

**Verwaltungsvorschriften
Dauerkleingärten und Kleingärten
auf landeseigenen Grundstücken**

vom 15.Dezember 2009

Stadt I C 216

Tel.: 9025 - 1657 oder 9025 - 0

Aufgrund des § 6 Abs. 1 AZG wird bestimmt:

I. Allgemeines

1. Diese Verwaltungsvorschriften finden Anwendung auf alle vorhandenen und anzulegenden Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Flächen, die den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes unterliegen. Dauerkleingarten- und Kleingartenanlagen sollen verstärkt auch der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dienen und sind daher öffentlich zugänglich zu machen.

II. Anlegung und Verwaltung von Kleingartenanlagen

2. Bei der Anlegung von Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen dürfen Mittel nur aufgewendet werden für:

- die verkehrsmäßige Erschließung durch Anbindung der Kleingartenanlage an das öffentliche Straßennetz bzw. Erreichbarkeit der Kleingartenanlage 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 Kleingartenanlage ist Sache des Pächters. Die erforderlichen Maßnahmen sind von der Zustimmung des Verpächters abhängig zu machen.

3. Bei der Herrichtung von Flächen als Ersatzland gilt 2. entsprechend. Soweit für eine zügige und mit der Räumung zeitgleiche Umsetzung erforderlich, können darüber hinaus in Abstimmung mit dem Pächter auch Leistungen für die Herrichtung der Kleingartenanlage erbracht werden.

4. 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 Kleingartenanlage stehen, der Umsetzung von ordnungsrechtlichen Auflagen, der Verbesserung der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit oder der Beseitigung von Leerständen dienen.

5. Für Kleingartenanlagen in Wasserschutzgebieten gelten die Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung in Verbindung mit § 22 a Berliner Wassergesetz bzw. den etwa an deren Stelle tretenden Vorschriften. Die Unterpachtverträge sind an diese besonderen Regelungen anzupassen.

6. Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein, spätestens bei Unterpächterwechsel ist 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 verbindlichen Bauleitplanung für eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorgesehen sind oder in der engeren Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes liegen. Gleiches gilt auch, wenn der Zuschnitt und die Lage der rechtmäßig errichteten Baulichkeiten auf der Parzelle eine Teilung nicht zulassen.

7. Für Erneuerungsmaßnahmen an den Wegen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, 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.

Wege dürfen nur mit wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Rasengitterplatten mit einer insgesamt höchstens 1,20 m breiten Kunst- oder Natursteinbefestigung angelegt werden.

Stellplätze dürfen nur mit wassergebundener Decke oder als Schotterrasen in Randbereichen der Kleingartenanlage angelegt werden, soweit sich nicht nach Nummer 5 etwas anderes ergibt. Ausnahmen sind zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

8. Anschlüsse von Kleingärten an die Kanalisation können auf Antrag des Pächters zugelassen werden, wenn das Pachtgrundstück im Wasserschutzgebiet liegt oder andere Anlagen aus wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen nicht vertretbar sind. Die Kleingartenanlage muss jedoch für eine dauernde kleingärtnerische Nutzung vorgesehen sein und von der Lage her mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe an vorhandene Abwasserkanäle angeschlossen werden können. Bei Zustimmung ist der Vertrag entsprechend anzupassen und hinsichtlich der Auflagen und Bedingungen zu ergänzen. Ein Anspruch auf Erteilung einer Zustimmung seitens des Pächters besteht nicht.

9. Bei festgestellten oder vermuteten Bodenbelastungen ist die Haftungsfrage 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 Nutzungsempfehlungen bzw. -einschränkungen und möglichen Gefährdungen dar-

in aufzunehmen. Der Pächter ist zur Weitergabe der Informationen und Auflagen an die Unterpächterinnen und Unterpächter im Unterpachtvertrag zu verpflichten.

10. Wird die Nutzung von einzelnen Kleingärten in einer Kleingartenanlage aufgrund von Umweltbelastungen endgültig aufgegeben, können mit dem Pächter Vereinbarungen zum weiteren Umgang mit dieser Fläche getroffen werden.

11. 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 Unterverpachtung, 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.

12. In den Kleingärten festgestellte Verstöße 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.

13. Bis zum 1. März eines jeden Jahres ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Bestand der Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen mitzuteilen.

III. Verpachtung von Kleingärten

14. Bei der Verpachtung von Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen ist der unter Nr. 18 aufgeführte Muster-Zwischenpachtvertrag zugrunde zu legen. Die mit * gekennzeichneten Textpassagen sind soweit nicht zutreffend zu streichen. Zum Muster-Zwischenpachtvertrag sind ggf. situationsabhängig Anlagen in den Vertrag einzubeziehen. In Betracht kommen folgende Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Zeichenerklärung ggf. mit Darstellung der Schutzzonen bei Lage im
Wasserschutzgebiet

Anlage 2: Pachtzins- und Wohnlaubenentgeltforderungen sowie Erstattung der öffentlich-
rechtlichen Lasten

Anlage 3: Aufstellung der rechtmäßig bewohnten Kleingärten

Anlage 4: Regelung hinsichtlich der Haftung bei Bodenbelastungen

Anlage 5: Vereinbarung über Kleingärten, die unter das Sachenrechtsbereinigungsgesetz
fallen

Anlage 6: Größe der einzelnen Kleingärten und der darauf entfallenden anteiligen Wege und
Pachtflächen.

15. Abweichungen, die aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten geboten erscheinen,
bedürfen der vorherigen Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

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

17. Die Höhe der Pachtzinsen, der Erstattungsbeträge für die öffentlich-rechtlichen Lasten
und des Wohnlaubenentgeltes ist in der Pachtzinsvereinbarung als Anlage 2 zum Pachtver-
trag zu regeln. Unter der Voraussetzung, dass die Durchgangswege für die Öffentlichkeit
zugänglich gehalten werden, verzichtet der Verpächter auf die Erhebung des Höchstpacht-
zinses. Zudem soll der Anteil der mitverpachteten Durchgangswege und des Rahmengrüns
nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche betragen. Vereinseinrichtungen wie z.B. Stellplätze,
Vereinshäuser und Vereinsplätze sind in dem 20 %igen Flächenanteil nicht enthalten. Der
Pächter ist berechtigt, für die von ihm zu leistenden Aufwendungen für die Unterhaltung von
seinen Unterpächterinnen und Unterpächtern den gesetzlich zulässigen Höchstpachtzins zu
erheben. Die Verwendung des Pachtzinsnachlasses ist in der Pachtzinsvereinbarung zu re-
geln.

18. Muster-Zwischenpachtvertrag

Zwischenpachtvertrag

für die Dauerkleingartenanlage/Kleingartenanlage* # _____

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 die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) bezeichnete Fläche mit einer Gesamtgröße von #_____ m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts #_____ Band #___ Blatt #___ gelegen in Berlin-#_____, #_____, zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung gemäß den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes in der jeweils geltenden Fassung sowie nach den Bestimmungen dieses Vertrages nebst Anlagen bzw. an deren Stelle tretende Regelungen oder Vereinbarungen. Die Fläche liegt nicht/vollständig/teilweise* im Wasserschutzgebiet #_____.

§ 2 Pachtzeit und Kündigung

(1) Das Pachtverhältnis beginnt am #_____/besteht seit #_____ und wird durch diesen Vertrag mit Wirkung zum #_____ geändert*. Das Pachtverhältnis ist unbefristet/ endet am #_____. Es verlängert sich um #___ Jahre, wenn keine der Parteien kündigt*.

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

§ 3 Pachtzins und Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten

(1) Der Pachtzins sowie die Erstattungsbeträge für die öffentlich-rechtlichen Lasten werden gemäß § 5 BKleingG erhoben. Die Höhe der zu zahlenden Beträge richtet sich nach den Festlegungen in der als Bestandteil dieses Vertrages geltenden Anlage 2 bzw. an deren Stelle tretende Vereinbarungen.

(2) Der Pachtzins ist halbjährlich/vierteljährlich/monatlich* im Voraus am #_____ eines jeden Zahlungszeitraumes zu entrichten. Die Zahlung ist an die Bezirkskasse #_____ auf eines der folgenden 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 die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf eines der genannten Konten an. Bei Verzug werden Mahnkosten in der jeweils geltenden Höhe erhoben. Bei Verzug des Pächters ist der Verpächter zur Erhebung von Verzugszinsen in Höhe der jeweils geltenden Prozentpunkte über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB berechtigt.

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

§ 4 Kleingärtnerische Nutzung

(1) Eine kleingärtnerische Nutzung ist gegeben, wenn das Pachtgrundstück zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient, wobei mindestens ein Drittel der Kleingartenfläche für den Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen zu verwenden ist. Zur kleingärtnerischen Nutzfläche gehören:

- Beetflächen und Hochbeete mit ein- und mehrjährigen Gemüsepflanzen, Feldfrüchten, Heil- und Gewürzkräutern, Erdbeeren, Sommerblumen und anderen Kulturen;
- Obstbäume, Beerensträucher, Rankgewächse sowie Nutzpflanzen für die Tierwelt;
- Frühbeete, Kompostanlagen, Gewächshäuser.

(2) Niedrige und halbhochgehaltene Ziergehölze mit einer max. Wuchshöhe von 2,50 m sind zulässig. Das Anpflanzen von Walnussbäumen ist verboten.

(3) Gesunde Pflanzenabfälle und andere kompostierfähige Materialien sind zu kompostieren. Das Verbrennen von Gartenabfällen ist nicht zulässig.

(4) Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautbekämpfungsmitteln) ist verboten. Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt Berlin in besonderen Fällen auf Antrag zugelassen werden.

Bei der Bekämpfung von Pflanzenkrankheiten und Schädlingen dürfen nur zugelassene Pflanzenschutzmittel angewandt werden, die mit der Angabe „Anwendung im Haus- und Kleingartenbereich zulässig“ versehen sind. Bei der Durchführung von Pflanzenschutzmaßnahmen einschließlich der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz) in der jeweils geltenden Fassung sowie die nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen und erteilten Auflagen einzuhalten. Die Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sind zu beachten. Grundsätzlich dürfen Pflanzenschutzmittel nur nach vorheriger Beratung durch das Pflanzenschutzamt oder nach Beratung durch Gartenfachberaterinnen und Gartenfachberater mit Sachkundenachweis angewendet werden.

In Wasserschutzgebieten ist die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden generell verboten. Ausnahmezulassungen müssen gesondert bei der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung beantragt werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln besteht allein bei behördlicher Anordnung (§ 14 a) dieses Vertrages).

Der Pächter wird die Unterpächterinnen und Unterpächter über den neuesten Stand des integrierten Pflanzenschutzes, der ökologischen Anbauweisen und über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen informieren.

(5) Das Benutzen des Pachtgrundstückes zu kleingärtnerischen Zwecken schließt jede gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung mit Ausnahme der in § 12 geregelten Wohnlaubennutzung aus.

§ 5 Versorgungsanschlüsse

(1) Stromanschlüsse bedürfen der Zustimmung des Verpächters./Das Pachtgrundstück ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.* Sämtliche Kosten sind vom Pächter zu tragen. Bei Unterpächterwechsel dürfen die Kosten für Stromanschlüsse nicht mit abgeschätzt werden. Ein Übernahmehzwang für die neuen Unterpächterinnen und Unterpächter besteht nicht. Ferner verzichtet der Pächter im Falle einer Kündigung und Räumung des Pachtgrundstückes auf etwaige Entschädigungsansprüche.

(2) 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, Aufgabe des Pächters. Sofern das Pachtgrundstück nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen ist, ist nach Zustimmung durch den Verpächter und Erlaubnis der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung die Errichtung von Trinkwasserbrunnen zulässig. In Wasserschutzgebieten ist eine gesonderte Befreiung vom Verbot erforderlich. Bei einer jährlichen Entnahmemenge von mehr als 150 m³ muss als Voraussetzung für die Errichtung eines Trinkwasserbrunnens zusätzlich eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach dem Berliner Betriebegesetz bei der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung beantragt werden. Alle mit dem Wasserverbrauch verbundenen Kosten sind vom Pächter zu tragen.

(3) Die Unterhaltung und Erneuerung der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Versorgungsanschlüsse, einschließlich der Wintersicherheit der Wasserversorgung, ist Aufgabe des Pächters, wobei Neuverlegungen und Veränderungen der Zustimmung des Verpächters bedürfen.

§ 6 Abwasserentsorgung

(1) Abwasser ist in vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) allgemein bauaufsichtlich zugelassenen Abwassersammelbehältern zu sammeln und ordnungsgemäß durch ein von den Berliner Wasserbetrieben zugelassenes Unternehmen zu entsorgen. Auf Verlangen ist dem Verpächter die Dichtigkeit der Abwassersammelanlagen und die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Für die Errichtung und den Betrieb von Abwassersammelanlagen gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik. In Wasserschutzgebieten sind besondere Anforderungen zu beachten.

Sofern neben Fäkalien kein weiteres häusliches Abwasser anfällt, sind außerhalb von Wasserschutzgebieten auch Trocken- bzw. Humustoiletten zulässig. Chemietoiletten dürfen nur verwendet werden, wenn dafür vorgesehene Entsorgungseinrichtungen auf dem Pachtgrundstück vorhanden sind. Eine Versickerung des häuslichen Abwassers bzw. das Jauchen mit diesem ist nicht zulässig. /Das Pachtgrundstück ist an die öffentliche Kanalisation ange-

geschlossen.* Sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung sind vom Pächter zu tragen.

(2) Abwassersammelanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verpächters. Sofern eine Zustimmung erteilt wird, sind sämtliche Kosten einschließlich der Kosten der Unterhaltung vom Pächter zu tragen.*

§ 7 Abfallentsorgung

(1) Die Abfallbeseitigung obliegt dem Pächter. Sie wird von diesem entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften geregelt. Die Kosten der Abfallbeseitigung sind vom Pächter zu tragen.

(2) Die Errichtung von Standplätzen für Abfallbehälter ist zwischen den Vertragsparteien abzustimmen. Vorrangig sollen Gemeinschaftsplätze in Randbereichen der Kleingartenanlage angelegt werden.

§ 8 Außeneinfriedungen, Gemeinschafts- und Wegeflächen

(1) Das Pachtgrundstück ist mit einer Außeneinfriedung versehen./Das Pachtgrundstück ist durch den Pächter einzufrieden. Die Höhe der Außeneinfriedung wird zwischen den Vertragsparteien festgelegt und soll 2,00 m nicht überschreiten.* Die Außeneinfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden. Das Aufstellen und Anbringen von sichtbehindernden Materialien ist nur im Ausnahmefall (z.B. an verkehrsreichen Straßen, Parkplätzen o.ä.) und mit Zustimmung des Verpächters zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht, Nadelleisten oder ähnlichen Materialien ist untersagt.

(2) Die Gemeinschafts- und Wegeflächen sind, wenn nicht bereits angelegt, vom Pächter nach Zustimmung des Verpächters herzurichten. **Die Wege sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.** Das Befahren der Wege sowie das Abstellen und Parken von Kraftfahrzeugen jeder Art, Anhängern, Wohnwagen und Booten auf den Wegen des Pachtgrundstücks und in den Kleingärten ist unzulässig. Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den im Lageplan gekennzeichneten und vom Verpächter ausdrücklich genehmigten Stellen geparkt werden. Der Pächter ist berechtigt, das Befahren der Wege in Ausnahmesituationen zuzulassen. Soweit erforderlich, können mit Zustimmung des Verpächters Wege mit geeigneten Einrichtungen abgesperrt werden. Die im Lageplan als Feuerwehrezufahrten ausgewiesenen Wege müssen vom Pächter ständig für Notfälle frei und befahrbar gehalten werden.

(3) Die Unterhaltung und Erneuerung der in den Absätzen 1 und 2 genannten Einrichtungen sind Aufgaben des Pächters.

§ 9 Größe, Veränderung und Kennzeichnung von Kleingärten

(1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein. Zusammenlegungen und Teilungen sind zwischen den Vertragsparteien abzustimmen. Erfolgt die Teilung zur Schaffung von Ersatzkleingärten für Räumungen 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.

(2) Alle Kleingärten sind eindeutig zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss vom Weg aus erkennbar sein.

§ 10 Unterverpachtung und Vergabe von Kleingärten

(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 Unterpächterinnen und Unterpächtern darf nur nach dem vom Verpächter genehmigten Muster des Unterpachtvertrages einschließlich Gartenordnung abgeschlossen werden.

(3) Die Vergabe der Kleingärten soll nach der zeitlichen Reihenfolge der Bewerbung erfolgen. Kleingartenbewerber mit besonderen sozialen Voraussetzungen sowie Räumungsbetroffene sind zu bevorzugen. Der Pächter hat für seinen Geschäftsbereich eine zentrale Bewerberliste zu führen. Die Liste der Bewerber und der neu abgeschlossenen Unterpachtverträge ist dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen. Die Vergabe von Kleingärten erfolgt ausschließlich durch den Pächter. Gewerbliche Vermittlungen sind generell unzulässig.

(4) Der Pächter ist berechtigt, alle durch den Pachtgebrauch entstehenden Lasten, Abgaben, Entgelte oder Gebühren auf die Unterpächterinnen und Unterpächter umzulegen.

§ 11 Benutzung der Kleingärten

(1) Zulässig sind eingeschossige Gartenlauben ohne Unterkellerung in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von höchstens 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz, wobei Dachüberstände bis zu einem Ausmaß von 0,80 m nicht in die Grundfläche eingerechnet werden. Anbauten, Dachgauben oder Nebenanlagen sind unzulässig.

Bei einem Pult- oder Flachdach darf die Laube höchstens 2,60 m hoch sein, bei einem Sattel, Zelt- oder Walmdach darf die Traufhöhe (unterste Kante der Dachfläche) höchstens 2,25 m und die Firsthöhe höchstens 3,50 m betragen. Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante, die bis zu 0,25 m über dem Erdboden liegen darf. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m², Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden. Für die Errichtung von Lauben und deren Umbau, Erweiterung oder Instandsetzung - sofern

mit konstruktiven Veränderungen verbunden - ist die Zustimmung des Verpächters erforderlich. Das Verfahren ist zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

In der engeren Schutzzone II von Wasserschutzgebieten ist das Errichten, Wiedererrichten, Erweitern und wesentliche Ändern von baulichen Anlagen grundsätzlich verboten. Instandhaltung ist möglich. Befreiungen von dem Verbot sind bei der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zu beantragen, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind mit dieser Behörde abzustimmen.*

(2) Neben der zulässigen Laube ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig:

- eine mobile Gerätebox bis zu einer Größe von 1,50 m x 1,0 m und ca. 1,30 Höhe,
- nur außerhalb der engeren Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes:
 - ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 12 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m. Bei zweckfremder Nutzung ist das Gewächshaus unverzüglich zu beseitigen.
- netzunabhängige Fotovoltaik-Anlagen mit einer Kollektorfläche von max. 5 m² und solarthermische Anlagen mit einer Kollektorfläche von ca. 2,50 m², wenn städtebauliche und bauordnungsrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen,
- nur außerhalb der engeren Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes:
 - ein leicht transportables, nicht in das Erdreich eingelassenes Badebecken mit höchstens 3,60 m Durchmesser und einer Höhe von bis zu 0,90 m,
- ein Teich bis zu einer Größe von 10 m² mit flachen Randbereichen; Teiche dürfen nicht aus Beton oder sonstigen Mauerwerk errichtet werden,
- Kinderspieleinrichtungen,
- Zäune in einfacher Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m. Hecken entlang der äußeren und inneren Begrenzung und entlang der Wegeflächen dürfen die für die Einfriedung festgelegte Höhe nicht überschreiten. Das Aufstellen und Anbringen von sichtbehindernden Materialien sowie von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- nur außerhalb der engeren Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes:
 - Die zusätzliche Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung bedarf der Zustimmung des Verpächters und ist bei der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung rechtzeitig anzuzeigen bzw. zu beantragen. Die Errichtung der Brunnen darf erst nach Bestätigung der Anzeige bzw. Erteilung einer Genehmigung durch die zuständige Senatsverwaltung erfolgen. Bei einer jährlichen Entnahmemenge von mehr als 150 m³ muss als Voraussetzung für die Errichtung eines Brunnens zur Gartenbewässerung zusätzlich eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach dem Berliner Betriebsgesetz bei der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung beantragt werden.
- Das Aufstellen eines Zeltes oder eines Pavillons ist nur vorübergehend/vonbis* gestattet.

(3) Zusätzlich zu der für den Laubenbau erforderlichen bebauten Grundfläche von max. 24 m² und einer max. 0,80 m breiten Befestigung um die Laube herum dürfen höchstens 6% der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt sein. Die Verwendung von Ortbeton ist unzulässig.

(4) Bei Unterpächterwechsel dürfen die Kosten für Geräteboxen, Solaranlagen, Badebecken, Kinderspieleinrichtungen und Brunnen für die Gartenbewässerung nicht mit abgeschätzt werden. Ein Übernahmezwang für die neuen Unterpächterinnen und Unterpächter besteht nicht. Ferner verzichtet der Pächter im Falle einer Kündigung und Räumung des Pachtgrundstückes auf etwaige Entschädigungsansprüche.

(5) Die Errichtung weiterer Anlagen und Einrichtungen wie z.B.

- PKW-Stellplätze, Carports oder Garagen,
- ortsfeste Heizungsanlagen,
- ortsfeste Funk- und Fernsehantennen sowie
- Windgeneratoren

ist nicht zulässig.

(6) Bienenhaltung ist im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung mit Zustimmung des Verpächters gestattet. Zwischen den Vertragsparteien können weitere Regelungen zur Kleintierhaltung getroffen werden.

(7) Rechtmäßig errichtete Lauben im Sinne der §§ 18 Abs.1 und 20 a Nr.7 BKleingG, die die in Absatz 1 vorgesehene Größe überschreiten oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende Baulichkeiten dürfen weiter genutzt werden, wenn die Baulichkeit seit Erstellung unverändert ist. Diese Baulichkeiten dürfen weiterhin vom Pächter mit unterverpachtet oder veräußert und entsprechend genutzt werden. Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen sind zulässig, sofern sie nicht in die Bausubstanz eingreifen oder die Standfestigkeit berühren.¹

¹ Die Rechtmäßigkeit für vor Inkrafttreten des BKleingG errichtete Lauben im Sinne der §§ 18 Abs.1, 20 a Nr. 7 BKleingG kann sich ergeben aus behördlicher Genehmigung, gesetzlichen Regelungen wie der Bauordnung Berlin, Festsetzungen in Bebauungsplänen und nachweislicher aktiver Duldung der Bauaufsichtsbehörden.

Fehlen die erforderlichen Genehmigungen und Nachweise, ist dies unschädlich, wenn die Laube nachweislich bis zum 31.12.1958 errichtet wurde und seitdem eine Größe von insgesamt 60 m² inklusive Veranda und Nebenanlagen nicht überschreitet. Den Anforderungen der Bauordnung für Berlin vom 9.11.1929 entsprechend wird angenommen, dass eine Genehmigung erteilt wurde oder auf Antrag erteilt worden wäre.

Ab 1959 galten unterschiedliche Regelungen in Berlin-West und –Ost: Zwischen dem 1.1.1959 und dem 31.03.1983 waren im ehemaligen Westteil der Stadt die Vorschriften der Bauordnung für Berlin i.d.j. Fassung sowie die planungsrechtlichen Vorschriften der in diesem Zeitraum festgesetzten Bebauungspläne Rechtsgrundlage für die Genehmigung von Lauben. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 1.1.1959 entfiel die o.a. Wohnlaubenregelung. Für alle Baulichkeiten ab 15 m² war eine Baugenehmigung erforderlich. Da nach den Regelungen des Generalpachtvertrages und den Vorgaben in den Unterpachtverträgen Lauben bis zu einer Größe von 24 m² zulässig waren, ist davon auszugehen, dass in diesem Zeitraum Lauben bis zu einer Größe von 24 m² genehmigungsfähig waren. Seit Inkrafttreten des BKleingG am 1.4.1983 ist die Laubengröße mit höchstens 24 m² vorgegeben.

Für den ehemaligen Ostteil der Stadt ist bis zum 3.10.1990 allein das Recht der DDR maßgebend. Nach der 2.Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 13.7.1989 betrug die zulässige Fläche für Erholungsbauten 40 m². Wegen ihrer Größe zuvor möglicherweise rechtswidrige Bauten konnten durch diese Bestimmung materiell rechtmäßig werden. Lauben, die zwischen dem 1.1.1959 und dem 2.10.1990 errichtet wurden und nicht größer sind als 40 m² gelten daher als rechtmäßig errichtet. Nichtunterkellerte Gartenlauben bis 40 m² widersprechen deshalb auch nicht dem Charakter einer Kleingartenanlage. Gleiches gilt für Teilunterkellerungen bei genehmigten Gartenlauben. Ab dem 3.10.1990 gilt auch im ehemaligen Ostteil das BKleingG.

(8) Nicht rechtmäßig errichtete Baulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen sind unverzüglich auf die zulässige Größe zu reduzieren, sofern die nachfolgenden Regelungen nicht etwas anderes bestimmen. Die Reduzierungskosten trägt der Pächter; dieser ist berechtigt, die Kosten von der Unterpächterin und/oder dem Unterpächter zu verlangen.

Bei vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes nicht rechtmäßig errichteten Baulichkeiten, die ohne Reduzierungsverpflichtung vom Nachpächter übernommen wurden, kann die Reduzierung auf die zulässige Größe schrittweise erfolgen. Beim ersten Pächterwechsel sind insbesondere separat stehende Baulichkeiten zu entfernen, bei den folgenden Pächterwechseln ist die Laube auf 24 m² zu reduzieren. Einzelheiten sollen gesondert festgelegt werden. Der Pächter ist berechtigt, mit der jeweiligen Unterpächterin und/oder dem Unterpächter eine Vereinbarung zur Finanzierung der Abrisskosten zu treffen.

(9) Die in den Absätzen 7 und 8 getroffenen Regelungen lassen die Vorschriften des Bauordnungsrechts unberührt.

§ 12 Dauerwohnverhältnisse*

(1) Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehende rechtmäßige Wohnnutzungen im Sinne der §§ 18 Abs. 2, 20 a Nr. 8 BKleingG werden von den Vertragsparteien geduldet. Bei Beendigung des Unterpachtvertrages endet das Recht zur Wohnnutzung.

Die in der Anlage 3 aufgeführten Wohnnutzungen gelten zwischen den Vertragsparteien als rechtmäßig.

(2) Für die Wohnnutzung ist neben dem Pachtzins ein Wohnlaubenentgelt zu entrichten. Die Höhe des Wohnlaubenentgeltes wird gesondert durch den Verpächter festgelegt. Der Pächter ist verpflichtet, das Wohnlaubenentgelt von den Unterpächterinnen und Unterpächtern einzuziehen und an den Verpächter zu zahlen.

(3) Der Pächter ist verpflichtet, rechtswidrig dauerhaft in der Laube wohnende Unterpächterinnen und Unterpächter unverzüglich abzumahnen. 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.

§ 13 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Pachtgrundstück obliegt dem Pächter. Ausgenommen sind die vom Verpächter gepflanzten Bäume, soweit sie nach Abschluss dieses

Vertrages oder eines Zwischenpachtvertrages, der nach dem 1.Juli 1988 im Westteil Berlins und nach dem 3.10.1990 im Ostteil Berlins abgeschlossen wurde, gepflanzt wurden.

§ 14 Pflichten des Pächters

Der Pächter ist verpflichtet,

- a) allen in Bezug auf das Pachtgrundstück und seine Nutzung ergehenden behördlichen Anordnungen auf eigene Kosten und Gefahr nachzukommen.
- b) alle Verpflichtungen des Verpächters hinsichtlich der Schnee- und Eisglättebeseitigung nach den geltenden Vorschriften zu erfüllen und die Übernahme der Räum- und Streupflicht der zuständigen Behörde mitzuteilen. Die Verwendung von Auftaumitteln ist verboten.
- c) zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Risiken eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen und die Prämienquittungen dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.

§ 15 Haftung für Mängel

Der Pächter übernimmt das Pachtgrundstück in dem bei Vertragsabschluss vorhandenen Zustand. Hinsichtlich der Haftung für Sach- und Rechtsmängel gelten die gesetzlichen Bestimmungen/sowie die in der Anlage 4 getroffenen Regelungen, die Vertragsbestandteil sind.*

§ 16 Betretungsrecht

(1)Die Beauftragten des Verpächters sind jederzeit zum Betreten und zur Besichtigung des Pachtgrundstückes berechtigt, soweit es zugänglich ist; der Pächter ist verpflichtet, den Zugang zu den einzelnen Kleingärten zu ermöglichen.

(2)Falls im öffentlichen Interesse (z.B. für Vermessungen, Bohrungen, Beprobungen, Kabelverlegungen o.ä.) 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.

§ 17 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 berechtigte Ansprüche Mitteilung zu machen. Sofern die Nutzungsberechtigten bzw. Gebäudeeigentümer einen Grundstücksteil der Anlage entsprechend dem Sachenrechtsbe-

reinigungsgesetz kaufen oder ein Erbbaurecht bestellt wird, endet der Zwischenpachtvertrag über diesen Teil des Grundstückes zeitgleich mit dem vereinbarten Lasten-Nutzenwechsel. Die erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages werden in einem Nachtrag geregelt (Anlage 5).

§ 18 Schlussbestimmungen

(1) Ausgenommen von diesem Vertrag sind die Kleingärten, die gemäß Vertrag vom durch den Pächter verwaltet werden. Er erweitert sich um jeden Kleingarten, für den der Verwaltungsvertrag infolge eines neuen kleingärtnerischen Unterpachtvertrages endet.*

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

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

(4) 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, den20..

Für den Verpächter

Für den Pächter

*Nicht Zutreffendes streichen

IV. In-Kraft-Treten

19. Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2019 außer Kraft.