

# Bezirksverband der Kleingärtner

## Berlin-Wilmersdorf e.V.

### Unterpachtvertrag

### ERSTVERTRAG

#### § 1 Pachtgegenstand

1. Der **Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Wilmersdorf e.V.** Berliner Str.142, 10715 Berlin (**Verpächter**), im Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V., verpachtet aus seinem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Zwischenpachtvertrag über das in Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf, **Ortsteil Wilmersdorf** gelegene Grundstück der Kleingartenanlage

Kolonie .....

Parzelle:

Vorgangsnummer:

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

an den/die unterzeichnenden Unterpächter/in

1.1. geb. am

1.2. geb. am

wohnhaft:

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:

2.1.1. öffentlich/rechtliche Lasten (**Anlage 1**)      2.1.3. Bauordnung (**Anlage 3**)  
2.1.2. bauliche Anlagen (**Anlage 2**)              2.1.4. Gartenordnung (**Anlage 4**)  
2.1.5. Lageplan der Abschätzung (ist Rechtsgrundlage des Vertrages) (**Anlage 5**)

- 2.1. Der/Die Unterpächter/in übernimmt/übernehmen die vorhandenen baulichen Anlagen. Auf § 18 Ziffer 3 dieses Vertrages wird hingewiesen.

3. Dem/Den/Der Unterpächter(n) Unterpächterin ist bekannt, dass er/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. Der/Die Unterpächter/in ist/sind verpflichtet, jede Veränderung seiner/ihrer Anschrift sofort dem Verpächter schriftlich mitzuteilen.

4. 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 beträgt zur Zeit je m <sup>2</sup> und Jahr	0,3571 €
1. Der Betrag für öffentlich-rechtliche Lasten beträgt zur Zeit je m <sup>2</sup>	0,2563 €

2. Für die anteilige Gemeinschaftsfläche, sofern diese nicht in § 1 enthalten ist erhebt die Kolonie die entsprechenden Kosten ( Pacht und öffentlich-rechtliche Lasten)	€
--	---

Die Gesamtjahrespacht einschließlich der öffentlich-rechtlichen Lasten ist jeweils zur Hälfte bis zum **10. Januar und am 31. Mai** für das laufende Jahr fällig.

Eine Neuberechnung der öffentlich-rechtlichen Lasten bleibt vorbehalten.

## § 3 Pachtdauer ERSTVERTRAG

Das Pachtverhältnis beginnt am .....

## § 4 Kündigung durch den/die Unterpächter

- 4.1. 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 sind die Vordrucke des Bezirksverbandes zu benutzen. Im übrigen muss die Parzelle zum Kündigungstermin (Vertragsende) in einem vertragsgemäßen Bewirtschaftungszustand sein 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 ist zu pflegen. Daraus kann keine Fortsetzung des Vertrages abgeleitet werden.
- 4.2. Die Kündigungsmöglichkeit des Unterpächters gem. § 5 Abs. 3 BKleingG im Falle einer Pachtzinserhöhung bleibt von dieser Regel unberührt.

## § 5 Kündigung durch den Verpächter

- 5.1 Der Verpächter kann den Unterpachtvertrag kündigen, insbesondere wenn der/die Unterpächter/in
- 5.1.1 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;
- 5.1.2 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;
- 5.1.3 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.

- 5.1 In den Fällen 5.1.1 und 5.1.2 kann die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und in den Fällen 5.1.3 nur zum 30. November eines Jahres spätestens am dritten Werktag im August erfolgen.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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.

- 6.1 Die Laube darf nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze errichtet werden. Maßgeblich sind die Vorschriften der in Artikel I Bauvereinfachungsgesetz vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) in der jew. gültigen Fassg. Veröffentlichten Bauordnung (BauO Bln). Auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich sein sollte, sind die materiellen Vorschriften des öffentlichen Baurechts einzuhalten. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit und nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- 6.2 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 vorzulegen sind, erforderlich. Instandsetzungsarbeiten (Arbeiten an tragenden Teilen, wie Wände, Decken und Dachstuhl) an Lauben über 24 m<sup>2</sup> sind zu unterlassen, Instandhaltungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Der Standort neuer baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Verpächters.
- 6.3 Bauliche Anlagen, die die gesetzliche Größe von 24 m<sup>2</sup> 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.
- 6.4 Feuerstellen und Ölheizanlagen in der Laube sind unzulässig und 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 in der Anlage 3, die Bestandteil des Vertrages ist.

## **§ 7 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung**

- 7.1 Der/Die Unterpächter/in müssen den Kleingarten vorrangig durch Selbstarbeit, ggf. durch Mithilfe von Familienangehörigen, bewirtschaften.
- 7.2 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/tragen der/die Unterpächter/in direkt oder über Umlagen selbst.  
Der/Die Unterpächter/in ist/sind für die Gewährleistung der Abfallentsorgung verantwortlich und trägt/tragen deren Kosten (einschließlich eventuell 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.
- 7.3 Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung von Umlagen für Gemeinschaftsanlagen.
- 7.4 Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung. Der/Die Unterpächter/in haben sich an der 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, sich an den Obliegenheiten des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättenbekämpfung zu beteiligen, sowie den Weg vor seinem Kleingarten innerhalb der Kleingartenanlage von Schnee- und Eis zu befreien, bei eingetretener Glätte mit Sand oder anderen abstumpfenden Stoffen zu streuen. Streusalze und andere Auftaumittel dürfen nicht verwendet werden.
4. den Weg und die Fläche vor seinem/ihren Kleingarten bis zur halben Breite, wenn nur eine Parzellenreihe an den Weg grenzt, ist dieser in voller Breite 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);
5. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag. Bis zur Rückgabe des Kleingartens sind eine Gebäude-Feuerversicherung und eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag sowie die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen;
6. bei Schäden oder Unfällen, die durch Dritte verursacht wurden, die in seinem/ihrer Aufgabe oder Interesse die Kleingartenanlage betreten, die Haftung zu übernehmen;
7. 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;
8. sich an Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege bestimmter Teile von Natur und Umwelt, die im Zusammenhang mit dem Kleingarten stehen, zu beteiligen.

## § 9 Weitere Pflichten

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.

Werden Obstbäume entfernt, ist unter dem Gesichtspunkt des im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung ausreichenden Obst- und Gemüseanbaus Ersatz zu pflanzen.

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

## § 10 Entschädigung

- 10.1 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/ihrnen 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.
- 10.2 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/ihrnen 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 § 10.4.
- 10.3 Bei Beendigung des Unterpachtvertrages nach § 12, Absatz 1 BKleingG erfolgt die Entschädigung nach § 10.2 des Unterpachtvertrages an den Berechtigten.
- 10.4 Die unter Ziffer 10.2 bestimmte Abschätzung erfolgt durch vom Verpächter benannte Abschätzer 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 wird bei Weiterverpachtung fällig.

Der Kleingarten ist analog der Kündigung durch den/die Unterpächter/in geräumt von persönlicher Habe und Unrat, ggf. auch total geräumt an den Verpächter herauszugeben. Abweichende Regelungen bedürfen der schriftlichen Form.

- 10.5 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 beraumen.
- 10.6 Der Verpächter ist berechtigt, Gegenforderungen an den/die Unterpächter/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.
- 10.7 Der Verpächter ist berechtigt, Entschädigungen gemäß Ziffern 1 und 2 für den/die Unterpächter/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**

- 12.1 Dem Verpächter oder seinen Beauftragten sowie dem Grundstückseigentümer oder dessen Beauftragten muss nach vorheriger Absprache der Zutritt zum Kleingarten gestattet werden.
- 12.2 Falls im öffentlichen Interesse oder auf Veranlassung des Verpächters (z.B. für Vermessungen, 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 und 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**

- 16.1 Mehrere Vertragspartner/ Ehepartner oder Lebenspartnerschaften, haften für alle Verpflichtungen aus dem Unterpachtverhältnis als Gesamtschuldner.
- 16.2 Jede/r Unterpächter/in (Vertragspartner) 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 im Vertrag bevollmächtigt.

## **§ 17 Beendigung durch Tod**

- 17.1 Der Unterpachtvertrag endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des/der Unterpächter(s) folgt (§ 12 Abs. 1 BKleingG).
- 17.2 Haben Ehegatten/Lebenspartnerschaften gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag geschlossen, so wird beim Tod eines Ehegatten/Lebenspartners der Unterpachtvertrag mit dem Überlebenden fortgesetzt, sofern dieser nicht binnen Monatsfrist schriftlich widerspricht. Zur Feststellung des Wertes und der Größe der Baulichkeiten wird eine Wertermittlung durchgeführt. Der überlebende Ehegatte/Lebenspartner stellt den Verpächter im Falle der Fortsetzung des Vertrages von etwaigen Zahlungsansprüchen gegenüber den Erben des verstorbenen Ehegatten/Lebenspartner im Innenverhältnis frei.  
Wird bei der Wertermittlung ein Vertragsverstoß hinsichtlich der Baulichkeiten festgestellt, hat das die Pflicht zur Reduzierung zur Folge.

- 17.3 Die Festsetzung der Entschädigung der vom Unterpächter eingebrachten Anlagen und Anpflanzungen erfolgt nach § 10 durch den Verpächter.

### **§ 18 Übergangsregelungen, Sonstiges**

- 18.1 Hat das vorhandene, als Laube genutzte, Gebäude mehr als 24 m<sup>2</sup> Grundfläche und/oder ist mehr als ein Gebäude im Kleingarten vorhanden, ist die nachfolgende Ziffer 3 dieses Paragraphen zu beachten. In der dort genannten Anlage 2 sind die zu beseitigenden Gebäude bzw. Gebäudeteile einschließlich der Frist für die Beseitigung aufgeführt.
- 18.2 Sind die in § 6 Ziffer 6.1 – 6.3 dieses Vertrages genannten Höchstwerte überschritten und/oder werden die im § 19.7 (Anlage 5) getroffenen Vereinbarungen nicht eingehalten, dürfen keine Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, bevor die zulässigen Werte erreicht sind.
- 18.3 Im übrigen wird folgendes vereinbart:

Die Anlage 2, bauliche Anlagen, gilt hiermit als vereinbart.

### **§ 19 Gartenordnung**

(siehe Anlage 4)

**Die Aushändigung der Anlagen zum Unterpachtvertrag (öffentlich/rechtliche Lasten, bauliche Anlagen, Bauordnung, Skizze/n, Gartenordnung ggf. Kanalisation und Info zum Unterpachtvertrag – Baumschutzverordnung) wird ausdrücklich bestätigt.**

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bezirksverband (als Verpächter)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter/in zu 1.1.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter/in zu 1.2.

\_\_\_\_\_  
Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

# Bezirksverband der Kleingärtner

## Berlin-Wilmersdorf e.V.

### Anlage 1 zum Unterpachtvertrag Nr.

#### Zahlungsverpflichtungen

#### Zu § 2 Zahlungsverpflichtungen

**Ziffer 1.** Der Pachtzins wird entsprechend den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes erhoben. Es ist jeweils der zulässige (vereinbarte) Höchstpachtzins geschuldet.

**Ziffer 1.1.** Der Pachtzins beträgt z. Zeit je m<sup>2</sup> und Jahr = 0,3571 € bezogen auf die Kleingartenfläche zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsfläche. Die Gesamtjahrespacht ist jeweils zur Hälfte zum 10.01 und am 31. Mai für das laufende Jahr zur Zahlung fällig.

**Ziffer 1.2.** Neben der Gesamtjahrespacht hat der Unterpächter die öffentlich-rechtlichen Lasten im Sinne von § 5 Abs. 5 BKleingG zu tragen. Auf diese Kosten hat der Unterpächter eine Vorauszahlung zu zahlen. Die Vorauszahlung wird jeweils zur Hälfte mit der Gesamtjahrespacht zur Zahlung fällig. Der Verpächter ist berechtigt, die geschuldete Vorauszahlung auf der Basis der im Kalenderjahr tatsächlich angefallenen Kosten einseitig gegenüber dem Unterpächter neu anzupassen. Soweit sich aus der Gesamtabrechnung der im Kalenderjahr entstandenen öffentlich-rechtlichen Lasten eine Nachzahlungsverpflichtung des Unterpächters ergibt, ist dieser Nachzahlungsbetrag binnen einer Frist von vier Wochen vom Unterpächter an den Verpächter zu zahlen.

**Ziffer 1.3.** Die durch den Pachtgebrauch entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten, Umlagen, Sonderumlagen, Abgaben, Gebühren und Entgelte trägt der Unterpächter neben dem Pachtzins.

**Ziffer 1.4.** Neben den Zahlungsverpflichtungen aus Ziffer 1.1. und 1.3. sind die Beiträge und Umlagen des Kleingartenvereins sowie die Beiträge des Bezirks- und Landesverbandes sowie die von der Delegiertenversammlung des Bezirksverbandes beschlossenen Umlagen, Abgaben und Gebühren jährlich im voraus zu entrichten, und zwar an den Kassierer des Kleingartenvereins oder den dafür durch den Bezirksverband Beauftragten zu zahlen. Eine Halbjahreszahlung, wie bei Ziffer 1.1. und 1.2. kann vereinbart werden. Bei Nichtmitgliedschaft im örtlichen Kleingartenverein sind alle in Ziffer 1.3 genannten Beträge/Beiträge in gleicher Höhe zur Abdeckung der Verwaltungskosten direkt an den Bezirksverband zu entrichten.

**Ziffer 1.5.** Der Verpächter behält sich eine Neuberechnung der Pachtfläche und anteiligen Gemeinschaftsfläche vor.

\*\*\*\*\*

#### **Hinweis zur Ziffer 1.2 – Umlage zur Abdeckung der Kosten der öffentlich-rechtlichen Lasten, die der Bezirksverband für alle Kleingartenflächen zu tragen hat.**

1. Die Mitglieder – mit Ausnahme der freiwilligen Mitglieder – sind verpflichtet, für jede Kleingartenparzelle je m<sup>2</sup>/Jahr eine Sonderumlage zu zahlen, die dem Durchschnittsbetrag entspricht, der von sämtlichen Grundstückseigentümern als öffentlich-rechtliche Lasten im Sinne von § 5 Abs. 5 BKleingG dem Bezirksverband auf der Grundlage sämtlicher bestehender Zwischenpachtverträge für ein Kalenderjahr in Rechnung gestellt wird.
2. Ergibt die Abrechnung, dass der Durchschnittsbetrag höher oder niedriger als der von uns geforderte Betrag, so ist der geschäftsführende Vorstand berechtigt und verpflichtet, durch Beschluss den als Sonderumlage zu zahlenden Betrag in Höhe des Durchschnittsbetrages gemäß Ziffer 1 neu festzusetzen und ggf. von seinen Mitgliedern unter Vorlage der Abrechnungen nachzufordern.

Soweit Mitglieder auf Grund der Neufestsetzung durch den geschäftsführenden Vorstand Beträge überzahlt haben, gelten diese Überzahlungen als Vorauszahlungen für das nachfolgende Kalenderjahr. Ein Rückzahlungsanspruch besteht seitens der Mitglieder nicht.

3. Zahlungen von Unterpächtern, die diese auf der Grundlage der mit dem Bezirksverband bestehenden Unterpachtverträge auf die öffentlich-rechtlichen Lasten leisten, sind auf die Sonderumlage anzurechnen. Der Bezirksverband verpflichtet sich, von seinen Unterpächtern die nach § 5 Abs. 5 BKleingG geschuldeten öffentlich-rechtlichen Lasten nur bis zur Höhe der nach vorstehender Ziffer 1 und 2 von der Delegiertenversammlung des Bezirksverbandes beschlossenen Sonderumlage einzuziehen. Der Bezirksverband ist an diesen Beschluss nur gebunden, wenn die betreffenden Unterpächter Mitglieder im Bezirksverband und/oder in einem Kleingartenverein sind, der seinerseits wiederum Mitglied im Bezirksverband ist.
4. Sind mehrere Mitglieder zugleich auch Unterpächter einer Kleingartenparzelle, schulden sie die vorstehende Sonderumlage als Gesamtschuldner in Höhe des auf die Kleingartenparzelle entfallenden Gesamtbetrages.

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bezirksverband (als Verpächter)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter zu 1.1.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter zu 1.2.

\_\_\_\_\_  
Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

# Bezirksverband der Kleingärtner

## Berlin-Wilmersdorf e.V.

### Anlage 2

### zum Unterpachtvertrag Nr.

Kolonie:

Parzelle:

Im übrigen wird gemäß § 18 Abs. 3 Unterpachtvertrag folgendes vereinbart (es gelten die jeweils angekreuzten Textfelder ( )):

1. Bei Vertragsabschluss sind im Kleingarten keine Gebäude <sup>(1)</sup> vorhanden. Der/Die Unterpächter/in verpflichtet (n) sich bauliche Anlagen <sup>(2)</sup> jeder Art nur unter Beachtung des § 6 dieses Vertrages zu errichten.
2. Bei Vertragsabschluss ist/sind im Kleingarten folgende(s) getrennt stehende(s) Gebäude <sup>(1)</sup> als bauliche Anlagen <sup>(2)</sup> vorhanden (siehe auch Anlage 4 –Skizze-).

- A: Ein Gebäude (Laube) mit einer Fläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- B: Ein Gebäude mit einer Fläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- C: Ein Gebäude mit einer Fläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- D: Ein Gebäude mit einer Fläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Die Aufzählung ist vollständig.

3. Der/Die Unterpächter/in übernimmt/übernehmen einen mobilen Holz/Blechschruppen mit einer Größe von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (max. 3 m<sup>2</sup>), und/oder eine mobile Überdachung von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Es handelt sich um unzulässige Baulichkeiten, da die vorhandene Laube bereits die höchstzulässige Größe von 24 m<sup>2</sup> ausschöpft. Diese Baulichkeiten werden vom Bezirksverband nur geduldet. Die Duldung ist vom Bezirksverband jederzeit widerrufbar, insbesondere wenn dies der Grundstückseigentümer verlangt. Der/Die Unterpächter/in hat/haben keinen Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung für diese Bauteile.
4. Der/Die Unterpächter/in verpflichtet(n) sich, innerhalb von 4 Monaten nach Vertragsabschluss die Bauteile \_\_\_\_\_ mit einer Gesamtgröße von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> des unter Buchstaben \_\_\_\_\_ aufgeführten Gebäudes gemäß beigefügter Anlage 4 einschließlich der Fundamente und Haltekonstruktionen zu verkleinern bzw. zu beseitigen und das gesamte Abrissmaterial aus dem Kleingarten zu entfernen. Nach Beseitigung muss es möglich sein, die bisherigen Standflächen kleingärtnerisch zu nutzen.
5. Der/Die Unterpächter/in verpflichtet(n) sich, innerhalb von 4 Monaten nach Vertragsabschluss das/die unter dem/den Buchstaben \_\_\_\_\_ aufgeführten Gebäude vollständig, d. h. einschließlich der Fundamente und Haltekonstruktionen, zu beseitigen und das gesamte Abrissmaterial vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen. Nach Beseitigung muss es möglich sein, die bisherigen Standflächen kleingärtnerisch zu nutzen.
- 5.1 Die Versiegelung über 6% der gesamten Parzellenfläche von \_\_\_\_\_ ist innerhalb von 9 Monaten nach Vertragsabschluss zu entfernen.
6. Der/Die Unterpächter/in ist/sind darüber informiert, dass das unter Buchstaben A aufgeführte(n) Gebäude auch nach einer ggf. unter Ziffer 4 und / oder 5 in dieser Anlage geforderten Verkleinerung hinsichtlich der Größe nicht den Bestimmungen dieses Vertrages entspricht/entsprechen, insbesondere dass kein Bestandsschutz besteht. Jegliche Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bezirksverbandes, um Reduzierungsmaßnahmen auf die vertraglich zulässige Größe prüfen zu können. Erneuerungsmaßnahmen an den tragenden Teilen sind unzulässig.
- 6.1. Nach Reduzierung gemäß Ziffer 4 bzw./und 5 beträgt die Größe der Baulichkeiten insgesamt auf der Parzelle = \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.
- 6.2. Der/Die Unterpächter/in ist/sind verpflichtet, die übernommenen Baulichkeiten von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> spätestens bei Beendigung des Unterpachtvertrages auf 24 m<sup>2</sup> - hier konstruktiv bedingt auf 24 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

- 6.3. Ist der Unterpachtvertrag mit mehreren Unterpächtern abgeschlossen, wird die Verpflichtung zur Reduzierung auf 24 m<sup>2</sup> - hier konstruktiv bedingt auf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> - schon bei Ausscheiden des ersten Vertragspartners – durch Tod oder durch übereinstimmende Entlassung aus dem Unterpachtvertrag – fällig.
- 6.4. Die vorstehende Regelung der Beseitigungsverpflichtung des Grundstückseigentümers, des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, stellt gem. § 11 der Verwaltungsvorschrift über Dauerkleingärten in der Fassung vom 14. November 2000 eine Einzelfallentscheidung dar. Nach dieser Einzelfallentscheidung sind die erforderlichen Reduzierungsmaßnahmen bis zum 31. Dezember 2030 vorzunehmen. Aus diesem Grunde verpflichtet(n) sich der/die Unterpächter/in die vorstehend vereinbarte Beseitigungsverpflichtung bis spätestens 31. Dezember 2030 zu erfüllen.
- 6.5. Der/Die Unterpächter/in sind darüber informiert, dass das **unter Buchstaben A aufgeführte(n) Gebäude von max. 28 m<sup>2</sup>** hinsichtlich der Größe nicht den Bestimmungen des BKleingG und dieses Vertrages entspricht; deshalb sind Erneuerungsmaßnahmen an den tragenden Teilen unzulässig. Die Laube kann in der Größe von max. 28 m<sup>2</sup> im Einvernehmen mit dem Eigentümer solange unverändert genutzt werden, wie Instandsetzungsarbeiten oder Veränderungen an tragenden Teilen nicht erforderlich werden; diese würden zur Reduzierung auf 24 m<sup>2</sup> zu Lasten der/des Unterpächter/in/s führen. Werden während der Pachtzeit oder bei Aufgabe der Parzelle solche baulichen Maßnahmen oder Veränderungen festgestellt, ist die Laube auf Kosten der/des Unterpächter/in/s auf 24 m<sup>2</sup> zu reduzieren; hierzu verpflichtet/n sich der/die Unterpächter ausdrücklich
7. Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass die Verpflichtung zur Durchführung der Reduzierung auf 24 m<sup>2</sup> - hier konstruktiv bedingt auf 24 m<sup>2</sup> - auch einen Totalabriss der Baulichkeiten beinhaltet, falls die Reduzierungsmaßnahmen technisch oder wirtschaftlich nur auf diese Weise erfüllt werden können. Er/Sie wird/werden weiter darauf hingewiesen, dass nach einer Beendigung des Unterpachtvertrages die Erfüllung aller Beseitigungs- und Abrissaufgaben zur ordnungsgemäßen Räumung und Herausgabe der Kleingartenparzelle gehören.
8. Der/Die Unterpächter verpflichten sich, innerhalb von **6 Monaten** nach Vertragsabschluss – jedoch nicht in der Zeit von dem 01.03. bis 30.11. eines Jahres – Bäume, einschließlich des Wurzelwerks, vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen (gemäß Abschätzung).
- Für den Beschnitt oder die Fällung bzw. Rodung von Bäumen und Sträuchern gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Naturschutzgesetzes Berlin sowie die danach erlassenen Rechtsverordnungen, jeweils in der im Zeitpunkt der Anwendung geltenden Fassungen, ferner die danach im Einzelfall ggf. einzuholenden naturschutzbehördlichen Bescheide.
9. Der/Die Unterpächter verpflichtet(n) sich, die weiteren Auflagen, die vom Vorpächter noch nicht erfüllt worden sind, und zwar **siehe Abschätzung vom .....**, je nach Fall, also (Gerätschaften, Stubben, Mobiliar, Grube verfüllen) binnen ..... Monaten nach Vertragsabschluss zu beseitigen.

**Wenn noch nicht vom Vorpächter erledigt:**

10. Der/Die Unterpächter verpflichtet(n) sich, innerhalb von **6 Monaten** nach Übernahme des Kleingartens eine geschlossene Abwassersammelgrube mit DIBT-Zertifikat einzubringen, einen Dichtheitsnachweis fertigen zu lassen, dem Verpächter eine Kopie vorzulegen (auf § 6 des UPV wird verwiesen) bzw. für eine Humus-Toilette zu sorgen.

Berlin, \_\_\_\_\_

Bezirksverband Wilmersdorf der Kleingärtner e.V.

\_\_\_\_\_  
Unterschriften Unterpächter zu 1.1.

\_\_\_\_\_  
Unterschriften Unterpächter zu 1.2.

\_\_\_\_\_  
Kenntnis genommen (Kleingärtnereinsvorstand)

-----  
**Erläuterungen der Fußnoten (Quelle: Bauordnung Berlin bzw. Kommentierung hierzu):**

1. **„Gebäude“:** Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Tieren, Pflanzen oder anderen 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 ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist, oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.
3. **„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.

### Anlage 3 zum Unterpachtvertrag Nr.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> reduziert.

2. Die Laube darf einschließlich überdachtem Freisitz (Laubenvorplatz) 24 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, Tiefe nicht über 0,8 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.

2.3. 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 2 bis 2.3 gelten auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Anbauten oder sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art (z.B. Aborte, gemauerte Grillanlagen, Stapelgrill, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze, Kleintierställe) sind unzulässig.

4. Neben der Laube darf ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 7 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> Grundfläche 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 zweckentfremdeter Nutzung müssen diese Einrichtungen unverzüglich von dem/den Unterpächter/n beseitigt werden.

5. Neben der Grundfläche der Laube und den sonstigen 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 m<sup>2</sup> 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 von dem/den Unterpächter(n) in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. des Jahres abgebaut werden.

7. Im Kleingarten darf ein Teich bis zu einer Größe von 3 % der Kleingartenfläche, jedoch höchstens 10 m<sup>2</sup> mit flachem Randbereich angelegt werden.

Der Teich darf nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden und muss für eine Bepflanzung geeignet sein.

8. Grundsätzlich sind Humustoiletten anzustreben. Soweit Grauwasser und Fäkalien anfallen, müssen sie in einer zugelassenen und genehmigten Auffanggrube gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Der/Die Unterpächter hat/haben sich die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Gruben durch einen Fachbetrieb bestätigen zu lassen. Der Dichtheitsnachweis ist dem Verpächter für eine gegebenenfalls erforderliche Vorlage bei der Wasserbehörde zu übergeben. Die schadlose Beseitigung muss/müssen der/die Unterpächter auf Verlangen dem Verpächter nachweisen. Die Abfuhr darf nur durch zugelassene Fachfirmen erfolgen.  
Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes.  
Bei der Neuanlage einer Auffanggrube ist ein Dichtheitsnachweis für den gesamten Sanitärbereich zu erbringen.
9. 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. Mauern oder ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig.
10. 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.
11. 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 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. Hecken entlang der Außeneinfriedung sowie an Parkplätzen/Stellplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters bis zu 2,50 m hoch sein.  
Hierzu bedarf es einer Genehmigung, die der/die Unterpächter bei dem Verpächter selbst beantragen muss/müssen.
13. 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, müssen diese baulichen Anlagen - gleichgültig von wem sie errichtet worden sind – vom Unterpächter/in bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses entschädigungslos auf das zulässige Maß reduziert werden. Werden während des Bestehens des Unterpachtvertrages Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen, die die zulässige Größe überschreiten, notwendig, entscheidet der Verpächter nach billigem Ermessen über die teilweise oder vollständige Reduzierung der Baulichkeiten auf das zulässige Maß.

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_   
 Bezirksverband (als Verpächter)

\_\_\_\_\_   
 Unterschrift Unterpächter zu 1.1.

\_\_\_\_\_   
 Unterschrift Unterpächter zu 1.2.

\_\_\_\_\_   
 Kenntnis genommen Kleingärtnervereinsvorstand

### Anlage 4 zum Unterpachtvertrag Nr.

#### § 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 bis Halbstamm 10 m<sup>2</sup>, bis Viertelstamm/Spindel 5 m<sup>2</sup> und je Beerenbusch 2 m<sup>2</sup> 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. Laubgehölzen 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 m<sup>2</sup> betragen.  
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 Wasserschutzgebietsaufgabe 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 der Unterpächter gekennzeichnet sein.
15. Hinsichtlich der Abfallbeseitigung muss/müssen sich der/die Unterpächter an der vereinbarten Müllentsorgung beteiligen.
16. Die – auch nur vorübergehende – Haltung von Großvieh oder Katzen im Kleingarten ist nicht gestattet.
17. 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.  
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 gehört 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 Wilmersdorf 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.

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bezirksverband (als Verpächter)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter zu 1.1.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter zu 1.2.

\_\_\_\_\_  
Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

**Anlage 5**

**zum Unterpachtvertrag Nr.**

Hiermit setzen wir Sie darüber in Kenntnis, dass falls Sie aus dem Gartenverein der Kolonie austreten oder ausgeschlossen werden, Sie mindestens das 2-fache des aktuellen Vereinsbeitrages als Gebühr zu entrichten haben.

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bezirksverband (als Verpächter)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter zu 1.1.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Unterpächter zu 1.2.

\_\_\_\_\_  
Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

**Bezirksverband der Kleingärtner  
Berlin-Wilmersdorf e.V.**

**Anlage 6** zum Unterpachtvertrag Nr.

Lageplan der

Kolonie:

Parzelle:

MUSTER