

Unterpachtvertrag

§ 1 Pachtgegenstand

1.1 Der Bezirksverband der Kleingärtner **Schöneberg-Friedenau e.V.** (Verpächter) im Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. verpachtet aus seinem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Zwischenpachtvertrag über das **in Berlin Schöneberg** gelegene Grundstück der Kleingartenanlage:

den Kleingarten _____ mit einer Fläche von ____ m² zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsfläche von **25 m²**

an den / die unterzeichneten Unterpächter (Eheleute)

1.1 geborene(r) geb. am

1.2 geborene(r) geb. am

beide wohnhaft in (Straße, PLZ, Ort) (Unterpächter)

zum ausschließlichen Zwecke kleingärtnerischer Nutzung gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl I, S. 210) in der jeweils geltenden Fassung.

2.1 Als ERSTVERTRAG: Gegenstand dieses Unterpachtvertrages ist die Anlage 1 zu dem Vertrag mit den darin enthaltenen Feststellungen und Verpflichtungen.

2.2 Als UMSTELLUNGSVERTRAG: Der/Die unter Ziffer 1.1 und/oder 1.2 aufgeführte(n) Unterpächter (Eheleute) sind die derzeitigen vertraglichen Nutzer des Kleingartens. Anlässlich des Abschlusses dieses Vertrages wird vereinbart, dass er/sie die vorhandenen Gebäude weiter nutzen darf/dürfen. Auf §6 Ziffer 14 wird hingewiesen.

3.1 Dem/Den Unterpächter(n) ist bekannt, dass er/sie eine Wohnung haben muss/müssen und dass das Dauerwohnen in dem Kleingarten nicht gestattet ist. Der/Die Unterpächter ist/sind verpflichtet, jede Veränderung seiner/ihrer Anschrift sofort dem Verpächter schriftlich mitzuteilen.

3.2 Der/Die Unterpächter ist/sind berechtigt in diesem Kleingarten dauernd zu wohnen. Er/Sie verpflichtet(en) sich, hierfür das vom Grundstückseigentümer geforderte Wohngeld zu entrichten.

4. Anderweitiger Kleingartenbesitz sowie gärtnerisch nutzbarer Grundbesitz schließen von der Unterpacht aus; bei Erwerb eines solchen während der Unterpachtzeit durch einen der Unterpächter oder auch durch seinen nicht im Vertrag aufgeführten Ehepartner ist/sind der/die Unterpächter zur sofortigen Kündigung des Vertrages verpflichtet.

5. Den Parteien ist bekannt, dass Boden und Wasser in Berliner Kleingartenanlagen mit Schadstoffen belastet sein können. Der Verpächter übernimmt keine Gewährleistung für die Beschaffenheit des Kleingartenbodens, insbesondere in Bezug auf Altlast aus der Zeit vor diesem Vertragsabschluss.

§ 2 Zahlungsverpflichtungen

1.1 Der Pachtzins wird entsprechend den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes erhoben. Es ist jeweils er zulässige Höchstpachtzins geschuldet.
Der Pachtzins beträgt z. Z. je m² im Jahr EURO ____
Das ergibt für 1. Die o. g. Kleingartenfläche EURO ____
sowie für 2. Die anteilige Gemeinschaftsfläche EURO ____
GESAMTJAHRESPACHT EURO ____
zzgl. lfd. öffentliche Lasten und Abgaben §2 Abs. 2 z. Z. ____ € je m² EURO ____
zahlbar im Voraus an den mit dem Inkasso Beauftragten bis zum ____ eines jeden Jahres.
Neue Berechnungen der anteiligen Gemeinschaftsflächen bleiben vorbehalten.

**Nichtzutreffendes ist zu streichen*

1.2 Das Wohngeld beträgt z. Z. pro Monat EURO ____; es ist mit der Pacht zu entrichten.

2. Die durch den Pachtgebrauch entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten, Abgaben, Entgelte und Gebühren trägt/tragen der /die Unterpächter neben den Pachtzins.

§ 3 Pachtdauer

1.1 Als UMSTELLUNGSVERTRAG:

Das Pachtverhältnis aus dem Vertrag vom ____ wird durch diesen Vertrag fortgesetzt. Dieser Vertrag tritt an die Stelle der bisherigen vertraglichen Vereinbarungen.

1.2 Als ERSTVERTRAG:

Das Pachtverhältnis beginnt am ____

§ 4 Kündigung durch den/die Unterpächter

Der/Die Unterpächter kann/können den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum 31. Mai oder zum 30. November des laufenden Jahres kündigen. Abweichende Kündigungstermine sind nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Die Laube muss zum Kündigungstermin von persönlicher Habe geräumt herausgegeben werden.

§ 5 Kündigung durch den Verpächter

1. Der Verpächter kann den Unterpachtvertrag nur nach Maßnahme des Bundeskleingartengesetzes kündigen, insbesondere wenn die/der Unterpächter

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 Pachtforderung erfüllt/erfüllen.

1.2 oder von ihm/ihnen auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingartengemeinschaft 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 oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingarten betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube unrechtmäßig zum dauernden Wohnen nutzt, den Kleingarten unbefugt einem Dritten überlässt, die Einfriedung der Parzelle eigenmächtig durchbricht, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.
2. In den Fällen 1.1 und 1.2 kann die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, in den Fällen 1.3 nur zum 30. November eines Jahres spätestens am dritten Werktag im August erfolgen.
3. Beim Ausscheiden aus dem Pachtverhältnis erlischt jeder Anspruch auf das Vermögen des Verpächters. Hat/Haben sich der/die Unterpächter an den Kosten der Wege, Hauptwasserleitung oder der Einfriedung beteiligt, erhalten sie hierfür eine angemessene Kostenerstattung unter Berücksichtigung des Restwertes.
4. 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. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Eine Fortsetzung des Gebrauchs der Pachtsache über den Kündigungstermin hinaus bewirkt keine Verlängerung des Unterpachtvertrages.
6. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Verpächter. Der/Die Unterpächter ist/sind nicht berechtigt, den/die künftigen Unterpächter zu bestimmen.

§ 6 Bauliche Anlagen

1. Im Sinne der §§ 18 Abs. 1, 20 a Nr. 7 BKleinG rechtmäßig errichtete Lauben können, auch wenn sie durch die in § 6 Ziff. 3.1 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden; dies gilt auch für Kellerräume, Kleintierställe sowie Gewächshäuser, die die Regelung des § 6 Ziff. 5 überschreiten. Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind nur Zulässig, soweit sie der Erhaltung der Substanz dienen.
2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art ist, unbeschadet einer von dem/den Unterpächter(n) selbst einzuholenden behördlichen Genehmigung, die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters, dem zu diesem Zweck die Grundriß- und Bauzeichnungen vorzulegen sind, erforderlich. Der Standort der Laube und des Gewächshauses bedarf der Zustimmung des Verpächters.
3. Die Laube darf nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze errichtet werden. Dazu gehört auch die Laubenverordnung vom 18.Juni 1987 (GVBl. S. 1882). Selbst wenn danach keine Baugenehmigung erforderlich ist, müssen die materiellen Vorschriften der Bauordnung für Berlin –BauOBl- vom 28.Februar 1985 (GVBl. S. 522) in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

- 3.1 Die Laube darf einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24 m² (Außenmaße) bebaute Grundfläche nicht überschreiten. Hierbei bleiben die Dachüberstände, denen der Grundstückseigentümer zugestimmt hat und 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.
- 3.2 Die Laube darf nur eingeschossig sein; Unterkellern ist nicht gestattet.
- 3.3 Die Laube darf folgende Höhen nicht überschreiten:
- 3.4 Pultdach, Flachdach 2,60 m
- 3.5 Sattel-, Zelt- oder Walmdach:
Traufhöhe (unterste Kante der Dachfläche) höchstens 2,25 m
Dach- und Firsthöhe höchstens 3,50 m
- 3.6 Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Kleingartenniveau liegen.
4. Die Ziffern 3.1 bis 3.6 gelten auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Anbauten und Nebenanlagen jeglicher Art (z. B. Aborte, gemauerte Grillanlagen, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze, Kleintierställe) sind unzulässig. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m², Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.
5. Neben der zulässigen Laube darf ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis 7 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m² 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.
6. Neben der Grundfläche der Laube dürfen höchstens 6% der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt werden.
7. Als Wasserbehälter sind bis zu zwei abgepflanzte und abgedeckte Wassertonnen und ein gemauertes Wasserbecken mit einer Fläche bis 2 m² und einer Tiefe bis zu 0,5 m zulässig; außerdem darf ein handelsübliches, leicht transportfähiges Becken mit höchstens 3 m Durchmesser aufgestellt werden. Dieses Becken muss von dem /den Unterpächter(n) in der Zeit vom 1.11. bis 31.03 abgebaut werden.
8. Im Kleingarten darf ein Teich bis zu einer Größe von 3% der Kleingartenfläche, jedoch höchstens 10 m² angelegt werden, und zwar mit flachen Randbereichen. Der Teich darf nicht aus Beton oder sonstigen Mauerwerk errichtet werden und muss für eine Bepflanzung geeignet sein.
9. Grundsätzlich sind Humustoiletten anzustreben. Soweit Abwässer und Fäkalien anfallen, müssen sie in zugelassenen und genehmigten Auffanggruben gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Der/Die Unterpächter hat/haben sich die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Grube durch Fachbetriebe bestätigen zu lassen. Die Dichtheitsnachweise sind

dem Verpächter für eine ggf. erforderliche Vorlage bei der Wasserbehörde zu übergeben. Die schadlose Beseitigung muss/müssen der/die Unterpächter auf Verlangen dem Verpächter nachweisen. Die Abfuhr darf nur mit geeigneten Fahrzeugen erfolgen. Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes.

10. Der Kleingarten ist – soweit es sich nicht um einen Teil der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage handelt – durch den/die Unterpächter einzufrieden. Hierbei sind die Regelungen der §§ 21-26 Berliner Nachbarrechtsgesetz sinngemäß anzuwenden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und –form bleibt dem/den Unterpächter(n) überlassen, wobei wertvolle Ausführungen (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen) unzulässig sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Mauern oder ähnlich Einfriedungen sind nicht zulässig.
11. An den Kosten der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage – deren Gestaltung der Verpächter bestimmt – muss/müssen sich der/die Unterpächter angemessen beteiligen. Die Außeneinfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden. Pflanzenwuchs jeglicher Art muss – ggf. durch Rückschnitt – von der Außeneinfriedung ferngehalten werden.
12. An den Einfriedungen dürfen Rohrmatten oder andere sichtbehindernde Materialien nicht angebracht werden. Hecken entlang der äußeren Begrenzung und entlang der Wegeflächen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten; ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke dennoch bis zu 1,25 m hoch sein.
13. Hecken an verkehrsreichen Straßen und an Parkplätzen/Stellplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters bis zu 2,50 m hoch sein. Hierzu bedarf es nach der BauOBl in einer Genehmigung, die der/die Unterpächter nach vorheriger Zustimmung durch den Verpächter selbst beantragen muss/müssen.
14. Bauliche Anlagen, die die zulässige Größe überschreiten, müssen – gleichgültig, von wem sie errichtet worden sind von dem/den Unterpächter(n) spätestens bei der Beendigung des Unterpachtverhältnisses entschädigungslos auf das zulässige Maß reduziert werden, unzulässige bauliche Anlagen müssen beseitigt werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen gemäß §6 Ziffer 1.

§ 7 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung

1. Der/Die Unterpächter müssen den Kleingarten grundsätzlich durch Selbstarbeit bewirtschaften. Unterstützung durch Familienangehörige ist zulässig.
2. Für die Herstellung von Anschlüssen an die Versorgungsleitungen ist die vorherige Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die anteiligen Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Anlage sowie die Kosten für den Verbrauch usw. hat/haben der/die Unterpächter zu tragen, ebenso die Kosten der Müllbeseitigung sowie etwa noch anfallende Schornsteinfegergebühren; letztere sind an den Empfangsberechtigten direkt zu zahlen.

§ 8 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. alle behördlichen Anordnungen (z. B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung von Pflanzenschädlingen und Krankheitserregern, Reinigung der Gräben und Wasserabflüsse) auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen;
3. sich an Obliegenheiten des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebekämpfung zu beteiligen sowie den Weg vor seinem/ihrem Kleingarten innerhalb der Kleingartenanlage von Schnee und Eis zu befreien und bei eingetretener Glätte mit Sand oder anderen abstumpfenden Stoffen zu streuen. Streusalz und andere Auftaumittel dürfen nicht verwendet werden;
4. den Weg vor seinem/ihrem Kleingarten 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. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag eine Feuer- und 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 werden, die in seinem/ihrem Auftrage oder Interesse die Kleingartenanlage betreten, die Haftung zu übernehmen;
7. Handlungen, die zu Verunreinigungen von Boden und Grundwasser führen, zu unterlassen, widrigenfalls Schadensersatz 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 Landschaft, die im Zusammenhang mit dem Kleingarten stehen, zu beteiligen.

§ 9 Weitere Pflichten

Der/Die Unterpächter verpflichtet(n) sich, den im Einvernehmen mit dem Verpächter ergangenen Anordnungen und Beschlüssen des Vorstandes des Kleingartenvereins Folge zu leisten, z. B. sich insbesondere an der Gemeinschaftsarbeit zu beteiligen.

§ 10 Entschädigung

1. Bauliche Anlagen im Kleingarten sowie Bäume sind wesentliche Bestandteile des Kleingartens und dürfen ohne Zustimmung des Verpächters nicht entfernt werden. Der/Die Unterpächter hat/haben, soweit keine abweichende gesetzliche Regelung besteht, nach Beendigung des Unterpachtverhältnisses Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, deren Höhe durch Abschätzung festgestellt und die bei Neuverpachtung fällig wird. Sind beide Eheleute Unterpächter, gilt Satz 2 nur, wenn dieser Vertrag gemeinschaftlich gekündigt wird.

2. Entschädigt werden nur die einer kleingärtnerischen Bewirtschaftung und Nutzung entsprechenden Einrichtungen des Kleingartens. Nicht mehr nutzbare Einrichtungen sind von dem/den Unterpächter(n) auf seine/ihre Kosten zu entfernen.
3. Bauliche Anlagen werden nur in einfacher Ausführung und nur bis zu der in § 6 zugelassenen Größe entschädigt; bauliche Anlagen gemäß § 6 Ziffer I werden dagegen entsprechend ihrer Größe entschädigt. Von den in § 7 Ziff. 2 genannten Anschlüssen wird nur der Wasseranschluss entschädigt. Ein Übernahmepflicht für andere Anschlüsse besteht nicht.
4. Der/Die Unterpächter verzichtet(n) ausdrücklich auf weitere Ansprüche.
5. Die Feststellung der für die Entschädigung maßgeblichen Tatsachen und deren Bewertung obliegt einer Abschätzkommission, deren Mitglieder von dem Verpächter bestimmt werden. Für die Bewertung sind die Richtlinien des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde 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.

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

§ 11 Räumungsentschädigung

1. Bei Kündigung oder Aufhebung des Zwischenpachtvertrages durch den Grundstückseigentümer ist, außer in den Fällen des § 10 Abs.1 Bundeskleingartengesetz, das Pachtverhältnis beendet. Ist der Grundstückseigentümer das Land Berlin, wird die Höhe der zu zahlenden Entschädigung nach den jeweils geltenden Verwaltungsvorschriften des Landes Berlin ermittelt.
2. Der Verpächter ist berechtigt, die dem/den Unterpächter(n) nach § 11 des Bundeskleingartengesetzes zustehende Kündigungsentschädigung in Empfang zu nehmen; er ist verpflichtet, diese Entschädigung nach Räumung des Kleingartens unverzüglich 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.

§ 12 Zutritt, Betreten

1. Dem Verpächter oder seinen Beauftragten sowie dem Grundstückseigentümer muss nach vorheriger Absprache der Zutritt zum Kleingarten gestattet werden.
2. Falls im öffentlichen Interesse oder auf Veranlassung des Verpächters (z. B. für Vermessung, Bohrungen, Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen, Kabeln und Ähnlichem) das Betreten des Kleingartens sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollte, hat/haben der/die Unterpächter dies zu dulden. Hierbei entstehende Schäden oder Folgeschäden werden vom Verpächter beseitigt.

§ 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 zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Zwischenpächter (Verpächter) entsprechend sowie die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung. Auf Wunsch wird dem/den Unterpächter(n) gegen Kostenerstattung eine Kopie des Zwischenpachtvertrages ausgehändigt.

§ 15 Änderungen

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

§ 16 Eheleute

1. Eheleute haften – soweit beide Vertragspartner sind – für alle Verpflichtungen aus dem Unterpachtverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Haben Eheleute gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag geschlossen und wird die Ehe geschieden, haben sie eine Entscheidung darüber herbeizuführen, mit wem der Vertrag fortgeführt werden soll. Über das Ergebnis ist der Verpächter unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

§ 17 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. Haben Eheleute gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag geschlossen, so wird beim Tod des Ehegatten der Unterpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt, sofern er nicht binnen Monatsfrist schriftlich der Fortsetzung widerspricht.

§ 18 Übergangsregelungen

1. Hat das vorhandene Gebäude mehr als 24 m² Grundfläche und/oder ist mehr als ein Gebäude im Kleingarten vorhanden, ist § 18 Ziffer 3 zu beachten. In der dort genannten Anlage 1 sind die zu beseitigen Gebäude bzw. Gebäudeteile einschließlich einer Frist für die Beseitigung aufgeführt oder es wird dort der Bestandschutz für Gebäude gemäß Bundeskleingartengesetz festgestellt.
2. Sind die in § 6 Ziffer 6 genannten Höchstwerte rechtswidrig überschritten, und/oder werden die in § 19 Ziffer 7 getroffenen Vereinbarungen nicht eingehalten, dürfen keine Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, bevor die zulässigen Werte erreicht sind.
3. Im übrigen wird folgendes vereinbart:

§ 19 Gartenordnung

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

1. Der/Die Unterpächter soll(en) an Fachberatungsveranstaltungen teilnehmen und sich über alle fachlichen Fragen unterrichten.
2. Dem Vorstand des Kleingartenvereins obliegt es, für Ruhe und Ordnung auf dem Gelände zu sorgen; seine Anordnungen ist Folge zu leisten.
3. Von 13 Uhr bis 15 Uhr herrscht Mittagsruhe; im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Lärmschutz.
4. Der Kleingarten muss mit der vom Weg aus deutlich sichtbare Kleingartennummer gekennzeichnet sein.
5. Hinsichtlich der Müllbeseitigung muss/müssen sich der/die Unterpächter an der vereinbarten Entsorgung beteiligen.
6. Der Kleingarten ist angemessen zu bepflanzen; hierbei ist auf die Kulturen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Hoch wachsende und besonders ausladende Bäume, insbesondere Waldbäume, Rotbuchen, Linden, Platanen, Roßkastanien, Stieleichen, Pappeln, Weißbirken, Nadelbäume, Walnußbäume und Trauerweiden, dürfen nicht gepflanzt werden.

7. Die Mindestabstände zu den Einfriedungen betragen für

7.1 hoststämmige Obstbäume	1,50 m
7.2 Halbstämme und Buschbäume	1,00 m
7.3 Spindel- und Spalierobst, Sträucher und Hecken	0,50 m

Bevorzugt sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Laubgehölzen ist der Vorrang zu geben. Es dürfen nur Ziergehölze gepflanzt werden, die im freien Wuchs (d. h. ohne Schnittmaßnahmen) eine Höhe von nicht mehr als 4 m erreichen. Die Gesamtfläche aller Nadelgehölze 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 (Unkrautbekämpfungsmitteln) sowie sonstige Pflanzenschutzmittel im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes, die nach der Gefahrenstoffverordnung als sehr giftig oder giftig eingestuft wurden oder eine Wasserschutzgebietsauflage haben, ist verboten. Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt Berlin auf Antrag zugelassen werden.
10. Die Grundsätze des integrierten Pflanzschutzes 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 § 8 Nr. 2 des

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

11. Das Jauchen mit Fäkalien ist nicht gestattet.
12. Gesunder Pflanzenabfall und anderes kompostierfähiges Material muss im Kleingarten kompostiert werden und darf nicht zur Abfuhr gegeben werden. Kranke Pflanzenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
13. Das verbrennen von Gartenabfällen ist verboten.
14. Die – auch nur vorübergehende – Haltung von Großvieh oder Katzen ist im Kleingarten nicht gestattet.
15. Kleintiere müssen so gehalten werden, dass sie nicht lästig werden und in den Nachbargärten keinen Schaden anrichten. Gewerbliche Tierhaltung ist nicht zulässig. Hunde sind innerhalb der Kleingartenanlage an der Leine zu führen und so zu halten, dass die Ruhe in der Kleingartenanlage nicht gestört wird. Die Tierhaltung kann bei Zuwiderhandlung untersagt werden. Für etwaige Schäden aus der Tierhaltung haftet(n) der/die Unterpächter als Tierhalter.
16. Bienenhaltung ist im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung und nur mit Zustimmung des Verpächters gestattet. Die Zahl der Bienenvölker kann begrenzt werden.
17. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzes.
18. Unnötiger Wasserverbrauch muss vermieden werden. Der/Die Unterpächter ist/sind verpflichtet, die besonderen Anordnungen über den Wasserverbrauch zu beachten und den auf sein Kleingarten umgelegten besonderen Wasseranteil (z. B. Wasserverlust im Rohrleitungssystem außerhalb des Kleingartens) zu bezahlen.
19. Alle zur gemeinsamen Nutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen sind schonend zu behandeln. An der Unterhaltung dieser Anlage muss/müssen sich der/die Unterpächter beteiligen. Der/Die Unterpächter haftet(n) für alle Schäden, die durch ihn/ihre, seine/ihre Angehörigen oder seine/ihre Gäste verursacht werden; er/sie muss/müssen jeden entstandenen Schaden dem Verpächter oder seinen Beauftragten (Vorstand des Kleingartenvereins) mitteilen.
20. Die Auflagen bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Die dafür ausgewiesenen Wege müssen ständig für die Feuerwehr befahrbar gehalten werden.
21. 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. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf gekennzeichneten und ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden.

Berlin, den _____

1. (Unterschrift des Unterpächter(s) (Vor- und Zuname)

2. (Unterschrift des Unterpächter(s) (Vor- und Zuname)

(Bezirksverband der Kleingärtner Schöneberg-Friedenau e.V. (Verpächter)

Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

Anlage 1 zum Unterpachtvertrag Nummer Betr.: _____ **Kleingartenbezeichnung:** _____

Im Übrigen wird folgendes vereinbart:

1. Bei Vertragsabschluss sind im Kleingarten keine Gebäude ⁽¹⁾ vorhanden. Der/Die Unterpächter verpflichtet(n) sich, bauliche Anlagen ⁽²⁾ jeder Art nur unter Beachtung des § 6 dieses Vertrages zu errichten.

2. Bei Vertragsabschluss ist/sind im Kleingarten folgende(s) getrennt stehende Gebäude ⁽¹⁾ als bauliche Anlage(n) ⁽²⁾ vorhanden (siehe auch Anlage 2- Skizze).

A: Ein Gebäude (Laube) mit einer Fläche von ca. m²

B: Ein Gebäude mit einer Fläche von ca. m²

C: Ein Gebäude mit einer Fläche von ca. m²

D: Ein Gebäude mit einer Fläche von ca. m²

Die Aufzählung ist vollständig.

3. Der/Die Unterpächter trägt/tragen die Kosten der nachfolgend aufgeführten Beseitigung(en), Verkleinerung(en), Entfernung(en) sowie die ordnungsgemäßen Entsorgung des Abrißmaterials und des notwendigen Auffüllens des Kleingartengeländes mit geeigneten Boden. Nach Abschluss der Arbeiten muss es möglich sein, die freigemachten Flächen kleingärtnerisch unversiegelt zu nutzen.

4. Der/Die Unterpächter verpflichtet(n) sich, innerhalb von _____ Monaten nach Vertragsabschluss das unter dem Buchstaben A aufgeführte Gebäude sowie weitere bauliche Anlagen gemäß beigefügter Anlage 2 (Skizze) einschließlich der Fundamente und Haltekonstruktionen zu verkleinern bzw. zu beseitigen und das gesamte Abrißmaterial vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen.
5. Der/Die Unterpächter verpflichtet(n) sich, innerhalb von _____ Monaten nach Vertragsabschluss das/die unter dem/den Buchstaben aufgeführte(n) Gebäude sowie _____ vollständig, d. h. einschließlich der Fundamente und Haltekonstruktionen, zu beseitigen und das gesamte Abrißmaterial vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen.
6. Der/Die Unterpächter sind darüber informiert, dass das/die unter Buchstabe(n) A _____ aufgeführte(n) Gebäude auch nach einer ggf. unter 4. in dieser Anlage geforderten Verkleinerung hinsichtlich der Größe nicht den Bestimmungen dieses Vertrages entspricht/ entsprechen. Erneuerungsmaßnahmen an den tragenden Teilen des/der Gebäude(s) sind unzulässig. Der/Die Unterpächter ist/sind verpflichtet, das/diese Gebäude vollständig zu entfernen, wenn Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr geeignet sind, die Funktion des/der Gebäude(s) zu erhalten.
7. Der/Die Unterpächter verpflichtet(n) sich, innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss eine vorhandene Versiegelung ⁽³⁾ der Kleingartenfläche auf das im § 6 Ziffer 6 genannte Maß zu reduzieren, insofern gilt § 18 Ziffer 2 nicht.
8. Der/Die Unterpächter (n) sich, innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss – jedoch nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres – folgende Bäume bzw. Baumreste („Stubben“) einschließlich des Wurzelwerks vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen:

9. Hinsichtlich unseres Beseitigungsanspruchs sind Abriss und Abräumung lt. Abschätzung zu beachten, die Durchführung ist innerhalb von 6 Monaten zu tätigen.

Berlin, den _____

(Unterschrift des/der Unterpächter(s))

Erläuterungen der Fußnoten (Quelle: Bauordnung Berlin bzw. Kommentierungen hierzu):

- (1) „Gebäude“: Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen sowie von Tieren, Pflanzen oder andere Sachen zu dienen.
- (2) „Bauliche Anlagen“: Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfeste Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.
- (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.