

Unterpachtvertrag Nummer

§ 1 Pachtgegenstand

1. Der Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V. (im Folgenden Verpächter genannt) verpachtet aus seinem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Zwischenpachtvertrag

über die Kleingartenanlage

den Kleingarten Parzelle

mit einer Fläche von m² zuzüglich anteiliger

Gemeinschaftsfläche von ... m² ab dem

an den/die Unterzeichnenden

1.1 geborene(r)

geb. am

1.2. geborene(r)

geb. am

wohnhaft

.....
(Straße)

.....
(PLZ)

.....
(Ort)

.....
(Telefon)

(im Folgenden Unterpächter genannt) zum ausschließlichen Zwecke kleingärtnerischer Nutzung gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages, den Bestimmungen des Zwischenpachtvertrages zwischen dem Grundeigentümer und dem Verpächter, der Satzung des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V. und des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 -BKleingG- (BGBl S. 210) in der jeweils geltenden Fassung und ergänzender Bestimmungen in der angegebenen Reihenfolge, soweit die Bestimmungen des BKleingG nicht zwingend sind.

Der Teil der im § 3 des Unterpachtvertrags erwähnten Verwaltungsbefugnisse des Verpächters wird durch den Verein

.....

(im Folgenden Kleingartenverein genannt) wahrgenommen.

2. Dem/den Unterpächter(n) ist bekannt, dass er/sie eine Wohnung haben muss/müssen und dass das Dauerwohnen in dem Kleingarten nicht gestattet ist. Die Übernahme eines bestehenden Dauerwohnrechtes wird gesondert vereinbart (Anlage 1). Der/die Unterpächter hat/haben jede Veränderung seiner/ihrer Anschrift sofort dem Verpächter schriftlich mitzuteilen.

3. Wenn der/die Unterpächter oder sein nicht im Vertrag aufgeführter Ehepartner/Lebenspartner bei Abschluss dieses Unterpachtvertrages über anderweitigen Kleingartenbesitz oder gärtnerisch nutzbaren Grundbesitz verfügt oder während der Laufzeit dieses Vertrages derartigen Besitz erlangt -was dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen ist-, so ist ein Kündigungsgrund im Sinne des § 3 Abs. 3.3 gegeben, ohne dass es einer Abmahnung bedarf.

4. Der/die Unterpächter haftet/haften gegenüber dem Verpächter gesamtschuldnerisch.
5. Die Parzelle wird in dem Zustand verpachtet, in dem sie sich gegenwärtig befindet, ohne Gewähr für offene oder verdeckte Mängel.

§ 2 Pacht / Wohnlaubenentgelt /sonstige Kosten

1. Die Pacht beträgt zur Zeit je m² und Jahr 0,3571 €. Es ist die jeweils zulässige Höchstpacht geschuldet. Die Pacht ist halbjährlich im Voraus zu entrichten. Termine und Zahlungsweise regelt der in § 1 Abs. 1 genannte Kleingartenverein als Inkassobeauftragter. Sollte kein Kleingartenverein als Inkassobeauftragter im § 1 Abs. 1 benannt sein, so beziehen sich die vorstehenden Regelungen zum Zahlungstermin u. ä. auf den Verpächter. Die Zahlungen sind in jedem Fall spätestens bis 15. Dezember für das erste Halbjahr und bis 15. Juni für das zweite Halbjahr zu leisten. Spätestens mit Ablauf dieser Termine tritt bei Nichtzahlung Verzug im Sinne des § 286 BGB ein. Diese Fälligkeit gilt auch für die Fälligkeit der Zahlungen nach Abs. 3, 5 und Abs. 6. Falls der/die Unterpächter bis zum Fälligkeitszeitpunkt keine Rechnung erhalten haben, ist der Betrag für den entsprechenden Zeitraum des Vorjahres zu zahlen. Wenn im ersten Jahr die Höhe der nach Absätzen 3, 6 und 8 zu leistenden Zahlungen noch nicht feststeht, sind jedenfalls die der Höhe nach bereits bestimmten Zahlungen und sind jedenfalls die Pacht und gegebenenfalls das Wohnlaubenentgelt für das jeweilige Halbjahr zu zahlen. Im Falle einer Neuberechnung der anteiligen Gemeinschaftsfläche oder wenn sich bei einer Neuvermessung Änderungen hinsichtlich der Parzellengröße oder der Gemeinschaftsfläche ergeben, richtet sich die Pacht ab dem der Feststellung folgenden Monat nach den neuen bzw. neu festgestellten Verhältnissen.
2. Ändert sich die Pacht (beispielsweise durch Änderung des § 5 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes oder durch Neubestimmung der ortsüblichen Pacht im gewerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau), so ist vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen die neu festgesetzte Pacht ab Beginn des der Festsetzung folgenden Halbjahres zu entrichten.
3. Die durch den Pachtgebrauch entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten, Abgaben, Entgelte und Gebühren trägt/tragen der/die Unterpächter neben der Pacht. § 2 Abs. 2 dieses Vertrages gilt sinngemäß.
4. Nicht durch den Verpächter verursachte Einschränkungen im Gebrauch der Pachtsache, insbesondere Beeinträchtigung der kleingärtnerischen Nutzung durch Umweltereignisse, berechtigen nicht zur Minderung der Pacht.
5. Dauerbewohner sind verpflichtet, ein Wohnlaubenentgelt in Höhe von 61,36 EUR pro Monat zu zahlen. Bei landeseigenem Kleingartenland ändert sich das Wohnlaubenentgelt entsprechend der jeweils geltenden Regelung des Senats von Berlin. Bei Kleingartenland, das anderen Eigentümern gehört, ändert sich das Wohnlaubenentgelt insoweit, wie der Eigentümer berechtigterweise eine Veränderung fordert. Das Wohnlaubenentgelt ist halbjährlich im Voraus zu zahlen.
6. Der/die Unterpächter verpflichten sich zur finanziellen Beteiligung und zu Arbeitsleistungen zur Herrichtung und zum Unterhalt von Versorgungseinrichtungen (z. B. gemeinschaftliche Wasserversorgung, gemeinschaftliche Stromversorgung usw.) und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen des Kleingartenvereins und zwar unabhängig von seiner/ihrer Mitgliedschaft in diesem Verein.

7. Die Aufrechnung gegen die Pachtforderung ist nur mit unbestrittenen oder gerichtlich festgestellten Gegenforderungen möglich. Die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten ist unzulässig.

8. Der/die Unterpächter verpflichten sich zur Zahlung einer jährlichen Verwaltungsgebühr in Höhe von 55,00 EUR an den Verpächter. Die Verwaltungsgebühr kann alle drei Jahre um maximal 10% erhöht werden. Die Verwaltungsgebühr ist im Voraus zu entrichten und zwar spätestens bis zum 15. Dezember.

§ 3 Pachtdauer und Kündigung

1. Das Pachtverhältnis beginnt an dem unter § 1 Abs. 1 genannten Datum.

2. Der/die Unterpächter kann/können das Vertragsverhältnis zum 30. November des laufenden Jahres kündigen, wenn die Kündigung bis zum 3. Werktag im August beim Verpächter eingegangen ist. Bei Versäumnis dieser Frist ist die Kündigung erst zum 30. November des Folgejahres gültig. Davon abweichende Aufhebungstermine sind nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

3. Der Verpächter kann den Unterpachtvertrag kündigen, wenn der/die Unterpächter

3.1 mit der Entrichtung der Pacht in der Höhe der Pacht eines Vierteljahres in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtforderung erfüllt;

3.2 oder von ihm/ihnen im Kleingarten 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;

3.3 ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, welche die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube ohne Berechtigung zum dauernden Wohnen nutzt, die Parzelle gewerblich nutzt, die Parzelle unbefugt einem Dritten überlässt, die Einfriedung der Parzelle eigenmächtig durchbricht, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für den Kleingartenverein verweigert.

4. In den Fällen 3.1 und 3.2 kann die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, in den Fällen 3.3 zum 30. November eines Jahres spätestens am dritten Werktag im August erfolgen.

5. Die fristlose Kündigung durch den Verpächter nach § 3 Abs. 3.1 oder 3.2 (entsprechend § 8 BKleingG) hat die sofortige Beendigung des Pachtverhältnisses zur Folge und verpflichtet den/die Unterpächter zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Kleingartens an den Verpächter.

6. Eine Fortsetzung des Gebrauchs der Pachtsache über den Kündigungstermin hinaus bewirkt keine Verlängerung des Unterpachtvertrages. § 545 BGB ist ausgeschlossen. Der/die Unterpächter bleibt/bleiben verpflichtet, auch nach dem Wirksamwerden der Kündigung gemäß § 3 Abs. 3 so lange für eine Nutzungsentschädigung in Höhe der Pacht und für die auf der Parzelle liegenden öffentlichen Lasten / Verwaltungsgebühren und sonstigen Kosten gemäß § 2 Abs. 3 und für die Beteiligung an den Gemeinschaftseinrichtungen gemäß § 2 Abs. 6 aufzukommen,

- bis ein Nutzerwechsel vollzogen ist (Wirksamkeit eines neuen Unterpachtvertrages) oder
- der/die Unterpächter die Parzelle einschließlich aller Anpflanzungen und baulichen Anlagen in den alleinigen Besitz des Verpächters übergeben haben oder
- der/die Unterpächter alle Anpflanzungen und baulichen Anlagen vollständig von der Parzelle entfernt haben.

§ 4 Bauliche Anlagen

1. Im Sinne der § 18 Abs. 1 und 20 a Nr. 7 BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben können in dem in der Anlage 1 zu diesem Unterpachtvertrag beschriebenen Umfang, auch wenn sie die in § 4 Abs. 3.1 dieses Vertrages vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden; dies gilt auch für Kellerräume und Gewächshäuser, welche die Regelung des § 4 Abs. 3.3 dieses Vertrages überschreiten. Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Nutzung dienen. Dieser „Bestandsschutz“ erlischt mit dem Ende der Möglichkeit der Ausübung des ursprünglichen Nutzungszwecks der Baulichkeit oder auch mit deren grundlegender Veränderung oder Erneuerung, insbesondere bei Erneuerungsmaßnahmen an tragenden Teilen.

2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters, dem zu diesem Zweck die Grundriss- und Bauzeichnungen, eine Materialliste und eine Ausführungsbeschreibung in dreifacher Ausfertigung vorzulegen sind, erforderlich. Nach der schriftlichen Zustimmung des Verpächters ist eine ggf. notwendige behördliche Genehmigung von dem/den Unterpächter(n) selbst einzuholen.

3. Nachfolgend aufgeführte bauliche Anlagen (3.1 – 3.7) sind genehmigungsfähig. Die Herstellung oder Veränderung der baulichen Anlage bedarf jedoch der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters (siehe § 4 Abs. 2).

3.1 Die Laube darf nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze errichtet werden; die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit und nach ihren Ausstattungen und Einrichtungen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

3.1.1 Die Laube ist einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz mit maximal 24 m² überdachter Grundfläche genehmigungsfähig. Hierbei bleiben die Dachüberstände, die nicht mehr als 0,80 m betragen, unberücksichtigt. Ein Dachüberstand von mehr als 0,8 m wird in voller Ausdehnung in die überdachte Grundfläche eingerechnet.

3.1.2 Die Laube darf nur eingeschossig sein. Das Unterkellern der Laube ist nicht gestattet.

3.1.3 Die Laube darf folgende Höhen nicht überschreiten:

a) Pultdach, Flachdach:	2,60 m
b) Sattel-, Zelt- oder Walmdach	
Traufhöhe (unterste Kante der Dachfläche) höchstens:	2,25 m
Dach- und Firsthöhe höchstens:	3,50 m

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

3.2 Diese Regelungen (§ 4 Abs. 3.1) gelten auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m², Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe innerhalb der Laube ist genehmigungsfähig.

3.3 Neben der zulässigen Laube ist ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 12 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m und ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m² Grundfläche und mit einer Höhe bis zu 1,25 m genehmigungsfähig.

3.4 Es sind bis zu 5 nicht in das Erdreich eingelassene Wasserbehälter mit einer Maximalgröße von je 300 Litern und ein gemauertes Wasserbecken mit einer Fläche bis 2 m² und einer Tiefe bis zu 0,50 m genehmigungsfähig.

3.5 Genehmigungsfähig ist ein handelsübliches, aufblasbares, leicht transportfähiges, ebenerdig aufgestelltes Becken mit höchstens 3,60 m Durchmesser. Dieses Becken ist in den Wintermonaten abzubauen.

3.6 Im Kleingarten ist ein Teich bis zu einer Größe von 3% der Kleingartenfläche, jedoch höchstens 10 m² genehmigungsfähig, und zwar mit flachen Randbereichen. Der Teich darf nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden. Er muss für eine Bepflanzung geeignet sein.

3.7 Genehmigungsfähig sind Abwassersammelbehälter mit einer Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt-Nummer).

4. Bauliche Anlagen, welche die zulässige Größe überschreiten sowie Baulichkeiten, die ohne Genehmigung errichtet wurden, sind unabhängig davon, von wem diese errichtet worden sind, bei schriftlicher Aufforderung durch den Verpächter von dem/den Unterpächter(n) auf seine/ihre Kosten zu beseitigen.

5. Anbauten oder Nebenanlagen jeglicher Art (z. B. Aborte, gemauerte Grillanlagen, offene oder geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze, Kleintierställe, gemauerte Kamine u.ä.) sind unzulässig.

6. Neben der Grundfläche der Laube dürfen höchstens 6% der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt sein. Die Verwendung von Ortbeton für die Befestigung von Wegen und die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

7. Das Gewächshaus und das Kinderspielhaus dürfen nur für den Zweck ihrer Bestimmung genutzt werden. Eine Nutzung als Abstellraum für Geräte, Materialien u.ä. ist nicht erlaubt. Bei zweckentfremdeter Nutzung sind diese Einrichtungen unverzüglich zu beseitigen.

8. Es sind grundsätzlich Trocken- bzw. Humustoiletten anzustreben, Chemietoiletten sind nicht zulässig. Soweit Abwässer und Fäkalien anfallen, sind diese in behördlich genehmigten Auffanggruben zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der/die Unterpächter hat/haben sich durch einen zertifizierten Fachbetrieb die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der gesamten Abwasseranlage bestätigen zu lassen. Der/die Unterpächter hat/haben diese Dichtheitsprüfung alle 5 Jahre wiederholen zu lassen. Die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer und Fäkalien ist auf Verlangen dem Verpächter nachzuweisen. Im Falle der Abfuhr darf diese nur mit geeigneten Fahrzeugen erfolgen. Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen.

9. An den Kosten der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage hat/haben sich der/die Unterpächter angemessen zu beteiligen. Die Außeneinfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden. Eine Einfahrt für Kraftfahrzeuge zur Parzelle ist in jedem Fall verboten.

10. Innerhalb der Kleingartenanlage ist der Kleingarten durch den/die Unterpächter einzufrieden, soweit es sich nicht um einen Teil der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage handelt. Bei der Einfriedung sind die Regelungen des Berliner Nachbarrechtsgesetzes sinngemäß anzuwenden. Die Höhe der Einfriedung ist vom Verpächter im Benehmen mit dem/den Unterpächter(n) festzulegen. Im Zweifelsfall entscheidet der Verpächter. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt dem/den Unterpächter(n) überlassen, wobei auf wertvolle Ausführungen (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen) verzichtet werden soll. Die Verwendung von Stacheldraht innerhalb der Kleingartenanlage ist untersagt. Mauern oder ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist die schriftliche Zustimmung des Verpächters einzuholen (siehe § 4 Abs. 2).

11. An den Einfriedungen innerhalb der Kleingartenanlage dürfen Rohrmatten oder andere sichtbehindernde Materialien nicht angebracht werden. Hecken an den Grenzen der Parzelle dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten. Ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke dennoch bis zu 1,25 m hoch sein.

12. Bei äußeren Begrenzungen an verkehrsreichen Straßen und an Parkplätzen/Stellplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters Hecken bis zu 2,50 m hoch sein. Hierzu bedarf es gemäß der jeweiligen Bauordnung einer Genehmigung, die der/die Unterpächter nach vorheriger Zustimmung durch den Verpächter selbst beantragen muss/müssen.

§ 5 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung

1. Die Bewirtschaftung des Kleingartens hat grundsätzlich durch Selbstarbeit des/der Unterpächter(s) zu erfolgen. Hierbei ist auch eine Unterstützung durch Familienangehörige zulässig.

2. Zur Herstellung von Anschlüssen an die Versorgungsleitungen bedarf es der Genehmigung des Verpächters. Die anteiligen Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen sowie die Kosten für den Verbrauch usw. hat/haben der/die Unterpächter zu tragen, ebenso die Kosten der Müllbeseitigung sowie etwa noch anfallende Schornsteinfegergebühren. Diese sind an den Empfangsberechtigten direkt zu zahlen, sofern der Kleingartenverein nicht davon abweichende Regelungen trifft.

§ 6 Pflichten

Der/die Unterpächter ist/sind verpflichtet:

1. die in der Kleingartenanlage 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 etwaiger Pflanzenschädlinge und Krankheitserreger, Reinigung der Gräben und Wasserabflüsse) auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen;
3. sich an den Verpflichtungen des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebekämpfung entsprechend den Festlegungen des Kleingartenvereins zu beteiligen;
4. den Weg vor seinem/ihrem Kleingarten während der Gartensaison bis zur halben Breite ständig in Ordnung zu halten. Bei Zuwiderhandlungen trifft der Vorstand des Kleingartenvereins im Auftrag des Verpächters die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des/der verpflichteten Unterpächter(s);
5. eine Feuer- und Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag sowie die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen oder der Gruppen-Haftpflicht- und Feuerversicherung des Kleingartenvereins beizutreten;
6. Handlungen, die zu schädlichen Verunreinigungen von Boden und Grundwasser führen, zu unterlassen, widrigenfalls Schadensersatz zu leisten; der Verpächter ist ggf. berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des/der Unterpächter(s) vornehmen zu lassen;
7. sich an Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege bestimmter Teile von Natur und Landschaft, die im Zusammenhang mit dem Kleingarten stehen, entsprechend den Festlegungen der in § 1 Abs. 1 genannten Kleingartenvereins zu beteiligen;
8. bei Schäden oder Unfällen, die durch Dritte verursacht wurden, die in seinem/ihrem Auftrag oder Interesse die Kleingartenanlage betreten, die Haftung zu übernehmen.
9. der Verkehrssicherungspflicht für alle auf der Parzelle befindlichen Anpflanzungen und Aufbauten nachzukommen.

§ 7 Weitere Pflichten

1. Der/die Unterpächter verpflichtet(n) sich, den im Einvernehmen mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V. ergangenen Anordnungen und Beschlüssen des Kleingartenvereins Folge zu leisten, z. B. sich insbesondere an der Gemeinschaftsarbeit zu beteiligen. Kommt/kommen der/die Unterpächter dieser Verpflichtung zur Gemeinschaftsarbeit nicht nach und stellt/stellen er/sie auch keine Ersatzperson, so haben er/sie die Nichtbeteiligung durch Geld abzugelten. Die Höhe des Abfindungsbetrages wird durch den Kleingartenverein festgelegt.

§ 8 Entschädigung

1. Der/die Unterpächter hat/haben, soweit keine abweichende gesetzliche Regelung besteht, nach Lösung des Unterpachtverhältnisses gegenüber dem Verpächter keinen Anspruch auf eine Entschädigung.
2. Der Verpächter kann von dem/den Unterpächtern die teilweise oder vollständige Entfernung der Anpflanzungen zum Zeitpunkt des Unterpachtvertragsendes zu Lasten der/des Unterpächter(s) verlangen.
3. Die auf der Parzelle befindlichen baulichen Anlagen sind Scheinbestandteile des Grundstücks im Sinne des § 95 BGB. Der Verpächter behält sich vor, ihren gänzlichen oder teilweisen Abriss gemäß § 546 BGB in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB zu Lasten der/des Unterpächter(s) zu fordern – unabhängig davon, wer diese baulichen Anlagen errichtet hat.
4. Sofern der Verpächter ganz oder in Teilen auf die Entfernung von Anpflanzungen und Aufbauten auf der im § 1 Abs. 1 genannte Parzelle verzichtet und diese Parzelle wieder verpachtet, so kann der/die Unterpächter gegenüber dem/den nachfolgenden Unterpächtern einen Anspruch auf Entschädigung geltend machen, deren Höhe nach § 8 Abs. 4.4 dieses Vertrages ermittelt und nach folgenden Kriterien bestimmt wird:
 - 4.1 Entschädigt werden nur die einer kleingärtnerischen Bewirtschaftung und Nutzung dienenden Einrichtungen des Kleingartens.
 - 4.2 Baulichkeiten werden nur in einfacher Ausführung und nur bis zu der im § 4 dieses Vertrages zugelassenen Größe entschädigt. Von den Anschlüssen an die Versorgungsleitungen wird nur der Wasseranschluss entschädigt. Die Regelungen des § 16 des Unterpachtvertrages sind davon unberührt.
 - 4.3 Der/die Unterpächter verzichtet(n) ausdrücklich auf weitergehende Ansprüche.
 - 4.4 Die Feststellung der für die Entschädigung maßgebenden Tatsachen und die Festsetzung der maximalen Höhe der Entschädigung obliegt einer Abschätzkommission, deren Mitglieder von dem Verpächter bestimmt werden. Für die Bewertung sind die Richtlinien des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. maßgebend; in diese kann beim Verpächter Einblick genommen werden. Auf Wunsch wird dem/den Unterpächter(n) gegen Kostenerstattung eine Kopie der Richtlinien ausgehändigt. Die Entscheidung der Abschätzkommission ist verbindlich.
 - 4.5. Die Vorschriften der §§ 317 bis 319 BGB finden entsprechende Anwendung.

§ 9 Räumungsentschädigung

1. Bei Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Grundstückseigentümer Land Berlin in anderen als dem in § 10 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG genannten Fällen wird die Höhe der zu zahlenden Entschädigung nach dem BKleingG und den jeweils geltenden Verwaltungsvorschriften des Landes Berlin ermittelt. Für andere Grundstückseigentümer regelt sich die Entschädigung nach dem BKleingG und BGB.

2. Der Verpächter ist berechtigt, die dem/den Unterpächter(n) nach § 11 des Bundeskleingartengesetzes zustehende Kündigungsentschädigung in Empfang zu nehmen; er hat diese Entschädigung unverzüglich nach Abräumung des Kleingartens weiterzuleiten. Der/die Unterpächter ist/sind damit einverstanden, dass der Verpächter sich wegen der ihm gegen den/die Unterpächter zustehenden Forderungen aus der Entschädigungssumme befriedigt.

§ 10 Zutritt, Betreten

1. Der Zutritt zum Kleingarten ist dem Verpächter oder seinem Beauftragten sowie dem Grundstückseigentümer mit einer Ankündigungsfrist von mindestens zwei Wochen zu gestatten.

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/haben der/die Unterpächter dies zu dulden. Etwaige Schadensersatzansprüche regeln sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 11 Pfandrecht

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

§ 12 Weitere Verträge

Der jeweilige Zwischenpachtvertrag kann beim Verpächter eingesehen werden.

§ 13 Änderungen

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

§ 14 Beendigung durch Tod

1. Stirbt/sterben der/die Unterpächter, endet der Unterpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des/der Unterpächter(s) folgt.

2. Bei einem gemeinschaftlichen Unterpachtvertrag wird beim Tod eines Unterpächters der Unterpachtvertrag mit dem überlebenden Unterpächter fortgesetzt, sofern dieser nicht bis zum Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Unterpächters folgt, schriftlich der Fortsetzung widerspricht.

§ 15 Weitergabe

Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Verpächter. Der/die Unterpächter ist/sind nicht berechtigt, den/die künftigen Unterpächter zu bestimmen. Jede gewerbliche Vermittlung ist unzulässig.

§ 16 Überleitungsvorschriften, Sonstiges

1. Hat das vorhandene Gebäude mehr als 24 m² Grundfläche und/oder ist mehr als ein Gebäude im Kleingarten vorhanden, ist die in Anlage 1 dieses Vertrages getroffene Festlegung zu beachten. Dort sind die zu beseitigenden Gebäude bzw. Gebäudeteile einschließlich einer Frist für die Beseitigung aufgeführt, oder es wird dort der Bestandsschutz für Gebäude gemäß BKleingG § 20a Nr. 7 festgestellt.
2. Sind die in § 4 Absatz 3 dieses Vertrages genannten Höchstwerte überschritten oder werden die unter § 18 dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen nicht eingehalten, dürfen keine Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, bis die zulässigen Werte nach BKleingG erreicht sind.
3. Die Anlage 1 (Festlegungen) und Anlage 2 (Lageskizze) sind Bestandteil dieses Vertrages.

§ 17 Eheleute/eingetragene Lebenspartnerschaften

1. Haben Eheleute/eingetragene Lebenspartnerschaften gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag geschlossen und wird die Ehe/Lebenspartnerschaft der Unterpächter geschieden, sind sie verpflichtet, eine Entscheidung herbeizuführen, die den Unterpächter bestimmt, mit dem der Vertrag fortgeführt werden soll; über das Ergebnis ist der Verpächter unverzüglich schriftlich zu informieren.
2. Wird eine solche Entscheidung bis zur Rechtskraft des Scheidungsurteils nicht getroffen, so wird der Unterpachtvertrag mit beiden Unterpächtern fortgeführt. Beide Unterpächter haften weiterhin gesamtschuldnerisch, die Verpflichtungen gegenüber des Kleingartenvereins wie z.B. Gemeinschaftsleistungen sowie andere Pflichten aus diesem Unterpachtvertrag haben beide Unterpächter zu erfüllen.

§ 18 Gartenordnung

Verstöße gegen die Gartenordnung berechtigen den Verpächter zur Kündigung des Unterpachtverhältnisses nach § 3 Abs. 3 dieses Vertrages und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

1. Der/die Unterpächter soll(en) an Gartenfachberatungsveranstaltungen teilnehmen und sich über alle fachlichen Fragen unterrichten.
2. Dem Vorstand des Kleingartenvereins obliegt es, u.a. für Ruhe und Ordnung auf dem Gelände zu sorgen; seinen Anordnungen ist Folge zu leisten.

3. Von 13 Uhr bis 15 Uhr herrscht Mittagsruhe, im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Lärmschutz. Insbesondere sind lärm erzeugende Tätigkeiten während der Mittagsruhe und an Sonn- und Feiertagen ausnahmslos zu unterlassen. Für motorgetriebene Gartengeräte (z. B. Rasenmäher, Häcksler, Bohrmaschine usw.) gilt die 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV).

4. Der Kleingarten muss mit der deutlich sichtbaren Kleingartennummer am Gartentor gekennzeichnet sein.

5. Hinsichtlich der Müllbeseitigung hat/haben sich der/die Unterpächter an der durch den Kleingartenverein vereinbarten Entsorgung zu beteiligen. Das Jauchen mit Fäkalien ist nicht gestattet.

6. Der Kleingarten ist angemessen zu bepflanzen; hierbei ist auf die Kulturen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das Anpflanzen hoch wachsender und besonders ausladender Bäume, z. B. Waldbäume, Rotbuche, Linde, Platane, Rosskastanie, Stieleiche, Pappel, Weißbirke, Nadelbäume, Walnussbaum und Trauerweide, ist nicht zulässig. Die Mindestabstände zu den Einfriedungen betragen für

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

7. 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 geringere Höhe als vier Meter erreichen. Die Gesamtfläche aller Nadelgehölze in dem Kleingarten darf nicht mehr als 10 m² betragen. Wildpflanzen sind dort, wo sie die kleingärtnerische Nutzung nicht stören, zu erhalten.

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 (Unkrautbekämpfungsmittel) sowie sonstiger Pflanzenschutzmittel im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes, die nach der Gefahrenordnung als sehr giftig oder giftig eingestuft werden oder eine Wasserschutzgebietsauflage haben, ist verboten. Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt Berlin in besonderen Fällen 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 Kleingartenfachberater mit Sachkundenachweis angewendet werden. Eine Verpflichtung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln besteht allein in den Fällen des § 6 Abs. 2 des Unterpachtvertrages. Der Verpächter soll die Unterpächter über den neuesten Stand des integrierten Pflanzenschutzes, der ökologischen Anbauweisen und über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen informieren.

11. Gesunder Pflanzenabfall und anderes kompostierfähiges Material ist im Kleingarten zu kompostieren. Es darf nicht im Rahmen der Müllbeseitigung zur Abfuhr gegeben werden. Das Verbrennen von Gartenabfällen ist unzulässig.

12. Offenes Feuer sowie die Errichtung von Feuerstätten ist unzulässig.

13. Das Ausbringen von Material, gleich welcher Art (z.B. Aushub, Bauschutt, Baum- oder Heckenschnitt usw.), auf den Wegen der Kleingartenanlage ist untersagt.

14. Die Tierhaltung ist - auch vorübergehend - nicht gestattet, eine Kleintierhaltung bedarf der vorherigen Zustimmung des Verpächters. Kleintiere sind so zu halten, dass sie nicht lästig werden und in den Nachbargärten keinen Schaden anrichten. Hunde sind innerhalb der Kleingartenanlage an der Leine zu führen und so zu halten, dass nicht die Ruhe in der Kleingartenanlage gestört wird. Die Tierhaltung kann durch den Kleingartenverein oder durch den Verpächter untersagt werden. Für etwaige Schäden aus der Tierhaltung haftet/haften der/die Unterpächter als Tierhalter.

15. Bienen- oder Brieftaubenhaltung ist nur im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung und nur mit Zustimmung des Verpächters gestattet.

16. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzes.

17. Alle zur gemeinsamen Nutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen der Kleingartenanlage sind schonend zu behandeln. An der Unterhaltung dieser Anlagen hat/haben sich der/die Unterpächter entsprechend den Festlegungen des Kleingartenvereins zu beteiligen.

18. Die Auflagen bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Das Abbrennen von Feuerwerkskörpern innerhalb der Kleingartenanlage ist untersagt.

19. Das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Booten auf den Wegen der Kleingartenanlage oder im Kleingarten ist unzulässig. Das Befahren der Wege der Kleingartenanlage ist grundsätzlich verboten und ist ausschließlich zum Zwecke des sofortigen ununterbrochenen Be- bzw. Entladens gestattet. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf gekennzeichneten und ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden. Während der unter Abs. 3 genannten Zeiten der Mittagsruhe ist das Befahren der Kleingartenanlage ausnahmslos untersagt.

20. Unnötiger Wasserverbrauch muss vermieden werden. Der/die Unterpächter ist/sind verpflichtet, die besonderen Anordnungen über den Wasserverbrauch zu beachten und den auf seinen Kleingarten vom Vorstand des Kleingartenvereins umgelegten Wasseranteil einschließlich eingetretener Verluste nach Rohrbruch zu bezahlen.

21. Das Betreten der Kleingartenanlage bei Schnee und Eis erfolgt auf eigenen Gefahr, ein Winterdienst innerhalb der Kleingartenanlage wird nicht durchgeführt.

22. Die Regelungen der Gartenordnung des Verpächters in der jeweils gültigen Fassung sind durch den/die Unterpächter einzuhalten.

23. Die durch den jeweiligen Kleingartenverein getroffenen Bestimmungen zur Nutzung des Kleingartens sind einzuhalten. **In jedem Fall ist mindestens 1/3 der Fläche des Kleingartens für den Obst- und Gemüseanbau, davon mindestens 50 % durch Beetfläche, zu nutzen. Zierpflanzen zählen nicht zu dieser Fläche.**

§ 19 Allgemeines

1. Der Unterpachtvertrag wurde in 3 Exemplaren gefertigt und unterzeichnet. Das Original erhält/erhalten der/die Unterpächter, ein Exemplar erhält der Verein und ein Exemplar verbleibt beim Verpächter.

2. Der Unterpachtvertrag besteht aus 13 Seiten und den Anlagen 1 und 2.

Berlin,

1.1
(Unterschrift des Unterpächters) (Vor- und Zuname)

1.2
(Unterschrift des Unterpächters) (Vor- und Zuname)

.....
Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V. als Verpächter

Anlage 1

zum Unterpachtvertrag Nummer

betrifft: Kleingartenanlage
Parzelle

Den vertragsschließenden Parteien ist bekannt, dass Boden und Wasser in der oben bezeichneten Kleingartenanlage belastet sein können. Der Verpächter übernimmt keine Gewährleistung für die Beschaffenheit des Kleingartenbodens, insbesondere in Bezug auf Altlasten.

Im Übrigen wird folgendes vereinbart:

1. Dem Dauerwohnen in der unter Punkt 4 dieser Anlage als Gebäude A aufgeführten Baulichkeit auf der unter § 1 des Unterpachtvertrages genannten Parzelle wird durch den Verpächter nicht zugestimmt.

2. Der/die Unterpächter verpflichten sich, innerhalb von **6** Monaten nach Vertragsabschluss, die nachfolgend aufgeführten Beseitigung(en), Verkleinerung(en) und Entfernung(en) sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des Abrissmaterials einschließlich des notwendigen Auffüllens des Kleingartengeländes mit Mutterboden vorzunehmen. Die Kosten trägt/tragen der/die Unterpächter.

3. Bei Vertragsabschluss sind im o.g. Kleingarten (keine) Gebäude¹ vorhanden.

3a. Der/die Unterpächter verpflichten sich, bauliche Anlagen² jeder Art nur unter Beachtung des § 4 dieses Vertrages zu errichten.

3b. Der/die Unterpächter verpflichten sich, innerhalb von **6** Monaten nach Vertragsabschluss ein ordnungsgemäßes³ Auffangen von Abwasser durch Sanierung oder Neubau eines Abwasserauffangbehälters durch Vorlage eines Dichtheitszertifikats nachzuweisen. Ein Dichtheitszertifikat ist von einem Fachbetrieb der „Gütesicherung Kanalbau e.V.“ mit dem Ausführungsbereich „D“ vorzulegen.

trifft zu: ja nein

1 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 anderen Sachen zu dienen.

2 Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen 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.

3 Maßgebend sind die geltenden Bestimmungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin

4. Die nachfolgend aufgeführten Gebäude (Bezeichnung siehe Anlage 2) werden bei Vertragsabschluss übergeben:

Anzahl der Gebäude 2 (zwei)

Beschreibung der Gebäude:

A ein Gebäude mit _____ m² überdachter Fläche

B ein Gebäude mit _____ m² überdachter Fläche

C ein Gebäude mit _____ m² überdachter Fläche

D ein Gebäude mit _____ m² überdachter Fläche

5. Der/die Unterpächter verpflichten sich, innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss das/die unter dem Buchstaben ... (siehe Anlage 2) aufgeführte(n) Gebäude vollständig, d.h. einschließlich Fundamente und Haltekonstruktionen, auf eigene Kosten zu beseitigen und das gesamte Abrissmaterial vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen.

Nach der Beseitigung muss es möglich sein, die bisherige Standfläche kleingärtnerisch zu nutzen.

6. Der/die Unterpächter verpflichten sich, innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss die Feuerstätten zu entfernen, den Schornstein bis unter die Dachoberkante abzureißen und das Dach zu verschließen.

trifft zu: ja nein

7. Die Anlage 3 ist Bestandteil dieses Unterpachtvertrages.

Berlin,

1.1
(Unterschrift des Unterpächters) (Vor- und Zuname)

1.2
(Unterschrift des Unterpächters) (Vor- und Zuname)

.....
Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V. als Verpächter

Anlage 3

zum Unterpachtvertrag Nummer

betrifft: Kleingartenanlage
Parzelle

Zwischen den vertragsschließenden Parteien wird Folgendes vereinbart:

1. Der Bezirksverband widerspricht nach wie vor der Existenz

des Gebäudes ...³ mit ... m² überdachter Fläche

auf der o.a. Parzelle. Der Bezirksverband verzichtet solange auf die Forderung nach Entfernung dieses Gebäudes, wie

- a. der o.a. Unterpachtvertrag zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht oder
- b. tragende Teile dieses Gebäudes nicht ersetzt/verändert werden.

2. Der/die Unterpächter verpflichtet/verpflichten sich hiermit, mit Beendigung des Unterpachtvertrages oder bei Ersetzen/Veränderung tragender Teile des Gebäudes dieses Gebäude zu seinen/ihren Lasten unverzüglich und restlos zu entfernen. Nach der Beseitigung muss es möglich sein, die bisherige Standfläche kleingärtnerisch zu nutzen.

3. Wenn der/die Unterpächter Ihre Pflichten nach Abs. 2 verletzen, ist der Bezirksverband berechtigt, den dem/den Unterpächter(n) die Erstattung der Kosten für das Nachholen der Verpflichtungen gemäß Abs. 2 und für eventuelle Entschädigung des nachfolgenden Pächters zu verlangen.

Berlin,

1.1
(Unterschrift des Unterpächters) (Vor- und Zuname)

1.2
(Unterschrift des Unterpächters) (Vor- und Zuname)

.....
Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V. als Verpächter

³ Die Gebäudebezeichnung bezieht sich auf die in Anlage 2 des Unterpachtvertrages aufgeführten Baulichkeiten.