



## I. **Unterpachtvertrag Nr. #####**

Zwischen dem

Bezirksverband Wedding der Kleingärtner e. V. im Bezirk Mitte,  
vertreten durch den Vorstand,  
Petersallee 34, 13351 Berlin,

- nachfolgend „Bezirksverband“ genannt -

und

1. **#####**  
geb. am: **#####**
  
2. **#####**  
Geborene: **#####**  
geb. am: **#####**  
  
wohnhaft: **#####**  
**#####**

- nachfolgend „Unterpächter“ genannt -

### **§1 Pachtgegenstand**

1. Der Bezirksverband verpachtet aus seinem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Zwischenpachtvertrag über das im Bezirk Mitte gelegene Grundstück der Kleingartenanlage **#####** den Kleingarten (Parzelle) Nr.: **##** mit einer Fläche von **#####** m<sup>2</sup> zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsfläche von **#####** m<sup>2</sup> an den 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. Bei einer Neuvermessung der Kleingartenparzelle und/oder der Kleingartenanlage, bei einer Änderung der Flächenanteile innerhalb der Kleingartenanlage sowie bei einer Änderung der Gesamtfläche der Kleingartenanlage ist der Verpächter berechtigt, die Größe des Kleingartens und die anteilige Gemeinschaftsfläche gemäß §§ 315 ff. BGB neu festzulegen.
3. Der verpachtete Kleingarten verfügt über einen Wasser- und Stromanschluss. Diese Anschlüsse stehen im Eigentum der Wasser- bzw. Stromgemeinschaft des Kleingartenvereins. Der Wasser- und der Stromanschluss sind daher nicht Vertragsbestandteil. Die Nutzungsberechtigung dieser Anschlüsse richtet sich nach den Nutzungsbedingungen des jeweiligen Rechtsträgers. Der Unterpächter ist verpflichtet, mit dem jeweiligen Rechtsträger Nutzungsverträge zu den üblichen Bedingungen abzuschließen.
4. Die Errichtung und Unterhaltung von Sprengwasserbrunnen ist nicht zulässig. Eine Zustimmung wird auch nicht erteilt, wenn die Anzeige/Genehmigung vorliegt. Es besteht eine Rückbaupflicht für trotz des Verbots errichtete Brunnen. Der Rückbau ist spätestens innerhalb von zehn Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den Verpächter gegenüber dem Pächter durchzusetzen.
5. Dem Unterpächter ist bekannt, dass er während der Dauer des Unterpachtvertrages eine Wohnung haben muss. Der Unterpächter ist verpflichtet, jede Veränderung seiner Anschrift sofort dem Bezirksverband schriftlich mitzuteilen. Kommt der Unterpächter dieser Verpflichtung nicht nach und entstehen dem Bezirksverband Kosten durch die Ermittlung der neuen Wohnanschrift, so sind diese Kosten vom Unterpächter im angemessenen Umfang zu tragen.
6. Den Parteien ist bekannt, dass Boden und Wasser in Berliner Kleingartenanlagen vielfach aufgrund früherer Nutzungen der Pachtflächen bzw. Flächen in der Nachbarschaft mit gesundheitsgefährdeten Stoffen verunreinigt sind. Bei eventueller Feststellung einer Bodenverunreinigung ist der Pächter daher nicht berechtigt, die Sanierung des Bodens zu verlangen. Desgleichen verzichtet der Pächter auf das Recht zur Minderung des Pachtzinses sowie auf etwaige Schadensersatzansprüche.

## §2 Zahlungsverpflichtungen

1. Der Pachtzins wird entsprechend den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes erhoben.

Der Pachtzins beträgt z.Zt. je m<sup>2</sup> und Jahr € 0,2781.  
Das ergibt für die o.g. Kleingartenfläche € ####  
sowie für die anteilige Gemeinschaftsfläche € ####  
GESAMTJAHRESPACHT € ####

Eine Neuberechnung bei Veränderung der Flächenanteile bleibt vorbehalten.

2. Neben dem jährlichen Pachtzins hat der Unterpächter die öffentlich-rechtlichen Lasten, die auf dem Pachtgegenstand ruhen, zu tragen. Diese betragen derzeit € 0,2650/m<sup>2</sup> jährlich. Die festgelegten Werte werden bei Veränderungen angepasst.
3. Die Gesamtjahrespacht (Ziffer 1) und die öffentlich-rechtlichen Lasten (Ziffer 2), sind zahlbar im Voraus jeweils zur Hälfte bis zum 01.01. und bis zum 01.07.eines jeden Jahres.
4. Der Unterpächter ist verpflichtet an den Bezirksverband Verwaltungskosten in Höhe von 102,26 € jährlich zu zahlen. Die Verwaltungskosten beinhalten den Aufwand des Bezirksverbands für die Vereinnahmung und Verwaltung des Pachtzinses (im Auftrage des Eigentümers), für Verhandeln und Gestalten von Pachtverträgen und Nachträgen sowie sonstigen kleingartenspezifischen Verträgen, Forderungsmanagement ggü. den Pächtern, für die Führung von Unterpächterakten, für Betrieb und Kontrolle von Einrichtungen (z. B. Außenzäunen, Tore, Schrankenanlagen), Kontrolle/Überwachung von Dienstleistern (z. B. Reinigung, Pflege der Gemeinschaftsflächen, Schnee- und Eisbeseitigung), Parzellenabnahmen und Neuverpachtungen, für das Erscheinungsbild der Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen, Kontaktpflege zu Behörden, Sozialverbänden und Medien.

Die Verwaltungskosten werden wie die Gesamtjahrespacht gemäß Ziffer 3 zur Zahlung fällig und sind zusammen mit dieser zu zahlen. Solange der Unterpächter Mitglied im Bezirksverband und in einem Kleingartenverein ist, der seinerseits Mitglied des Bezirksverbands ist, gilt die Zahlungsverpflichtung durch die Zahlung von Mitgliedsbeiträgen seitens des Unterpächters als abgegolten. Der Unterpächter ist verpflichtet, auf Verlangen des Bezirksverbands die Mitgliedschaft nachzuweisen.

5. Die durch den Pachtgebrauch – Nutzung der Kleingartenparzelle nebst Gemeinschaftsflächen - entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten, Abgaben, Entgelte und Gebühren (z.B. Kosten für Wasser, Abwasser, Strom, Müllabfuhr – einschließlich der Kosten für illegale Müllentsorgungen jeder Art, für die der Verursacher rechtlich oder tatsächlich nicht in Anspruch genommen werden kann -, Versicherungen, Rattenbekämpfung, Kosten der Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen, Kosten der Bewachung der Kleingartenanlage oder einzelner Gemeinschaftsanlagen, Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung bzw. des Abstreuens auf der Fläche der Kleingartenanlage sowie auf dem öffentlichen Straßenland usw.) trägt der Unterpächter neben dem Pachtzins. Alle vorbenannten Kosten werden, soweit sie nicht vom Unterpächter unmittelbar beglichen, nach Verbrauch ermittelt oder die zugrundeliegenden Leistungen durch den Unterpächter selbst, dem örtlichen Kleingartenverein bzw. durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind, im Verhältnis der Pachtfläche auf den Unterpächter umgelegt.
6. Für eine schriftliche Mahnung ist der Bezirksverband berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 3,00 EUR zu erheben. Dem Unterpächter bleibt es unbenommen, den Nachweis zu führen, dass für die Mahnung kein oder ein geringerer Betrag anzusetzen ist.

## §3 Pachtdauer, auflösende Bedingung

1. Das Pachtverhältnis beginnt am ####.
2. *Das Pachtverhältnis endet – ohne dass es einer Kündigung bedarf - innerhalb von ## Monaten nach Vertragsbeginn, wenn der Unterpächter die gemäß Anlage 1 übernommenen Verpflichtungen bis dahin nicht vollständig erfüllt hat.*

## §4 Pflichten des Unterpächters

1. Der Unterpächter ist verpflichtet, den Kleingarten durch Selbstarbeit zu bewirtschaften. Unterstützung durch Familienangehörige ist zulässig. Jegliche gewerbliche Nutzung sowie eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen sind unzulässig.
2. Der Unterpächter ist ferner verpflichtet,
  - a. den im Kleingarten anfallenden Müll ordnungsgemäß zu entsorgen und zu diesem Zweck für die Dauer des Unterpachtvertrages einen Entsorgungsvertrag nach Maßgabe der geltenden gesetzlichen Regelungen abzuschließen oder sich an einem bestehenden Entsorgungsvertrag zu beteiligen;
  - b. die auf dem Kleingarten anfallenden Abwässer fachgerecht entsorgen zu lassen; die fachgerechte Abwasserentsorgung muss der Unterpächter auf Verlangen dem Bezirksverband nachweisen;
  - c. die in der Kleingartenanlage vorhandenen und die etwa noch zu errichtenden Grenz- und Höhenmarken unverändert zu erhalten;
  - d. alle zur gemeinsamen Nutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen schonend zu behandeln;
  - e. das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Booten auf den Wegen der Kleingartenanlage oder im Kleingarten zu unterlassen; das Befahren der Wege der Kleingartenanlage ist grundsätzlich verboten; Kraftfahrzeuge dürfen nur auf gekennzeichneten und ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden;
  - f. allen behördlichen Anordnungen (z.B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung von Pflanzenschädlingen und Krankheitserregern, Reinigung der Gräben und Wasserabflüsse) auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen;
  - g. den Weg innerhalb der Kleingartenanlage, vor seinem Kleingarten bis zur halben Breite ständig in Ordnung zu halten;
  - h. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag eine Feuer- und Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag sowie die Prämienquittungen dem Bezirksverband auf Verlangen vorzulegen;
  - i. Handlungen, die zu Verunreinigungen von Boden und Grundwasser führen, zu unterlassen;
  - j. sich an Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege bestimmter Teile von Natur und Landschaft, die im Zusammenhang mit dem Kleingarten stehen, zu beteiligen;
  - k. sich im Rahmen von Gemeinschaftsarbeit an den Obliegenheiten des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebekämpfung zu beteiligen;
  - l. den im Einvernehmen mit dem Bezirksverband ergangenen Anordnungen und Beschlüssen des Vorstandes des örtlichen Kleingartenvereins zur Organisation von Gemeinschaftsarbeit Folge zu leisten.
  - m. Gemeinschaftsarbeit abzuleisten; der Unterpächter hat jährlich höchstens **##** Arbeitsstunden zu erbringen. Hierbei handelt es sich um eine höchstpersönliche Verpflichtung. Der Bezirksverband ist berechtigt, die einzelnen Arbeitsstunden gemäß den §§ 315 ff BGB festzulegen; in diesem Zusammenhang ist der Bezirksverband berechtigt auf die vom örtlichen Kleingartenverein gefassten Beschlüsse über die Durchführung von Gemeinschaftsarbeit zu verweisen. Es ist Aufgabe des Unterpächters sich Kenntnis über die entsprechende Beschlussfassung im örtlichen Kleingartenverein zu verschaffen.
3. Kommt der Unterpächter seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der Bezirksverband nach vorhergehender erfolgloser schriftlicher Aufforderung berechtigt, die Beseitigung der Vertragsverletzungen auf Kosten des Unterpächters vornehmen zu lassen.

## §5 Verkehrssicherungspflicht

1. Die Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Kleingarten obliegt dem Unterpächter. Hierzu gehört insbesondere eine regelmäßige fachgerechte Überprüfung der Standsicherheit für alle im Kleingarten befindlichen Bäume. Der Unterpächter stellt den Bezirksverband von Ansprüchen aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Kleingarten frei, es sei denn den Bezirksverband trifft ein Verschulden oder Mitverschulden.

2. Der Unterpächter verpflichtet sich, auf und vor dem Kleingarten die Koloniewege regelmäßig zu reinigen und ggf. von Schnee und Eis frei zu halten bzw. zu streuen. Streusalze und anderer Auftaumittel dürfen nicht verwendet werden.

## §6 Bauliche Anlagen

1. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (z.B. Wohnwagen, Grill aus Fertigteilen). Zu den baulichen Anlagen zählen auch Aufschüttungen und Abgrabungen.
2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art ist, unbeschadet einer von dem Unterpächter selbst einzuholenden behördlichen Genehmigung, die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters, dem zu diesem Zweck die Grundriss- und Bauzeichnungen vorzulegen sind, erforderlich. Der Standort neuer baulicher Anlagen sowie die Verlegung des Standorts bestehender baulicher Anlagen bedarf ebenso der vorherigen Zustimmung des Verpächters.
3. 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 – Bauord. Berlin - vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) 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.
  - a. Die Laube darf einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24m<sup>2</sup> (Außenmaße) bebauter Grundfläche nicht überschreiten. Hierbei bleiben die Dachüberstände, denen der Grundstückseigentümer zugestimmt hat und die nicht mehr als 0,8 m betragen dürfen, unberücksichtigt. Dachüberstand von mehr als 0,8 m wird in voller Ausdehnung in die bebaute Fläche eingerechnet. Gauben sowie Dachfenster jeder Art sind unzulässig.
  - b. Die Laube darf nur eingeschossig sein; Unterkellern ist nicht gestattet.
  - c. Die Laube darf folgende Höhen nicht überschreiten:
    - Pultdach, Flachdach 2,60 m
    - Sattel-, Zelt- oder Walmdach:  
Traufhöhe (=Höhe zwischen Traufpunkt < =Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche <<Oberfläche der Außenwand>> und der Dachhaut> - und der Fußbodenoberkante) höchstens 2,25 m  
Dach- und Firsthöhe höchstens 3,50 m

Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Kleingartenniveau liegen.
4. Die Ziffern 3.a bis 3.c gelten auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Anbauten oder Nebenanlagen jeglicher Art (z.B. Aborte, gemauerte Grillanlagen, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze, Kleintierställe) sind unzulässig. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m<sup>2</sup>, Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.
5. Instandsetzungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen sind grundsätzlich unzulässig, solange die baulichen Anlagen die zulässigen Maße gemäß Ziffer 3 überschreiten. 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 Bezirksverbands. Diese Zustimmung darf der Bezirksverband davon abhängig machen, dass der Unterpächter die vorhandenen Baulichkeiten ganz oder teilweise auf das zulässige Maß von 24 m<sup>2</sup> reduziert, selbst wenn sie nicht vom gegenwärtigen Unterpächter errichtet worden sind; §§ 315 ff. BGB gelten entsprechend.
6. Chemietoiletten sind unzulässig. Soweit Abwässer und Fäkalien anfallen, müssen sie in zugelassenen und genehmigten Auffanggruben gesammelt werden. Der Unterpächter hat sich die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtigkeit der Gruben durch Fachbetriebe vor deren Inbetriebnahme bestätigen zu lassen. Die Dichtheitsnachweise sind dem Bezirksverband auf dessen Verlangen, spätestens jedoch bei Beendigung des Unterpachtvertrages vorzulegen. Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes ergänzend.

Abwassersammelgruben, die den gesetzlichen Bestimmungen nicht entsprechen sowie Abwassersammelgruben, die vom Unterpächter nicht mehr genutzt werden, sind vom Unterpächter vollständig zu beseitigen.

7. Feuerstellen und Heizungsanlagen jeder Art sind in baulichen Anlagen unzulässig. Ferner ist jedes offene Feuer (z.B. in einer Feuerschale) auf dem Pachtgegenstand unzulässig; hiervon ausgenommen ist lediglich der Betrieb eines nach diesem Vertrag zulässigen Grills.
8. Neben der zulässigen Laube darf ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 12 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 Unterpächter beseitigt werden.
9. Neben der Grundfläche der Laube dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt sein.
10. Als Wasserbehälter sind bis zu zwei abgepflanzte und abgedeckte Wassertonnen zulässig; außerdem darf ein handelsübliches, leicht transportfähiges Becken mit höchstens 3,60 m Durchmesser aufgestellt werden.
11. Im Kleingarten darf ein Teich bis zu einer Größe von 3 % der Kleingartenfläche, jedoch höchstens 10 m<sup>2</sup> angelegt werden, und zwar mit flachen Randbereichen; insbesondere Badewannen jeglicher Art und ähnliche Behältnisse sind unzulässig. Der Teich darf nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden und muss für eine Bepflanzung geeignet sein.
12. Für die Herstellung von Anschlüssen an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektroenergie, Abwasser/Fäkalien) ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen sowie für den Verbrauch trägt der Unterpächter selbst; Nutzungsbedingungen des Rechtsträgers dieser Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.
13. Der Kleingarten ist - soweit es sich nicht um einen Teil der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage handelt – mit einem Zaun (Maschendraht) durch den Unterpächter einzufrieden. Hierbei sind die Regelungen der § 21- 26 Berliner Nachbarrechtsgesetz sinngemäß anzuwenden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht unterschreiten bzw. 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt dem Unterpächter überlassen, wobei wertvolle Ausführungen (z.B. Zäune aus Schmiedeeisen) und sichtbehindernde Ausführungen insbesondere Mauern und ähnliches unzulässig sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

An den Kosten der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage - deren Gestaltung der Verpächter bestimmt – muss sich der 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.

14. Entlang der inneren und äußeren Einfriedungen dürfen Rohrmatten, Holzflechtzäune oder andere sichtbehindernde Materialien nicht aufgestellt oder angebracht werden. Hecken entlang der Einfriedungen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten; ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke dennoch bis zu 1,25 m hoch sein.

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 Bauordnung Berlin einer Genehmigung, die der Unterpächter nach vorheriger Zustimmung durch den Verpächter selbst beantragen muss.

## **§7 Gartenordnung**

1. Der Unterpächter soll an Fachberatungsveranstaltungen teilnehmen und sich über alle fachlichen Fragen unterrichten.
2. Dem Vorstand des örtlichen Kleingartenvereins obliegt es, für Ruhe und Ordnung auf dem Gelände zu sorgen; seinen Anordnungen ist Folge zu leisten.
3. Von 13 Uhr bis 15 Uhr herrscht Mittagsruhe; im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Lärmschutz.
4. Der Kleingarten muss mit der vom Weg aus deutlich sichtbaren Kleingartennummer gekennzeichnet sein. Die Verwendung von sichtbehindernden Materialien ist auf der Parzelle unzulässig.
5. Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung ist der Kleingarten sowohl für den Obst- und Gemüseanbau als auch für die sonstige gärtnerische Nutzung in aller Vielfalt 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.

Der Kleingarten ist stets frei von Unrat, Gerümpel und sonstigen Gegenständen zu halten, die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

6. 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.
7. Die Mindestabstände zu den Einfriedungen betragen für
  - a. hochstämmige Obstbäume 1,50 m,
  - b. Halbstämme und Buschbäume 1,00 m,
  - c. Spindel- und Spalierobst, Sträucher und Hecken 0,50 m,

Im Übrigen gelten die Regelungen der § 27 und 28 Berliner Nachbarrechtsgesetz entsprechend.

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 vier Meter erreichen. Hecken dürfen auf der Parzelle eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche aller Nadelgehölze in dem Kleingarten darf nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> betragen.

8. Der Arten- und Biotopschutz ist, soweit die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt wird, zu fördern. Das gilt insbesondere für den Vogelschutz.
9. Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautbekämpfungsmitteln) sowie sonstiger Pflanzenschutzmittel im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes, die nach der 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 Pflanzenschutzes sind zu beachten. Pflanzenschutzmittel, die nicht zu den unter Ziffer 9 Satz 1 aufgeführten Mitteln gehören, dürfen nur nach vorheriger Beratung durch das Pflanzenschutzamt oder nach Beratung durch einen Kleingartenfachberater mit Sachkundenachweis angewendet werden. Eine Verpflichtung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln besteht allein in den Fällen des § 5 Nr. 2 f) des Unterpachtvertrages. Der Verpächter wird die Unterpächter über den neuesten Stand des integrierten Pflanzenschutzes, der ökologischen Anbauweisen und über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen informieren.
11. Das Jauchen mit Fäkalien ist nicht gestattet.
12. Gesunder Pflanzenabfall und anderes kompostierfähiges Material soll im Kleingarten kompostiert werden. Kranke Pflanzenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
13. Das Verbrennen von Gartenabfällen ist verboten.

14. Die - auch nur vorübergehende - Haltung von Großvieh, Katzen, Kleintiere sowie von Wildtieren ist im Kleingarten nicht gestattet.
15. Hunde sind innerhalb der Kleingartenanlage an der Leine zu führen und so zu halten, dass die Ruhe in der Kleingartenanlage nicht gestört wird. Die Tierhaltung kann bei Zuwiderhandlung untersagt werden. Für etwaige Schäden aus der Tierhaltung haftet der Unterpächter als Tierhalter.
16. Bienenhaltung ist – vorbehaltlich eventuell erforderlicher behördlicher Genehmigungen - im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung und nur mit Zustimmung des Bezirksverbands gestattet. Die Zahl der Bienenvölker kann begrenzt werden.
17. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzes.
18. Unnötiger Wasserverbrauch muss vermieden werden. Der Unterpächter ist verpflichtet, die besonderen Anordnungen über den Wasserverbrauch zu beachten.
19. Die Auflagen bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Die dafür ausgewiesenen Wege müssen ständig für die Feuerwehr befahrbar gehalten werden.

### **§8 Haftung**

1. Die Haftung des Bezirksverbands für anfänglich vorhandene Mängel ist ausgeschlossen.
2. Der Bezirksverband übernimmt keine Gewährleistung für die Beschaffenheit des Kleingartenbodens in Bezug auf Altlasten aus der Zeit vor diesem Vertragsabschluss sowie daraus resultierende Folgeschäden.
3. Der Bezirksverband haftet nicht auf Schadensersatz wegen eines Mangels am Pachtgegenstand oder wegen Verzuges bei der Beseitigung eines Mangels, wenn der Mangel vom Bezirksverband nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Dies gilt nicht bei der Verletzung des Körpers, der Gesundheit, des Lebens oder der Freiheit, die auf einer Pflichtverletzung des Bezirksverbands, eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen des Bezirksverbands beruht. Der Anspruch des Unterpächters auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.
4. Die Versicherung der eingebrachten Gegenstände ist Sache des Unterpächters.
5. Für Gebrauchshindernisse aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen haftet der Bezirksverband nicht, soweit die Gebrauchshindernisse ihre Ursache in der Person des Unterpächters oder in der Art des beabsichtigten oder durchgeführten Nutzungszweckes haben. Sind öffentlich-rechtliche Benutzungshindernisse durch bauliche Maßnahmen zu beseitigen, hat der Unterpächter dies auf seine Kosten durchzuführen, soweit ihm dies im Hinblick auf die Dauer des Unterpachtvertrages zugemutet werden kann.
6. Der Unterpächter haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Besucher, Lieferanten usw. schuldhaft am Pachtgegenstand oder den mitbenutzten Bereichen verursacht worden sind.
7. Tritt ein Schaden auf und ist die Schadensursache zwischen den Parteien streitig, trifft den Unterpächter die Beweislast dafür, dass er für den Schadenseintritt nicht verantwortlich ist.

### **§9 Zutritt, Betreten**

1. Der Bezirksverband oder die von ihm Beauftragten dürfen zur Prüfung des Zustands des Kleingartens einschließlich der vorhandenen Baulichkeiten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung den Kleingarten und die vorhandenen Baulichkeiten während der üblichen Nutzungszeiten betreten.
2. Falls im öffentlichen Interesse (z. B. für Vermessungen, Bohrungen, Kabeln und ähnlichem) das Betreten des Kleingartens sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollten, hat der Unterpächter dieses zu dulden. Der Bezirksverband ist zur Beseitigung entstandener Schäden und zum Schadensersatz verpflichtet, soweit er diese verursacht ggf. verschuldet hat.
3. In Fällen dringender Gefahr kann der Bezirksverband den Kleingarten auch ohne Ankündigung sowie bei Abwesenheit des Unterpächters betreten.

## **§10 Mehrere Vertragspartner**

1. Mehrere Personen als Unterpächter haften für alle Verpflichtungen aus dem Unterpachtvertrag als Gesamtschuldner. Dies gilt auch für den Unterpächter, der aus in seiner Person liegenden Gründen den Kleingarten nicht mehr nutzt.
2. Die Unterpächter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen 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 entgegenzunehmen. Ein Unterpächter kann die vorstehend erteilten Vollmachten bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen.
3. Tatsachen, die für einen Unterpächter eine Verlängerung oder Verkürzung des Unterpachtverhältnisses herbeiführen oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, gelten auch im Verhältnis zu dem anderen Unterpächter.

## **§11 Kündigung**

1. Die Kündigung des Unterpachtvertrages bedarf der Schriftform.
2. Der Unterpächter kann den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum 30. April oder 31. Oktober eines jeden Jahres kündigen. Die Kündigungsmöglichkeit des Unterpächters gem. § 5 Abs. 3 BKleingG im Falle einer Pachtzinserhöhung bleibt hiervon unberührt.
3. Der Bezirksverband kann den Unterpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Unterpächter
  - mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtforderung erfüllt
  - oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Bezirksverband die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
4. Der Bezirksverband kann den Unterpachtvertrag ordentlich kündigen, wenn der Unterpächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Bezirksverbands eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, den Kleingarten unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.

In diesen Fällen kann die Kündigung bis spätestens am dritten Werktag im August nur zum 30. November eines Jahres erfolgen.

## **§12 Beendigung durch Tod**

1. Der Unterpachtvertrag endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Unterpächters folgt (§ 12 Abs. 1 BKleingG).
2. Haben Eheleute/Lebenspartner gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag geschlossen, so wird beim Tod eines Ehegatten/Lebenspartners der Unterpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten/Lebenspartner fortgesetzt, sofern er nicht binnen Monatsfrist schriftlich der Fortsetzung widerspricht (§ 12 Abs. 2 BKleingG).

## **§13 Kündigung des Zwischenpachtvertrages**

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



## **§14 Pfandrecht**

Der Bezirksverband hat für seine Forderungen aus dem Unterpachtvertrag ein gesetzliches Pfandrecht an den auf der Kleingartenparzelle befindlichen Gegenständen des Unterpächters.

## **§15 Räumung, Neuvergabe**

1. Nach Beendigung des Unterpachtvertrages hat der Unterpächter den Kleingarten an den Bezirksverband heraus zu geben.
  - a. Ist ein Nachpächter vorhanden, hat der Unterpächter den Kleingarten in einem Zustand an den Bezirksverband herauszugeben, wie er sich aus einer kleingärtnerischen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz ergibt. Alle unzulässigen sowie der kleingärtnerischen Nutzung störenden Einrichtungen und Gegenstände (insbesondere Baulichkeiten und Aufwuchs), mit denen der Unterpächter den Kleingarten versehen hat oder die er bei Abschluss des Unterpachtvertrages gegen Zahlung eines Entgelts vom früheren Pächter übernommen hat, sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen.
  - b. Ist kein Nachpächter vorhanden, ist der ausscheidende Unterpächter verpflichtet, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung kleingärtnerisch im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu bewirtschaften und die in diesem Vertrag vereinbarten Entgelte an den Bezirksverband zu zahlen sowie sonstige Leistungen zu erbringen. Der ausscheidende Unterpächter kann diese Verpflichtung dadurch abwenden, dass er die vorhandenen Baulichkeiten einschließlich der Fundamente, befestigten Wege und die vorhandenen Anpflanzungen samt Wurzelwerk vollständig entfernt und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand dem Bezirksverband übergibt.
2. Setzt der Unterpächter den Gebrauch des Kleingartens nach Ablauf der Pachtzeit fort, so gilt das Unterpachtverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.
3. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Bezirksverband. Der Unterpächter ist nicht berechtigt, den/die künftigen Unterpächter zu bestimmen.

## **§16 Entschädigung**

1. Wird der Unterpachtvertrag durch den Unterpächter selbst oder dem Bezirksverband mit Bezug auf die §§ 8 oder 9 Absatz 1 Ziffer 1 BKleingG gekündigt oder aus denselben Gründen auf andere Weise beendet, so hat der Unterpächter keinen Anspruch auf Entschädigung für die auf dem Kleingarten vorhandenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen gegenüber dem Bezirksverband. Ist ein Nachpächter vorhanden, hat der Unterpächter die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind, gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung (§ 16 Ziffer 2) an den/die vom Bezirksverband bestimmten nachfolgenden Unterpächter zu veräußern. Bei Beendigung des Unterpachtvertrages nach § 13 erfolgt die Entschädigung an den Rechtsnachfolger.
2. Die angemessene Entschädigung richtet sich unter entsprechender Anwendung des § 11 BKleingG nach den jeweils gültigen „Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel in Kleingärten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e. V.“. Sie wird auf Kosten des Unterpächters von Abschätzern ermittelt, die vom Bezirksverband benannt werden. Die Vorschriften der §§ 317 bis 319 BGB finden auf die Wertermittlung entsprechende Anwendung. Die Höhe der Gebühren der Wertermittlung werden von den Abschätzern gemäß den §§ 315 ff. BGB festgesetzt. Die Zahlung der so festgestellten angemessenen Entschädigung darf seitens des Unterpächters bzw. seines Rechtsnachfolgers gegenüber dem neuen Unterpächter erst zum Zeitpunkt des Abschlusses des neuen Unterpachtvertrages fällig gestellt werden.
3. Fordert der Unterpächter bzw. dessen Rechtsnachfolger vom neuen Unterpächter eine höhere Entschädigung als die angemessene Entschädigung im Sinne der Ziffer 2, darf der Bezirksverband der Übertragung der baulichen Anlagen und Anpflanzungen auf den neuen Unterpächter widersprechen, wenn er dies dem Unterpächter bzw. dessen Rechtsnachfolger zuvor anzeigt und dieser nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen gegenüber dem Bezirksverband nachweist, dass er die baulichen Anlagen und die Anpflanzungen gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung an den neuen Unterpächter veräußert hat; anderenfalls hat der Unterpächter die Kleingartenparzelle gemäß § 15 Ziffer 1 b) zu räumen. Dasselbe gilt, wenn der Unterpächter die Kosten der Wertermittlung nicht zahlt.

## **§17 Räumungsentschädigung**

1. Wird der Unterpachtvertrag durch eine Kündigung seitens des Grundstückseigentümers bzw. des Bezirksverbands gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG beendet, hat der Unterpächter Anspruch auf angemessene Entschä-

digung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und baulichen 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 gegenüber dem Zahlungspflichtigen fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt heraus gegeben worden ist. Bei Grundstücken, die im Eigentum des Landes Berlin stehen, erfolgt die Feststellung der angemessenen Entschädigung nach der jeweils gültigen „Allgemeinen Anweisung über Kündigungsentschädigungen auf Kleingartenland“ des Landes Berlin.

2. Der Bezirksverband ist seitens des Unterpächters bevollmächtigt, Entschädigungen gemäß Ziffer 1 für den Unterpächter gegenüber dem Zahlungspflichtigen geltend zu machen und in Empfang zu nehmen.

### **§18 Zusatzvereinbarungen**

Gegenstand dieses Unterpachtvertrages sind die nachfolgenden Anlagen zu dem Vertrag mit den darin enthaltenen Feststellungen und Verpflichtungen:

- Anlage 1
- Anlage 2 – Wertermittlung

### **§19 Ergänzende Regelungen**

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

### **§20 Vertragsänderungen, unwirksame Bestimmungen**

1. Sämtliche Änderungen dieses Vertrages einschließlich der Vertragsanlagen, die Bestandteile dieses Vertrages sind, sind nur wirksam, wenn die Schriftform eingehalten worden ist.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen nichtig oder unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht.

Datum: ####

---

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

---

Unterschrift Unterpächter zu 1

---

Unterschrift Unterpächter zu 2

---

Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

## II. ANLAGE 1 zum Unterpachtvertrag

Im Übrigen wird folgendes vereinbart:

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

I: Ein Gebäude (Laube) mit einer Fläche von ca. ## m<sup>2</sup>.  
IIa1: Ein Gebäude (Anbau) mit einer Fläche von ca. ## m<sup>2</sup>.  
IIa2: Ein Gebäude (Keller) mit einer Fläche von ca. ## m<sup>2</sup>.  
Die Aufzählung ist vollständig.

2. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von ## Monaten nach Beginn des Unterpachtvertrages das unter dem Buchstaben I aufgeführte Gebäude sowie weitere bauliche Anlagen gemäß beigefügter Anlage 2 (Skizze) einschließlich der Fundamente und Haltekonstruktionen auf seine Kosten zu verkleinern bzw. zu beseitigen und das gesamte Abrissmaterial vollständig aus dem Kleingarten zu entfernen. Hierzu gehören auch das Auffüllen des Kleingartengeländes mit geeignetem Boden sowie die kleingärtnerische Nutzung der unversiegelten Fläche.
3. Der Unterpächter ist darüber informiert, dass das / die unter Buchstabe(n) ## aufgeführte(n) Gebäude auch nach einer ggf. unter Ziffer 2 in dieser Anlage geforderten Reduzierung hinsichtlich der Größe nicht den Bestimmungen dieses Unterpachtvertrages entspricht / entsprechen. Erneuerungsmaßnahmen an den tragenden Teilen des / der Gebäude(s) sind unzulässig. Der Unterpächter ist verpflichtet, das / diese Gebäude vollständig zu entfernen, wenn Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr geeignet sind, die Funktion des / der Gebäude(s) zu erhalten.
4. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von ## Monaten nach Beginn des Unterpachtvertrages eine vorhandene Versiegelung der Kleingartenfläche auf das zulässige Maß zu reduzieren.
5. Der Unterpächter verpflichtet sich, innerhalb von ## Monaten nach Beginn des Unterpachtvertrages - 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:

####

6. *Der Unterpächter leistet bei Abschluss des Unterpachtvertrags, für alle in diesem Vertrag vereinbarten Ansprüche des Bezirksverbands auf Reduzierung bzw. Beseitigung von baulichen Anlagen und/oder Anpflanzungen eine Sicherheit in Höhe von ## EUR. Diese Sicherheit wird nicht verzinst.*

Datum: ##

---

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

---

Unterschrift Unterpächter zu 1

---

Unterschrift Unterpächter zu 2

---

Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)

### III. ANLAGE 2 – Wertermittlung zum Unterpachtvertrag

Datum: ##

---

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

---

Unterschrift Unterpächter zu 1

---

Unterschrift Unterpächter zu 2

---

Kenntnis genommen (Kleingärtnervereinsvorstand)