

Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V. Unterpachtvertrag

§ 1 Pachtgegenstand

1. Der **Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V.** Ruhwaldweg 1, 14050 Berlin (**Verpächter**), im Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V., verpachtet aus seinem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Zwischenpachtvertrag über das in Berlin – Charlottenburg/Wilmersdorf, **Ortsteil Charlottenburg** gelegene Grundstück der Kleingartenanlage

Kolonie: _____

Parzelle: _____

Vorgangsnummer: _____

den Kleingarten Parzelle Nr.:	mit einer Fläche	von	m ²
zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsfläche		von	m ²
einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche		von	m ²
Eine Neuberechnung der anteiligen Gemeinschaftsfläche bleibt vorbehalten			

an den/die unterzeichnenden Unterpächter/in entsprechend nachfolgenden Familienstandsschlüssel (Eheleute/Lebenspartnerschaften nach LPartG), Familienstand: 1 = ledig / 2 = verheiratet / 3 = eingetragene Lebenspartnerschaft / 4 = eheähnliche Lebensgemeinschaft 5 = geschieden/verwitwet / 6 = Kind zu 1.1.

1.1.	geborene/r	geb. am	Fam.-Stand:
1.2.	geborene/r	geb. am	Fam.-Stand:
(beide) wohnhaft:			
wohnhaft: 1.1.			
wohnhaft: 1.2.			

zum ausschließlichen Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl I, S. 210) in der jeweils geltenden Fassung. Einzelheiten regeln die Gartenordnung und die Beschlüsse des Bezirksverbandes.

2. Gegenstand des Unterpachtvertrages sind auch die nachfolgend bezeichneten Anlagen:
1. öffentlich/rechtliche Lasten (Anlage 1)
 2. bauliche Anlagen (Anlage 2)
 3. Skizze (Anlage 3)
 4. Abwasserbenutzungsordnung (Anlage 4)
 5. Kleingärtnerische Nutzung (Anlage 5)
3. Der/Die Unterpächter/in übernimmt/übernehmen die vorhandenen baulichen Anlagen. Auf § 18 Ziffer 2 dieses Vertrages wird hingewiesen.
4. Den Unterpächtern ist bekannt, dass sie eine Wohnung als Lebensmittelpunkt haben muss/müssen und dass das Dauerwohnen in dem Kleingarten nicht gestattet ist – Auf Verlangen ist dem Verpächter der Mietvertrag und die polizeiliche Meldebescheinigung vorzulegen. Jede Änderung der Anschrift und des Personenstandes, insbesondere Trennung und Scheidung, sind unverzüglich dem Verpächter schriftlich mitzuteilen.
5. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass Boden und Wasser in Berliner Kleingartenanlagen mit Schadstoffen belastet sein können. Der Verpächter übernimmt keine Gewährleistung für die Beschaffenheit des Kleingartenbodens, und für das Grundwasser sowie evtl. vorhandene Altlasten aus der Zeit vor diesem Vertragsabschluss sowie daraus resultierende Folgeschäden.

§ 2 Zahlungsverpflichtungen

Der Pachtzins einschließlich der öffentlich/rechtlichen Lasten beträgt zurzeit je m ² und Jahr	€
1. Ergibt für o. g. Kleingartenfläche	€
2. Für die anteilige Gemeinschaftsfläche, sofern diese nicht in 1. enthalten ist	€
Gesamtjahrespacht einschließlich öffentlich/rechtlicher Lasten	€
Neben den Pachtzinsen nach Ziffer 1 hat der/die Unterpächter Verwaltungsgebühren in Höhe von z. Zt. 150,00€ jährlich an den Bezirksverband zu zahlen, näheres regelt die Anlage 1	
Die Gesamtjahrespacht einschließlich der öffentlich/rechtlichen Lasten ist jeweils zur Hälfte im Voraus am 30. November für das nachfolgende Jahr und am 31. Mai für das laufende Jahr fällig.	
Die Berechnung der Höhe der öffentlich/rechtlichen Lasten beruht auf der Kleingarten- und Gemeinschaftsfläche und der Pauschale nach Anlage 1, Ziffer 1.2 und den Hinweisen dazu.	
Eine Neuberechnung der öffentlich/rechtlichen Lasten bleibt vorbehalten, über die jeweilige anteilige Höhe pro Parzelle entscheidet die Delegiertenversammlung. Im Übrigen wird auf die Anlage 1 Zahlungsverpflichtungen dieses Vertrages verwiesen.	

§ 3 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am _____

und ist befristet bis _____

§ 4 Kündigung durch den/die Unterpächter

1. Der/Die Unterpächter/in kann/können den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum 30. November des laufenden Jahres kündigen. Die Kündigung muss spätestens am 31. Mai beim Bezirksverband eingegangen sein. Abweichende Kündigungstermine sind nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, hierfür können die Vordrucke des Bezirksverbandes genutzt werden. Im Übrigen muss die Parzelle zum Kündigungstermin (Vertragsende) in einem vertragsgemäßen Bewirtschaftungszustand (s. dazu § 19) und geräumt von persönlicher Habe und Unrat zum Nutzerwechsel herausgegeben werden. Bis zur endgültigen ordnungsgemäßen Übergabe und Erfüllung aller Reduzierungsaufgaben sind alle Zahlungen gemäß § 2 zu leisten und der Kleingarten zu pflegen. Daraus kann keine Fortsetzung des Vertrages abgeleitet werden.
2. Die Kündigungsmöglichkeit des Unterpächters gem. § 5 Abs. 3 BKleingG im Falle einer Pachtzinserhöhung bleibt von dieser Regel unberührt.
3. Bei gemeinschaftlichem Pachtvertrag (mehr als ein Vertragspartner) ist eine Kündigung nur durch alle Unterpächter gemäß § 1 Ziffer 1.1. bis 1.2. möglich. Ein Ausscheiden eines Vertragspartners (Unterpächters) ist nur mit Zustimmung des Verpächters (BV) möglich, eine Verpflichtung zur Zustimmung besteht nicht.

§ 5 Kündigung durch den Verpächter

- 1 Der Verpächter kann den Unterpachtvertrag kündigen, insbesondere wenn der/die Unterpächter/in
 - 1.1 mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist/sind und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung (einschl. der öffentlich/rechtlichen Lasten) erfüllt/erfüllen;
 - 1.2 oder von ihm/ihr/ihnen 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;
 - 1.3 ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt/fortsetzen, oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt/verletzen, insbesondere die Laube unrechtmäßig zum dauernden Wohnen nutzt/nutzen, den Kleingarten unbefugt einem Dritten überlässt/überlassen, die Einfriedung der Parzelle eigenmächtig durchbricht/durchbrechen, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt/abstellen oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert/verweigern.
2. In den Fällen 1.1 und 1.2 kann die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, in dem Fall 1.3 nur zum 30. November eines Jahres spätestens am dritten Werktag im August erfolgen.
3. Die fristlose Kündigung durch den Verpächter hat die sofortige Beendigung des Pachtverhältnisses zur Folge und verpflichtet den/die 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. Diese Maßnahme gilt auch für § 4.
5. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Verpächter. Der/Die Unterpächter/in ist/sind nicht berechtigt, den/die künftigen Unterpächter zu bestimmen.

§ 6 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 danach keine Baugenehmigung erforderlich ist, müssen die materiellen Vorschriften der Bauordnung für Berlin –BauO Bln.- vom 28. Februar 1985 (GVBl. S. 522) 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 Bezirksverbandes (Verpächter), dem zu diesem Zweck die Grundriss- und Bauzeichnungen vorzulegen sind, erforderlich. Instandsetzungsarbeiten (Arbeiten an tragenden Teilen, wie Wände, Decken und Dachstuhl) an Lauben über 24 m² sind zu unterlassen, Instandhaltungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Der Standort neuer baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Verpächters.
3. Bauliche Anlagen, die die gesetzliche Größe von 24 m² übersteigen, sind zu Lasten des Unterpächters zurückzubauen. Erstellt der Unterpächter unzulässige bauliche Anlagen – z. B. insbesondere durch Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen – während der Pachtzeit, so ist er zur sofortigen Beseitigung dieser unzulässigen baulichen Anlagen verpflichtet.
4. Feuerstellen und Ölheizanlagen in der Laube sowie Gastanks sind unzulässig und sind zu entfernen, die Kostenschätzung und Entfernung der Ölheizanlagen muss durch eine Fachfirma erfolgen, die Stilllegungs- und Entsorgungsbescheinigung muss dem Verpächter vorgelegt werden. Weiteres regelt die Bauordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.

§ 6 a Bauordnung

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

1. Instandsetzungsmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind grundsätzlich unzulässig, solange der Baukörper das zulässige Maß von 24 m² überschreitet. Jedwede Instandsetzungsmaßnahme, insbesondere die ganze oder auch teilweise Erneuerung von tragenden Bauteilen (z. B. Wände, Decken, Dachstuhl u. ä.) bedarf der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Verpächters. Diese Zustimmung darf der Verpächter davon abhängig machen, dass der Unterpächter die vorhandene Baulichkeit ganz oder teilweise auf das zulässige Maß von 24 m² reduziert.
2. Die Laube darf einschließlich überdachten Freisitz (Laubenvorplatz) 24 m² (Außenmaße) bebaute Grundfläche nicht überschreiten. Hierbei bleiben die Dachüberstände, die nicht mehr als 0,8 m betragen, unberücksichtigt. Dachüberstand von mehr als 0,8 m wird in voller Ausdehnung in die bebaute Fläche eingerechnet. Gauben sind unzulässig.
 - 2.1. Die Lauben dürfen nur eingeschossig sein.
 - 2.2. 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	höchstens	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.
3. Die Ziffern 1 und 2 gelten auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Anbauten oder sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art (z. B. Aborte, gemauerte Grillanlagen, Stapelgrill, Veranden) sind unzulässig.
4. Neben der Laube dürfen ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 12 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet und Kinderspieleinrichtungen aufgestellt werden. Ein Kinderspielhaus ist mit einer Größe von max. 2 m² Grundfläche und einer Höhe von 1,25 m, auch als Stelzenhaus mit einer Stelzenhöhe bis zu 2 m, jedoch nicht als Baumhaus zulässig. 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 zweckentfremdeter Nutzung müssen diese Einrichtungen unverzüglich von dem/den Unterpächter/n beseitigt werden.
5. Neben der Grundfläche der Laube und der sonst. baulichen Anlagen dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt sein.
6. 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 3,6 m Durchmesser und einer maximalen Höhe von 0,9 m Höhe aufgestellt werden. Das Becken darf nicht in den Boden eingelassen werden.
7. 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.
8. Der Kleingarten ist – soweit es sich nicht um einen Teil der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage handelt – durch den/die Unterpächter/in 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/den Unterpächter(n) überlassen, wobei wertvolle Ausführungen (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen), sowie Mauern und ähnliche Einfriedungen unzulässig sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.
9. Abwasser ist vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) allgemein bauaufsichtlich zugelassenen Abwassersammelbehältern zu sammeln und ordnungsgemäß durch ein von den Berliner Wasserbetrieben zugelassenes Unternehmen zu entsorgen. Auf Verlangen sind dem Verpächter die Dichtigkeit der Abwassersammelanlagen und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Abwassersammelanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Unterpächter zu tragen. In Wasserschutzgebieten sind besondere Anforderungen zu beachten. Sofern neben Fäkalien kein weiteres häusliches Abwasser anfällt, sind außerhalb von Wasserschutzgebieten auch Trocken- bzw. Humustoiletten zulässig. Chemietoiletten dürfen nur verwendet werden, wenn dafür vorgesehene Entsorgungseinrichtungen auf dem Pachtgrundstück (Kleingartenanlage) vorhanden sind. Eine Versickerung des häuslichen Abwassers bzw. das Jauchen mit diesem ist nicht zulässig. -Sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung sind von den Unterpächtern zu tragen
10. Sofern in der Kleingartenanlage ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich ist, kann der Verpächter den Anschluss genehmigen. Der Anschluss erfolgt gegen eine Gebühr, die der Verpächter festlegt. Wenn die Kleingartenparzelle an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, trägt/tragen der/die Unterpächter/in sämtliche Kosten, näheres regeln die Anlagen 1 und 4.
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, Flechtzäune oder andere sichtbehindernde Materialien nicht angebracht werden. Hecken, hier sind Koniferen nicht zugelassen, entlang der äußeren Begrenzung und entlang der Wegeflächen sowie den angrenzenden Parzellen 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 m hoch sein. Hierzu bedarf es nach der BauO Bln. einer Genehmigung, die der/die Unterpächter nach vorheriger Zustimmung durch den Verpächter selbst beantragen muss/müssen.
14. Unzulässige Baulichkeiten müssen vom Unterpächter beseitigt werden. Soweit ein/e Unterpächter/in bei Abschluss des Unterpachtvertrages bauliche Anlagen übernommen hat/haben, die die zulässige Größe überschreiten, gilt Anlage 2.

§ 7 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung

1. Der/Die Unterpächter/in müssen den Kleingarten vorrangig durch Selbstarbeit bewirtschaften.
2. Für die Herstellung von Anschlüssen an Ver- und Entsorgungsanlagen ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen sowie für den Verbrauch trägt/tragen der/die Unterpächter/in direkt oder über Umlagen selbst. Der/die Unterpächter ist/sind für die Gewährleistung der Abfallentsorgung verantwortlich und trägt/tragen deren Kosten (einschließlich evtl. noch anfallender Schornsteinfegergebühren) selbst. Sämtliche Kosten und Gebühren zahlt/zahlen der/die Unterpächter/in direkt an den Empfangsberechtigten. Der/Die Unterpächter/in haftet/haften gegenüber dem Verpächter für die vollständige Bezahlung aller in Anspruch genommenen Lieferungen und Leistungen.
3. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung von Umlagen für Gemeinschaftsanlagen.
4. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung durch den/die Unterpächter. Der/Die Unterpächter/in haben sich an einer gemeinschaftlichen Müllentsorgung der Kleingartenanlage zu beteiligen.

§ 8 Pflichten

Der/Die Unterpächter/in ist/sind 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. sich an den Obliegenheiten des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebeseitigung zu beteiligen sowie den Weg vor seinem/ihren Kleingarten innerhalb der Kleingartenanlage von Schnee und Eis zu befreien und bei eintretender Glätte mit Sand oder anderen abstumpfenden Stoffen zu streuen. Streusalz und andere Auftaumittel dürfen nicht verwendet werden (siehe auch § 9 Ziffer 4.).
5. den Weg und die Fläche vor seinem/ihren (m) Kleingarten bis zur halben Breite zu pflegen. Wenn nur eine Parzellenreihe an den Weg grenzt, ist dieser in voller Breite von jedem ständig in Ordnung zu halten. Bei Zuwiderhandlungen trifft der Vorstand des Kleingärtnervereins im Auftrag des Verpächters die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des/der verpflichteten Unterpächter(s);
6. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag. Bis zur Rückgabe des Kleingartens ist eine Gebäude-Feuerversicherung und eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag sowie die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen;
7. bei Schäden oder Unfällen, die durch Dritte verursacht wurden, die in seinem/ihrer 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 Verpächter ist nach Mahnung berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des/der Unterpächter (s) 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.
10. Personenstands- und Anschriftenänderungen sind umgehend dem Verpächter mitzuteilen.

§ 9 Weitere Rechte und Pflichten

1. Der/Die Unterpächter/in verpflichtet(n) sich, den Anordnungen und Beschlüssen des Verpächters und des Kleingärtnervereins Folge zu leisten und sich an der Gemeinschaftsleistung zu beteiligen.
2. Werden Obstbäume entfernt, ist unter dem Gesichtspunkt des im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung ausreichenden Obst- und Gemüseanbaus Ersatz zu pflanzen.
3. Besondere Vorkommnisse, die zu Gefährdungen in der Kleingartenanlage führen können, z.B. Unfälle, Wasserrohrbrüche usw. sind dem Verpächter und dem Kleingartenverein sofort zu melden.
4. Der Verpächter (Bezirksverband) ist berechtigt, die Schnee- und Eisbeseitigung innerhalb der Kleingartenanlage einzuschränken und dies durch eine Beschilderung kenntlich zu machen.
5. An den Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung auf öffentlichem Straßenland vor Kleingartenanlagen hat/haben sich der/die Unterpächter/in im Rahmen einer Kostenerstattungsverpflichtung gegenüber dem Bezirksverband zu beteiligen und zwar bezogen auf alle Kleingartenflächen des Bezirksverbandes (näheres regelt die Ziffer 1.2 in der Anlage 1).

§ 10 Entschädigung

1. Erfolgt eine Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG, hat/haben der/die Unterpächter Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm/ihnen 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.

2. Wird der Unterpachtvertrag durch den/die Unterpächter/in selbst oder den Verpächter mit Bezug auf die §§ 8 oder 9 Absatz 1 Ziffer 1 BKleingG gekündigt oder beendet, so hat/haben der/die Unterpächter keinen Anspruch auf Entschädigung. Der/Die Unterpächter/in kann/können die von ihm/ihr/ihnen eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind, abschätzen lassen und gegen Entgelt an den/die vom Verpächter bestimmten nachfolgenden Unterpächter übergeben. Näheres regelt Ziffer 4.
3. Bei Beendigung des Unterpachtvertrages nach § 12, Absatz 1 BKleingG erfolgt die Entschädigung nach Ziffer .2 an den Berechtigten.
4. Die unter Ziffer 2 bestimmte Abschätzung erfolgt entgeltlich durch vom Verpächter benannte Abschätzer, gegen eine Gebühr, die vom Verpächter nach billigem Ermessen festgelegt wird. Die Abschätzung selbst erfolgt nach den 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 wird bei Weiterverpachtung fällig. Der Kleingarten ist analog der Kündigung durch den/die Unterpächter/in geräumt von persönlicher Habe und Unrat, ggf. auch total beräumt an den Verpächter herauszugeben. Abweichende Regelungen bedürfen der schriftlichen Form.
5. Der Verpächter ist nicht zur Entschädigung gegenüber dem/den/der Unterpächter/in verpflichtet. Ist die Parzelle nicht weiter verpachtbar, so ist die Fläche durch den/die Unterpächter/in zu beräumen.
6. Der Verpächter ist berechtigt, Gegenforderungen an den/die Unterpächter/n/in bei der Auszahlung der Entschädigung gemäß Ziffer 3 aufzurechnen; ergibt die Abschätzung ein negatives Ergebnis, so sind die Kosten vom scheidenden Unterpächter zu tragen.
7. Der Verpächter ist berechtigt, Entschädigungen gemäß Ziffern 1 und 2 für den/die Unterpächter/n/in gegenüber dem/den Zahlungspflichtigen geltend zu machen und in Empfang zu nehmen. Die Vorschriften der §§ 317 bis 319 BGB finden entsprechend Anwendung.

§ 11 Kündigung von Zwischenpachtverträgen durch den Grundstückseigentümer

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.

§ 12 Zutritt, Betreten

1. Dem Verpächter oder seinen Beauftragten sowie dem Grundstückseigentümer oder dessen Beauftragten muss nach vorheriger Absprache der Zutritt zum Kleingarten und den Baulichkeiten 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/haben der/die Unterpächter/in dies zu dulden. Der Verpächter ist zur Beseitigung entstandener Schäden, zum Schadenersatz verpflichtet, soweit er diese verursacht ggf. verschuldet hat.

§ 13 Pfandrecht

Der Verpächter hat für seine Forderungen aus dem Unterpachtvertrag ein gesetzliches Pfandrecht an den in dem Kleingarten befindlichen Gegenständen des/der Unterpächter(s).

§ 14 Ergänzende Bestimmungen

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

§ 15 Änderungen

Änderungen oder Ergänzungen des Unterpachtvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Mündliche Abreden gelten als nicht getroffen.

§ 16 Mehrere Vertragspartner

1. Bei mehreren Vertragspartnern haften alle als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Unterpachtverhältnis.
2. Bevollmächtigung. Die Unterpächter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen gegenüber dem Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e.V. abzugeben. Dies gilt nicht für solche Erklärungen, die sich auf den Bestand des Vertrages, den Pachtgegenstand, den Pachtzweck, die Pacht und die Vertragsdauer beziehen. Die Unterpächter bevollmächtigen sich darüber hinaus auch gegenseitig, Erklärungen des Bezirksverbandes entgegenzunehmen. Jeder Unterpächter kann die vorstehend erteilten Vollmachten bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen.

§ 17 Beendigung durch Tod

1. Der Unterpachtvertrag endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des/der Unterpächter(s) folgt (§ 12 Abs. 1 BKleingG).
2. Bei einem gemeinschaftlichen Unterpachtvertrag (mehr als ein Vertragspartner gem. Nr. 1.1. bis 1.2.) wird beim Tod eines Vertragspartners der Unterpachtvertrag mit den/m Überlebenden fortgesetzt, sofern dieser nicht, bei mehreren Vertragspartnern diese nicht, binnen Monatsfrist der Fortsetzung schriftlich widerspricht/widersprechen. Der/die überlebende/n Vertragspartner stellen den Verpächter von allen möglichen Erbsprüchen Dritter frei. Zur Feststellung möglicher Vertragsverletzungen hat der überlebende Vertragspartner auf eigene Kosten eine Wertermittlung zu dulden.
Wird bei der kostenpflichtigen Wertermittlung ein Vertragsverstoß insbesondere hinsichtlich der Baulichkeiten festgestellt, hat das die Pflicht zur Reduzierung zur Folge, sowohl seitens des überlebenden Vertragspartners bzw. der Erben.
3. Die Festsetzung der Entschädigung der vom Unterpächter eingebrachten Anlagen und Anpflanzungen erfolgt nach § 10 durch den Verpächter. Bei gemeinschaftlichen Pachtverträgen wird sie jedoch erst bei Beendigung des Vertrages und Weiterverpachtung der Kleingartenparzelle fällig.

§ 18 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 Ziffer 2 dieses Paragraphen zu beachten. In der dort genannten Anlage 2 sind die zu beseitigenden Gebäude bzw. Gebäudeteile einschließlich der Frist für die Beseitigung aufgeführt.
2. Die Anlage 2, bauliche Anlagen und Beseitigungsaufgaben sowie Bauskizze, gelten hiermit als vereinbart.

§ 19 Gartenordnung

Verstöße gegen die Gartenordnung berechtigen den Verpächter zur Kündigung des Unterpachtverhältnisses nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

1. Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung ist die angepachtete Gartenfläche sowohl für den Obst- und Gemüseanbau als auch für die sonstige gärtnerische Nutzung in aller Vielfalt und zur Erholung zu nutzen. Kriterien der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung als Teil kleingärtnerischer Nutzung im Sinne von § 1 dieses 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 diesem Sinne gehören:

- Zu den Beetflächen:
Ein- und mehrjährige Gemüsepflanzen und Feldfrüchte,
Kräuter und Erdbeeren, Sommerblumen,
- Zu den Obstbäumen/Beerensträuchern:
Obstbäume, Beerensträucher, Rankgewächse sowie Nutzpflanzen für die Tierwelt,
(wobei bei Halbstamm 10 m², bis Viertelstamm/Spindel 5 m² und je Beerenbusch 2 m² als Fläche anzusetzen sind).
- 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).

2. Der Kleingarten ist angemessen zu bepflanzen; hierbei ist auf die Kulturen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Hochwachsende und besonders ausladende Bäume, insbesondere Waldbäume, Rotbuchen, Linden, Platanen, Rosskastanien, Stieleichen, Pappeln, Weißbirken, Nadelbäume, Walnussbäume und Trauerweiden, dürfen nicht gepflanzt werden. Bevorzugt sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Laubgehölze ist der Vorrang zu geben. Es dürfen nur Ziergehölze einschließlich Koniferen gepflanzt werden, die im freien Wuchs (d. h. ohne Schnittmaßnahmen) eine Höhe von nicht mehr als 4 m erreichen, die Gesamtfläche aller Koniferen im Kleingarten darf nicht mehr als 10 m² betragen. Hecken dürfen, egal ob an der Einfriedung oder innerhalb der Parzelle, eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Wildpflanzen sind dort, wo sie die kleingärtnerische Nutzung nicht stören, zu erhalten.
3. 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.
4. Der Arten- und Biotopschutz sind, soweit die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt wird, zu fördern. Das gilt insbesondere für den Vogelschutz.
5. 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.
6. Die Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sind zu beachten. Pflanzenschutzmittel, die nicht zu den unter Ziffer 5 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 § 8 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.
7. Das Jauchen, auch mit Brennesseljauche, ist nicht gestattet.
8. 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.
9. Das Verbrennen (z. B. von Gartenabfällen) ist verboten.
10. Der/Die Unterpächter sollen an Fachberatungsveranstaltungen teilnehmen und sich über alle fachlichen Fragen unterrichten.
11. Dem Vorstand des Kleingartenvereins obliegt es, für Ruhe und Ordnung auf dem Gelände zu sorgen; seinen Anordnungen ist Folge zu leisten. Radiomusik und das Abspielen von Tonwiedergabegeräten bzw. Musizieren, das andere Unterpächter zwangsläufig mithören müssen, ist verboten.
12. Im Kleingarten gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Lärmschutz; darüber hinaus herrscht von 13 Uhr bis 15 Uhr Mittagsruhe.
13. Während der Mittagsruhe und der gesetzlichen Ruhe- und Nachtzeiten ist jegliche Benutzung des Festplatzes untersagt, ausgenommen davon sind Veranstaltungen der Kolonie, zu der die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen eingeholt wurden.
14. Der Kleingarten muss mit der, vom Weg aus deutlich, sichtbaren Kleingartennummer gekennzeichnet sein.

15. Hinsichtlich der Abfallbeseitigung muss/müssen sich der/die Unterpächter an der vereinbarten Müllentsorgung des Kleingartenvereins beteiligen.
16. Die – auch nur vorübergehende – Haltung von Großvieh oder Katzen im Kleingarten ist nicht gestattet.
17. Die Haltung von Kleintieren (z. B. Hühner und Kaninchen, nicht jedoch Tauben) ist in geringer Anzahl bis zu 5 Tieren gestattet. Hunde sind innerhalb der Kleingartenanlage an der Leine zu führen und so zu halten, dass die Ruhe in der Kleingartenanlage nicht gestört wird. Als gefährlich eingestufte Hunde dürfen im Kleingarten nicht gehalten werden. Die Tierhaltung kann bei Zuwiderhandlung untersagt werden. Für etwaige Schäden aus der Tierhaltung haftet(n) der/die Unterpächter.
18. Bienenhaltung ist im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung und nur mit Zustimmung des Verpächters gestattet. Die Zahl der Bienenvölker kann begrenzt werden.
19. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzes.
20. Unnötiger Wasserverbrauch ist zu vermeiden. Der/Die Unterpächter/in ist/sind 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.
21. Alle zur gemeinsamen Nutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen sind schonend zu behandeln. An der Unterhaltung dieser Anlagen muss/müssen sich der/die Unterpächter/in beteiligen. Der/Die Unterpächter/in haftet(n) für alle Schäden, die durch ihn/sie, seine/ihre Angehörigen und Gäste oder seine/ihre Beauftragten verursacht werden. Entstandene Schäden sind dem Verpächter oder seinem Beauftragten (Vorstand des Kleingärtnervereins) mitzuteilen.
22. Die Auflagen bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Die ausgewiesenen Wege müssen ständig für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar gehalten werden.
23. Das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Mopeds etc. 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 für das Befahren der Kolonie treffen, die durch den Verpächter zu bestätigen sind.
24. Zu den Pflichten der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der Parzelle durch die/den Unterpächter/in gehören sowohl die laufende Pflege der Parzelle, wie auch die Instandhaltung der Baulichkeiten. Die Parzelle ist stets frei von Unrat, Gerümpel und Gegenständen zu halten, die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen. Die/der Unterpächter/in erkennen ausdrücklich an, dass das im Rahmen der Gartenbegehung durch den Kolonievorstand oder den Bezirksverband Charlottenburg jederzeit überprüft werden kann und dabei auch die Laube betreten werden darf. Bei Verletzung dieser Pflichten hat nach erfolgter Abmahnung eine entsprechende Beseitigung der Mängel zu erfolgen, notfalls durch Ersatzvornahme auf Kosten der/des Unterpächter/in. Letztlich gilt bei Nichterfüllung ein vertragliches Kündigungsrecht durch den Verpächter als vereinbart.

§ 20 Anlagen

Die Aushändigung der Anlagen 1 (Zahlungsverpflichtung) Anlage 2 (bauliche Anlagen und Beseitigungsaufgaben), Anlage 3 (Skizze) und ggf. bei Kanalisationsanschluss Anlage 4 einschließlich Abwassernutzungsordnung, Anlage 5 (kleingärtnerische Nutzung) und die Abschätzung der Parzelle wird ausdrücklich bestätigt.

Berlin, _____

Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e. V.
(als Verpächter)

Unterschrift Unterpächter/in zu 1.1.

Unterschrift Unterpächter/in zu 1.2.

Kenntnis genommen (Kolonievorstand)