

# Unterpachtvertrag Nr.: / 2013

Pachtgegenstand / Parzelle:

in der Kleingartenanlage:

## Unterpachtvertrag

Zwischen dem Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V.

- als Zwischenpächter –

und 1.) , geb. am

sowie 2.) , geb. am

- als Unterpächter<sup>2</sup> –

wohnhaft: 1.)

2.)

Telefon-Nr.:

### § 1

#### Pachtgegenstand

Der Bezirksverband Berlin- Marzahn der Gartenfreunde e.V. verpachtet aus seinem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Zwischenpachtvertrag vom und dem Antrag der Unterpächter vom die in gelegene Kleingartenparzelle in der Kleingartenanlage „“.

Die Pachtfläche setzt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wie folgt zusammen:

a) Kleingartenparzelle Nummer: mit einer Fläche von ca. m<sup>2</sup>.

b) anteilige Gemeinschaftsfläche von gegenwärtig ca. m<sup>2</sup>.

Anteilige Gemeinschaftsflächen sind u.a. Wege, Spielplätze, Freiflächen, nicht verpachtete Kleingartenparzellen, Wasserläufe- und flächen, Parkplätze u.ä., sofern sie Bestandteile des Zwischenpachtvertrages sind.

Eine Neuberechnung der anteiligen Gemeinschaftsfläche kann jährlich erfolgen und wird mit Jahresrechnung verbindlich festgestellt.

2. Die Kleingartenparzelle wird in dem Zustand verpachtet, in der sie sich zurzeit befindet, und wie sie durch den Unterpächter am besichtigt wurde, ohne Gewähr für offene oder verdeckte Mängel und Fehler.

3. Dem Unterpächter ist bekannt, dass er eine Wohnung als Lebensmittelpunkt haben muss und dass das Wohnen auf der Kleingartenparzelle nicht gestattet ist. Der Unterpächter ist verpflichtet, jede Veränderung seiner Anschrift unverzüglich dem Zwischenpächter schrift-

---

<sup>2</sup> Der / die UnterpächterIn / die Unterpächter – im Folgenden der Unterpächter

lich mitzuteilen. Eventuell anfallende Gebühren und Kosten zur Feststellung einer veränderten Wohnanschrift durch den Zwischenpächter sind durch den Unterpächter zu erstatten.

4. Dem Unterpächter ist bekannt, dass die Kleingartenparzelle zum ausschließlichen Zweck der kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl I, S. 210) in der jeweils geltenden Fassung überlassen wird und setzt die Mitgliedschaft im Mitgliederverein voraus. Das BKleingG hat in seiner derzeit geltenden Fassung dem Unterpächter zum Vertragsabschluß zur Einsichtnahme vorgelegen.
5. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass Boden und Wasser in Berliner Kleingartenanlagen mit Schadstoffen belastet sein können. Der Zwischenpächter übernimmt keine Gewährleistung für die Beschaffenheit des Bodens und des Wassers sowie evtl. vorhandene Altlasten aus der Zeit vor diesem Vertragsabschluß sowie daraus resultierende Folgeschäden.

## § 2 Zahlungsverpflichtungen

1. Der Pachtzins wird entsprechend den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes und der Pachtzinsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer in der jeweiligen Fassung erhoben.

Der Pachtzins beträgt z.Z. je m<sup>2</sup> und Jahr 0,3571 Euro

Das ergibt

a.) für die Kleingartenparzelle Euro

b.) für anteilige Gemeinschaftsflächen         Euro

**Gesamtjahrespacht:**         Euro

Der Pachtzins für die Gemeinschaftsflächen wird mit dem Pachtzins für die genutzte Kleingartenparzelle zeitgleich fällig.

2. Der Unterpächter ist verpflichtet, dem Zwischenpächter die öffentlich-rechtlichen Lasten, die auf der Kleingartenparzelle gemäß Zwischenpachtvertrag ruhen, anteilig für die in § 1 Abs. 1 Buchstabe a) und b) vereinbarten Flächen gem. § 5 Abs. 5 BKleingG zu erstatten.

Anstelle der auf der Kleingartenparzelle unmittelbar ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten kann ein durch Beschluss des Bezirksverbandstages festgestellter durchschnittlicher Betrag der öffentlich-rechtlichen Lasten je m<sup>2</sup> und Jahr im Verwaltungsbereich des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. erhoben werden.

Der Unterpächter erkennt die mögliche Berechnung der öffentlich-rechtlichen Lasten gemäß §2 Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich an.

Die unmittelbar auf der Fläche der Kleingartenparzelle ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten betragen zurzeit je m<sup>2</sup> und Jahr 0,2147 Euro

Das ergibt

a.) für die Kleingartenparzelle Euro

b.) für die anteilige Gemeinschaftsfläche         Euro

**Gesamtsumme öffentlich-rechtliche Lasten:**         Euro

Eine Anpassung bzw. Neuberechnung der öffentlich-rechtlichen Lasten bleibt vorbehalten und wird mit der Jahresrechnung vorgenommen.

3. Die durch den Unterpachtvertrag entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten, Umlagen und Sonderumlagen, Abgaben, Gebühren und Entgelte, die sich aus satzungsmäßigen Zahlungspflichten gegenüber dem Zwischenpächter sowie dem Mitgliederverein ergeben, trägt der Unterpächter neben dem Gesamtjahrespachtzins und der Gesamtsumme der öffentlich-rechtlichen Lasten.

### § 3

#### Zahlungstermin / Zahlungsverzug

1. Der Pachtzins gem. § 2 Abs. 1 Buchstabe a) und b) und die öffentlich-rechtlichen Lasten gem. § 2 Abs. 2 Buchstabe a) und b) sind im Voraus in einer Summe innerhalb der Zahlungsfrist nach Rechnungslegung durch den Zwischenpächter oder seinen mit Verwaltungsvollmacht Beauftragten auf das in der Rechnung angegebene Konto unter Angabe des Zahlungsgrundes für den Zahlungsempfänger kostenfrei zu überweisen.  
Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Eine Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist nicht zulässig.
2. Für Zahlungen gem. § 2 Abs. 3 werden gesonderte Rechnungen erstellt. Sie können auch Teil der Rechnung gem. Abs. 1 sein, sind jedoch gesondert auszuweisen. Es gelten die Zahlungsbedingungen wie für Pacht und öffentlich-rechtliche Lasten.
3. Bleibt der Unterpächter mit der Zahlung eines Pachtzinses, der öffentlich-rechtlichen Lasten oder mit den durch den Pachtgebrauch entstehenden einmaligen oder laufenden Lasten und Abgaben trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Zwischenpächter berechtigt, das Unterpachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG und dieses Vertrages zu kündigen und Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz der EZB ab dem Fälligkeitstermin zu verlangen.

### § 4

#### Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

### § 5

#### Pachtzinssicherung

1. Die Pachtzinssicherung beträgt \_\_\_\_\_ (in Worten \_\_\_\_\_) €. Der Unterpächter leistet spätestens bei Übergabe der Kleingartenparzelle an den Zwischenpächter eine Pachtzinssicherung in der vorgenannten Höhe. Die Pachtzinssicherung ist bei einem vom Zwischenpächter zu benennenden deutschen Geldinstitut beizubringen.
2. Der Zwischenpächter ist berechtigt, sich aus dieser Pachtzinssicherung wegen seiner Ansprüche auf Grund dieses Unterpachtvertrages zu befriedigen, wenn der Unterpächter seinen Verpflichtungen nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt.  
Die Pachtzinssicherung dient insbesondere auch der Deckung solcher Schadenersatzansprüche des Zwischenpächters, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Unterpachtvertrages entstehen oder bei Pachtschulden und notwendigen gerichtlichen Auseinandersetzungen, die durch den Unterpächter verursacht werden.  
Die Pachtzinssicherung ist nach Beendigung des Unterpachtvertrages herauszugeben, sobald und soweit festgestellt ist, dass der Zwischenpächter gegen den Unterpächter keinerlei Ansprüche mehr hat.

2. Im Übrigen ist die Pachtzinssicherung, sollte sie vom Zwischenpächter während der Laufzeit des Unterpachtvertrages in Anspruch genommen werden, vom Unterpächter unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

## **§6**

### **Kündigung durch den Unterpächter**

1. Der Unterpächter kann den Vertrag bis zum dritten Werktag im August zum 30. November des laufenden Jahres ordentlich kündigen. Abweichende Kündigungstermine ohne Einhaltung der Frist gemäß Satz 1 sind nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Der Unterpächter hat den Zugang der Kündigung beim Zwischenpächter gerichtsprüffähig, z. Bsp. durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein, nachzuweisen.
2. Die Kleingartenparzelle muss zum Kündigungstermin (Vertragsende) in einem vertragsgemäßen Bewirtschaftungszustand und von allen beweglichen Sachen geräumt herausgegeben werden.
3. Die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit des Unterpächters gem. § 5 Abs. 3 BKleingG im Falle einer Pachtzinserhöhung bleibt von dieser Regel unberührt.
4. Die Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Unterpächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Zwischenpächters aus.
5. Der § 545 BGB findet keine Anwendung. Gleiches gilt für Teilkündigung wegen der Teilung großer Kleingartenparzellen.

## **§ 7**

### **Kündigung durch den Zwischenpächter**

1. Der Zwischenpächter kann den Unterpachtvertrag kündigen, insbesondere wenn der Unterpächter:
  - a) mit der Entrichtung der Zahlungen gem. §§ 2 und 3 dieses Unterpachtvertrages in Verbindung mit § 8 Abs. 1 BKleingG in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Geldforderung erfüllt;
  - b) selbst oder von ihm auf der Kleingartenparzelle geduldete Personen schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft des Mitgliedervereins so nachhaltig stören, dass dem Zwischenpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
  - c) ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Zwischenpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung der Kleingartenparzelle betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube unrechtmäßig zum Wohnen nutzt, Beeinträchtigungen der Gemeinschaft des Mitgliedervereins durch Hunde- oder Katzenhaltung nicht abstellt (vgl. § 12 Abs. 2), die Kleingartenparzelle unbefugt einem Dritten überlässt, die Einfriedung der Kleingartenparzelle eigenmächtig durchbricht, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt/abstellen oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage und den Mitgliederverein verweigert.

2. In den Fällen Abs. 1 Buchstabe a) und b) kann die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung), in den Fällen Abs. 1 Buchstabe c) zum 30. November eines Jahres spätestens am dritten Werktag im August (ordentliche Kündigung) erfolgen.
3. Die fristlose Kündigung durch den Zwischenpächter hat die sofortige Beendigung des Unterpachtverhältnisses zur Folge und verpflichtet den Unterpächter zur sofortigen Räumung und Herausgabe der Kleingartenparzelle an den Zwischenpächter.
4. Die Fortsetzung des Gebrauchs des Pachtgegenstandes durch den Unterpächter über den Kündigungstermin hinaus bewirkt keine Verlängerung des Unterpachtvertrages.
5. Etwaige Aufwendungen zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Kleingartenparzelle durch den Zwischenpächter sind durch den Unterpächter in nachgewiesener Höhe zu erstatten. Die hinterlegte Pachtzinsicherung (einschließlich der aufgelaufenen Zinsen) kann für die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Kleingartenparzelle bis zur vollen Höhe verwendet werden.
6. Die Kündigung durch den Zwischenpächter muss gerichtsprüffähig in geeigneter Form erfolgen.

## **§ 8 Unterpächterwechsel**

Im Falle der Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Unterpächter fällt die Kleingartenparzelle an den Zwischenpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet. Für die Rückgabe der Kleingartenparzelle gelten folgende Bestimmungen:

1. Der Unterpächter hat vor Beendigung des Unterpachtvertragsverhältnisses die Pflicht, eine Abschätzung durch vom Zwischenpächter bestellte Abschätzer durchführen zu lassen.
2. Bei Beendigung des Unterpachtvertragsverhältnisses muss die Kleingartenparzelle in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Verfallene oder unbrauchbare sowie das Landschaftsbild verunzierende sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Baulichkeiten, sofern sie nicht dem Bestandschutz gem. § 20a BKleingG unterliegen, sind von dem aus dem Unterpachtvertrag ausscheidenden Unterpächter rückstandsfrei auf seine Kosten zu beseitigen. Kranke bzw. nicht der kleingärtnerischen Nutzung entsprechende Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Zwischenpächters durch den Unterpächter auf seine Kosten zu entfernen.
3. Die durch die Abschätzung entstehenden Kosten sind von dem aus dem Unterpachtvertrag ausscheidenden Unterpächter zu tragen.
4. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Beendigung des Unterpachtvertrages kein neuer Unterpächter vorhanden sein sollte, wird dem aus dem Vertrag ausscheidenden Unterpächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Unterpachtvertrages sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeit) auf der Kleingartenparzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BKleingG, der jeweiligen Gartenordnung sowie diesem Vertrag entspricht. Nach Ablauf der 2-Jahresfrist ist die Kleingartenparzelle endgültig in vollständig geräumten Zustand an den Zwischenpächter herauszugeben. Die Regelung des Abs. 4 findet keine Anwendung, wenn der Unterpachtvertrag durch den

Zwischenpächter gekündigt wurde.

Während dieser Zeit nach Beendigung des Unterpachtvertrages verpflichtet sich der aus dem Unterpachtvertrag ausscheidende Unterpächter, die Kleingartenparzelle in einem guten Bewirtschaftungszustand zu halten.

5. Der aus dem Unterpachtvertrag ausscheidende Unterpächter ist verpflichtet, solange kein neuer Unterpächter für die Kleingartenparzelle gefunden bzw. nicht beräumt ist, eine Nutzungsausfallpauschale zu zahlen. Die Höhe dieser Pauschale entspricht dem jeweiligen Kleingartenpachtzins und den jeweiligen öffentlich rechtlichen Lasten gem. § 2 dieses Vertrages zuzüglich Verwaltungskosten für die Kleingartenparzelle. Die Höhe der Verwaltungskosten wird vom Bezirksverbandstag des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. durch Beschluss jährlich festgelegt.
6. Der aus dem Unterpachtvertrag ausscheidende Unterpächter, soweit er dazu selbst nicht in der Lage ist, ermächtigt den Zwischenpächter und seinen Mitgliederverein, die Kleingartenparzelle bis zur Neuverpachtung bzw. zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störungen ausgehen. Der Mitgliederverein ist berechtigt, dafür die von der Mitgliederversammlung beschlossenen Stundensätze für gemeinnützige Arbeit gegenüber dem aus dem Unterpachtvertrag ausscheidenden Unterpächter zu berechnen.
7. Bei Beendigung des Unterpachtvertrages durch Verschulden des Unterpächters gelten die Bestimmungen des § 8 dieses Unterpachtvertrages, mit Ausnahme Abs. 4 entsprechend. Der Zwischenpächter ist berechtigt, die Kleingartenparzelle auf Kosten des Unterpächters ordnungsgemäß instand zu setzen. Der Unterpächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall einen Teilbetrag anteilig bis zur Gesamthöhe der Entschädigungssumme, die ihm von einem neuen Unterpächter für die Überlassung seines Eigentums zustehen würde, in Höhe der nachzuweisenden Mängelbeseitigungskosten an den Zwischenpächter ab, der diese Abtretung annimmt.

## § 9 Bauliche Anlagen

1. Zum Zeitpunkt der Übernahme der Kleingartenparzelle sind folgende bauliche Anlagen auf der Kleingartenparzelle vorhanden:

a)	Größe	m <sup>2</sup> /	m <sup>3</sup>
b)	Größe	m <sup>2</sup> /	m <sup>3</sup>
c)	Größe	m <sup>2</sup> /	m <sup>3</sup>

2. 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.

- 2.1. 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 Bau-

ordnung für Berlin -BauOBln- vom 28. Februar 1985 (GVBl. S. 522) in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden (§ 3 Laubenverordnung). Für Kleingartenparzellen, die im Land Brandenburg liegen, gelten die Brandenburgische Bauordnung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126 bis S. 404) i. d. F. der „Bekanntmachung der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung“ v. 25.03.1998 (GVBl. I S. 82). Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit und nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

- 2.2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Zwischenpächters, dem zu diesem Zweck der Lageplan und die Grundriss- und Bauzeichnung vorzulegen sind, erforderlich. Jeglicher Eingriff in bauliche Anlagen, die dem Bestandschutz nach § 20 a BKleingG unterliegen, bedarf der vorherigen Zustimmung des Zwischenpächters.
- 2.3. Bei berechtigter Forderung des Grundstückseigentümers sind die baulichen Anlagen auf Kosten des Unterpächters auf das gesetzlich festgelegte oder vom Eigentümer tolerierte Maß zurück zu bauen.

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

1. Der Unterpächter muss die Kleingartenparzelle grundsätzlich durch Selbstarbeit, ggf. durch Mithilfe von Familienangehörigen, bewirtschaften.
2. Für die Herstellung von Anschlüssen an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektroenergie, Abwasser) ist ungeachtet behördlicher Genehmigungen die vorherige schriftliche Zustimmung des Zwischenpächters erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen sowie für den Verbrauch trägt der Unterpächter direkt oder über Umlagen selbst.

Der Unterpächter ist für die ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserentsorgung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bzw. der örtlichen Regelungen verantwortlich und trägt deren Kosten (einschließlich eventuell noch anfallende Schornsteinfegergebühren) selbst.

Der Unterpächter haftet gegenüber dem Zwischenpächter für die vollständige Bezahlung aller in Anspruch genommenen Lieferungen und Leistungen. Dies gilt auch für anteilige Kostenumlagen bei Gemeinschaftsanlagen, wenn der individuelle Verbrauch nicht nachgewiesen werden kann.

Ist die Entfernung von Versorgungs- bzw. Entsorgungsanlagen im Falle der Beendigung des Unterpachtvertrages erforderlich, so gelten die Regelungen des § 8 dieses Unterpachtvertrages auch für diese Anlagen.

3. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung von Umlagen für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen des Zwischenpächters sowie des Mitgliedervereines.

## § 11 Pflichten des Unterpächters

Der Unterpächter ist verpflichtet:

1. die auf der Kleingartenparzelle oder in der Kleingartenanlage vorhandenen und die etwa noch zu errichtenden Grenz- und Höhenmarken unverändert zu erhalten und für etwaige Beschädigungen einzustehen;
2. allen behördlichen Anordnungen (z.B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung von Pflanzenschädlingen und Krankheitserregern, Reinigung der Gräben und Wasserabflüssen, Prüfung von Brunnen) auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen;
3. die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen;
4. die Schnee- und Eisglättebeseitigung auf den Gehwegen des öffentlichen Straßenverkehrs an der Kleingartenparzelle durchzuführen. Er haftet für alle Schäden, die wegen Nichteinhaltung dieser Vorschrift entstehen;
5. den Weg und die Fläche vor der gepachteten Kleingartenparzelle bis zur halben Breite ständig in Ordnung zu halten. Bei Zuwiderhandlungen trifft der Vorstand des Mitgliedervereins im Auftrag des Zwischenpächters die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Unterpächters;
6. im vereinsüblichen Rahmen die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege und Gräben in ordnungsgemäßem vertraglich übernommenen Zustand zu halten. Soweit die angepachtete Kleingartenparzelle an öffentlichen Straßen und Wegen liegt, obliegt dem Unterpächter die polizeilich oder sonst wie gebotene Reinigungs- und Streupflicht. Kommt ein Unterpächter seinen Verpflichtungen nicht rechtzeitig nach, so ist der Zwischenpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne vorherige Mahnung auf Kosten des Unterpächters vornehmen zu lassen.
7. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag, bis zur Rückgabe der Kleingartenparzelle, eine Gebäude-Feuerversicherung und eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag sowie die Prämienquittungen dem Zwischenpächter auf Verlangen vorzulegen;
8. bei Schäden oder Unfällen, die durch Dritte verursacht wurden, die in seinem Auftrage oder Interesse die Kleingartenanlage betreten, die Haftung zu übernehmen;
9. Handlungen, die zu Verunreinigungen der Umwelt (Boden, Wasser, Luft) führen, zu unterlassen, widrigenfalls Schadenersatz zu leisten. Der Zwischenpächter ist nach Mahnung berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Unterpächters vornehmen zu lassen.
10. sich an Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege bestimmter Teile von Natur und Umwelt, die im Zusammenhang mit der Kleingartenanlage stehen, zu beteiligen.
11. das Waschen, Warten und Reparieren von Kraftfahrzeugen und Krafträdern auf allen Wegen und Flächen der Kleingartenanlage und Kleingartenparzelle zu unterlassen. Das Parken von Kraftfahrzeugen und Krafträdern ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Das Befahren der Kleingartenanlage richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben und den Regelungen des Mitgliedervereins.



12. das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen und Krafträdern, sofern keine gesonderten, gekennzeichneten Parkflächen ausgewiesen sind, sowie Anhängern und Wohnmobilen auf den Wegen und Flächen der Kleingartenanlage und insbesondere auf der Kleingartenparzelle zu unterlassen. Das Abstellen von Booten und Wohnwagen ist innerhalb der Kleingartenanlage und auf der Kleingartenparzelle nicht gestattet.

## **§ 12 Weitere Pflichten des Unterpächters**

1. Der Unterpächter ist verpflichtet:
  1. den Anordnungen und Beschlüssen des Zwischenpächters und des Mitgliedervereins Folge zu leisten und sich an der Gemeinschaftsleistung zu beteiligen
  2. Für das Fällen von Bäumen gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.
  3. besondere Vorkommnisse, die zu Gefährdungen in der Kleingartenanlage führen können- wie z. Bsp. Unfälle, Wasserrohrbrüche usw. - dem Zwischenpächter sofort zu melden.
  4. die Kleingartenparzelle im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
  5. an der Eingangspforte zur Kleingartenparzelle die Nummer der Kleingartenparzelle vom Eingang der Kleingartenparzelle ausgehend sichtbar anzubringen
  6. die Kleingartenparzelle oder Teile dieser weder weiterzuverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen zu überlassen.
  7. jede Art der gewerblichen Nutzung der Kleingartenparzelle zu unterlassen.
2. Die Tierhaltung ist nur mit Zustimmung des Zwischenpächters unter Beachtung der einschlägigen Regelungen des BKlG möglich. Die Kleintierhaltung darf die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stören und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen. Mit der Genehmigung sichert der Unterpächter, dass außerhalb seiner Kleingartenparzelle Tiere nicht frei herumlaufen. Hunde sind an der Leine zu führen. Verunreinigungen durch seine Tiere auf den Gemeinschaftsflächen sind durch den Unterpächter unverzüglich zu beseitigen.

## **§ 13 Entschädigung**

1. Erfolgt eine Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Zwischenpächter gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG, hat der Unterpächter Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm 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 Zahlungspflichtigen ist § 11 BKleingG. Der Anspruch ist fällig, sobald der Unterpachtvertrag beendet und die Kleingartenparzelle vollständig geräumt ist. Die Feststellung der angemessenen Entschädigung erfolgt nach der jeweiligen „Allgemeinen Anweisung über Kündigungsentuschädigungen auf Kleingartenland“ des Landes Berlin bzw. Brandenburg je nach Lage der Kleingartenparzelle.

2. Wird der Unterpachtvertrag durch den Unterpächter selbst oder den Zwischenpächter mit Bezug auf die §§ 8 oder 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG gekündigt oder beendet, so hat der Unterpächter keinen Anspruch auf Entschädigung durch den Zwischenpächter. Der Unterpächter kann die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind, abschätzen lassen und gegen Entgelt an den vom Zwischenpächter bestimmten nachfolgenden Unterpächter übergeben.
3. Die im § 8 Abs. 1 bestimmte Abschätzung erfolgt durch vom Zwischenpächter bestellte 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.“ bzw. Brandenburg, je nach Lage der Kleingartenparzelle. Die Zahlung der so festgestellten Entschädigung erfolgt auf der Grundlage einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung durch den eintretenden an den ausscheidenden Unterpächter zeitgleich mit der Übergabe der Kleingartenparzelle an den Zwischenpächter.
4. Ist die Kleingartenparzelle nach einer Kündigung nicht neu verpachtbar, so ist die Kleingartenparzelle durch den Unterpächter vollständig zu beräumen. Die Kosten dafür trägt der Unterpächter. Erfolgt die Beräumung nicht zum vereinbarten Termin und verstreicht auch eine vom Zwischenpächter gesetzte Nachfrist zur Beräumung, lässt der Zwischenpächter durch Dritte beräumen. Die nachgewiesenen Kosten sind durch den Unterpächter zu erstatten.
5. Der Zwischenpächter ist berechtigt, Gegenforderungen an den Unterpächter bei der Auszahlung der Entschädigung gemäß Abs. 1 und 2 aufzurechnen. Ergibt die Abschätzung ein negatives Ergebnis, so sind die Kosten vom aus dem Vertragsverhältnis ausscheidenden Unterpächter zu tragen.
6. Der Zwischenpächter ist berechtigt, Entschädigungen gemäß Abs. 1 und 2 für den Unterpächter gegenüber dem Zahlungspflichtigen geltend zu machen und in Empfang zu nehmen. Die Vorschriften der §§ 317 bis 319 BGB finden Anwendung.

## **§ 14**

### **Kündigung von Zwischenpachtverträgen durch den Grundstückseigentümer**

Im Falle der Kündigung des Zwischenpachtvertrages gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG ist der Zwischenpächter berechtigt, diesen Unterpachtvertrag zum gleichen Zeitpunkt zu kündigen, zu dem der Zwischenpachtvertrag endet. Die Anwendung des § 10 Abs. 2 BKleingG bleibt hiervon unberührt.

## **§ 15**

### **Zutritt, Betreten der Kleingartenparzelle**

1. Dem Zwischenpächter oder seinen Beauftragten sowie dem Grundstückseigentümer oder dessen Beauftragten muss nach vorheriger Absprache der Zutritt zur Kleingartenparzelle gestattet werden. Das Betreten der Kleingartenparzelle bei Gefahr im Verzug bleibt davon unberührt.
2. Falls im öffentlichen Interesse oder auf Veranlassung des Grundstückseigentümers oder des Zwischenpächters (z.B. für Vermessung, Bohrungen, Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen, Kabeln u.ä. sowie zum Ablesen von Zählerständen) das Betreten der Kleingartenparzelle sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollten, hat der Unterpächter dies zu dulden. Der Zwischenpächter ist zur Beseitigung entstandener Schäden und zum Schadenersatz verpflichtet, soweit er diese verursacht oder verschuldet hat.

## **§ 16 Pfandrecht**

Der Zwischenpächter hat für seine Forderungen aus dem Unterpachtvertrag ein gesetzliches Pfandrecht an auf der Kleingartenparzelle befindlichen beweglichen Sachen des Unterpächters.

## **§ 17 Haftung**

Der Unterpächter verzichtet auf jegliche Haftung des Zwischenpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Für Veränderungen oder Verbesserungen durch den Zwischenpächter an dem Pachtgegenstand wird der Unterpächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Zwischenpächters nicht wieder beseitigen oder zerstören.

## **§ 18 Ergänzende Bestimmungen**

Auf das Vertragsverhältnis finden ergänzend die Bestimmungen des jeweiligen Zwischenpachtvertrages, der beim Zwischenpächter eingesehen werden kann, und die gesetzlichen Bestimmungen u.a. Rechtsvorschriften, die den Vertragsinhalt berühren, in ihrer jeweiligen Fassung Anwendung.

Der Zwischenpächter ist berechtigt, die Durchführung dieses Unterpachtvertrages im Ganzen oder in Teilen Dritten, insbesondere seinen Mitgliedervereinen, durch eine Verwaltungsvollmacht zu übertragen. Der Unterpächter stimmt dieser Übertragung zu.

## **§ 19 Änderungen**

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

## **§ 20 Mehrere Vertragspartner**

1. Mehrere Vertragspartner dieses Unterpachtvertrages (Unterpächter) haften für alle Verpflichtungen aus dem Unterpachtverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Bei mit mehreren Vertragspartnern gemeinschaftlich geschlossenen Unterpachtverträgen haben die Unterpächter bei Auflösung der Ehe/Lebenspartnerschaft bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaft innerhalb von 8 Wochen eine Entscheidung darüber herbeizuführen, mit wem der Vertrag fortgeführt werden soll. Über das Ergebnis ist der Zwischenpächter unverzüglich gemeinschaftlich schriftlich zu unterrichten.
3. Jeder Unterpächter ist für alle Unterpächter zur Entgegennahme von Willenserklärungen, insbesondere Kündigungserklärungen bzw. Pachtzinsänderungserklärungen, durch den Zwischenpächter bevollmächtigt. Bei mehreren Unterpächtern ist jeder Unterpächter für alle Unterpächter bevollmächtigt. Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Unterpächter zugehen. Jeder Unterpächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

## **§ 21 Beendigung durch Tod**

1. Der Unterpachtvertrag endet mit dem Ablauf des nächsten Kalendermonats, der auf den Tod des Unterpächters folgt (§ 12 Abs. 1 BKleinG).
2. Die Festsetzung der Entschädigung der vom Unterpächter eingebrachten Anlagen und Anpflanzungen erfolgt nach § 13 durch den Zwischenpächter.
3. Haben mehrere Unterpächter gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag geschlossen, so wird beim Tod eines Unterpächters der Unterpachtvertrag mit dem Überlebenden fortgesetzt, sofern dieser nicht binnen Monatsfrist schriftlich widerspricht.

## **§ 22 Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

## **§ 23 Nebenabreden / Anlagen**

Folgende Nebenabreden / Anlagen sind Teil dieses Vertrages:

1. Abschätzungsprotokoll vom
2. Satzung des Mitgliederverein
3. Gartenordnung des Mitgliederverein
4. Aufnahmeantrag in den Mitgliederverein
5. Auftrag zur Anlage von Kündigungsgeld als Miet- Treuhandkonto
6. Vereinbarung über die Zahlung der Nutzerwechselgebühr
7. Der Unterpachtvertrag bleibt solange schwebend unwirksam, bis durch den bzw. die Nutzer die Pachtzinssicherung gemäß § 5 Abs. 1 des Unterpachtvertrages sowie die Nutzerwechselgebühr in Höhe der jeweils gültigen Nutzerwechselordnung des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V.“ und § 23 Punkt 6 des Unterpachtvertrages auf dem Konto des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. eingegangen ist.

Berlin, den

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Unterpächters zu 1.)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Unterpächters zu 2.)

\_\_\_\_\_  
Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. (als Zwischenpächter)

\_\_\_\_\_  
Kenntnis genommen (Vorstand Mitgliederverein)

Die Aushändigung der Anlagen gem. § 23 des Unterpachtvertrages am 19.02.2013 wird bestätigt.

\_\_\_\_\_  
Unterpächter zu 1.)

\_\_\_\_\_  
Unterpächter zu 2.)