforderliche Vorlage bei der Wasserbehörde zu übergeben. Die schadlose Beseitigung muss der Unterpächter auf Verlangen dem Verpächter nachweisen.

Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes.

Bei der Neuanlage einer Auffanggrube (Abwassersammelanlage) ist ein Dichtheitsnachweis für den gesamten Entsorgungsbereich zu erbringen.

10. Der Kleingarten ist – soweit es sich nicht um einen Teil der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage handelt – durch den Unterpächter einzufrieden. Hierbei sind die Regelungen der §§ 21 – 26 Berliner Nachbarrechtsgesetz sinngemäß anzuwenden.

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt dem Unterpächter überlassen, wobei wertvolle Ausführungen (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen) unzulässig sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Mauern oder ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

11. Die Außeneinfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden, Einfahrten für Kraftfahrzeuge sind in jedem Fall verboten.

Pflanzenwuchs jeglicher Art muss – gegebenenfalls durch Rückschnitt – von der Außeneinfriedung ferngehalten werden.

12. An der Einfriedung dürfen Rohrmatten oder andere sichtbehindernde Materialien nicht angebracht werden. Hecken entlang der äußeren Begrenzung und entlang der Wegeflächen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten. Ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke dennoch bis zu 1,25 m hoch sein.

13. Hecken entlang der Außeneinfriedung sowie an Parkplätzen/Stellplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters bis zu 2,50 m hoch sein.

Hierzu bedarf es nach der BauOBln einer Genehmigung, die der Unterpächter nach vorheriger Zustimmung durch den Verpächter selbst beantragen muss.

14. Bauliche Anlagen, die die zulässige Größe überschreiten, müssen gleichgültig, von wem sie errichtet worden sind, bei Forderung des Eigentümers entschädigungslos auf das gesetzlich festgelegte oder vom Eigentümer tolerierte Maß bzw. bei Beendigung des Unterpachtvertrages auf das zulässige Maß reduziert werden.

Unzulässige bauliche Anlagen müssen beseitigt werden.

§ 10 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung

1. Der Kleingarten ist vom Unterpächter grundsätzlich durch Selbstarbeit, ggf. unter Mithilfe von Familienangehörigen, zu bewirtschaften.
2. Für die Herstellung von Anschlüssen an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektroenergie, Abwasser/Fäkalien) ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen sowie für den Verbrauch trägt der Unterpächter direkt oder über Umlagen selbst.
Der Unterpächter ist für die Gewährleistung der Abfallentsorgung verantwortlich und trägt deren Kosten (einschließlich eventuell noch anfallender Schornsteinfegergebühren, Winterdienstgebühren) selbst. Sämtliche Kosten und Gebühren zahlt der Unterpächter direkt an den Empfangsberechtigten.
Der Unterpächter haftet gegenüber dem Verpächter für die vollständige Bezahlung aller in Anspruch genommenen Lieferungen und Leistungen.
3. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung. Der Unterpächter hat sich an der Müllentsorgung der Kleingartenanlage zu beteiligen.
4. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung von Umlagen für Gemeinschaftsanlagen.

§ 11 Pflichten

Der Unterpächter ist verpflichtet,

1. die im Kleingarten vorhandenen und die etwa noch zu errichtenden Grenz- und Höhenmarken unverändert zu erhalten und für etwaige Beschädigungen einzustehen;
2. allen behördlichen Anordnungen (z.B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung von Pflanzenschädlingen und Krankheitserregern, Reinigung der Gräben und Wasserabflüsse, Prüfung von Brunnen) auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen;
3. die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen;
4. die Schnee- und Eisglättebeseitigung innerhalb der Kleingartenanlage durchzuführen. Er haftet für alle Schäden, die wegen Nichteinhaltung dieser Vorschrift entstehen;
5. den Weg und die Fläche vor seinem Kleingarten bis zur halben Breite ständig in Ordnung zu halten. Bei Zuwiderhandlungen trifft der Vorstand des Kleingärtnervereins im Auftrag des Zwischenpächters nach einmaliger Mahnung die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des verpflichteten Unterpächters;
6. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag, bis zur Rückgabe des Kleingartens, eine Gebäude-Feuerversicherung und eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag in Kopie zu übergeben, sowie die Prämien-Quittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen;
7. bei Schäden oder Unfällen, die durch Dritte verursacht wurden, die in seinem Auftrage oder Interesse die Kleingartenanlage betreten, die Haftung zu übernehmen;
8. Handlungen, die zu Verunreinigungen der Umwelt (Boden, Wasser, Luft) führen, zu unterlassen, widrigenfalls Schadenersatz zu leisten; der Zwischenpächter ist nach Mahnung berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Unterpächters vornehmen zu lassen;
9. sich an Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege bestimmter Teile von Natur und Umwelt, die im Zusammenhang mit dem Kleingarten stehen, zu beteiligen (z. B. auch Rahmengrün der Anlage).
10. das Waschen, Warten und Reparieren von Kraftfahrzeugen und Krafträdern auf allen Wegen und Flächen der Kleingartenanlage und der Kleingartenparzelle zu unterlassen. Das Parken von Kraftfahrzeugen und Krafträdern ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Das Befahren der Kleingartenanlage richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben, Festlegungen des Zwischenpächters und den Regelungen des Mitgliedervereins.
11. das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen und Krafträdern, sofern keine gesonderten,

gekennzeichneten Parkflächen ausgewiesen sind, sowie Anhängern und Wohnmobilen auf den Wegen und Flächen der Kleingartenanlage und insbesondere auf der Kleingartenparzelle zu unterlassen. Das Abstellen von Booten und Wohnwagen ist innerhalb der Kleingartenanlage und auf der Kleingartenparzelle nicht gestattet.

§ 12 Weitere Pflichten

Der Unterpächter verpflichtet sich, den Anordnungen und Beschlüssen des Verpächters und des Kleingärtnervereins Folge zu leisten und sich an der Gemeinschaftsleistung zu beteiligen.

Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, dürfen ohne Zustimmung des Verpächters nicht entfernt werden. Beim Entfernen von Obstbäumen, ist im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung, ausreichende Ersatzpflanzung im Obstbaum- oder Gemüsebereich zu schaffen.

Besondere Vorkommnisse, die zu Gefährdungen in der Kleingartenanlage führen können - wie z. B. Unfälle, Wasserrohrbrüche usw. - sind dem Verpächter sofort zu melden.

Die Kleingartenparzelle ist im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.

Der Unterpächter verpflichtet sich an der Eingangspforte zur Kleingartenparzelle seinen Namen und die Nummer der Kleingartenparzelle - vom Eingang der Kleingartenparzelle ausgehend - sichtbar anzubringen.

§ 13 Entschädigung

1. Erfolgt eine Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG, hat der Unterpächter Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Grundlage für die Feststellung der Entschädigung und die Bestimmung des/der Zahlungspflichtigen ist § 11 BKleingG. Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist. Die Feststellung der angemessenen Entschädigung erfolgt nach der jeweils gültigen „Allgemeinen Anweisung über Kündigungsentschädigungen auf Kleingartenland“ des Landes Berlin. (veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin)
2. Wird der Unterpachtvertrag durch den Unterpächter selbst oder den Verpächter mit Bezug auf die §§ 8 oder 9 Absatz 1 Ziffer 1 BKleingG gekündigt oder beendet, so hat der Unterpächter keinen Anspruch auf Entschädigung. Der Unterpächter kann die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind und geltendem Recht entsprechen, abschätzen lassen und gegen Entgelt an den vom Verpächter bestimmten nachfolgenden Unterpächter übergeben.
3. Bei Beendigung des Unterpachtvertrages nach § 9, Absatz 1 BKleingG erfolgt die Entschädigung nach §13, Absatz 2 des Unterpachtvertrages an den Berechtigten.
4. Die unter Ziffer 2 bestimmte Abschätzung erfolgt durch Abschätzer, denen nach Ausbildung im Landesverband durch den Zwischenpächter die Genehmigung zur Bewertung des Eigentums des Unterpächters erteilt wurde. Die Bewertung erfolgt gemäß den jeweils gültigen „Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel in Kleingärten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e. V.“
Die Zahlung der so festgestellten Entschädigung erfolgt auf der Grundlage einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zwischen dem neuen an den abgebenden Unterpächter; zeitgleich mit der Übergabe des Kleingartens an den Verpächter.
5. Die Entschädigung wird bei Weiterverpachtung nach Geldeingang fällig.
6. Der Zwischenpächter ist nicht zur Entschädigung gegenüber dem Unterpächter verpflichtet. Ist die Parzelle nicht weiterverpachtbar, so ist die Fläche durch den Unterpächter zu beräumen.
7. Der Zwischenpächter ist berechtigt, Gegenforderungen an den Unterpächter bei der Auszahlung der Entschädigung gemäß Ziffer 3 aufzurechnen; ergibt die Abschätzung ein negatives

Ergebnis, so sind die Kosten vom scheidenden Unterpächter zu tragen.

8. Der Zwischenpächter ist berechtigt, Entschädigungen gemäß Ziffern 1 und 2 für den Unterpächter gegenüber dem Zahlungspflichtigen geltend zu machen und in Empfang zu nehmen.

Die Vorschriften der §§ 317 bis 319 BGB finden entsprechend Anwendung.

§ 14 Kündigung von Zwischenpachtverträgen durch den Verpächter

Im Falle der Kündigung des Zwischenpachtvertrages gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG endet dieser Unterpachtvertrag. Die Anwendung des § 10 Abs. 2 BKleingG bleibt hiervon unberührt.

§ 15 Zutritt, Betreten

1. Dem Verpächter oder seinen Beauftragten sowie dem Grundstückseigentümer oder dessen Beauftragten muss nach vorheriger Absprache der Zutritt zum Kleingarten gestattet werden.
2. Falls im öffentlichen Interesse oder auf Veranlassung des Verpächters (z.B. für Vermessung, Bohrungen, Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen, Kabeln und Ähnlichem) das Betreten des Kleingartens sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollte, hat der Unterpächter dies zu dulden. Der Verpächter ist zur Beseitigung entstandener Schäden, sowie zum Schadenersatz verpflichtet, soweit er diese verursacht ggf. verschuldet hat.

§ 16 Pfandrecht

Der Verpächter hat für seine Forderungen aus dem Unterpachtvertrag ein gesetzliches Pfandrecht an den in dem Kleingarten befindlichen Gegenständen des Unterpächters.

§ 17 Haftung

Der Unterpächter verzichtet auf jegliche Haftung des Zwischenpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Für Veränderungen oder Verbesserungen durch den Zwischenpächter an dem Pachtgegenstand wird der Unterpächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Zwischenpächters nicht wieder beseitigen oder zerstören.

§ 18 Ergänzende Bestimmungen

Auf das Vertragsverhältnis finden ergänzend die Bestimmungen des jeweiligen Zwischenpachtvertrages, der beim Verpächter eingesehen werden kann, und die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung.

§ 19 Änderungen

Änderungen oder Ergänzungen des Unterpachtvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

§ 20 Mehrere Vertragspartner

1. Mehrere Vertragspartner haften für alle Verpflichtungen aus dem Unterpachtverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Bei mit Ehegatten/Lebenspartnerschaften gemeinschaftlich geschlossenen Unterpachtverträgen haben die Unterpächter bei Auflösung der Ehe/Lebenspartnerschaft eine Entscheidung darüber herbeizuführen, mit wem der Vertrag fortgeführt werden soll. Über das Ergebnis ist der Zwischenpächter unverzüglich schriftlich zu unterrichten.
3. Alle Unterpächter im Vertragsverhältnis müssen den gleichen Wohnsitz haben.
4. Jeder Unterpächter ist für alle Unterpächter zur Entgegennahme von Willenserklärungen, insbesondere Kündigungserklärungen bzw. Pachtzinserhöhungserklärungen durch den Verpächter bevollmächtigt. Bei mehreren Unterpächtern ist jeder Unterpächter für alle Unterpächter bevollmächtigt.

§ 21 Beendigung durch Tod

1. Der Unterpachtvertrag endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Unterpächters folgt (§ 12 Abs. 1 BKleinG).
2. Die Festsetzung der Entschädigung der vom Unterpächter eingebrachten Anlagen und Anpflanzungen erfolgt nach § 13 auf der Grundlage eines Abschätzprotokolls durch beauftragte Abschätzer.
3. Haben Ehegatten/Lebenspartnerschaften gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag geschlossen, so wird beim Tod eines Ehegatten/Lebenspartners der Unterpachtvertrag durch einen Neuvertrag mit dem Überlebenden fortgesetzt, sofern dieser nicht binnen Monatsfrist schriftlich widerspricht.
4. Zur Weiterführung des Pachtverhältnisses durch einen Vertragspartner sind die erforderlichen Unterlagen beim Zwischenpächter einzureichen (z.B. Sterbeurkunde, Erbschein).

§ 22 Gartenordnung

1. Der Unterpächter sollen an Fachberatungsveranstaltungen teilnehmen und sich über alle fachlichen Fragen unterrichten.
2. Dem Vorstand des Kleingärtnervereins obliegt es, für Ruhe und Ordnung in der Kleingartenanlage zu sorgen; seinen Anordnungen ist Folge zu leisten.
3. Im Kleingarten gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Lärmschutz; darüber hinaus herrscht von 13 Uhr bis 15 Uhr Mittagsruhe.
4. Der Kleingarten muss mit der vom Weg aus deutlich sichtbaren Kleingartennummer gekennzeichnet sein.
5. Hinsichtlich der Abfallbeseitigung muss sich der Unterpächter an der vereinbarten Entsorgung beteiligen.
6. Der Kleingarten ist angemessen zu bepflanzen; hierbei ist auf die Kulturen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Der Unterpächter ist verpflichtet, die auf seiner Kleingartenparzelle befindlichen Anpflanzungen zu pflegen; zur Pflege gehört auch die Beseitigung von kranken, abgestorbenen und irreparabel geschädigten Anpflanzungen sowie Anpflanzungen, die eine Gefahrenquelle darstellen können

Hochwachsende und besonders ausladende Bäume, insbesondere Waldbäume, Rotbuchen, Linden, Platanen, Rosskastanien, Stieleichen, Pappeln, Weißbirken, Nadelbäume, Walnussbäume und Trauerweiden, dürfen nicht gepflanzt werden.

Soweit Anpflanzungen unzulässig sind oder einer kleingärtnerischen Nutzung der Kleingartenparzelle entgegenstehen, sind diese vom Unterpächter zu beseitigen. Die Verpflichtung zur Beseitigung von Anpflanzungen nach den vorstehenden Regelungen erstreckt

sich auch auf Anpflanzungen, die der Unterpächter bei Abschluss des Unterpachtvertrages auf der Kleingartenparzelle vorgefunden hat.

Bevorzugt sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Laubgehölzen ist der Vorrang zu geben. Es dürfen nur Ziergehölze gepflanzt werden, die im freien Wuchs (d. h. ohne Schnittmaßnahmen) eine Höhe von nicht mehr als 4 m erreichen. Die Gesamtfläche aller Nadelgehölze im Kleingarten darf nicht mehr als 10 m² betragen.

Wildpflanzen sind dort, wo sie die kleingärtnerische Nutzung nicht stören, zu erhalten.

7. Mindestabstände zu den Einfriedungen betragen für

- hochstämmige Obstbäume 1,50 m
- Halbstämme und Buschbäume 1,00 m
- Spindelobst und Spalierobst 0,50 m
- Sträucher und Hecken 0,50 m

8. Der Arten- und Biotopschutz ist, soweit die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt wird, zu fördern. Das gilt insbesondere für den Vogelschutz.

9. Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautbekämpfungsmitteln) sowie sonstiger Pflanzenschutzmittel im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes, die nach der Gefahrstoffverordnung als sehr giftig oder giftig eingestuft wurden oder eine Wasserschutzgebietsauflage haben, ist verboten.

Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt Berlin auf Antrag zugelassen werden.

10. Die Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sind zu beachten. Pflanzenschutzmittel, die nicht zu den unter Ziffer 9 Satz 1 aufgeführten Mitteln gehören, dürfen nur nach vorheriger Beratung durch das Pflanzenschutzamt oder nach Beratung durch einen Fachberater mit Sachkundenachweis angewendet werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln besteht allein in den Fällen des § 11 Nr. 2 des Unterpachtvertrages.

Der Verpächter wird die Unterpächter über den neuesten Stand des integrierten Pflanzenschutzes, der ökologischen Anbauweisen und über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen informieren.

11. Das Jauchen ist nicht gestattet.

12. Gesunder Pflanzenabfall und anderes kompostierfähiges Material muss grundsätzlich im Kleingarten kompostiert werden und darf nicht zur Abfuhr gegeben werden.

Kranke Pflanzenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

13. Das Verbrennen (z. B. von Gartenabfällen) ist verboten.

14. Die – auch nur vorübergehende – Haltung von Großvieh oder Katzen im Kleingarten ist nicht gestattet.

15. Kleintiere müssen so gehalten werden, dass sie nicht lästig werden und in den Nachbargärten keinen Schaden anrichten.

Gewerbliche Tierhaltung ist nicht zulässig.

Hunde sind innerhalb der Kleingartenanlage an der Leine zu führen und so zu halten, dass die Ruhe in der Kleingartenanlage nicht gestört wird.

Die Tierhaltung kann bei Zuwiderhandlung untersagt werden. Für etwaige Schäden aus der Tierhaltung haftet der Unterpächter.

16. Bienenhaltung ist im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung und nur mit Zustimmung des Verpächters gestattet. Die Zahl der Bienenvölker kann begrenzt werden.

17. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzes.

18. Unnötiger Wasserverbrauch ist zu vermeiden. Der Unterpächter ist verpflichtet, die besonderen Anordnungen über den Wasserverbrauch zu beachten und den auf seinen Kleingarten umgelegten besonderen Wasseranteil (z. B. durch Wasserverlust im Rohrleitungssystem außerhalb des Kleingartens) zu bezahlen.

19. Alle zur gemeinsamen Nutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen sind schonend zu

behandeln. An der Unterhaltung dieser Anlagen muss sich der Unterpächter beteiligen.

Der Unterpächter haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Angehörigen und Gäste oder seine Beauftragten verursacht werden. Entstandene Schäden sind dem Zwischenpächter oder seinem Beauftragten (Vorstand des Kleingärtnervereins) mitteilen.

20. Die Auflagen bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Die ausgewiesenen Wege müssen ständig für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar gehalten werden.
21. Das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen, Anhängern, Wohnwagen und Booten auf den Wegen der Kleingartenanlage oder im Kleingarten ist unzulässig.

Das Befahren der Wege der Kleingartenanlage ist grundsätzlich verboten. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf gekennzeichneten und ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden.

Der Vorstand des Kleingärtnervereins kann – ausgehend von den konkreten örtlichen Bedingungen – abweichende Regelungen treffen, die durch den Verpächter vor In-Kraft-Setzung zu bestätigen sind.

§ 23 Inhaltliche Ausgestaltung des Begriffs „Kleingärtnerische Nutzung“

Ausgehend von den Festlegungen des Bundeskleingartengesetzes wird eine vertragsgerechte kleingärtnerische Nutzung wie folgt festgeschrieben:

„Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung ist die angepachtete Gartenfläche sowohl für den Obst- und Gemüseanbau als auch für die sonstige gärtnerische Nutzung in all ihrer Vielfalt und zur Erholung zu nutzen“.

Kriterien der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung als Teil kleingärtnerischer Nutzung im Sinne von §1 dieses/des Unterpachtvertrages sind Beetflächen, Obstbäume/Beerensträucher sowie Flächen, die ausschließlich der Unterstützung dieser Bereiche dienen. Dabei muss der Obst- und Gemüseanbau als Abgrenzung zu anderen Gartenformen dem Kleingarten das Gepräge geben und mindestens ein Drittel der Gartenfläche betragen.

In diesen Sinne gehören:

- **zu den Beetflächen:**
Ein- und mehrjährige Gemüsepflanzen und Feldfrüchte, Kräuter und Erdbeeren, Sommerblumen
- **zu den Obstbäumen/Beerensträuchern:***
Obstbäume, Beerensträucher, Trankgewächse sowie Nutzpflanzen für die Tierwelt,
- **zu den kleingärtnerischen Sonderflächen:**
Gewächshäuser, Frühbeete, Kompostanlagen.

Beetflächen, die mindestens 10% der Gartenfläche einnehmen müssen, sind flächenmäßig überwiegend als Gemüsebeete zu gestalten. Sie können teilweise oder ganz in Form von Hochbeeten angelegt sein und dies insbesondere in Abhängigkeit von der Bodenqualität (Schadstoffbelastungen).

*(wobei bis Halbstamm 10m², bis Viertelstamm/Spindel 5m² und je Beerenstrauch 2m² anzusetzen sind).

§ 24 Übergangsregelungen, Sonstiges

1. Hat das vorhandene, als Laube genutzte, Gebäude mehr als 24 m² Grundfläche und/oder ist mehr als ein Gebäude im Kleingarten vorhanden, ist die nachfolgende Anlage 1 dieses Vertrages zu beachten. In der genannten Anlage 1 sind die zu beseitigenden Gebäude/Gebäudeteile einschließlich der Frist für die Beseitigung aufgeführt.
2. Gleiches gilt auch für die in Anlage 2 festgelegten Maßnahmen zu Außenanlagen und Aufwuchs.
3. Sind die in § 9 Ziffer 2 und 3 genannten Höchstwerte überschritten, und/oder werden die getroffenen Vereinbarungen nicht eingehalten, dürfen keine Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, bevor die zulässigen Werte erreicht sind.
4. Folgende Nebenabreden sind Teil des Vertrages:
 - Durch den Unterpächter ist ein Funktionsnachweis über die Elektroanlage nach VDE durch eine Fachfirma innerhalb eines Monats erstellen zu lassen, sofern ihm nicht ein gültiges Zertifikat (maximal 2 Jahre) vorliegt (Kopie ist dem Zwischenpächter zu übergeben).
 - Im ersten Pachtjahr ist eine Kopie der Pflichtversicherung (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) für die Laube beim Zwischenpächter vorzulegen.
 - Die in Anlage 1 aufgeführten Baulichkeiten stellen eine Bestandserfassung als Grundlage für den Abschluss des Pachtverhältnisses dar.
 -
 -

Berlin, den _____

1. _____
Unterschrift Unterpächter/in (Vor- und Zuname)

2. _____
Unterschrift Unterpächter/in (Vor- und Zuname)

Bezirksverband (als Verpächter)

Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

Die Aushändigung der Anlagen 1 Bauliche Anlagen und 2 Festlegungen des Zwischenpächters zum Unterpachtvertrag wird bestätigt.

Unterschrift Unterpächter/in (Vor- und Zuname)

Unterschrift Unterpächter/in (Vor- und Zuname)

Anlage 1 Bauliche Anlagen **zum Unterpachtvertrag Nummer**

Kleingartenanlage:
Kleingartenbezeichnung:

Im Pachtverhältnis wird folgendes vereinbart:

1. Bei Vertragsschluss sind in Kleingärten keine Gebäude⁽¹⁾ vorhanden. Der Unterpächter verpflichtet sich, bauliche Anlagen⁽²⁾ jeder Art nur unter Beachtung des § 9 dieses Vertrages sowie des § 24 zu errichten.
2. Bei Vertragsabschluss ist/sind im Kleingarten folgende(s) getrennt stehende Gebäude⁽¹⁾ als bauliche Anlage(n)⁽²⁾ vorhanden (siehe als Anlage beiliegende Skizze*):

A) Ein Gebäude (Laube) mit einer Fläche von	ca.	m ² .
B) Ein Gebäudeteil mit einer Fläche von	ca.	m ² .
C) Ein Schuppen mit einer Fläche von	ca.	m ² .
D) Ein Gewächshaus mit einer Fläche von	ca.	m ² .
E) Ein Kinderspielhaus mit einer Fläche von	ca.	m ² .
F) Ein überdachter Laubenvorplatz mit einer Fläche von	ca.	m ² .
G)	ca.	m ² .

(Die Aufzählung ist vollständig.)

3. Der Unterpächter trägt die Kosten der nachfolgend aufgeführten Beseitigung(en), Entfernung(en) sowie der ordnungsgemäßen Entsorgung von Abrissmaterial sowie des notwendigen Auffüllens des Kleingartengeländes mit geeignetem Boden.

Das gesamte Abrissmaterial ist vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen. Sonderabfall ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Der Entsorgungsnachweis ist dem Zwischenpächter zu übergeben.

Nach Abschluss der Arbeiten muss es möglich sein, die freigemachten Flächen kleingärtnerisch unversiegelt zu nutzen.

4. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von Monaten nach Vertragsabschluss das unter dem Buchstaben aufgeführte Gebäude gemäß beigefügter Skizze einschließlich der Fundamente und Haltekonstruktionen zu verkleinern bzw. zu beseitigen. Außerdem muss eine etwa vorhandene Feuerstelle unbrauchbar gemacht bzw. abgerissen werden.
5. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von Monaten nach Vertragsabschluss das/die unter dem/den Buchstaben aufgeführte(n) Gebäude d. h. einschließlich der Fundamente und Haltekonstruktionen sowie die unter aufgeführte Baulichkeit vollständig, bzw. bis zu einer Größe von zu beseitigen (nur Abbau der Überdachung, falls die maximale Versiegelungsfläche nicht überschritten wird bzw. die Dachfläche des Laubenvorplatzes erneuert werden muss). Das gesamte Abrissmaterial ist vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen. Sonderabfall ist wie in Punkt 3 der Anlage 1 zu behandeln.
6. Der Unterpächter sind darüber informiert, dass das/die unter Buchstabe aufgeführte(n) Gebäude auch nach einer in den Punkten 4 und 5 dieser Anlage geforderten Verkleinerung hinsichtlich der Größe nicht den Bestimmungen dieses Vertrages entspricht/entsprechen. Erneuerungsmaßnahmen an den tragenden Teilen des/der Gebäude(s) sind deshalb unzulässig. Der Unterpächter ist verpflichtet, das/diese Gebäude vollständig zu entfernen, wenn Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr geeignet sind, die Funktion des/der Gebäude(s) zu erhalten. Etwa vorgenommene Maßnahmen jedweder Art, die zur Verlängerung der Restnutzungszeit führen, werden bei einer künftigen Bewertung nicht berücksichtigt.

⁽¹⁾ "Gebäude": Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen sowie von Tieren, Pflanzen oder anderer Sachen zu dienen.

⁽²⁾ "Bauliche Anlagen": Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfeste Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

^(*) gegebenenfalls streichen

7. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von _____ Monaten nach Vertragsschluss eine vorhandene Versiegelung⁽¹⁾ der Kleingartenfläche auf das in der Bauordnung genannte Maß zu reduzieren; insofern gilt § 9 Ziffer 6 nicht.
8. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von _____ Monaten nach Übernahme des Kleingartens, bei Nutzung von Sanitäranlagen bzw. bei einem Wasseranschluss in der Laube eine geschlossene Abwassersammelanlage mit DIBT-Zertifikat einzubringen, einen Dichtheitsnachweis fertigen zu lassen und dem Verpächter eine Kopie zu übergeben.
Auf § 9 des Unterpachtvertrages wird verwiesen.

Genehmigte Anschlüsse an das Kanalisationssystem heben die Festlegung auf.

9. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von _____ Monaten nach Übergabe des Kleingartens, einen ordnungsgemäßen Zugang zum Wasserzähler zu erstellen (Minimal 1,0 m x 1,0 m).
10. Auch Anpflanzungen (Bäume, Sträucher), die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen, gehen bei Begründung des Unterpachtverhältnisses in das Eigentum des Unterpächters über.
11. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss – jedoch nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres – folgende Bäume einschließlich des Wurzelwerks bzw. Baumreste („Stubben“) vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen:
- | | |
|---|---|
| - | - |
| - | - |
| - | - |
12. Der Unterpächter verpflichtet sich, Hecken entlang der Einfriedung, die nicht dem vertraglich festgelegten Maß entsprechen, innerhalb von _____ Monaten zurück zu schneiden.

Berlin, den

Unterschrift Unterpächter/in _____

Unterschrift Unterpächter/in _____

⁽¹⁾ "Versiegelung": Eine Versiegelung ist jede Maßnahme, die das Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden ausschließt oder erheblich beeinträchtigt. Vom Versiegelungsverbot erfasst werden alle Maßnahmen, die den Boden mit einer festen Schicht überziehen. (Quelle: Bauordnung Berlin bzw. Kommentierungen)

Anlage 2 Zusätzlich zum Unterpachtvertrag wird folgendes vereinbart **zum Unterpachtvertrag Nummer**

Kleingartenanlage:
Kleingartenbezeichnung:

1. Durch den Unterpächter sind die auf der Parzelle lastenden Kosten entsprechend Soll-Stellung des Vereins termingemäß zu begleichen. Saldierungen bzw. Abzüge von der Rechnung sind nicht statthaft. Einsprüche gegen die Forderungen sind schriftlich an den Verein bzw. an den Verband zu richten.
2. Zum Zwecke der ordnungsgemäßen Verwaltung der Pachtflächen werden die Daten zu den Vertragspartnern und zum Pachtgegenstand beim Zwischenpächter elektronisch gespeichert.
3. Die Verbandszeitschrift ist untrennbarer Bestandteil des Mitgliedsbeitrages.
4. Beseitigungskosten für nicht realisierte Auflagen aus dem Pächterwechsel sind entsprechend Abschätzungsprotokoll beim Zwischenpächter bis zur Erledigung der Auflage zu hinterlegen.
5. Bauliche Maßnahmen sind entsprechend der Ordnung vor Beginn beim Zwischenpächter oder beim Verein zu beantragen. Mit ihrer Realisierung ist erst nach Eingang der schriftlichen Bestätigung zu beginnen.
6. Bei der Entsorgung von Schadstoffen im Rahmen des Rückbaus von Gebäuden bzw. im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen ist ein Entsorgungsnachweis anzufordern und dem Zwischenpächter in Kopie zu übergeben.
7. Dichtheitsnachweise für Abwassersammelanlagen (Grube und Rohrsystem) sind nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme dem Zwischenpächter in Kopie zu übergeben.
8. Wiederholungsprüfungen zur Dichtheit der Abwassersammelanlagen sind im Trinkwassereinzugsgebiet alle 10 Jahre, in den anderen Gebieten alle 20 Jahre zu realisieren (Zone II wird gesondert geregelt).
9. Fäkalien-Abfuhrbelege sind für drei Jahre aufzuheben und bei Verlangen dem Verein und dem Zwischenpächter vorzulegen bzw. in Kopie zu übergeben.
10. Eine Brunnenanlage, als zweite Wasserversorgung der Parzelle, darf durch den Unterpächter nicht in eigener Entscheidung errichtet werden.
11. Eine vorhandene Brunnenanlage ist jährlich durch die Wasserbehörde hinsichtlich möglicher Belastungen bei Nutzung als Trinkwasser prüfen zu lassen. Der Untersuchungsbericht ist unaufgefordert dem Zwischenpächter zu übergeben.
12. Bei einer in der Kleingartenanlage vorhandenen Wasserversorgung besteht, auch bei vorhandenem Brunnen für den Unterpächter Anschlusspflicht. Wasserverluste werden kostenseitig auf alle Unterpächter umgelegt.
13. Der auf der angepachteten Fläche befindliche Aufwuchs, ist Eigentum des Unterpächters.
14. Hecken an Parzellengrenzen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
15. Angrenzende Wege um die Parzelle sind durch den Unterpächter im Rahmen seines Pachtverhältnisses bis zur halben Breite des Weges zu pflegen.
16. Eine Elektroversorgung der Parzelle muss bei Vorhandensein eines Netzes über die Anlage des Vereins erfolgen. Stromverluste sind durch den Unterpächter mitzutragen.
17. Bei Übernahme eines ungeprüften Elektroanschlusses ist durch den neuen Unterpächter ein Zertifikat einer Fachfirma innerhalb vier Wochen beizubringen.
18. Umlagen für festgelegte Projekte des Vereins gehen mit ihrer Zahlung in die Gemeinschaft über. Eine schrittweise Abschreibung kann festgelegt werden (maximal 5 Jahre).
19. Eine Gebäude-Feuerversicherung sowie Haftpflichtversicherung sind Pflichtversicherungen im Unterpachtverhältnis

20. Die Parzelle befindet sich in der Wasserschutzzone

I

II

IIIa

IIIb

Es sind bei der Nutzung der Fläche spezielle Festlegungen des Gesetzgebers und Hinweise des Zwischenpächters zu beachten.

21. Im Trinkwassereinzugsgebiet der Zone IIIa ist auf wasserdurchlässigen Kfz-Abstellplätzen der Motorblock durch eine Unterstellwanne gegen Ölverluste zu sichern.
22. Das Unterpachtverhältnis schließt den Anschluss an die Müllentsorgung des Vereins ein.
23. Das Halten gefährlicher Hunde in Kleingartenanlagen sowie von Katzen ist verboten.
24. Der Schusswaffengebrauch (auch Luftdruckwaffen) sowie das Bogenschießen in Kleingartenanlagen sind nicht gestattet.

Berlin, den

Unterschrift Unterpächter/in _____

Unterschrift Unterpächter/in _____