

Allgemeine Pachtbestimmungen und Gartenordnung



**KLEINGARTENVERBAND
MÜNCHEN e. V.**

**Siegenburger Str. 58
80686 München**

1 Pachtgegenstand

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

2 Pachtdauer

2.1 Das Pachtverhältnis beginnt zu dem im Pachtvertrag genannten Termin und endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.

Sind beide Ehegatten Pächter, wird beim Tod eines Ehegatten der Pachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt.

Erklärt der überlebende Ehegatte binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet das Pachtverhältnis mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt.

2.2 Das Pachtverhältnis kann vom Pächter, bei Eheleuten aber nur von beiden gemeinsam, in den Monaten März bis Oktober nur mit dem bei den Vorständen der Vereine erhältlichen Kündigungsformular spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des folgenden Vierteljahres schriftlich gekündigt werden.

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

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

3 Beendigung des Pachtverhältnisses

Soll der Kleingarten weiter verpachtet werden, hat der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in ordnungsgemäßen und einwandfreiem Zustand zurück zu geben und ihn frei zu machen von nach diesem Vertrag nicht zulässigen Anlagen und Anpflanzungen.

Dazu gehören z. B.:

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

Der Verpächter kann verlangen dass eine vorhandene Gartenlaube, sofern sie einem Typenhaus nicht entspricht oder nicht mehr brauchbar ist, entfernt wird.

Verlangt der Verpächter die Entfernung eines derartigen Gartenhauses, so zahlt er 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) für die Anpflanzungen und Anlagen, insbesondere das Gartenhaus, sofern er sie im Garten belässt.

Diese Entschädigung wird für beide Teile verbindlich von einem vom Verpächter benannten Sachverständigen geschätzt. Sie darf den Betrag nicht übersteigen, der bei Anwendung der Vorschriften des § 11 BKleingG und des § 4 der Allgemeinen Pachtbestimmungen zu zahlen wäre, vermindert um jene Beträge, die der neue Pächter aufwenden muss, um die Parzelle in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Übersteigen diese Kosten die ermittelte Ablöse, so muss der ausscheidende Pächter die Differenz beim Verband einzahlen.

Der Anspruch auf Entschädigung besteht jedoch nur dann, wenn ein Nachpächter die Entschädigung bezahlt hat.

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

5 Entschädigungsanspruch bei Beendigung der kleingärtnerischen Nutzung oder Neuordnung der Anlage

5.1 Wird das Pachtverhältnis vom Verpächter nach § 9 Abs. 1, Ziffer 2, 4 – 6 BKleingG gekündigt, hat der Pächter nach Maßgabe des § 11 BKleingG einen Anspruch auf Entschädigung für die von Ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen gegen den Verpächter, sofern nicht nach § 11 Abs. 2, Satz 2 BKleingG eine andere Stelle zur Entschädigung verpflichtet ist.

5.2 Eine Entschädigung 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.

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

Die Entschädigung mindert sich um den Wert der Anlagen und Anpflanzungen, die die Landeshauptstadt München dem Pächter auf Ersatzland zur Verfügung stellt.

- 5.3 Die Höhe der Entschädigung wird, außer im Fall des § 11, Abs. 2, Satz 2 BKleingG, für beide Teile verbindlich ermittelt durch das Bewertungsamt der Stadt bei baulichen Anlagen und durch das Baureferat/Gartenbau der Stadt bei Anpflanzungen bzw. durch einen von ihm beauftragten Sachverständigen.
- 5.4 Für folgende Anlagen und Anpflanzungen wird eine Entschädigung ausgeschlossen:
- Gewächs- und Tomatenhäuser
 - Spiel- und Turngeräte
 - Gartenteiche
 - Solarstromanlagen
 - Pflanzungen, die nicht den erforderlichen Grenzabstand (GO, Abschn. 15) aufweisen bzw. die lt. Gartenordnung unzulässig sind.
 - sowie Laub- und Nadelgehölze in Anlagen, die der Baumschutzverordnung unterliegen oder sich in einem Landschaftsschutzgebiet befinden.

6 Entgelt

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

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

Im Übrigen findet § 5 BKleingG Anwendung.

- 6.2 Zusätzlich ist der Pächter verpflichtet, die vom Verein der zuständigen Kleingartenanlage erhobenen Beiträge und Gebühren, insbesondere für Öffentlich-rechtliche Lasten, Wasser- und Abfallbeseitigung, Versicherungen usw., zu tragen.

7 Zahlung des Pachtzinses

Der Pachtzins ist spätestens am 1. April eines jeden Jahres beim Kassier des zuständigen Vereins zu bezahlen bzw. bis zu diesem Termin zu überweisen.

Bei verspäteter Zahlung ist der Verein berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 6 % jährlich sowie eine Gebühr von 5,00 € je Mahnung zu erheben.

8 Bewirtschaftung

Die Kleingartenparzelle ist vom Pächter selbst anzulegen und nach den Richtlinien zu bewirtschaften.

Mit Ausnahme der befestigten Flächen darf die Anlegung oder Bewirtschaftung keinesfalls einer Firma, einem Berufsgärtner oder sonst gegen Entgelt einem Anderen übertragen werden.

Unter einer Bewirtschaftung nach diesen Richtlinien ist die kleingärtnerische Nutzung und die Unterhaltung der Parzelle in einem zur kleingärtnerischen Nutzung geeigneten Zustand zu verstehen.

9 Unterhaltung

- 9.1. Die Unterhaltung der Gartenparzellen 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.

Verstöße hiergegen berechtigen den Verpächter, auf Kosten des Pächters den früheren Zustand wieder herstellen zu lassen.
Das Gleiche gilt für 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, die seinen Garten betreten. 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 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.

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

- 11.1 Beauftragte des Grundstückseigentümers, des Verpächters oder des zuständigen Vereins sind jeder Zeit, auch ohne Begleitung des Pächters, berechtigt, den Kleingarten – nach Vorankündigung auch das Innere der Lauben –, insbesondere wegen Überprüfung der Einhaltung der Pachtbestimmungen durch den Pächter, zu betreten. Ihren Weisungen hat der Pächter fristgemäß ohne Entschädigungs- oder Ersatzansprüche zu entsprechen.
- 11.2 Der Verpächter ist berechtigt, Familienmitgliedern und Besuchern des Pächters, die trotz Abmahnung gegen die Gartenordnung oder die guten Sitten verstoßen, das Betreten des Kleingartens und damit auch der Kleingartenanlage zu untersagen.

12 Mitgliedschaft und Zuständigkeit des Vereins

- 12.1 Durch Unterzeichnen des Pachtvertrages wird der Pächter Mitglied des Kleingartenverbandes München e. V. mit allen satzungsmäßigen Rechten und Pflichten.
- Er beantragt ferner gleichzeitig unwiderruflich die Mitgliedschaft in dem für die Kleingartenanlage zuständigen Kleingartenverein.
- 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 (Laubreinigung, 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.

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 einer 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 dieses Vertrages 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 sind.

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.

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, folgende Anordnungen zu beachten und einzuhalten.

- 1 Die Kleingartenanlagen sind vom 01. April bis 31. Oktober eines jeden Jahres in der Zeit von 8.00 Uhr bis zum Eintritt der Dunkelheit offen zu halten, damit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind.
- 2 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)

- 3 Mindestens die Hälfte der nicht von der Kleingartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz in Anspruch genommenen Fläche muss kleingärtnerisch, obst- und gemüsebaulich genutzt werden.
Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Stadt – Baureferat/Gartenbau möglich.

Die andere Hälfte kann als Erholungsfläche mit Zierpflanzen und Gras ausgestaltet werden. Grasflächen gelten in jedem Fall als Erholungsfläche.

- 4 Die Wasserleitung wird spätestens zum 31.10. eines jeden Jahres vom zuständigen Verein geleert und nicht vor dem 01.04. in Betrieb genommen.
- 5 Nicht oder schwer verrottbare Abfälle sind nach den jeweiligen Abfallsatzungen der Stadt, auch wenn diese keine unmittelbare Geltung haben, regelmäßig zu beseitigen.

Das Verbrennen von Abfällen aller Art ist in der Kleingartenanlage nicht gestattet.

Der Pächter ist verpflichtet, in seinem Garten einen Komposthaufen anzulegen. Anfallende organische Gartenabfälle sind dort oder in einem Hügelbeet oder zum Flächenkompostieren zu verwenden.

- 6 Das Verwenden von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (Pflanzenschutzmittel wie Herbizide, Insektizide, Fungizide usw. und Wachstumsregler) 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 keinsten Weise beeinträchtigt werden. Düngemittel sind daher sparsam zu verwenden. Grasflächen dürfen überhaupt nicht gedüngt werden.

Die Stadt ist zur Entnahme von Bodenproben aus jeder Kleingartenparzelle berechtigt. Sie kann gegebenenfalls unter Einräumen einer angemessenen Übergangsfrist, in der vorhandene Lagerbestände aufgebraucht werden können, 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.

7 Das ständige Bewohnen des Gartenhauses ist, abgesehen von gelegentlichen Übernachtungen, nicht gestattet.

8 Das Überlassen des Gartens oder von Teilen davon (insbesondere der Gartenlaube) an Dritte ist nicht zulässig.

Der Pächter ist jedoch befugt, den Garten vorübergehend (während des Urlaubes oder bei Krankenhausaufenthalten) unentgeltlich Dritten zur Pflege zu überlassen.

9 Während des Aufenthaltes innerhalb der Kleingartenanlage ist jeder ruhestörende Lärm zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Tonwiedergabegeräte.

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

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen nur an Werktagen (Montag mit Samstag) zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 18.00 Uhr ausgeführt werden.

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

10 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.

- 11 Der Gebrauch von Schusswaffen ist innerhalb der Kleingartenanlage nicht gestattet.
- 12 Der Pächter darf in der Gartenparzelle weder ein Gewerbe betreiben noch ein Handwerk ausüben.
- 13 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 möglich.

- 14 Der Pächter hat darauf hin zu wirken, dass die Bestimmungen zu Ziffer 13 von allen Besuchern seiner Parzelle eingehalten werden.

- 15 In den Gartenparzellen sind Bäume, die eine Höhe von mehr als 4 m erreichen können, nicht zulässig. Dies gilt jedoch nicht für folgende Obstgehölze: Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Pfirsich, Quitte, Süßkirsche (keine Wildformen) u. Sauerkirsche. Waldbäume sind nach BkleingG grundsätzlich verboten. Alle anderen Gehölze sind, fachlich geschnitten, auf maximal 3 m Höhe zu beschränken.

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.

An den Haupt- und Stichwegen sind geschlossene Hecken bis zur Höhe von 1,30 m gestattet.

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.

16 In der Gartenparzelle ist an Gebäuden zulässig:

- eine Gartenlaube o d e r ein Gerätehaus
- ein Kleingewächshaus
- ein Tomatenhaus
- und eine Holz- oder Blechgerätebox – max. Höhe 1,20 m, max. 2 m³ Rauminhalt.
Die längere Seite muss unmittelbar an der Gartenlaube stehen.

16.1 In der Gartenparzelle ist das Errichten einer Gartenlaube zulässig.

Der Grenzabstand muss mindestens 2 m betragen.

Es sind die von der Stadt allgemein zugelassenen Gartenhausformen (Typenhäuser) zu verwenden.

Die Wahl ihres Standortes bedarf in jedem Fall der vorherigen Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau.

Der Freisitz des Gartenhauses sollte immer zur Gartenfläche (nicht zum Nachbarn bzw. zur Gartengrenze) ausgerichtet sein.

Abweichungen von den Typenhäusern sind nur in Absprache mit der Stadt, Baureferat/Gartenbau, möglich.

Die Laube darf nur eingeschossig sein. Ihre umbaute Grundfläche (die allseitig von Wänden umschlossene Fläche) darf 15 m² nicht überschreiten.

Wenn die Fläche unter 15 m² liegt, kann bis zu diesem Maß auf einer Längsseite in der Breite des Dachüberstandes die Trauffläche unterbaut werden.

Das Unterkellern ist nicht gestattet.

Nachträgliche Änderungen oder Umbauten dürfen nicht vorgenommen werden.

Davon ausgenommen ist ein auf einer Seite des Freisitzes mit Scharnieren am Gartenhaus angebrachter Windschutz aus Holz, dessen Maße und Lage von der Stadt, Baureferat/Gartenbau, genehmigt werden müssen.

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.

Das Anbringen einer einfachen Innenausstattung (wie Wand- und Deckenverkleidung in Nut- und Federbrettern, Fichte oder Spanplatten, Fußbodenbelag) ist zulässig.

Unzulässig sind:

- Einbaumöbel
- Warmwasserbereitungsanlagen jeglicher Art
- eine ortsfeste Heizeinrichtung

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

- 16.2 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 3 m² nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf 1,80 m bis maximal 2,00 m betragen.

Als Baumaterial ist nur Holz zugelassen, Fundamente sind nicht gestattet.

Der Grenzabstand zu den jeweiligen Nachbargrundstücken mit 2,00 m ist einzuhalten.

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

In den Boden eingelassene Fundamente sind nicht zulässig.

Der Standort des Gewächshauses ist vor dem Errichten durch die Stadt, Baureferat/Gartenbau, genehmigen zu lassen.

Zu den Nachbarparzellen ist mindestens ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. In Richtung Hauptweg, Stichweg bzw. Außenbereich wird der Mindestabstand auf 1,00 m festgelegt.

Auch so weit das Errichten des Gewächshauses im Einzelfall keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedarf, ist das materielle Bauordnungsrecht zu beachten.

- 16.4 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 der Bau des Tomatenhauses vor dem Errichten durch die Stadt, Baureferat/Gartenbau, genehmigt werden.

- 17 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 Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist nicht erlaubt.

18 An sonstigen baulichen Anlagen sind ohne Zustimmung des Verpächters und der Stadt nur zulässig je

- ein Wasserschöpfbecken
- eine Terrasse einfachster Art im Ausmaß von höchstens 10 m² sowie
- Frühbeetkästen oder Hochbeete.

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 Kleingärtner sich schriftlich zum Beseitigen bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses verpflichtet.

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
- fest gemauerte Feuer- und Grillstätten
- Plastikdächer und -vordächer
- sowie ortsfeste Schwimm- und Planschbecken. (Das Aufstellen eines Kinderplanschbeckens aus Kunststoff bis zu einer Fläche von 2 m² ist erlaubt.)

Ausnahmen für Pergolen und für Kinder- 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, mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Stadt, Baureferat/Gartenbau, 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 Kleingärtner sich zur Beseitigung der Maßnahme bei Beendigung des Unterpachtvertrages verpflichtet und auf eine Entschädigung verzichtet. Vor Erteilung der Zustimmung durch die Stadt darf mit diesen Baumaßnahmen nicht begonnen werden. Die Erteilung oder Versagung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Stadt. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

Gleiches gilt für Kinder- und Turngeräte sowie Spielhäuser.

- 19 Der Pächter ist zum Einholen der jeweils erforderlichen baurechtlichen Genehmigung auf eigene Kosten verpflichtet.
- 20 Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz, an das Fernmeldenetz, an das Gasversorgungsnetz, an die Fernheizung und an die Abwasserkanalisation ist nicht gestattet.
- 21 Das Errichten von Antennen sowie das Anbringen von Aufschriften, Anschlägen und Reklame aller Art in der Parzelle ist nicht gestattet.
- 22 Sollte sich herausstellen, dass die Entsorgung der Gartenlauben von Fäkalien aus Gründen der Abwasserwirtschaft von jeweils praktizierten Verfahren auf eine andere umzustellen ist, ist der Pächter verpflichtet, die Entsorgung innerhalb einer angemessenen Übergangsfrist auf das von der Stadt verlangte Verfahren umzustellen.

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 der höhere oder niedrigere 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 Kündigungsschädigung

- (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.