

Allgemeine Pachtbestimmungen und Gartenordnung



??

**KLEINGARTENVERBAND
MÜNCHEN e. V.**

**Siegenburger Str. 58
80686 München
Telefon: 089/570 27 85
Fax: 089/5702649
E-Mail: kvm1917@t-online.de**

Stand: August 2013

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Allgemeine Pachtbestimmungen

Einleitung	3
1 Pachtgegenstand	3
2 Pachtdauer	3
3 Beendigung des Pachtverhältnisses	4
4 Entschädigungsanspruch bei Weiterverpachtung	4
5 Entschädigungsanspruch bei Kündigung durch den Grundstückseigentümer	5
6 Entgelt	5
7 Zahlung Pachtzins	5
8 Bewirtschaftung	5
9 Unterhaltung der Gartenparzelle	5
10 Haftung, Gewährleistung	6
11 Betretungsrecht	6
12 Mitgliedschaft	7
13 Gemeinschaftsleistung	7
14 Gartenordnung	7
15 Sonstige Vereinbarungen	7

Gartenordnung

I. Allgemeines

1 Öffnungszeiten der Anlage	8
2 Wasserleitungen	8

II. Bewirtschaftung

1 Pflege und Unterhaltung des Gartens	8
2 Aufteilung Kleingärtnerische Nutzung	8
3 Pflanzabstände, Gehölze	8
Hecken,	
Nachbarschaftsrecht	8
Grenzabstände	8

III. Umweltschutz

1 Kompost	9
2 Abfälle	9
3 Abfälle verbrennen	9
4 Grillen	9
5 Pflanzenschutzmittel, Dünger	9
Torf	9

	Seite
IV. Allgemeine Verhaltensregeln	
1 Radio, Lärmbelästigung , Ruhezeiten, Verbrennungsmotoren	9
2 Überlassen des Gartens an Dritte, Pflege an Dritte	10
3 Kleintierhaltung, Hunde, Bienen	10
4 Handwerk, Gewerbe	10
5 Schusswaffen	10
6 Befahren der Anlage mit KFZ, Parkplätze	10
7 Besucher	10
V. Bauliche Anlagen	
1 Errichtungen, Änderungen, Anträge	10
Gartenhäuser – Vorgaben - Größen	10
Grundflächen, Ausstattung, Grenzabstände – Gartenhaus	
Wohnen im Gartenhaus, gelegentliches Übernachten,	11
Innenausstattung – unzulässig	11
Keller - Gemüselager	11
Windfang	11
Toilette, Waschbecken, Bodenwannen	11
2 Gerätehaus	11
3 Gewächshaus	12
4 Tomatenhaus	12
5 Holz/Blechkiste	12
6 Terrasse	12
7 Wege	12
8 Teiche	
9 Wassertanks	12
10 Pergola, Spiel-Turngeräte	12
11 Wind-/Sichtschutz, Zäune	13
12 Wasserschöpfbecken, Frühbeetkästen, Hochbeete	13
Anbauten an der Gartenlaube (Schränke, Regale,	
Gasschränke für Gasflaschen über 11 kg), Mauern, Sonnensegel,	
Plastikdächer, ortsfeste Schwimm-Planschbecken, Trampolin,	
Holzlegen, Unterstelldächer, Freisitzverkleidung, Partyzelte	
13 Stromversorgung, Fernmeldenetze, Abwasserkanalisation	13
14 Antennen, Anschläge, Reklamen	13
15 Fäkalien-Entsorgung	13
Bundeskleingartengesetz/BKleingG (Auszüge)	
Größe des Kleingartens und des Gartenhauses	14
Pachtzins	14
Kündigung	15

Allgemeine Pachtbestimmungen

Der Kleingartenverband München e.V. verpachtet die ihm auf der Grundlage des zwischen Grundstückseigentümer und dem Kleingartenverband München e.V. geschlossenen Generalpachtvertrags überlassenen Kleingärten an die Unterpächter.

Pachtverhältnisse werden begründet mit Einzelpersonen, Ehepaaren und Partnern eingetragener Lebensgemeinschaften.

Das Pachtverhältnis wird auf unbefristete Zeit geschlossen.

Die Pächterin bzw. der Pächter werden im Nachfolgenden nur als „*der Pächter*“ bezeichnet

1 Pachtgegenstand

Der Pachtgegenstand ist im Pachtvertrag definiert, dem die Allgemeinen Pachtbestimmungen zugrunde liegen.

2 Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt zu dem im Pachtvertrag genannten Termin und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2.1 Stirbt der *Pächter*, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des *Pächters* folgt.

2.2 Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute oder eingetragene Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tod eines Ehegatten oder Lebenspartners eingetragener Lebensgemeinschaften mit dem überlebenden Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner fortgesetzt.

Erklärt der überlebende Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner binnen eines Monats nach dem Todesfall in Textform gegenüber dem Verpächter, dass er den Kleingartenpachtvertrag **nicht** fortsetzen will, gilt Abs. 2.1 entsprechend.

2.3 Bei Scheidungen ist das Pachtverhältnis ebenfalls umzuschreiben.

Es kann nur von einem der geschiedenen Ehepartner bzw. einem Partner der vorher eingetragenen Lebensgemeinschaft fortgeführt werden.

Die Personenstandsänderung mit der schriftlichen Willenserklärung ist dem Verpächter **innerhalb von 2 Monaten** zuzuleiten.

2.4 Das Pachtverhältnis kann vom *Pächter* - bei Eheleuten und eingetragenen Lebenspartnern aber nur von beiden gemeinsam - in den Monaten März bis Oktober spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des folgenden Vierteljahres schriftlich gekündigt werden.

Die Kündigung bedarf der Schriftform und sollte mittels des beim Vorstand der Kleingartenanlage erhältlichen Kündigungsformulars erfolgen.

2.5 Für die Kündigung durch den Verpächter sind die Bestimmungen §§ 7 bis 9 BKleingG maßgebend.

Der Verpächter kann das Pachtverhältnis insbesondere dann kündigen, wenn der *Pächter* bzw. einer der *Pächter* bei Pachtvertragsabschluss unrichtige Angaben über diejenigen persönlichen Verhältnisse gemacht hat, die maßgebend für den Abschluss des Pachtvertrages waren.

Darüberhinaus kann der Verpächter das Vertragsverhältnis kündigen, wenn der

Grundstückseigentümer von seinem Recht Gebrauch macht, den Generalpachtvertrag zu beenden.

3 Beendigung des Pachtverhältnisses

Der *Pächter* hat bei Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in ordnungsgemäßem und einwandfreiem Zustand zurück zu geben und ihn frei zu machen von, nach diesem Vertrag nicht zulässigen Anlagen und Anpflanzungen.

Dazu gehören insbesondere:

- Asbestbelastetes Eternit in jeglicher Form (außer auf dem Dach)
- Unrat u. Gerümpel
- Unzulässige Anbauten, Schuppen, Verschläge
- Unzulässige Pflanzen, Hecken, Zäune
- Eisenbahnschwellen und Telefonmasten
- Baumstümpfe
- Mauern (Ausnahme: alter gemauerter Kompost)
- Rank- und Schlinggewächse am Gartenhaus, wie z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich

Der Verpächter kann verlangen, dass eine vorhandene Gartenlaube, sofern sie auf Grund ihrer Bausubstanz nicht mehr brauchbar ist, bzw. wenn sich kein Neupächter für die Parzelle findet, entfernt wird.

Verlangt der Verpächter die Entfernung eines derartigen Gartenhauses, so zahlt der *Pächter* die dafür angemessene Entschädigung. Voraussetzung ist jedoch, dass er auch im Falle der Kündigung nach § 11 BKleingG zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet wäre.

4 Entschädigungsanspruch bei Weiterverpachtung

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses erhält der *Pächter* eine Entschädigung gemäß Schätzrichtlinie (aktuelle Fassung am Tag der Schätzung) für die Anpflanzungen und Anlagen insbesondere für das Gartenhaus, sofern er es im Garten belässt und ein Neupächter gefunden wird.

- 4.1 Diese Entschädigung wird für beide Teile verbindlich von einem vom Verpächter benannten, neutralen Sachverständigen geschätzt. Sie darf den Betrag nicht übersteigen, der bei Anwendung der Vorschriften des § 11 BKleingG zu zahlen wäre, vermindert um jene Beträge, die der neue *Pächter* aufwenden muss, um die Parzelle in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.

Die Schätzkosten trägt der ausscheidende *Pächter*. Sie werden mit der Ablöse verrechnet.

Übersteigen die Gesamtkosten die ermittelte Ablöse, ist die Differenz beim Verpächter einzuzahlen.

- 4.2 Die Entschädigung wird in der Regel nach Abschluss des neuen Pachtvertrages mit dem Neupächter ausgezahlt.

Der *Pächter* verpflichtet sich, vom neuen *Pächter* keine weitere Ablöse zu verlangen.

- 4.3 Eine Entschädigung bei Weiterverpachtung wird nur gezahlt für solche Anlagen und Anpflanzungen die nach Art und Beschaffenheit in Münchner Kleingartenanlagen üblich und nach diesem Pachtvertrag und den bau- und bauplanrechtlichen Vorschriften zulässig sind. Die zu entschädigenden Anlagen müssen ortsfest sein.

- 4.4 Für folgende Anlagen und Anpflanzungen wird eine Entschädigung ausgeschlossen:

- Gewächs- und Tomatenhäuser
- Spiel- und Turngeräte
- Gartenteiche

- Solarstromanlagen
- Wassertanks
- Planzungen, die nicht den erforderlichen Grenzabstand (GO, Pkt, II) aufweisen bzw. die lt. Gartenordnung unzulässig sind
- sowie Laub- und Nadelgehölze in Anlagen, die der Baumschutzverordnung unterliegen oder sich in einem Landschaftsschutzgebiet befinden

5 **Entschädigungsanspruch bei Kündigung durch den Grundstückseigentümer oder Neuordnung der Anlage**

Hierzu gelten die Bestimmungen des BKleingG (siehe Anhang)

- 5.1 Eine Entschädigung wird nur gezahlt für Anlagen und Anpflanzungen entsprechend den Regelungen nach Punkt 4.

Eine Entschädigung wird **nicht bewilligt** für solche Gärten, bei denen einer Kündigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 8 BKleingG zulässig gewesen wäre bzw. die nach diesen Vorschriften bereits gekündigt, aber noch nicht geräumt sind.

- 5.2 Die Entschädigung mindert sich um den Wert der Anlagen und Anpflanzungen, die die Stadt auf dem Ersatzland zur Verfügung stellt.

6 **Entgelt**

- 6.1 Als Pachtzins wird das nach § 5 BKleingG jeweils vom Verpächter dem Grundstückseigentümer zu zahlende Entgelt vereinbart.

Es darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden.

Die auf gemeinschaftliche Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt.

Danach beträgt der Pachtzins derzeit jährlich 0,34 €/m² plus 0,10 €/m² Aufwendersatz (nur bei Daueranlagen).

- 6.2 Zusätzlich ist der *Pächter* verpflichtet, die vom Verein der zuständigen Kleingartenanlage erhobenen Beiträge und Gebühren, insbesondere für öffentlich-rechtliche Lasten, Mitgliedsbeiträge, Wassergeld, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Versicherungen, Verwaltung, Umlagen für Gemeinschaftseinrichtungen usw., zu tragen.

7 **Zahlung des Pachtzinses**

Der Pachtzins und die unter Pkt. 6.2 erwähnten Umlagen sind **spätestens bis 1. April** eines jeden Jahres beim Kassier des für die Kleingartenanlage zuständigen Vereins zu bezahlen bzw. bis zu diesem Termin zu überweisen.

Bei verspäteter Zahlung ist der Verein berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über den Basiszins sowie eine Gebühr von 5,00 € je Mahnung zu erheben.

8 **Bewirtschaftung**

Die Kleingartenparzelle ist vom *Pächter* anzulegen und nach der jeweils gültigen Gartenordnung zu bewirtschaften.

9 **Unterhaltung**

- 9.1. Die Unterhaltung der Gartenparzelle mit sämtlichen darauf befindlichen Einrichtungen obliegt dem *Pächter*.

Er hat darüber hinaus die Einrichtungen und Anpflanzungen der Teile der Kleingartenanlage, die allen *Pächtern* zur Verfügung stehen, pfleglich zu behandeln und in sauberem Zustand zu halten.

Es dürfen an diesen Einrichtungen, insbesondere an den Wasser- und Arbeitsstromleitungen, keine Änderungen (Erweiterung, Abzweigung) vorgenommen werden.

Bei Verstößen hiergegen ist auf Verlangen des Verpächters vom *Pächter* der Ursprungszustand wieder ordnungsgemäß herzustellen.

Kommt er dieser Pflicht nicht nach, berechtigt dies den Verpächter, auf Kosten des *Pächters* den früheren Zustand wieder herstellen zu lassen.

Das Gleiche gilt für schuldhafte Beschädigungen.

9.2. Beschädigungen irgendwelcher Art innerhalb der Anlage sind, auch wenn sie nicht auf Verschulden des *Pächters* beruhen, dem Vorstand des zuständigen Kleingartenvereins sofort zu melden.

9.3 Der Verpächter ist **nicht verpflichtet** im Winter den Zugang zu den Gartenparzellen zu ermöglichen und die öffentlichen Hauptwege innerhalb der Anlage von Schnee und Eis frei zu halten und zu streuen.

10 Haftung, Gewährleistung

10.1 Der *Pächter* haftet für jedes Verschulden auch seiner Familienmitglieder und Besucher. Er verpflichtet sich, den Verpächter schadlos zu stellen, falls dieser deswegen von Dritten in Anspruch genommen wird.

10.2 Der Verpächter **haftet nicht** für einen aus dem Bestand, der Benutzung der dem Betrieb der gesamten Kleingartenanlage dem *Pächter* oder einem Dritten entstehenden Schaden.

Der Verpächter kommt weiterhin **nicht** für Schäden an der Wasserleitung oder für Folgeschäden auf, die durch Frosteinwirkung entstanden sind.

Eine Pachtminderung kann insoweit **nicht** verlangt werden.

Der Verpächter **haftet** gegenüber dem *Pächter* **nur** für Schäden, die er oder seine Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

10.3 Der Verpächter haftet nicht für die Beschaffenheit des Bodens, bzw. Untergrundes der Vertragsfläche, für eine ungehinderte Zu- und Abfahrt zu bzw. von der Kleingartenanlage sowie für Schäden, die durch Naturereignisse, Umweltbeeinträchtigungen und sonstige Einflüsse (Dürre, Hagel, Schatten, Tiere, schädliche Immissionen, Strahlenbelastung usw.) entstehen, wenn diese ausgeschlossenen Haftungsrisiken nicht auf das Handeln/Verhalten des Verpächters und seiner Beauftragten zurückzuführen sind und er alles getan hat, um ordnungsgemäße Zustände (insbesondere bei der ungehinderten Zu- und Abfahrt) herzustellen.

Im Übrigen richtet sich die Gewährleistung für Mängel der Pachtsache nach den gesetzlichen Vorschriften. Der *Pächter* verzichtet jedoch auf die Haftung des Verpächters für Mängel, die durch gewöhnliche Ausbesserungen beseitigt werden können.

11 Betretungsrecht

Beauftragte des Grundstückseigentümers, des Verpächters oder des zuständigen Vereins sind berechtigt, das Grundstück und die Gartenlaube samt Nebenanlagen insbesondere wegen Überprüfung der Einhaltung der Pachtbestimmungen durch den *Pächter*, zur Durchführung der Schätzung bzw. bei akuten Schäden an der Wasserleitung und zum Ablesen der Wasseruhren zu betreten.

Ihren Weisungen hinsichtlich der Einhaltung des Pachtvertrages hat der *Pächter* fristgemäß ohne Entschädigungs- oder Ersatzanspruch zu entsprechen.

Bei Feststellung rechtswidriger Bebauung oder sonstiger rechtswidriger Nutzung des Gartens ist der *Pächter* zur unverzüglichen Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

Außer bei Gefahr im Verzug, werden die o.g. Berechtigten das Betretungsrecht nur nach vorheriger Ankündigung und unter angemessener Rücksichtnahme auf die Belange des Nutzers wahrnehmen.

12 Mitgliedschaft und Zuständigkeit des Vereins

- 12.1 Durch Unterzeichnen des Pachtvertrages wird der *Pächter* Ordentliches Mitglied des Kleingartenverbandes München e. V. und des jeweiligen Kleingartenvereines mit allen satzungsmäßigen Rechten und Pflichten.

Diese Mitgliedschaften sind **nicht** getrennt voneinander kündbar.

- 12.2 Der für die Kleingartenanlage zuständige Verein ist vom Verpächter beauftragt, die Erfüllung der vorstehenden Vertragsbestimmungen zu überwachen.
Den Anordnungen der Vereinsorgane, die auch für die Entgegennahme von Beschwerden, Wünschen und Anregungen zuständig sind, ist im Rahmen dieses Vertrages Folge zu leisten.

13 Gemeinschaftsleistungen

Der *Pächter* ist **verpflichtet**, Gemeinschaftsarbeiten an der Kleingartenanlage unentgeltlich zu verrichten oder verrichten zu lassen.

Art und Umfang (Laubbeseitigung, Gehölzschnitt, Sauberhaltung des öffentlichen Bereichs, Instandhaltung Staketenzaun, Wegedeckenpflege usw.) werden vom zuständigen Verein festgelegt.

Der *Pächter* kann anstelle der Arbeitsleistung auch den vom zuständigen Verein festgesetzten Geldbetrag erbringen.

Wurde im Verein eine Unfallversicherung abgeschlossen, besteht diese nur für den *Pächter*, dessen Ehegatten und die minderjährigen Kinder. Gleiches gilt für die Haftpflichtversicherung des Vereines.

Verweigerung der Gemeinschaftsarbeit oder mehrmaliges, unentschuldigtes Fehlen sowie Nichtbezahlung des Betrages für nicht geleistete Stunden führen zur Kündigung des Gartens nach Maßgabe des BKleingG.

14 Gartenordnung

Die Bewirtschaftung des Kleingartens, die baulichen Anlagen und die Ver- und Entsorgung werden in der Gartenordnung geregelt.

Diese ist in ihrer jeweiligen Fassung Bestandteil des Pachtvertrages. Sie kann einseitig vom Verpächter geändert werden, soweit dies nicht unbillig ist und die wesensgemäße Nutzung des Kleingartens nicht beeinträchtigt wird.

15 Sonstige Vereinbarungen

- 15.1 Alle vor Abschluss des Pachtvertrages getroffenen Vereinbarungen über das Vertragsobjekt, die hier nicht aufgenommen sind, werden hiermit gegenstandslos. Änderungen und Ergänzungen des Pachtvertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich vereinbart wurden.

- 15.2 Sollten einzelne Bestimmungen des Pachtvertrages unwirksam sein, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch rechtsgültige Regelungen zu ersetzen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zielsetzungen der Vertragsparteien entsprechen.

Gartenordnung

Zum Wahren und Fördern des Kleingartengedankens, im Interesse des ordnungsgemäßen Erhaltens und Bewirtschaftens der Kleingartenanlagen sowie für das Gewährleisten der Ruhe und Erholung ist jeder Kleingärtner verpflichtet, die folgenden Anordnungen zu beachten und einzuhalten.

I. Allgemeines

- 1 Dauerkleingartenanlagen sollen vom 01. April bis 31. Oktober eines jeden Jahres in der Zeit von 8.00 Uhr bis zum Eintritt der Dunkelheit offen gehalten werden, damit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind.
- 2 Die Wasserleitung wird spätestens zum 31.10. eines jeden Jahres vom zuständigen Verein geleert und nicht vor dem 01.04. in Betrieb genommen.
Für alle Schäden, die der Stadt oder einem Dritten aus der Nichteinhaltung dieser Termine entstehen, hat jeder einzelne *Pächter* aufzukommen

II. Bewirtschaftung

- 1 Der *Pächter* ist für die ordnungsgemäße Anlage sowie die laufende Pflege und Unterhaltung des Gartens selbst verantwortlich (s. § 8 und 9 „Allgemeine Pachtbestimmungen“ und nachfolgende Ausführungen dieser Gartenordnung).

- 2 Mindestens ein Drittel der gesamten Gartenparzelle muss zum Anbau von Gartenerzeugnissen (Obst und Gemüse) für den Eigenbedarf genutzt werden.
Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich.

Die Restfläche kann für das Gartenhaus und als Erholungsfläche mit Zierpflanzen und Rasen ausgestattet werden. Rasenfläche gilt in jedem Fall als Erholungsfläche.

- 3 In den Gartenparzellen sind Gehölze, die eine Höhe von mehr als 4 m erreichen **können**, nicht zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Obstgehölze (ausgenommen Walnuss und Hasel).

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Alle anderen Laubgehölze sind, fachlich geschnitten, auf maximal 4 m Höhe zu beschränken.

An den Haupt- und Stichwegen sind geschlossene Hecken bis zur Höhe von 1,30 m gestattet. Ausnahmen von dieser Regelung sind durch das Baureferat/Gartenbau zu genehmigen.

Innerhalb des Gartens darf eine Hecke bis insgesamt 5,00 m Länge, max. 1,50 m Höhe und 0,60 m Tiefe gepflanzt werden. Dabei sind 0,5 m Grenzabstand einzuhalten.

Die Vorschriften des Bayerischen Nachbarschaftsrechtes über Grenzabstände von Gehölzen gelten entsprechend für die Parzellengrenzen. Gehölze in den Gartenparzellen dürfen Nachbarparzellen nicht unzumutbar verschatten.

Hier kann die Stadt, Baureferat/Gartenbau, im Einzelfall (auch bei Obstgehölzen) einen Rückschnitt bzw. Beseitigung des Gehölzes verlangen.

Derzeit gilt:

Gehölze, die im ausgewachsenen Zustand über 2 m groß werden können, müssen mit 2 m Grenzabstand gepflanzt werden.

Bei Gewächsen, die im ausgewachsenen Zustand unter 2 m Höhe bleiben, hat der Abstand mindestens 0,5 m zu betragen.

Der Grenzabstand wird gemessen:

- Bei Bäumen von der Mitte des Stammes;
- Bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes.

Stark wurzelnde, sich aggressiv ausweitende oder die Gesundheit beeinträchtigende Stauden, wie das Japanische Springkraut, der Riesen-Bärenklau, die Beifuß-Ambrosie, Rizinus u.a. sind aus den Kleingartenanlagen gänzlich zu entfernen.

III. Umweltschutz

- 1 Der *Pächter* ist verpflichtet, anfallende organische Gartenabfälle auf der Parzelle zu kompostieren.
- 2 Nicht oder schwer verrottbare Abfälle sind nach den jeweiligen Abfallsatzungen der Stadt, auch wenn diese keine unmittelbare Geltung haben, regelmäßig zu beseitigen.
- 3 Das Verbrennen von Abfällen aller Art ist in der Kleingartenanlage nicht gestattet. Die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes der LHM sind einzuhalten
- 4 Gegrillt werden darf nur mit Holzkohle oder Gas, wobei auf eine geringe Rauchentwicklung zu achten ist.

Die Asche darf nicht im Garten, sondern **muss** über den Hausmüll entsorgt werden.

- 5 Das Verwenden von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, Pflanzenschutzmittel wie Herbizide, Insektizide, Fungizide usw. und Wachstumsreglern ist nicht gestattet - es sei denn, es ist behördlich angeordnet.

In besonderen Ausnahmefällen, beispielsweise bei epidemischem Auftreten von Schädlingen oder Krankheiten, und wenn ein schwerwiegender Schaden für weitere Bereiche zu befürchten ist, kann das Baureferat/Gartenbau der Stadt Ausnahmen gestatten, wobei es die Auswahl und Verwendung des Mittels bestimmt und überwacht.

Es bleibt dem Kleingärtner überlassen, durch entsprechende Bodenbewirtschaftung und Sortenwahl den Schädlingsbefall in vertretbaren Grenzen zu halten.

Eine Düngung mit Klärschlamm oder klärschlammhaltigen Produkten ist nicht zulässig.

Torf oder überwiegend Torf enthaltende Produkte dürfen nur zur Pflanzenanzucht in Töpfen oder Frühbeetkästen verwendet werden.

Der Wasser- und Bodenhaushalt darf bei der Verwendung von Düngemitteln in keiner Weise beeinträchtigt werden. Düngemittel sind daher sparsam zu verwenden.

Die Stadt ist zur Entnahme von Bodenproben aus jeder Kleingartenparzelle berechtigt. Sie kann gegebenenfalls die Verwendung bestimmter Produkte zur Bodenbehandlung und Bodenverbesserung ausschließen.

Sie kann bei Vorliegen besonderer örtlicher Gegebenheiten auf Grund von Forderungen anderer Behörden eine spezielle Art der gärtnerischen Bewirtschaftung des Kleingartens vorschreiben.

IV. Allgemeine Verhaltensregeln

Während des Aufenthaltes innerhalb der Kleingartenanlage ist jeder ruhestörende Lärm zu vermeiden.

Lärmintensive Geräte dürfen in der Kleingartenanlage nicht verwendet werden. Dazu gehören insbesondere alle Geräte mit Verbrennungsmotoren.

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen nur an Werktagen (Montag mit Samstag) ausgeführt werden.

Die Bestimmungen der Haushalts- und Musikkärmverordnung der LHM in der jeweiligen Fassung sind zu beachten.

Stromaggregate und Elektrogeräte dürfen nur kurzzeitig und außerhalb der Ruhezeiten bei Renovierungs- oder genehmigten Umbau- sowie Gemeinschaftsarbeiten und Baumfällungen verwendet werden.

- 2 Das Überlassen der Gartenlaube, des Gartens oder von Teilen davon an Dritte ist nicht zulässig.

Der *Pächter* ist jedoch befugt, den Garten vorübergehend unentgeltlich Dritten **zur Pflege** zu überlassen.

- 3 Das Halten von Tieren in der Gartenparzelle ist unzulässig.

Kleine Haustiere dürfen vom *Pächter* mitgebracht werden, wenn dadurch die übrigen Kleingärtner nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Hunde sind innerhalb der Anlage an der Leine zu führen.

Das Halten von Bienen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau, zulässig.

- 4 Eine gewerbliche Nutzung der Parzelle ist ausgeschlossen. Der *Pächter* darf mit der Anpachtung des Gartens keine wirtschaftlichen Ziele verfolgen.

- 5 Der Gebrauch von Schusswaffen ist innerhalb der Kleingartenanlage nicht gestattet.

- 6 Das Befahren der Anlage mit Kraftfahrzeugen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau, erlaubt.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den vorgesehenen Parkplätzen zulässig.

- 7 Der *Pächter* hat darauf hin zu wirken, dass die Bestimmungen zu Ziffer 6 von allen Besuchern seiner Parzelle eingehalten werden.

V. Bauliche Anlagen

Für die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen im Garten ist die Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau, erforderlich.

Die Anträge sind bei der Vorstandsschaft des Vereines erhältlich.

Der *Pächter* ist zum Einholen der jeweils erforderlichen baurechtlichen Genehmigung auf eigene Kosten verpflichtet.

- 1 Im Kleingarten ist ein Gartenhaus in einfacher Ausführung mit einer überdachten Gesamtfläche von maximal 24 m² einschließlich der Freisitzüberdachung zulässig.

Bei den Gartenhäusern sind die Vorgaben im Bauantrag für Typenhäuser bzw. dem für freie Gartenhäuser zu beachten.

Jegliche bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind durch das Baureferat/Gartenbau zustimmungspflichtig.

Wesentliche Anforderungen sind:

- Haus Außenmaß (allseitig umwandelte Fläche) 15 m²
- Holzwandstärke bei Blockbauweise mindestens 40 mm, bei Ständerbauweise mindestens 100 mm
- durchgehendes Satteldach, Firsthöhe über Fundament maximal 3,50 m
- Streifenfundament maximal 25 cm – davon 15 cm sichtbar oder Fundamentplatte maximal 15 cm Höhe (ohne Armierung)
- Überdachter Freisitz maximal 9 m²

Die Gartenhäuser sowie die Wahl ihres Standortes und deren Ausrichtung bedürfen in jedem Fall der vorherigen Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau.

Für die einwandfreie Erstellung und Statik ist der *Pächter* verantwortlich.

Der Grenzabstand muss mindestens 2 m betragen.

Das dauernde Wohnen im Gartenhaus ist nicht gestattet; hierzu gehören nicht gelegentliche, behelfsmäßige Übernachtungen des *Pächters*.

Das Gartenhaus darf keine Ausstattung und/oder Einrichtung haben, die zu einer regelmäßigen Wohnnutzung einladen bzw. hierzu geeignet sind.

Das Anbringen einer einfachen Innenausstattung ist zulässig.

Unzulässig sind:

- ortsfeste Heizeinrichtungen
- Einbaumöbel
- Stromerzeugungsanlagen - außer einem Solar mit max. 1,0 m² Grundfläche, angebracht auf dem Dach des Gartenhauses, gemäß Zustimmung durch das Baureferat/Gartenbau
- Wärmepumpen und Warmwasserbereitungsanlagen sowie
- alles, was über den Rahmen der einfachen Ausführung des Gartenhauses hinaus geht oder
- es geeignet zum dauernden Wohnen macht (§ 3 Abs. 2 BKleingG)

Unter dem Gartenhaus kann ein Obst- bzw. Gemüselager mit max. 2 m³ eingebaut werden.

Werden die 15 m² umbaute Fläche beim Gartenhaus nicht ausgenutzt, kann auf einer Längsseite des Gartenhauses auch die Trauffläche unterbaut werden. Material und Farbe sind an das Gartenhaus anzugleichen.

An den Seiten des Freisitzes kann ein Windschutz aus Holz angebracht werden. Die Länge des Vordaches ist dabei nicht zu überschreiten.

Der Einbau von Spülklosetts sowie von Entwässerungsgegenständen aller Art (Wasch-, Spülbecken, Bodenwannen usw.) ist nicht gestattet.

Der Inhalt von Chemietoiletten darf keinesfalls im Kleingarten beseitigt werden.

2 Ein Gerätehaus ist nur zulässig, so lange auf der Parzelle keine Gartenlaube vorhanden ist.

Beim Bau eines Gartenhauses ist das Gerätehaus ersatzlos zu entfernen.

Die Grundfläche des Gerätehauses darf 5 m² nicht überschreiten.
Die Firsthöhe ist auf maximal 2,50 m begrenzt.

Die Streifenfundamenthöhe darf maximal 25 cm - davon 15 cm sichtbar oder bei einer Fundamentplatte maximal 15 cm Höhe (ohne Armierung) betragen.

Als Baumaterial ist nur Holz zugelassen.
Der Grenzabstand mit 2,00 m ist einzuhalten.

- 3 In der Gartenparzelle ist weiterhin das Aufstellen eines freistehenden Gewächshauses einfacher Art (Plastikfolie, Einfachverglasung oder Stegplatten) bis zu einer Größe von 6 m² Grundfläche und 2,50 m Höhe gestattet.

In den Boden eingelassene Fundamente sind nicht zulässig.

Für den Standort des Gewächshauses ist vor dem Errichten von der Stadt, Baureferat/Gartenbau, die Zustimmung einzuholen.

Zu den Nachbarparzellen ist mindestens ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.

Zum Haupt- bzw. Stichweg und dem Außenbereich beträgt der geforderte Grenzabstand mindestens 1,00 m.

- 4 Ein Tomatenhaus (maximal 3,00 m Länge x 1,00 m Tiefe und 1,80 m Höhe) darf mit einem Mindestgrenzabstand von 0,50 m aufgestellt werden.

Gemauerte bzw. betonierte Fundamente sind nicht zulässig.

Ist ein dauerhafter Verbleib am gleichen Standort geplant, muss die Stadt, Baureferat/Gartenbau, dem Bau des Tomatenhauses vor dem Errichten zustimmen.

- 5 Zulässig ist außerdem eine Holz- oder Blechgerätekiste - max. Höhe 1,20 m, max. 2 m³ Rauminhalt. Die längere Seite muss unmittelbar an der Gartenlaube stehen.

- 6 Eine Terrasse einfachster Art im Ausmaß von höchstens 15 m² unmittelbar an der Gartenlaube ist erlaubt.

- 7 Der Hauptweg im Garten ist in der Breite auf max. 1,0 m zu beschränken.

- 8 Mit vorheriger Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau, sind auch in die Erde eingelassene Zierwasserbecken (ausschließlich mit Folie ausgelegt, Kunststoffwannen, Lehmschlag) mit einer Fläche bis zu 6 m² und einer Tiefe bis zu 0,80 m erlaubt, sofern eine Kindersicherung vorhanden ist und der *Pächter* sich schriftlich zum Beseitigen bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses verpflichtet.

- 9 Weiterhin sind oberirdische Wassertanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 2 m³ erlaubt. Als Grenzabstand sind 0,5 m einzuhalten.

Die Tanks sind entweder mit Holzverkleidung oder Rankgerüsten einzufrieden. Die Höhe dieser Sichtschutzeinrichtungen darf 1,40 m nicht überschreiten.

Auch hier ist vor dem Aufstellen die Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau, einzuholen.

- 10 Ausnahmen für Pergolen und für Spiel- und Turngeräte sowie Spielhäuser können im Einzelfall von der Stadt, Baureferat/Gartenbau, zugelassen werden.

Die Errichtung einer Pergola (offenes Rankgerüst, zum Gartenhaus mit Holzrahmen und Drahtverspannung) ist höchstens bis zu einer Größe von 8 m² und einem Grenzabstand von 2,00 m zulässig.

Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass der *Pächter* sich zur Beseitigung der Maßnahme bei Beendigung des Unterpachtvertrages verpflichtet und auf eine Entschädigung verzichtet.

Vor Erteilung der Zustimmung durch die Stadt darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

Die Erteilung oder Versagung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Stadt. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

- 11 An der Grenze der Parzelle zu den Haupt- und Stichwegen kann ein einfacher Zaun mit bis zu 1,00 m Höhe errichtet werden.

Soweit ein solcher Zaun von der Stadt erstellt wurde, muss er anlagentypisch ersetzt werden.

Zwischen den Parzellen ist nach Antragstellung ein Maschendrahtzaun mit max. 0,80 m Höhe gestattet.

Das Errichten von Zäunen, z. B. als Sitzplatzabgrenzung usw. innerhalb des Gartens ist nicht erlaubt.

Ausnahmen können von der Stadt, Baureferat/Gartenbau, gestattet werden.

Das Errichten fest installierter, frei stehender Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist nicht erlaubt.

- 12 An sonstigen baulichen Anlagen sind ohne Zustimmung des Verpächters und der Stadt nur zulässig je
- ein Wasserschöpfbecken
 - Frühbeetkästen oder Hochbeete

Das Errichten von baulichen Anlagen anderer Art, auch soweit sie einer bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht nicht unterliegen, ist nicht gestattet.

Dazu gehören insbesondere:

- Anbauten an der Gartenlaube (auch Schränke, Regale, Gasschränke für Gasflaschen über 11 kg)
- Holzlegen
- Mauern
- Unterstelldächer
- Sonnensegel
- Fest gemauerte Feuer- und Grillstätten
- Plastikdächer und -Vordächer
- Freisitzverkleidungen (außer Planen als Winterschutz in den Monaten November bis März)
- Ortsfeste Schwimm- und Planschbecken (Das Aufstellen eines transportablen Kinderplanschbeckens aus Kunststoff bis zu einer Fläche von 2 m² ist erlaubt.)
- Partyzelte (nur kurzzeitig erlaubt und nach der Feier wieder abzubauen)
- Trampolins über 1,40 m Durchmesser

- 13 Der Anschluss der Gartenparzellen an das Stromversorgungsnetz, an das Fernmeldenetz, an das Gasversorgungsnetz, an die Fernheizung und an die Abwasserkanalisation ist nicht gestattet.

- 14 Das Errichten von Antennen sowie das Anbringen von Aufschriften, Anschlägen und Reklame aller Art in der Parzelle sind ebenfalls nicht erlaubt.

- 15 Sollte sich herausstellen, dass die Entsorgung der Gartenlauben von Fäkalien aus Gründen der Abwasserwirtschaft von jeweils praktizierten Verfahren auf eine andere Entsorgung umzustellen ist, ist der Pächter verpflichtet, die Entsorgung innerhalb einer angemessenen Übergangsfrist auf das von der Stadt verlangte Verfahren umzustellen.

Bundeskleingartengesetz/BKleingG)

Auszug aus dem Gesetzestext

§ 3 Größe des Kleingartens und der Gartenlaube

- (1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein.
- (2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Bundesbaugesetzes bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

§ 5 Pachtzins

- (1) Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt.
- (2) Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstellen.
- (3) Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger oder höher als der sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpachtzins, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, dass der Pachtzins bis zur Höhe des Höchstpachtzinses herauf- oder herabgesetzt wird. Auf Grund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraumes an dem höheren oder niedrigeren Pachtzins zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsabschluss oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pachtzinserhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am fünfzehnten Werktag des Zahlungszeitraumes, von dem an die Pacht erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, so tritt eine Erhöhung des Pachtzinses nicht ein.
- (4) Der Verpächter kann für die von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage - insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze - vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Die Erstattungspflicht eines Kleingärtners ist auf den Teil der ersatzfähigen Aufwendungen beschränkt, der dem Flächenverhältnis zwischen seinem Kleingarten und der Kleingartenanlage entspricht; die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen der Kleingartenfläche werden anteilig zugerechnet.

Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe des Pachtzinses zugleich mit dem Pachtzins zu entrichten.
- 5) Der Verpächter kann vom Pächter Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag einer einmalig erhobenen Abgabe in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen, zu entrichten.

§ 7 Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form.

§ 8 Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder
2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzung begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 9 Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt – insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;
2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen – insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;
4. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für die Nutzung vorbereitet werden soll;

die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und

dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfordern, oder

6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
 - a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
 - b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 12 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 /BGBl I S. 1242) geändert worden ist, genannten Zwecke alsbald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August,
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar

dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(3) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig

§ 11 Kündigungentschädigung

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen 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.

Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

(2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingartengeräumt ist.