

Zur Information von Bewerbern zum Erwerb eines Kleingarten zur Pacht Auszug aus dem Unterpachtvertrag

§ 4 Kündigung durch die Unterpächter

1. Die Unterpächter können den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum 30. November des laufenden Jahres kündigen. Abweichende Kündigungstermine sind nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Der Kleingarten muss zum Kündigungs-termin (Vertragsende) in einem vertragsgemäßen Bewirtschaftungszustand und von persönlicher Habe geräumt zum Nutzerwechsel herausgegeben werden.
2. Die Kündigungsmöglichkeit der Unterpächter gem. § 5 Abs. 3 BKleingG im Falle einer Pachtzins-erhöhung bleibt von dieser Regel unberührt.

§ 5 Kündigung durch den Verpächter

1. Der Verpächter kann den Unterpachtvertrag kündigen, insbesondere wenn die Unterpächter:
 - 1.1 mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug sind und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllen;
 - 1.2 oder von ihnen auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwer- wiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
 - 1.3 ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzen oder andere Verpflichtungen, welche die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzen, insbesondere die Laube unrechtmäßig zum dauernden Wohnen nutzen, den Kleingarten unbefugt einem Dritten überlassen, die Einfriedung der Parzelle eigenmächtig durchbrechen, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellen oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigern.
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. Die fristlose Kündigung durch den Verpächter hat die sofortige Beendigung des Pachtverhältnisses zur Folge und verpflichtet die Unterpächter zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Kleingartens an den Verpächter.
4. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Eine Fortsetzung des Gebrauchs der Pachtsache über den Kündigungstermin hinaus bewirkt keine Verlängerung des Unterpachtvertrages.
5. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Verpächter. Die Unterpächter sind nicht berechtigt, die künftigen Unterpächter zu bestimmen.

§ 6 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

1. Die Laube darf nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze errichtet werden. 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 (§ 3 Laubenverordnung). Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit und nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters, dem zu diesem Zweck die Grundriss- und Bauzeichnungen vorzulegen sind, erforderlich. Der Standort neuer baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung des Verpächters (s. Anmerkung in Anlage 1).
3. Bei Forderung des Eigentümers sind die baulichen Anlagen zu Lasten der Unterpächter auf das gesetzlich festgelegte oder vom Eigentümer tolerierte Maß zurück zu bauen.

§ 7 Bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung

1. Die Unterpächter müssen den Kleingarten grundsätzlich durch Selbstarbeit, ggf. durch Mithilfe von Familienangehörigen, bewirtschaften.
2. Für die Herstellung von Anschlüssen an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektroenergie, Abwasser/Fäkalien) ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen sowie für den Verbrauch tragen die Unterpächter direkt oder über Umlagen selbst.
Die Unterpächter sind für die Gewährleistung der Abfallentsorgung verantwortlich und tragen deren Kosten selbst. Sämtliche Kosten und Gebühren zahlen die Unterpächter direkt an den Empfangsberechtigten. Die Unterpächter haften gegenüber dem Verpächter für die vollständige Bezahlung aller in Anspruch genommenen Lieferungen und Leistungen.
3. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung von Umlagen für Gemeinschaftsanlagen.
4. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung.

§ 8 Pflichten

Die Unterpächter sind verpflichtet,

1. die im Kleingarten vorhandenen und die etwa noch zu errichtenden Grenz- und Höhenmarken unverändert zu erhalten und für etwaige Beschädigungen einzustehen;
2. allen behördlichen Anordnungen (z.B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung von Pflanzenschädlingen und Krankheitserregern, Reinigung der Gräben und Wasserabflüsse, Prüfung von Brunnen) auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen;
3. die Verkehrssicherungspflicht für die gesamte Kleingartenparzelle zu erfüllen;
4. die Schnee- und Eisglättebeseitigung im Rahmen der persönlichen Verantwortlichkeit innerhalb der Kleingartenanlage durchzuführen. Sie haften für alle Schäden, die wegen Nichteinhaltung dieser Vorschrift entstehen;
5. den Weg und die Fläche vor ihrem Kleingarten bis zur halben Breite ständig in Ordnung zu halten. Bei Zuwiderhandlungen trifft der Vorstand des Kleingärtnervereins im Auftrag des Verpächters die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten der verpflichteten Unterpächter;
6. zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag, bis zur Rückgabe des Kleingartens, eine Gebäude-Feuerversicherung und eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und den Versicherungsvertrag sowie die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen;
7. bei Schäden oder Unfällen, die durch Dritte verursacht wurden, die in ihrem Auftrage oder Interesse die Kleingartenanlage betreten, die Haftung zu übernehmen;
8. Handlungen, die zu Verunreinigungen der Umwelt (Boden, Wasser, Luft) führen, zu unterlassen, widrigenfalls Schadenersatz zu leisten; der Verpächter ist nach Mahnung berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten der Unterpächter vornehmen zu lassen;
9. sich an Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege bestimmter Teile von Natur und Umwelt, die im Zusammenhang mit dem Kleingarten stehen, zu beteiligen.

§ 9 Weitere Pflichten

Die Unterpächter verpflichten sich, den Anordnungen und Beschlüssen des Verpächters und des Kleingärtnervereins Folge zu leisten und sich an der Gemeinschaftsleistung zu beteiligen. Alle Bäume dürfen ohne Zustimmung des zuständigen Gartenfachberaters nicht entfernt werden. Besondere Vorkommnisse, die zu Gefährdungen in der Kleingartenanlage führen können – wie z.B. Unfälle, Wasserrohrbrüche usw. - sind sofort dem Vorstand des Kleingärtnervereins zu melden.

§ 16 Mehrere Vertragspartner

1. Mehrere Vertragspartner haften für alle Verpflichtungen aus dem Unterpachtverhältnis als Gesamtschuldner.
 2. Bei mit Ehegatten/Lebenspartnerschaften gemeinschaftlich geschlossenen Unterpachtverträgen haben die Unterpächter bei Auflösung der Ehe/Lebenspartnerschaft eine Entscheidung darüber herbeizuführen, mit wem der Vertrag fortgeführt werden soll. Über das Ergebnis ist der Verpächter unverzüglich schriftlich zu unterrichten.
 3. Jeder Unterpächter ist für alle Unterpächter zur Entgegennahme von Willenserklärungen, insbesondere Kündigungserklärungen bzw. Pachtzinserhöhungserklärungen durch den Verpächter bevollmächtigt. Bei mehreren Unterpächtern ist jeder Unterpächter für alle Unterpächter bevollmächtigt.
-