

Der Senat von Berlin

Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken

Vom 14. November 2000

Stadt I F 441

Telefon: 90 25 - 16 57 oder 90 25 - 0, intern 9 25 - 16 57

Aufgrund des § 6 Abs. 1 AZG wird bestimmt:

1. Allgemeines

1. Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen sind privat genutzte Grünanlagen. Sie sollen verstärkt auch der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dienen und sind daher öffentlich zugänglich zu machen.

11. Anlegung von Kleingartenanlagen

2. Mittel dürfen nur aufgewendet werden

a) bei Flächen, die der kleingärtnerischen Nutzung zur Bedarfsdeckung zugeführt werden sollen, für:

- die verkehrsmäßige Erschließung durch Anbindung der Anlage an das öffentliche Straßennetz bzw. Erreichbarkeit der Anlage in Form einer Zufahrt,
- die Herrichtung des Planums und die Grundmeliorationen bei Rohböden,
- den Hauptwasseranschluss für das Gesamtgrundstück.

Die Einfriedung des Grundstückes sowie die Herrichtung der Anlage ist Sache des Pächters. Die erforderlichen Maßnahmen sind von der Zustimmung des Verpächters abhängig zu machen.

b) Bei der Herrichtung von Flächen als Ersatzland für räumungsbetroffene Kleingärtner gilt Buchstabe a entsprechend. Soweit für eine zügige und mit der Räumung zeitgleiche Umsetzung der Kleingärtner erforderlich ist, können darüber hinaus in Abstimmung mit dem Pächter auch Leistungen für die Herrichtung der Anlage erbracht werden.

c) Bei bestehenden Kleingartenanlagen sind nur Maßnahmen zu veranlassen bzw. durchzuführen, die im Zusammenhang mit der Teilung von Kleingärten zum Zwecke der Ersatzkleingärtenbeschaffung und einer damit unbedingt erforderlichen Neuordnung der Anlage stehen oder der Verbesserung der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dienen.

Die aufgewendeten Mittel im Rahmen der Ersatzlandgestellung (Buchstabe b) und Ersatzkleingärtenbeschaffung (Buchstabe c), die über die Aufwendungen nach Buchstabe a hinausgehen, sind vom Entschädigungsanspruch des Pächters/Unterpächters des zu räumenden Kleingartens in Abzug zu bringen.

111. Verwaltung von Kleingärten

3. Anlagen und Einrichtungen sind nur im unbedingt erforderlichen Umfang und in einfacher Ausführung zulässig und zu gestatten. Die Auflagen der Feuerwehr sind zu beachten. Bei Kleingartenanlagen in Wasserschutzgebieten sind die Wasserschutzgebietsverordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes zu berücksichtigen.

4. Die Kleingärten dürfen nicht größer sein als 250 m². Bei bestehenden Kleingartenanlagen ist spätestens bei Unterpächterwechsel eine Teilung von übergroßen Kleingärten vorzunehmen. Ist die Neuordnung der Kleingartenanlage zwischen den Vertragsparteien vertraglich und planerisch festgelegt, gelten

diese Regelungen vorrangig. Auf die Teilung ist zu verzichten, wenn die Flächen nach der Bauleitplanung für eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorgesehen sind.

5. Die Durchgangswege und das Rahmengrün - ausgenommen Vereinsheime und Vereinsplätze - sollen nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche ausmachen.

Für Erneuerungsmaßnahmen an den Durchgangswegen können dem Pächter Zuschüsse bis zur Höhe der Materialkosten nach Maßgabe verfügbarer Haushaltsmittel gewährt werden. Bei der Gewährung der Zuschüsse ist gegenüber dem Zuschussempfänger eindeutig zu bestimmen, ob es sich um verlorene Zuschüsse aus dem öffentlichen Haushalt oder um einen erstattungsfähigen privatrechtlichen Verpächteraufwand im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 BKleingG handelt.

6. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bzw. die Errichtung von Stellplätzen für PKW richtet sich nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der jeweils geltenden Fassung. Die Flächen dürfen nur mit wassergebundener Decke oder als Schotterrasen in Randbereichen der Anlage angelegt werden.

7. Netzunabhängige Fotovoltaik-Anlagen und solarthermische Anlagen mit einer Kollektorfläche von ca. 2,5 m² können zugelassen werden, wenn städtebauliche und bauordnungsrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein Anspruch auf Zustimmung von Stromanschlüssen bzw. Solaranlagen durch den Verpächter besteht nicht.

8. Anschlüsse von Kleingärten an die Kanalisation können auf Antrag des Pächters zugelassen werden, wenn andere Anlagen aus wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen nicht vertretbar sind und dem städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Die Zustimmung ist in einem Nachtrag zum Zwischenpachtvertrag zu regeln, einschließlich aller Anforderungen, Auflagen und Bedingungen. Ein Anspruch auf Erteilung einer Zustimmung seitens des Pächters besteht nicht. Der mit Schreiben vom 14. Oktober 1994 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgegebene Verfahrensweg ist dabei einzuhalten.

9. Für Kleingartenanlagen, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden können, sind im Zwischenpachtvertrag besondere Regelungen zu treffen.

10. Die Haftungsfrage ist privatrechtlich, individuell abgestellt auf die jeweilige Belastungssituation der Fläche, durch eine Anlage zum Zwischenpachtvertrag zu regeln. Konkret festgestellte stoffliche Belastungen von Boden und Grundwasser bzw. vermutete Belastungen sind nach Belastungskategorien und den dadurch erforderlichen Nutzungseinschränkungen und möglichen Gefährdungen darin aufzunehmen (vgl. Bewertungskriterien gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 oder an ihre Stelle tretende Bewertungskriterien). Der Pächter ist zur Weitergabe der Informationen und Auflagen an die Unterpächter im Unterpachtvertrag zu verpflichten.

11. Bei übergroßen Lauben, die zwischen dem 1. Juli 1946 und dem 31. Dezember 1955 errichtet worden sind und eine Größe von 54 m² bzw. einen umbauten Raum von 135 m³ nicht überschreiten, kann der Verpächter nach Prüfung im Einzelfall von einer Reduzierung auf die zugelassene Größe bzw. einem Abriss absehen.

12. Bei bisher rechtmäßig bewohnten Parzellen, die bei einem Unterpächterwechsel nicht mehr der ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung zugeführt werden können, ist vom Verpächter gemeinsam mit dem Pächter zu prüfen, ob die Wohnnutzung vorrangig durch Familienangehörige fortgeführt werden darf. Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen für Wohngebäude bzw. Aufenthaltsräume sind zu berücksichtigen. Die Zustimmung ist zu versagen, wenn andere Vorschriften gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 und § 20 a Nr. 8 Satz 1 BKleingG der Wohnnutzung entgegenstehen.

13. Gewerbliche Nutzungen sind zu beseitigen. Stehen dem zwingende Gründe entgegen oder würde die Beseitigung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so darf bis zum Wegfall dieser Gründe folgende Übergangslösung angewendet werden: Die zweckentfremdet genutzte Fläche ist vertraglich durch Herausnahme aus dem Zwischenpachtvertrag gesondert zu behandeln. Es ist ein neuer Pacht- oder Zwischenpachtvertrag über eine befristete gewerbliche Nutzung unter Vereinbarung eines ortsüblichen Pachtzinses abzuschließen. Die schriftliche Aufforderung zu einem solchen Vertragsabschluss innerhalb einer angemessenen Frist ist je nach bestehender Pachtvertragssituation als Abmahnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG bei direkter Vertragspartnerschaft zum Kleingärtner ansonsten gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG bei Verpachtung an den Pächter zu gestalten. Wird der Aufforderung nicht entsprochen, so ist der Vertrag zu kündigen. Ziel der Übergangslösung muss immer die spätere Rückführung des Kleingartengeländes in kleingärtnerische Nutzung sein; die Vereinbarung einer befristeten gewerblichen Nutzung ist insbesondere dann in Erwägung zu ziehen, wenn Schankkonzessionen für Kantinen und Vereinsheime in Kleingartenanlagen erteilt worden sind und die Ausübung dieses Gewerbes unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse vertretbar erscheint.

14. Festgestellte Verstöße eines Unterpächters gegen vertragliche Vereinbarungen und sonstige Beanstandungen sind unverzüglich dem Pächter schriftlich unter Hinweis auf § 10 Abs. 1 BKleingG mitzuteilen. Gleichzeitig ist eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der der Pächter für die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes zu sorgen hat. Nach Ablauf der Frist ist zu überprüfen, ob den Beanstandungen Rechnung getragen worden ist. Ist die Abmahnung erfolglos geblieben, so ist das vertragswidrige Verhalten durch geeignete rechtliche Schritte zu beenden.

15. Bis zum 1. März eines jeden Jahres sind der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I der Bestand der Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen bzw. Änderungen im Bestand mitzuteilen. Haben sich im Laufe des Vorjahres keine Änderungen gemeldeter Daten ergeben, ist dies formlos mitzuteilen.

IV Verpachtung von Kleingärten

16. Bei der Verpachtung von Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen ist der unter Nummer 19 aufgeführte Muster-Zwischenpachtvertrag zugrunde zu legen. Die mit * gekennzeichneten Textpassagen sind soweit nicht zutreffend zu streichen. Zum Muster-Zwischenpachtvertrag sind gegebenenfalls situationsabhängig Anlagen in den Vertrag einzubeziehen. In Betracht kommen folgende Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit Zeichenerklärung
- Anlage 2: Ergänzung infolge des Abschlusses von Verwaltungsverträgen
- Anlage 3: Größe der einzelnen Kleingärten und der darauf entfallenden anteiligen Wege und Pachtflächen
- Anlage 4: Festlegung über die Stellung der Baulichkeit in jedem Kleingarten
- Anlage 5: Pachtzins- und Wohnlaubenentgeltforderungen sowie Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten, die auf dem Grundstück ruhen
- Anlage 6: Auflistung der rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen, die nicht dem Vertrag entsprechen
- Anlage 7: Auflistung der rechtmäßig bewohnten Kleingärten
- Anlage 8: Regelung hinsichtlich der Haftung für Sachmängel, die Vertragsbestandteil werden sollen
- Anlage 9: Vereinbarung über Kleingärten, die unter das Sachenrechtsbereinigungsgesetz fallen

17. Bestehende Generalpachtverträge/Zwischenpachtverträge für Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen sind schnellstmöglichst durch den Muster-Zwischenpachtvertrag zu ersetzen oder durch Nachträge im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift zu ändern oder zu ergänzen.

18. Über die Höhe der Pachtzinsen, der Erstattungsbeträge für die öffentlich-rechtlichen Lasten und des Wohnlaubenentgeltes ist jeweils mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und mit der Senatsverwaltung für Finanzen Einvernehmen herzustellen. Die Beträge sind privatrechtlich zum nächstmöglichen Zahlungszeitraum einzufordern.

19. Muster-Zwischenpachtvertrag

Zwischenpachtvertrag
für die Dauerkleingartenanlage/Kleingartenanlage*

55

Zwischen
dem Land Berlin,
vertreten durch

im Folgenden „Verpächter“ genannt,
und dem

im Folgenden „Pächter“ genannt,
wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Pachtgrundstück

Der Verpächter verpachtet an den Pächter von dem in Berlin
, Straße: _____, gelegenen,
im Grundbuch des Amtsgerichts _____, Band _____,
Blatt _____ verzeichneten Grundstück die auf dem beigefügten
Lageplan des Bezirksamtes _____ mit Zeichen-
erklärung zum Lageplan - Anlage 1 - bezeichnete Fläche von
qm _____ (Pachtgrundstück) zum Zwecke der kleingärtnerischen
Nutzung gemäß den Vorschriften des Bundeskleingarten-
gesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. August
1997 (BGBl. I S. 2081), bzw. den etwa an deren Stelle tretenden
Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen sowie nach den
Bestimmungen dieses Vertrages. Ausgenommen sind die
Kleingärten, die gemäß Anlage 2 durch den Pächter verwaltet
werden*.

2

Pachtzins und Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten

(1) Der Pachtzins sowie die Erstattungsbeträge für die öffentlich-rechtlichen Lasten werden gemäß den Bestimmungen des BKleingG erhoben. Die Höhe der zu zahlenden Beträge richtet sich nach den Festlegungen in der als Bestandteil dieses Vertrages geltenden Anlage 5 beziehungsweise an deren Stelle tretende Regelungen oder Vereinbarungen.

(2) Der Pachtzins ist halbjährlich/vierteljährlich/monatlich*
im Voraus am _____ eines jeden Zahlungszeitraumes
zu entrichten. Die Zahlung ist an die Bezirkskasse
_____ oder auf deren Konten bei
Kontonummer: _____, BLZ: _____ zum
Kassenzeichen _____ zu leisten. Zahlungen an andere
Stellen gelten nicht als Erfüllung der Zahlungspflicht.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf das Absenden, sondern auf den Eingang des Geldes auf den genannten Konten an. Bei einer Mahnung werden Mahnkosten in Höhe von 2 DM bzw. dem entsprechenden Euro-Betrag erhoben. Bei Verzug des Pächters ist der Verpächter zur Erhebung von Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank berechtigt.

§3

Dauer des Vertrages

Das Pachtverhältnis beginnt am _____ und endet am _____
/ ist unbefristet. Es verlängert sich um _____
Jahre, wenn keine der Parteien kündigt*.

§4

Benutzung der Anlage

- (1) Das Benutzen des Pachtgrundstückes zu kleingärtnerischen Zwecken schließt jede gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung mit Ausnahme von § 16 aus.
- (2) Das Befahren der Wege sowie das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen, Anhängern, Wohnwagen und Booten auf den Wegen des Pachtgrundstückes und in Kleingärten ist unzulässig. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den im Lageplan gekennzeichneten und vom Verpächter ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden. Um diese Parkplätze zu erreichen, ist das Befahren der hierfür vorgesehenen Zufahrtswege zulässig. Darüber hinaus bedarf das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen - auch in Ausnahmesituationen - der Zustimmung des Pächters. Soweit erforderlich, können mit Zustimmung des Verpächters Wege mit geeigneten Einrichtungen abgesperrt werden.
- (3) Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeder Art auf dem Pachtgrundstück und an den Einfriedungen ist nicht gestattet. Hinweisschilder auf Namen von Kleingartenanlagen und auf Vereinsheime sind gestattet.
- (4) Auf Gemeinschaftsflächen (z. B. Vereinsplätze, Spielplätze) sowie auf Stellplätzen können durch den Verpächter Bäume jeder Art gepflanzt werden, soweit die kleingärtnerische Nutzung in den Kleingärten nicht beeinträchtigt wird. Die Pflege dieser Bäume ist Aufgabe des Verpächters.
- (5) Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautbekämpfungsmitteln) sowie sonstige Pflanzenschutzmittel im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes, die nach der Gefahrstoffverordnung als sehr giftig oder giftig eingestuft wurden oder eine Wasserschutzgebietsauflage haben, ist verboten. Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt, Berlin in besonderen Fällen auf Antrag zugelassen werden. Die Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sind zu beachten.

Pflanzenschutzmittel, die nicht in den Bereich der sehr giftig oder giftig eingestuften Mittel fallen, dürfen nur nach vorheriger Beratung durch das Pflanzenschutzamt, Berlin oder nach Beratung durch einen Kleingartenfachberater mit Sachkundennachweis angewendet werden. Eine Verpflichtung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln besteht allein bei behördlicher Anordnung (§ 19 Abs. 1 dieses Vertrages). Der Pächter wird die Unterpächter über den neuesten Stand des integrierten Pflanzenschutzes, der ökologischen Anbauweisen und über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen informieren.

§5

Versorgungsanschlüsse

- (1) Die Errichtung von Fernsprechanlässen bedarf der Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Pächter zu tragen. An einer für jeden Kleingärtner zugänglichen Stelle des Pachtgrundstückes kann ein gemeinschaftlicher Fernsprechanschluss hergestellt werden.

- (2) Stromanschlüsse bzw. Solaranlagen bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Pächter zu tragen.

- (3) Bei Unterpächterwechsel dürfen die Kosten für die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Anlagen nicht mit abgeschätzt werden. Ein Übernahmehzwang für den neuen Unterpächter besteht nicht. Ferner verzichtet der Pächter für diese Anlagen im Falle einer Kündigung und Räumung des Pachtgrundstückes auf etwaige Entschädigungsansprüche.

- (4) Das Pachtgrundstück ist durch den Verpächter an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Errichtung der Wasserversorgungsanlage innerhalb des Pachtgrundstückes ist, wenn nicht bereits vom Verpächter vorgenommen, Sache des Pächters. Die zusätzliche Errichtung von Brunnen neben einer Wasserleitung ist nicht gestattet. Bei dauerhaftem Versiegen oder gesundheitsgefährdender Verschmutzung vorhandener Brunnen durch Maßnahmen, die vom Verpächter zu vertreten sind, wird dieser das Pachtgrundstück mit einer Wasserleitung bis 1 m in die Kleingärten ausstatten. Alle mit dem Wasserverbrauch verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Pächters. Neuverlegungen und Veränderungen von Wasserleitungen bedürfen der Zustimmung des Verpächters; diesem ist ein Lageplan auszuhändigen.

- (5) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 4 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

§6

Entsorgungsanlagen

- (1) Außerhalb von Wasserschutzgebieten sind grundsätzlich Humustoiletten anzustreben. Sofern jedoch Abwässer und Fäkalien anfallen und in Wasserschutzgebieten sind diese in vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBT) zugelassenen und vom Verpächter genehmigten Abwassersammelgruben zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Pächter hat die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Gruben durch Sachverständige bestätigen zu lassen. Sachverständiger ist, wer von der Industrie- und Handelskammer oder der Handwerkskammer anerkannt wurde oder wer Mitglied der Gütegemeinschaft Kanalbau ist oder vergleichbare Qualifikationen aufweist und diese durch externe Kontrollmaßnahmen sicherstellt. Die Dichtheitsnachweise sind beim Pächter für eine gegebenenfalls erforderliche Vorlage bei der Wasserbehörde zu sammeln. Die schadlose Beseitigung der Abwässer und Fäkalien ist auf Verlangen dem Verpächter nachzuweisen. Im Falle der Abfuhr darf diese nur mit geeigneten Fahrzeugen erfolgen. Für Schäden an Einrichtungen der Kleingartenanlage haftet der Pächter gegenüber dem Verpächter. Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten ergänzend die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes.
- (2) Für die Errichtung von abflusslosen Abwassersammelgruben sind neben der Zustimmung des Verpächters die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen einzuholen.

§7

Müllbeseitigung und Kompostierung

- (1) Die Müllbeseitigung obliegt dem Pächter entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften.
- (2) Gesunde Pflanzenabfälle und anderes kompostierfähiges Material sind in den einzelnen Kleingärten oder auf einer Gemeinschaftsfläche zu kompostieren. Sie dürfen nicht im Rahmen der Müllbeseitigung zur Abfuhr (Absatz 1) gegeben werden.

§8

Einfriedungen und Hecken

- (1) Das Pachtgrundstück ist, wenn nicht bereits durch den Verpächter eingefriedet, durch den Pächter einzufrieden,

soweit der Verpächter nicht als Nachbar gemäß §§ 21 bis 26 des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln) einfriedungspflichtig ist. Die Höhe der Einfriedung soll 1,50 m nicht überschreiten und ist von der Zustimmung des Verpächters abhängig. Die Einfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden. Einfahrten für Kraftfahrzeuge sind in jedem Fall verboten.

Innerhalb des Pachtgrundstückes sind die Kleingärten entlang der Wege, wenn nicht bereits durch den Verpächter eingefriedet, durch den Pächter einzufrieden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt dem Pächter überlassen, wobei auf wertvolle Ausführung (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen) zu verzichten ist. Mauern oder ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

Das Aufstellen und Anbringen von sichtbehindernden Materialien auf dem Pachtgrundstück und an den Einfriedungen ist nicht gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Hecken entlang der äußeren Begrenzung und entlang der Wegeflächen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten. Ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke dennoch bis zu 1,25 m hoch sein. Bei äußeren Begrenzungen an verkehrsreichen Straßen und an Parkplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters Hecken bis zu 2,50 m hoch sein.

(2) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 1 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

§9

Gemeinschafts- und Wegeflächen

(1) Die im Lageplan ausgewiesenen Gemeinschafts- und Wegeflächen sind, wenn nicht bereits angelegt, vom Pächter nach Zustimmung des Verpächters herzurichten. Die Durchgangswege sind vom Pächter kenntlich zu machen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

(2) Die Unterhaltung und die Erneuerung der im Absatz 1 bezeichneten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

§10

Brandschutz

(1) Die Auflagen der Bauaufsicht bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes sind vom Pächter zu beachten.

(2) Die im Lageplan als Feuerwehrzufahrten ausgewiesenen Wege müssen vom Pächter ständig für die Feuerwehr befahrbar gehalten werden.

Veränderung (Zusammenlegung und Teilung) von Kleingärten, Kleingärtenkennzeichnung, Grenz- und Höhenmarken

(1) Kleingärten dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters zusammengefasst werden. Alle Kleingärten sind durch Nummernschilder an der vorderen Begrenzung (Gartentor) zu kennzeichnen.

(2) Zur Beschaffung von weiteren Kleingärten sind Kleingärten auf Verlangen des Verpächters vom Pächter auf dessen Kosten zu teilen, soweit die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen. Als Richtwert für die Größe von Kleingärten gelten 250 qm. Die Teilung ist im Ausnahmefall auch vorzunehmen, wenn die künftigen Kleingärten diese Größe um 20 % unterschreiten oder überschreiten. Die Teilung hat spätestens bei Unterpächterwechsel zu erfolgen.

Erfolgt die Teilung zur Schaffung von Ersatzkleingärten für räumungsbetroffene Kleingärtner im Zuständigkeitsbereich des Verpächters, so trägt dieser die durch die Teilung entstehenden Kosten für den Zugangsweg, den Wasseranschluss bis 1 m in den Kleingarten, die Einfriedung und das Eingangstor.

(3) Die auf dem Pachtgrundstück vorhandenen und die etwa noch zu errichtenden Grenz- und Höhenmarken sind vom Pächter unverändert zu erhalten. Für etwaige Beschädigungen hat der Pächter einzustehen.

§12

Unterverpachtung

(1) Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, das Pachtgrundstück für den in § 1 bezeichneten Zweck unter Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages unterzuverpachten.

(2) Der Vertrag mit den Unterpächtern darf nur nach dem vom Verpächter genehmigten Muster des Unterpachtvertrages einschließlich Gartenordnung abgeschlossen werden. Auf Wunsch von Ehegatten ist der Vertrag mit beiden gemeinschaftlich abzuschließen.

§13

Vergabe von Kleingärten

(1) Der Pächter ist verpflichtet, Kleingärten an Bewerber nach der zeitlichen Reihenfolge ihrer Bewerbung unterzuverpachten. Der Pächter hat für seinen Geschäftsbereich eine Bewerberliste zu führen. Bewerber mit besonderen sozialen Voraussetzungen sind zu bevorzugen. Dabei sind zum Beispiel ältere Bewerber und kinderreiche Familien möglichst in der Nähe ihrer Wohnung unterzubringen. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Pächter. Jede gewerbliche Vermittlung ist unzulässig.

(2) Bei der Verpachtung von Kleingärten sind Kleingärtner, die an anderer Stelle in Berlin ihren Kleingarten räumen müssen, durch den Pächter bevorzugt zu behandeln. Durch Unterpächterwechsel freiwerdende Kleingärten sind diesen vorrangig anzubieten.

(3) Der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters diesem die Liste der Bewerber und der neu abgeschlossenen Unterpachtverträge vorzulegen.

§14

Benutzung der Kleingärten

(1) Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass die Kleingärten angemessen bepflanzt werden. Bei der Bepflanzung ist auf die Kulturen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das Anpflanzen hochwachsender und besonders ausladender Bäume, zum Beispiel Waldbäume, Pappeln, Trauerweiden, Walnussbäume, ist verboten. Bevorzugt sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Laubgehölzen ist der Vorrang zu geben. Nadelgehölze dürfen in einem Kleingarten nicht mehr als 10 qm Grundfläche einnehmen. Wildpflanzen sind dort, wo sie die kleingärtnerische Nutzung nicht stören, zu erhalten.

(2) Ortsfeste Funk- und Fernsehantennen sowie Windgeneratoren sind nicht zugelassen. Das Aufstellen von Zelten, Sonnenzelten und Pavillons ist nur zeitbegrenzt bei besonderen Gelegenheiten mit Zustimmung des Pächters gestattet.

(3) Neben der zulässigen Laube darf in jedem Kleingarten ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 7 qm und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 qm Grundfläche und bis zu einer Höhe von 1,25 m aufgestellt werden.

Das Gewächshaus und das Kinderspielhaus dürfen nur für den Zweck ihrer Bestimmung genutzt werden. Eine Nutzung als Abstellraum für Geräte und Materialien o. a. ist untersagt. Bei zweckentfremdeter Nutzung sind diese Einrichtungen unverzüglich zu beseitigen.

(4) Zusätzlich zu der für den Laubenbau erforderlichen bebauten Grundfläche von 24 qm dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt werden.

(5) In den Kleingärten sind als Wasserbehälter bis zu 2 abgepflanzte und abgedeckte Wassertonnen, ein gemauertes Wasserbecken mit einer Fläche bis zu 2 qm und einer Tiefe bis

0,5 m und ein handelsübliches leicht transportables Becken mit höchstens 3 m Durchmesser zulässig. Das transportable Becken ist in den Wintermonaten abzubauen.

(6) In den Kleingärten ist ein Teich bis zu einer Größe von 3 der Kleingartenfläche jedoch höchstens 10 qm mit flachen Randbereichen zulässig. Die Teiche dürfen nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden. Sie müssen für eine Bepflanzung geeignet sein.

(7) Der Arten- und Biotopschutz ist vom Pächter, soweit die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt wird, zu fördern. Das gilt insbesondere für den Vogelschutz. Bienenhaltung ist im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung nur mit Zustimmung des Verpächters gestattet.

(8) Der Pächter ist verpflichtet, die Regeln der Absätze 1 bis 7 einzuhalten und für deren Einhaltung durch den Unterpächter einzustehen.

(9) Für die Anwendung von Herbiziden sowie sonstigen Pflanzenschutzmitteln gilt § 4 Abs. 5 entsprechend.

§15 Lauben

(1) Der Pächter ist berechtigt, nach folgenden Regelungen Lauben zu errichten, zu ändern oder deren Errichtung oder Änderung durch Unterpächter zu erlauben.

Lauben dürfen nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze in einfacher Ausführung errichtet werden. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit und nach ihren Ausstattungen und Einrichtungen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Lauben dürfen einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24 m² Grundfläche nicht überschreiten. Die Lauben dürfen nur eingeschossig sein. Das Unterkellern der Lauben sowie die Einrichtung von offenen Feuerstellen (Herde, Öfen, Kamine) in Lauben und auf den Parzellen ist nicht gestattet.

Die Lauben dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Pultdach, Flachdach: 2,60 m

Sattel-, Zelt- und Walmdach: Traufhöhe (unterste Kante der Dachfläche) höchstens 2,25 m; Dach- oder Firsthöhe höchstens 3,50 m.

Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Erdboden liegen. Anbauten, Dachgauben oder Nebenanlagen (z. B. Aborte, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze) sind unzulässig. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 qm, Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.

Für die Errichtung von Lauben und Änderungen am Baukörper einer genehmigten Laube sind neben der Zustimmung des Verpächters die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen einzuholen.

(2) Rechtmäßig im Sinne des § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7 BKleingG errichtete Lauben dürfen, auch wenn sie die in § 15 Abs. 1 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden; dies gilt auch für genehmigte Kellerräume sowie für rechtmäßig errichtete Gewächshäuser, die die Regelung des § 14 Abs. 4 überschreiten. Diese Baulichkeiten dürfen weiterhin vom Pächter mit unterverpachtet oder veräußert und entsprechend genutzt werden. Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind zulässig, soweit sie der Erhaltung und Nutzung dienen. Als rechtmäßig im Sinne des § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7 BKleingG gelten zwischen den Parteien die in der Anlage 6 aufgeführten Baulichkeiten.

(3) Der Pächter ist verpflichtet, bestehende und künftige rechts- und vertragswidrig errichtete Baulichkeiten unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen oder so zu verändern, dass die Baulichkeit den Regelungen dieses Vertrages entspricht (Reduzierung). Es bleibt ihm überlassen, ob er dazu entweder

von den betroffenen Unterpächtern die Reduzierung oder den Abriss verlangt oder selbst die Baulichkeit auf die zulässige Größe reduziert oder abreißt. Falls der Pächter an der Herstellung rechtmäßiger Zustände durch den Unterpächter gehindert ist, hat er ein gesetzliches Kündigungsrecht - auch mit gerichtlicher Hilfe - durchzusetzen.

Der Pächter bleibt zur Herstellung vertragsgemäßer Zustände auch dann verpflichtet, wenn eine Baulichkeit nur deswegen Bestandschutz genießt und damit als rechtmäßig errichtet gilt, weil die Baulichkeit über längere Zeit aktiv oder passiv geduldet wurde. In diesen Fällen trifft den Pächter die Pflicht zur Reduzierung oder zum Abriss der Laube mit Beendigung des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Unterpachtverhältnisses.

Der Pächter ist berechtigt, mit dem Unterpächter eine Vereinbarung zu treffen, wonach der Unterpächter die Kosten der Reduzierung oder des Abrisses trägt.

§16 Wohnlauben*

(1) Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehende rechtmäßige Wohnnutzungen im Sinne des § 18 Abs. 2, § 20 a Nr. 8 BKleingG werden von den Vertragsparteien geduldet. Bei Beendigung des Unterpachtvertrages ist von zu prüfen, ob andere Vorschriften im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, § 20 a Nr. 8 Satz 1 BKleingG einer weiteren Wohnnutzung entgegenstehen. Stehen andere Vorschriften der Wohnnutzung entgegen oder erhebt der Verpächter innerhalb Einwände, endet die Berechtigung des Pächters, den Kleingarten mit Wohnnutzung zu verpachten. Andernfalls ist der Pächter berechtigt, den Kleingarten mit Wohnnutzungsberechtigung der vorhandenen Wohnlaube neu zu verpachten. Bei Vergabe dieser zu Wohnzwecken genutzten Kleingärten sind Ehegatten, Kinder und Familienangehörige, mit denen der Unterpächter einen gemeinsamen Hausstand führte, vorrangig zu berücksichtigen.

Die in der Anlage 7 aufgeführten Wohnnutzungen gelten zwischen den Vertragsparteien als rechtmäßig.

(2) Der Pächter ist verpflichtet, für rechtmäßige Verhältnisse bezüglich der Wohnnutzung von Lauben zu sorgen. Er verpflichtet sich, unverzüglich die rechtswidrig in der Laube wohnenden Unterpächter abzumahnern. Nach fruchtlosem Fristablauf ist er verpflichtet, den Unterpachtvertrag gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu kündigen und Räumung sowie Herausgabe des Kleingartens auch Mittels gerichtlicher Hilfe zu verlangen.

§16a Wohnlaubenentgelt*

Für die Wohnnutzung ist vom Pächter ein Wohnlaubenentgelt zu zahlen. Das Wohnlaubenentgelt ist neben dem Pachtzins zu entrichten (§ 2). Die Höhe des Wohnlaubenentgeltes wird gesondert durch den Verpächter festgelegt.

§17 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Pachtgrundstück obliegt dem Pächter. Ausgenommen sind die vom Verpächter gepflanzten Bäume (§ 4 Abs. 4), soweit sie nach Abschluss dieses Vertrages oder eines Zwischenpachtvertrages, der nach dem 1. Juli 1988 im Westteil Berlins und nach dem 3. Oktober 1990 im Ostteil Berlins abgeschlossen wurde, gepflanzt wurden.

§18 Straßenreinigungspflicht

Der Pächter ist verpflichtet, alle Verpflichtungen des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebeseitigung nach den geltenden Vorschriften zu erfüllen und die Übernahme der

Räum- und Streupflicht dem Landeseinwohneramt Berlin mitzuteilen. Streusalze und andere Auftaumittel dürfen nicht verwendet werden.

§ 19

Behördliche Anordnungen

(1) Der Pächter ist verpflichtet, allen in Bezug auf das Pachtgrundstück und seine Nutzung ergehenden behördlichen Anordnungen auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen (z. B. Rattenbekämpfung, Bekämpfung etwaiger Pflanzenschädlinge und Krankheitserreger, Reinigung der Gräben und Wasserabflüsse) und diese Anordnung auf Verlangen der zuständigen Stellen auf dem Pachtgrundstück an deutlich sichtbarer und vor Witterungseinflüssen geschützter Stelle durch Aushang bekannt zu machen.

(2) Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, die im Zusammenhang mit dem Pachtgrundstück stehen, sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

§ 20

Haftpflichtversicherung

Der Pächter ist verpflichtet, zur Sicherung gegenüber allen Risiken aus diesem Vertrag eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.

§ 21

Verunreinigung von Boden und Grundwasser
(Vertragsverletzung)

Handlungen, die zu schädlichen Verunreinigungen von Boden und Grundwasser führen, sind zu unterlassen. Für Schäden haftet der Pächter, soweit er diese zu vertreten hat. Der Verpächter ist bei Verzug des Pächters berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zur Kündigung berechtigt.

§ 22

Haftung für Mängel

Der Pächter übernimmt das Pachtgrundstück in dem bei Vertragsabschluss vorhandenen Zustand.

Hinsichtlich der Haftung für Sachmängel gelten die in der Anlage 8 getroffenen Regelungen, die Vertragsbestandteil sind. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften*.

§ 23

Betretungsrecht

(1) Die Beauftragten des Verpächters sind jederzeit zum Betreten und zur Besichtigung des Pachtgrundstückes berechtigt, soweit es zugänglich ist. Der Pächter verpflichtet sich, den Zugang zu den einzelnen Kleingärten auf Wunsch des Verpächters zu gewährleisten.

(2) Falls im öffentlichen Interesse (z. B. für Vermessungen, Bohrungen, Kabeln und Ähnliches) das Betreten des Pachtgrundstückes sowie die Durchführung von Maßnahmen erforderlich sein sollte, hat der Pächter dieses zu dulden. Hierbei entstehende Schäden oder Folgeschäden sind vom Verpächter zu beseitigen.

§ 24

Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte

Der Pächter verzichtet auf das Geltendmachen von Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechten gegenüber den Ansprüchen des Verpächters aus diesem Vertrag.

§ 25

Kündigung

Der Pächter verpflichtet sich, nach einer vom Verpächter ausgesprochenen Kündigung seinerseits unverzüglich zum nächstmöglichen Termin die Unterpachtverträge mit den betroffenen Unterpächtern zu kündigen. Sein Recht, der Kündigung des Zwischenpachtvertrages zu widersprechen, bleibt davon unberührt.

§ 26

Eigenheime im Sinne des Sachenrechtsänderungsgesetzes*

Kommen Ansprüche eines Nutzers nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz in Betracht, sind diese vom Verpächter vor Neuverpachtung zu klären. Der Verpächter hat dem Pächter über berechnete Ansprüche Mitteilung zu machen. Sofern die Nutzungsberechtigten bzw. Gebäudeeigentümer einen Grundstücksteil der Anlage entsprechend dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz kaufen oder ein Erbbaurecht bestellt wird, endet der Zwischenpachtvertrag über diesen Teil des Grundstückes zeitgleich mit dem vereinbarten Lasten-Nutzen-Wechsel. Die erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages werden in einem Nachtrag geregelt (Anlage 9).

§ 27

Schlussbestimmungen

(1) Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Alle das Pachtgrundstück betreffenden früheren General- bzw. Zwischenpachtverträge und sonstigen Vereinbarungen zwischen den Parteien werden aufgehoben.

(3) Soweit einzelne Regelungen dieses Vertrages nichtig sein sollten, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Nichtigte Regelungen sind in gesetzlich zulässiger Weise so zu ändern, wie es ihrem Sinn und Zweck entspricht.

Berlin, den

20-

Für den Verpächter

Für den Pächter

* Nicht Zutreffendes streichen

V In-Kraft-Treten

20. Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2009 außer Kraft.