

KLEINGARTEN-PACHTVERTRAG

zwischen dem

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V., Johann-Friedrich-Walke-Str. 2,
28357 Bremen

-Verpächter-

vertreten durch den

Kleingärtnerverein _____

(dieser vertreten durch seinen Vorstand)

-Verwalter-

und

Frau/Herrn _____

wohnhaft _____

geboren am _____ in _____

-Pächter zu 1-

Frau/Herrn _____

wohnhaft _____

geboren am _____ in _____

-Pächter zu 2-

§ 1 (Voraussetzungen)

Voraussetzung für die Pachtung des Pachtgegenstandes ist die Mitgliedschaft der Pächter beim Verwalter.

Bei Verlust der Mitgliedschaft der Pächter beim Verwalter sind die Pächter verpflichtet, einen vom Verwalter nach billigem Ermessen festgesetzten, angemessenen Betrag für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Pachtung des Pachtgegenstandes und für die Benutzung und Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen, mindestens in der Höhe des doppelten Mitgliedsbeitrages, an den Verwalter zu zahlen.

Der Versicherungsschutz durch die Kollektivversicherungen des Verpächters entfällt in diesem Fall.

Die Pächter erklären, dass ihnen bisher kein Kleingarten-Pachtvertrag des Verpächters oder eines dem Verpächter angeschlossenen Vereins wegen vertragswidriger Nutzung oder Zahlungsverzug gekündigt wurde.

Die wahrheitswidrige Erklärung berechtigt den Verpächter zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und verpflichtet die Pächter gegenüber dem Verpächter und/oder Verwalter zum Ersatz daraus entstandener Schäden.

Jeder Wohnungswechsel der Pächter ist dem Verpächter und/oder Verwalter innerhalb von 14 Tagen anzuzeigen. Muss die Anschrift ermittelt werden, kann der Verpächter und/oder Verwalter Kostenersatz verlangen.

§ 2 (Gegenstand der Pachtung)

Pachtgegenstand ist der Kleingarten _____ gelegen im Gebiet des

Kleingärtnervereins _____

mit einer Größe von _____ m².

Der Kleingarten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zum Zeitpunkt der Übernahme durch die Pächter befindet.

Anpflanzungen, bauliche Anlagen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Pachtsache.

§ 3 (Pachtzins)

Der Pachtzins wird nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes ermittelt und beträgt derzeit für den Pachtgegenstand _____ Euro je Quadratmeter im Pachtjahr.

Die vom Pächter zu zahlende Pacht in Höhe von derzeit _____ Euro ist spätestens am 31. Oktober eines jeden Jahres im Voraus an den Verwalter zu zahlen. Über die Zahlungsmodalitäten (Bankeinzug, Überweisung etc.) beschließt der Verwalter.

Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung oder andere Forderungen des Verwalters ist nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung durch den Pächter zulässig.

§ 4 (Nutzung)

Der Pachtgegenstand wird dem Pächter zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung im Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen, insbesondere des Bundeskleingartengesetzes, verpachtet. Der Pächter hat den Pachtgegenstand im Sinne dieser kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten. Jede andere Nutzung des Pachtgegenstands ist untersagt.

Bei der Ausgestaltung und Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes ist der Pächter verpflichtet, die Gartenordnung des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. in ihrer jeweils gültigen Fassung sowie die gesetzlichen Anforderungen an bauliche Anlagen in Kleingartenanlagen zu beachten. Die Anweisungen des Verpächters und/oder Verwalters und die fachlichen Weisungen der Aufsichtsbehörde sind zu befolgen.

Im Kleingarten ist eine Laube mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz gemäß den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes zulässig. Lauben, die bereits vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes zulässigerweise hiervon abweichend errichtet wurden, bleiben in ihrer Zulässigkeit unberührt. Ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m ist einzuhalten. Mindestens ein Drittel der Gartenfläche unter Einrechnung der Laubenfläche müssen für den Anbau von Obst und Gemüse und anderen Gartenbauerzeugnissen genutzt werden.

Jegliche Tierhaltung auf dem Pachtgegenstand ist untersagt.

Auf dem Pachtgegenstand ist jeglicher Handel verboten, dies umfasst insbesondere den Verkauf von Alkohol. Eine behördliche Erlaubnis oder Genehmigung hierzu ist ohne Einfluss auf das Verbot.

Das dauernde Wohnen auf dem Pachtgegenstand (bspw. in der Gartenlaube o. ä.) ist unzulässig. Das Wohnen auf dem Pachtgegenstand ist auch dann nicht zulässig, wenn es auf wenige Wochen im Jahr begrenzt ist.

Dem Pächter ist untersagt, den Pachtgegenstand oder Teile desselben, Dritten zum Gebrauch, zur Nutzung oder zum Wohnen zu überlassen oder sich dazu rechtsgeschäftlich zu verpflichten.

Der Pächter duldet die Verlegung von leitungsgebundenen Gemeinschaftseinrichtungen (Strom, Wasser oder Ähnliches) sowie deren Instandhaltung, Reparatur oder Erneuerung auf dem Pachtgegenstand und gewährt dem Verwalter sowie den vom Verwalter hinzugezogenen Hilfspersonen im Rahmen dessen Zutritt zum Pachtgegenstand. Dabei entstehende Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß beschränkt.

Das Parken von Kraftfahrzeugen ist nur auf ausgewiesenen Parkplatzflächen zulässig. Waschen, Reparieren und dauerndes Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art ist verboten.

Der Pächter hat an der Gartenpforte seinen Namen und die Pachtgegenstandsbezeichnung anzubringen.

§ 5 (Pachtdauer)

Das Pachtjahr beginnt am 1. Dezember und endet mit dem darauffolgenden 30. November, das erste Pachtjahr beginnt davon abweichend mit Vertragsschluss.

Der Pachtvertrag wird für Dauerkleingärten auf unbestimmte Zeit, für sonstige Kleingärten entsprechend der Laufzeit des Generalpachtvertrages, geschlossen.

Der Pächter kann das Pachtverhältnis jeweils nur zum Ende des Pachtjahres kündigen. Die schriftliche Kündigung muss dem Verwalter spätestens drei Monate vorher schriftlich zugegangen sein.

Der Verwalter kann von diesem Zeitpunkt Abweichungen zulassen.

Im Übrigen gelten die Kündigungsvorschriften des Bundeskleingartengesetzes.

Der Pachtvertrag endet bei Tod des Pächters mit Ablauf des auf den Tod folgenden Monats.

Die Anwendung des § 545 Bürgerliches Gesetzbuch (stillschweigende Verlängerung) bleibt für alle Kündigungsfälle ausgeschlossen.

§ 6 (Abwasser)

Auf dem Pachtgegenstand darf vorbehaltlich Abs. 2 kein Abwasser anfallen.

Wird auf dem Pachtgegenstand Wasser direkt oder indirekt aus der öffentlichen Wasserversorgung bezogen, ist der Pächter zur Abwasserbeseitigung nach § 6a des Bremischen Entwässerungsortsgesetzes (EOG) verpflichtet, wenn sich in den Gebäuden, wie Lauben oder Nebengebäuden an die Wasserversorgung angeschlossene Anlagen oder Geräte befinden, deren regelmäßige Benutzung einen nicht unerheblichen Anfall von Abwasser erwarten lassen.

§ 7 (Kleingartenanlage/Verhältnis zum Generalpachtvertrag)

Auf das Vertragsverhältnis finden die Bestimmungen des jeweiligen, zwischen dem Verpächter und dem Grundeigentümer bestehenden, Generalpachtvertrages Anwendung.

Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu den Kosten, die bei der notwendigen fortlaufenden Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage entstehen, heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist (Erstattungsbeträge).

Der Pächter ist verpflichtet, die Gemeinschaftsanlage und die dem Pachtgegenstand angrenzenden Wege und Gräben in ordnungsmäßigem Zustand zu halten.

Wege sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter ohne Zustimmung/Anweisung des Verpächters nicht verändert werden.

Soweit die Pachtgrundstücke an der Öffentlichkeit zugänglichen Straßen/Wegen liegen, obliegt dem Pächter die Reinigungs- und Streupflicht.

Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen oder den Anweisungen des Verpächters nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach vorheriger textförmlicher Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Der Pächter ist verpflichtet, an den zur Unterhaltung und Pflege der Anlage erforderlichen Arbeiten auf Anforderung und Bekanntgabe des Verwalters teilzunehmen (Gemeinschaftsdienst).

Kommt der Pächter diesen Verpflichtungen nicht nach und stellt er auch keine geeignete Ersatzkraft, so hat der Pächter ein Ausfallgeld zu leisten.

Die Höhe des Ausfallgeldes wird durch den Verwalter festgesetzt und orientiert sich an den Kosten, die durch Beauftragung einer Fachfirma anfallen würden.

Die Entsorgung von Abfällen jeglicher Art, hierzu zählen auch der Hecken- und Gehölzschnitt, ist in der Kleingartenanlage untersagt.

Gleiches gilt für die Verunreinigung von Wegen und Flächen in der Kleingartenanlage. Als Verunreinigung in diesem Sinne gilt auch das Ausbringen von Pflanzen ohne Zustimmung des Verpächters und/oder Verwalters.

Die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Allee-, Zier- oder Nutzholzbäumen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

§ 8 (Pächterwechsel)

Nach Beendigung des Pachtvertrages hat der Pächter den Pachtgegenstand geräumt von den Baulichkeiten, sonstigen Anlagen, Anpflanzungen und allen beweglichen Sachen an den Verwalter herauszugeben. Die Neuverpachtung ist ausnahmslos Angelegenheit des Verpächters und/oder Verwalters. Bewerbervorschläge des abgehenden Pächters werden geprüft. Eine bevorzugte Vergabe an einen vorgeschlagenen Bewerber ist nicht vorgesehen.

Abweichend zu Absatz I kann der Verpächter und/oder Verwalter dem Pächter ausnahmsweise gestatten, die auf dem Pachtgegenstand befindlichen Sachen, oder vom Verpächter und/oder Verwalter bestimmte einzelne davon, auf einen nachfolgenden Pächter zu übereignen. Verfallene oder unbrauchbare, sowie nicht den gesetzlichen oder vertraglichen Vorschriften ganz oder in Teilen entsprechende bauliche Anlagen, überzählige oder kranke Bäume und Sträucher sind auf Kosten des ausscheidenden Pächters zu beseitigen.

Voraussetzung für eine Übereignung nach Absatz II ist die nach den Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter durchgeführte Wertabschätzung des Pachtgegenstandes. Die Kosten hierzu trägt der Pächter. Sofern der Verpächter und/oder Verwalter dem Pächter die Übereignung der Sachen an einen nachfolgenden Pächter gestatten, ist der Pächter verpflichtet, bei einem Verkauf höchstens den Kaufpreis zu vereinbaren, der den ermittelten Wert der Wertabschätzung nicht übersteigt.

§ 9 (Haftung)

Die Pächter haften gesamtschuldnerisch.

Der Verwalter kann zur Absicherung seiner Ansprüche und/oder der Ansprüche des Verpächters eine Sicherheitsleistung durch den Pächter verlangen.

Die Pächter sind verpflichtet, von einer etwaigen Pfändung der Bestände auf dem Pachtgegenstand dem Verpächter sofort Mitteilung zu machen.

Mängelrechte des Pächters gegen den Verpächter und/oder Verwalter sind ausgeschlossen, es sei denn

- es handelt sich um vorsätzlich oder arglistig verschwiegene Mängel oder
- Schäden auf Grund grob fahrlässiger Pflichtverletzung des Verpächters und/oder Verwalters oder
- Ansprüche auf Schadenersatz aus Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit oder
- wenn der Verpächter und/oder Verwalter die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung des Verpächters und/oder Verwalters beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verpächters und/oder Verwalters steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Für eine Verschlechterung des Pachtgegenstandes haftet der Pächter.

Bei Verstößen gegen diesen Vertrag oder gegen gesetzlichen Vorschriften durch den Pächter ist der Pächter verpflichtet, den Verpächter und/oder Verwalter wegen aller Ansprüche freizuhalten, die deshalb entstehen. § 254 BGB ist auf die Freihaltungspflicht entsprechend anzuwenden.

§ 10 (Verstöße und missbräuchliche Nutzung)

Im Falle eines Verstoßes gegen die §§ 4, 6, 7 und/oder 11 ist der Verpächter zur Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt, wenn der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung die erhobenen Beanstandungen nicht abstellt.

Der Verpächter ist in dem Fall auch berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Die Abmahn- und Kündigungsrechte des Bundeskleingartengesetzes bleiben unbenommen, wie das Bundeskleingartengesetz im Übrigen auch.

§ 11 (Anlagen zum Pachtvertrag)

Die von der Delegiertenversammlung des Verpächters beschlossene Gartenordnung und Richtlinie für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter sind, in ihrer jeweils geltenden Fassung, ausdrücklicher Bestandteil dieses Kleingarten-Pachtvertrages.

Die Verpflichtungserklärung Bau, die Verpflichtungserklärung zur Abwasserbeseitigung und die

Vereinbarung zur Abwasserbeseitigung sind ausdrücklicher Bestandteil dieses Kleingarten-Pachtvertrages.

Der Pächter bestätigt mit seiner Unterschrift den Erhalt einer Ausfertigung dieses Kleingartenpachtvertrages mit vorbezeichneten Anlagen und einer Vereinssatzung des Verwalters.

§ 12 (Schlussbestimmungen)

Nach vorheriger Ankündigung, mit einer Frist von einer Woche, ist es dem Verpächter und/oder seinem Verwalter gestattet, den Pachtgegenstand zu betreten. Bei dringendem Handlungsbedarf und zur Abwehr von Schäden oder bei Gefahr in Verzug ist eine vorausgehende Benachrichtigung des Pächters entbehrlich. Nebenabreden, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Für den Fall der Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einer Bestimmung dieses Vertrages bleiben die übrigen Regelungen davon unberührt.

Die unwirksame oder nichtige Bestimmung ist durch eine dem Willen der Parteien am nächsten kommende Regelung zu ersetzen.

Bremen, den _____

Verwalter (vertretungsberechtigter Vorstand)

Pächter zu 1

Verwalter (vertretungsberechtigter Vorstand)

Pächter zu 2

Anlagen zum Pachtvertrag:

Wertabschätzungsrichtlinien

Gartenordnung

Verpflichtungserklärung Abwasserbeseitigung

Vereinbarung Abwasserbeseitigung

Verpflichtungserklärung Bau

Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter

Präambel

Diese Richtlinien sollen, begründet in der Tradition der Kleingärtnerbewegung und bezogen auf das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), zur Sicherung der sozialen Gerechtigkeit - als eine der wesentlichen Aufgaben des Kleingartenwesens - beitragen.

1. Allgemeines

- 1.1 Die Wertabschätzung frei werdender und an einen neuen Pächter zu verpachtender Gärten muss durch eine Schätzungskommission erfolgen. Die Mitglieder dieser Kommission müssen über sachliche und fachliche Kenntnisse verfügen und an einem Schätzerlehrgang sowie den vorgegebenen Nachschulungen des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. mit Erfolg teilgenommen haben und als Schätzer des Landesverbandes legitimiert sein.
- 1.2 Geschätzt werden nur die unter 3.1 aufgeführten Kulturen und Baulichkeiten, soweit sie mit einer kleingärtnerischen Nutzung vereinbar sind und nicht gegen öffentliches Recht und BKleingG sowie gegen die Bestimmungen in Pachtvertrag und Gartenordnung verstoßen.
- 1.3 Von den Schätzungskommissionen der Vereine dürfen nicht geschätzt werden:
- Gärten, die aus Gründen des Gemeinwohls aufgegeben und geräumt werden müssen
 - Bauwerke, die von den Kleingärtnern bewohnt wurden (Behelfsheime).

2. Aufgaben

- 2.1 Die Richtlinien sollen den Zugang zum Kleingartenwesen auf einem für alle sozialen Schichten der Bevölkerung erschwinglichen Preisniveau gewährleisten.
- 2.2 Durch die Anwendung der Richtlinien soll außerdem erreicht werden, bauliche Missstände zu beseitigen. Auch zu beseitigen sind zu viel oder falsch angepflanzte Obstbäume und Beerensträucher sowie schlecht gepflegte und abgängige Gehölze und Pflanzen aller Art. Ebenfalls zu beseitigen sind nach der Gartenordnung unzulässige Bäume und Sträucher. Bäume im Kleingarten unterliegen keinem Schutz.

3. Schätzungsgrundlagen

3.1 Geschätzt werden:

- Pflegezustand
- Kulturen und Anpflanzungen gemäß Gartenordnung
- Gartenlaube und überdachter Freisitz
- Nebenanlagen
 - Pforte und Einfriedigungen einfacher Art zur Verkehrsfläche
 - Sitzplatz und Wegebefestigungen
 - Rankgerüste (Wetterschutz und Rankhilfe)
 - Abwasserbeseitigungsanlagen
 - E-Anschluss

3.2 Nicht zu schätzen sind:

- 3.2.1 Alle weiteren Nebenanlagen, die jedoch, soweit zugelassen und genehmigt, in freier Vereinbarung vom Neupächter übernommen werden können oder vom abgehenden Pächter heraus- bzw. mitzunehmen sind.
- 3.2.2 Anpflanzungen, Baulichkeiten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andere Gegenstände, welche gegen öffentliches Recht und BKleingG sowie gegen Bestimmungen in Pachtvertrag und Gartenordnung verstoßen. Deren Beseitigung ist zu verlangen.
- 3.2.3 Die für den Fall der Nichtbeseitigung einem anderen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des abgehenden Pächters und sind von diesem entsprechend zu hinterlegen oder von dem Schätzergebnis in Abzug zu bringen.
Eine für die vollständige Beseitigung erforderliche und angemessene Frist - bis zu maximal 6 Monaten - ist dem Nachfolgpächter verbindlich vorzugeben.

4. Schätzungen

4.1 Pflegezustand

Bei ungepflegten, verwilderten oder stark verkrauteten Flächen sind bis zu 6,00 € je m² von der Schätzsumme abzusetzen.

4.2 Dauerkulturen

Grundpreis Multiplikationswert nach Jahren bei gutem Zustand

Sorte und Baumform	je Stück €	3	5	10	15	20	
4.2.1 Apfel und Birne Hoch-/ Halb- stamm	14,00	1,5	2	3	2	1	

4.2.2	Apfel und Birne Busch/ Spindel	11,00	1,5	2	2	1		
4.2.3	Apfel und Birne Spalier	12,80	1,5	2	2	1		
4.2.4	Pflaume, Zwetschge Halbstamm	12,50	1,5	2	3	2		
4.2.5	Kirsche Halbstamm	12,50	1,5	2	2	1		
4.2.6	Kirsche Busch	11,50	1,5	2	1			
4.2.7	Pfirsich Busch	11,50	1,5	2	1			
4.2.8	Quitte Busch	12,30	1,5	2	2	1		
4.2.9	Beerenobst Hoch-/ Halbstamm	6,40						
4.2.10	Beerenobst Busch	3,30						
4.2.11	Brombeeren rankend	2,70						
4.2.12	Him- u. Brombeeren nicht rankend	2,70						
4.2.13	Gartenheidelbeeren	7,70						
4.2.14	Weinstock	7,70						
		je lfd. m €	1	2	3	4	5	7
4.2.15	Spargel	3,30	1,5	1,5	1,5	2	2	1
4.2.16	Erdbeeren	0,80						
4.2.17	Rhabarber je Stück	1,80						

Die durch Multiplikation ermittelten Höchstwerte können sich nur auf eine sehr gute Qualität beziehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Minderungen vorzunehmen.

Zu schätzende Höchstmengen bei einer Gartengröße von 400 m²:

Stachel- und Johannisbeeren, insgesamt	10	Stück
Himbeeren	12	lfd. M.
Brombeeren, rankend	5	Stück
Brombeeren, nicht rankend	12	lfd. M.
Erdbeeren	30	lfd. M.
Rhabarber	5	Stück
Spargel	20	lfd. M.

Weiterhin zu beachtende Höchstmengen lt. Gartenordnung je 200 m² Gartenland:

Buschbäume auf stark wachsender Unterlage	2	Stück
Hoch- oder Halbstamm	1	Stück

Die vorgegebenen Grenzabstände sind zu beachten

4.3	<u>Zierpflanzen und Rosen</u>	je Stück bis €
	Ziersträucher, Laubgehölze	4,30
	Ziersträucher, Nadelgehölze	12,80
	Ziersträucher, Moorbeetpflanzen	17,90
	• Bei der Schätzung sind maximal 25 Stück Ziergehölze in gemischter Pflanzung zu berücksichtigen, einschließlich - pro 100 m ² - 1 Nadelgehölz	
	Buschrosen	4,30
	Hochstammrosen	9,20
	• Rosen zusammen	maximal 50 Stück
	Stauden	maximal 40 Stück
	Polsterstauden maximal 60 Stück	0,90
	Buchsbaum als Wegeeinfassung maximal 40 lfd. M.	je lfd. M. 1,80
	Blumenzwiebeln	bis 25,00
	Hecken am Weg	je lfd. M. 3,60

- Bei der Schätzung der Ziersträucher, Rosen, Stauden, Blumenzwiebeln und Hecken darf ein Höchstwert von max. 300,00 € nicht überschritten werden.

4.4 Bauliche Anlagen

Bei der Schätzung der baulichen Anlagen ist von einer einfachen und fachgerechten Ausführung auszugehen. Über den Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung hinausgehende Ausstattungen sind nicht zu berücksichtigen.

Geschätzt werden Gartenlauben bis max. 24 m² Grundfläche oder eine Gartenlaube und ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von zusammen max. 24 m².

Das Gleiche gilt für die bis zum 28.02.1983 genehmigten Gartenlauben von max. 26 m² überbauter Fläche.

4.4.1 Gartenlauben

Anzusetzende Werte für Gartenlauben

Holzlaube, einfach, einwandig ohne Fundament, Blockhausbohlen	bis 8,50 M/m ²
Holzlaube, einfach, einwandig mit Fundament, Blockhausbohlen	bis 12,50 M/m ²
Nurdachlaube - mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und Verschalung der Innenwände bis zur Dachspitze.	bis 23,00 M/m ²
Holzlaube, doppelwandig oder Blockhausbohlen ab 6 cm Bohlenstärke mit einfachem Betonfundament, eingezogener Decke und mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich.	bis 23,00 M/m ²
Massivlaube mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und eingezogener Zwischendecke	bis 23,00 M/m ²

Minderwertige, nicht fachgerecht gebaute, nicht instand gehaltene oder unzulässige Baukörper sind vom abgehenden Pächter zu beseitigen.

4.4.2 Überdachte Freisitze

- bei Pult- und Flachdachlauben sowie flachen Vordächern von Zelt- und Satteldachlauben in einwandfreier Konstruktion bis zu 1/3 des ermittelten Ausgangswertes, jedoch nicht über M 5,00 je m², inklusive der Gehwegplatten oder vergleichbarer Bodenmaterialien

- bei Zelt-, Walm- und Satteldachlauben, einbezogen in die Dachkonstruktion der Laube, bis zu 1/2 des ermittelten Ausgangswertes der Laube

- bei Nurdachlauben bis zu 2/3 des ermittelten Ausgangswertes der Laube

Vordächer minderwertiger Konstruktion sind zu beseitigen.

4.4.3 Berechnungsgrundlagen

Für den statistisch ermittelten Bauindex auf der Basis 1913 gelten die Stichtage 1. April und 1. September eines jeden Jahres.

Abschreibungswerte

Für gepflegte Gartenlauben beträgt die Abschreibung jährlich 2%.

Je nach Unterhaltungszustand (Mängel) ist auch eine höhere Abschreibungsquote anzusetzen.

Restwert: Sehr gut erhaltene Gartenlauben können bei normaler Abschreibung gemäß diesen Richtlinien einen Restwert bis zu 30% behalten.

4.4.4 Nebenanlagen

- Pforte und Einfriedigung, soweit diese nicht vom Verpächter erstellt worden sind.

Pforte bis max. € 50,00

Einfriedigung / Zaun bis max. € 4,50 / lfd. M.

- Terrassen- und Wegebefestigung nicht mehr als 10% der Gartengröße

Gehwegplatten und Natursteine bis max. € 7,50 / m²

- Rankgerüst mit Regenschutzfunktion

bis max. € 300,00

Die jährliche Abschreibung erfolgt mit 2 % ab Einbaujahr.

Minderwertige, nicht fachgerecht gebaute, nicht instand gehaltene oder unzulässige

Rankgerüste sind vom abgehenden Pächter zu beseitigen.

- Abwasserbeseitigungsanlage, Abwassersammelbehälter i. S. des Entwässerungsortgesetzes

Die Bewertung geht vom Normalherstellungswert auf Kostenbasis des Einbaujahres aus. Schlüssel ist die Literzahl des Abwassertanks. Es werden nur Tanks mit mindestens 1.500 und maximal 3.000 l bewertet, die gem. "Vereinbarung über die Abwasserbeseitigung in Kleingärten" eingebaut wurden.

Der Maximalwert beträgt 900,- Euro für einen 1.500-l-Tank und 1.500,- Euro für einen 3.000-l-Tank.

Zwischengrößen werden entsprechend berechnet.

Die jährliche Abschreibung erfolgt mit 5 % ab Einbaujahr bis zu einem Restwert von 100,- Euro bei 1.500 l und 200,- Euro bei 3.000 l. Zwischengrößen werden entsprechend berechnet.

Eine Bewertung der Trinkwasserversorgung findet nicht statt (Sanitäranlagen, Wasserzuleitung usw.).

Die Bewertung der Abwasseranlagen erfolgt nur bei Vorlage eines Entsorgungsnachweises. Ist dieser älter als 2 Monate, erfolgt ein Abzug in Höhe einer entsprechenden Leerung.

4.5	E-Anschlüsse	
	Einzelanschlüsse pauschal	
	bis 1973	bis max. € 200,00
	ab 1974	bis max. € 400,00
	ab 1980	bis max. € 600,00
	ab 2001	bis max. € 800,00

Gemeinschaftsanschlüsse zu den ursprünglichen Erstellungskosten, jedoch nur bis max. € 400,00

E-Installationen in oder außerhalb der Gartenlaube erfahren keine Sonderbewertung.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1 Die angegebenen Werte sind Höchstwerte. Sie sind in keinem Fall zu überschreiten.
- 5.2 Die vor Ort ermittelten Werte sind in den Vordruck „WERTABSCHÄTZUNG“ einzutragen. Die Endsumme ist entsprechend zu ermitteln.
Nicht berücksichtigte Gegenstände und sich aufgrund der notwendigen Beseitigung ergebende Abzüge sind zu begründen.
- 5.3 Der Vordruck „WERTABSCHÄTZUNG“ ist dreifach auszustellen und von den Schätzern und dem Vereinsvorstand zu unterzeichnen. Je eine Niederschrift erhalten der abgehende und übernehmende Pächter sowie der Verein.
- 5.4 **Der abgehende Pächter kann gegen das Ergebnis der Wertabschätzung innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe (Zustellung) beim Landesverband der Gartenfreunde Einspruch erheben und eine Nachprüfung durch dessen Schätzungskommission verlangen. Wird die Frist versäumt, gilt das Ergebnis als akzeptiert.**
- 5.5 Jede Wertabschätzung ist gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt € 120,00. Gebührenschuldner ist der abgehende Pächter. Binnen 14 Tagen nach Erhalt der „Wertabschätzung“ ist die Gebühr fällig und abzuführen.
- 5.6 Die Gebührenpflicht für die erste durch den Verein erfolgte Wertabschätzung entfällt, wenn die bei Einspruch durchgeführte Nachprüfung um mehr als 20% vom Erstergebnis abweicht.
- 5.7 Die Schätzerfibel ist in ihrer jeweils gültigen Fassung ausdrücklicher Bestandteil dieser Richtlinien.

Die Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter wurden am 04. Dezember 2003 durch die Delegierten des Landesverbandes der Gartenfreunde e.V. beschlossen und am 23. November 2016 durch Beschluss der Delegiertenversammlung in den Ziffern 4.4.1 und 5.7 geändert.

Mit ihrem Wirksamwerden zum 23.11.2016 treten die vorherigen Richtlinien außer Kraft.

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.

Gelesen und anerkannt:

.....
Datum

.....
Pächter/in

Gartenordnung des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V.

In unseren Kleingartenanlagen wollen wir gut nachbarschaftlich zusammenleben. Mit der Gartenordnung geben sich die Gartenfreunde Regeln, die von gegenseitigem Vorteil sind. Wir beachten und fördern die Belange des gesellschaftlichen und stadtökologischen Umfeldes.

Die Grundsätze und Erfordernisse des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege werden wir berücksichtigen.

Unsere Gartenordnung orientiert sich an dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), den Satzungen des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen (LVB) sowie den Vorgaben unserer Verpächter (Stadt Bremen sowie Privatverpächter).

Die kleingärtnerische Nutzung erfordert den Anbau von Obst, Gemüse und anderen Gartenbauerzeugnissen auf mindestens 1/3 der Gartenfläche. Jeder Kleingarten-Pächter hat den Garten eigenverantwortlich zu bewirtschaften.

Der Garten muss in einem der Gartenordnung entsprechendem Zustand gehalten werden. Hilfeleistungen durch Dritte sind erlaubt. Die ausschließliche Bewirtschaftung durch Dritte ist unzulässig.

Die Gartenordnung gilt im Bereich der Bremer Kleingartenanlagen. Die Vorgaben der Gartenordnung gelten für Kleingarten-Pächter und Eigentümer, wenn ihre Gärten in ausgewiesenen Kleingartenanlagen liegen.

1. **Bebauung**

Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des BKleingG, der Bremischen Landesbauordnung sowie dem Pachtvertrag. Alle Gebäude und Nebenanlagen sind zu pflegen und instand zu halten.

Vor Errichtung und/oder Änderung einer baulichen Anlage ist der Verwalter/Vorstand über das Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen. Baupläne und -zeichnungen sind dem Verwalter/Vorstand vorzulegen.

Abweichungen hiervon sind nur in Absprache mit dem Verpächter zulässig. Darüber hinaus gelten folgende Regelungen:

1.1 **Gartenlaube**

Die Größe der Gartenlaube darf 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz nicht überschreiten (gemäß den Vorgaben des BKleingG). Vor Inkrafttreten des BKleingG errichtete und genehmigte Lauben bleiben hiervon unberührt. Ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m ist einzuhalten.

1.2 **Bauliche Nebenanlagen**

Je Kleingarten sind als bauliche Nebenanlagen maximal zulässig

mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m:

- Rohrbrunnen für Pumpenanschluss
- Hochbeete
- 2 Geräteboxen (Maße pro Kiste: max. 2,0 m x 1,0 m, Höhe 1,25 m)
- 1 Gewächshaus (Fläche max. 5m²). Das Gewächshaus dient ausschließlich der Anzucht und Anpflanzung.
- 1 Kinderspielhaus (max. umbauter Raum: 2,5 m³, Firsthöhe: 2,0 m)
- Kompostbehälter
- Rankgerüst einreihig, in offener Bauweise mit einer Gesamtlänge von max. 6 m und einer Höhe von max. 2,10 m

mit einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m (nach allen Seiten):

- 3 Sichtschutzwände (Höhe und Breite je max. 1,80 m) im Bereich des Sitzplatzes an der Laube falls keine Sichtschutzhecke vorhanden ist. Die Sichtschutzwände dürfen den Einblick in den Kleingarten nicht behindern.
 - 1 Rankgerüst mit Wetterschutzfunktion (Dach), allseitig offen, ohne Fundamentplatte, mit einer Fläche von max. 12 m² und einer max. Höhe von 2,30 m. Zur Laube muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden.

1.3 **Terrassen und Wege**

Sitz- und Wegeflächen dürfen maximal 10 % der Gesamtpachtfläche betragen. Sie dürfen nicht mit geschüttetem Beton, Bitumen oder ähnlich massiv angelegt sein.

1.4 **Teiche und Badebecken**

Die Wasseroberfläche eines Feuchtbiotops oder eines Zier- und Wasserpflanzenteiches darf max. 8 m² betragen. Ein Teich muss erdgleich angelegt werden. Zur Anlage des Teiches sind Lehm-/Tondichtungen, geeignete Folien oder Fertigbecken zu verwenden. Ein Entschädigungsanspruch besteht nicht.

Während der Monate April bis September dürfen Planschbecken mit einem Durchmesser bis zu 2,0 m und einer Höhe von max. 0,5 m vorübergehend aufgestellt werden. Die Verwendung von Wasserzusätzen, bspw. zur Haltbarmachung, ist verboten. Schwimm- oder Badebecken sind unzulässig.

2. Gehölze

Im Kleingarten gelten Einschränkungen bei der Gehölzauswahl. Diese können sich unter anderem aus der notwendigen kleingärtnerischen Nutzung, den Standortansprüchen der Gehölze und/oder wegen der engen Nachbarschaft ergeben. Alle Pflanzen müssen den nach gärtnerischen Erkenntnissen erforderlichen Pflanzabstand haben und dürfen Nachbargärten nicht beeinträchtigen.

Trotz eingehaltener Mindestabstände kann eine Beeinträchtigung des Nachbargartens gegeben sein und kann durch die Vereinsvorstände geduldet werden.

Von keinem Gehölz dürfen Einwirkungen auf Stromversorgungsleitungen ausgehen.

Vorhandene Einwirkungen sind durch den Pächter bzw. Störer umgehend zu beseitigen. Eine Einwirkung um eine Freileitung ist bei einem Lichtraumprofil (Entfernung zwischen Gehölz und Freileitung) kleiner als 1,0 m gegeben. Eine Begrünung der Masten hat zu unterbleiben.

Großwüchsige Park- und Waldbäume sind im Kleingarten unzulässig und haben ihren Standort ausschließlich in den Anlagen des Gemeinschaftsgrüns.

2.1 Obstgehölze

Walnussbäume sind im Kleingarten nicht erlaubt.

Je Kleingarten sind mit einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m max. zulässig:

- 1 Haselnussstrauch
- 1 Holunderstrauch

Je angefangene 200 m² Gartenland sind mit einem Grenzabstand von mindestens 2 m max. zulässig:

- 1 Hoch- oder Halbstamm
- 2 Buschbäume

Kleinbaumformen sind mit einem Grenzabstand von mindestens 1,5 m zulässig,

Beerenobst ist mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m zulässig.

Alte Obstbäume, die ökologisch wertvoll und für das Gebiet prägend sind, können von den Vereinsvorständen geduldet werden.

2.2 Ziergehölze

Auf je angefangene 100 m² Gartenland sind mit einer endgültigen Wuchshöhe (Wuchspotenzial) bis zu 4 m und einem Grenzabstand von 2,5 m zulässig:

- 1 Nadelgehölz
- 2 Ziergehölze

Darüber hinaus sind nur solche Gehölze zu wählen, die eine endgültige Wuchshöhe von 2,5 m nicht überschreiten, der Grenzabstand beträgt hier 1,5 m.

Empfohlen werden heimische Gehölze zur Förderung der Artenvielfalt von Vögeln und Insekten.

3. Einfriedungen

Massive Einfriedungen mit Betonsockel, Betonpfählen und Stacheldraht sind unzulässig. Die max. zulässige Zaunhöhe zur Wegeseite beträgt 1,10 m.

3.1 Gartenpforte

Die Gartenpforte ist in der vom Verpächter festgelegten Ausführung zu erstellen und zu unterhalten. Eine Kennzeichnung (Schild) ist gemäß §4 II 2, 3 Ortsgesetz über die öffentliche Ordnung (Vor- und Nachname des Pächters, Weg und Nr.) anzubringen.

3.2 Hecken

Durch den Verpächter gepflanzte Hecken sind fachgerecht zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen oder zu ersetzen. Bei Neuanpflanzungen und Ergänzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die vorgegebene Heckenform ist einzuhalten. Ansonsten sind die Hecken nach den Angaben des Vereins zu pflanzen. Während der Brutzeit hat der Schnitt von Hecken und Sträuchern zu unterbleiben.

Die max. zulässige Heckenhöhe beträgt 1,10 m. Höhere Heckenbögen über Gartenpforten sind erlaubt. Die Heckenbreite ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Im Bereich des Sitzplatzes ist eine lebende Sichtschutzhecke bis 1,80 m Höhe zulässig.

Beet- oder Wegeeinfassungen sind mit einer Höhe bis 30 cm erlaubt.

3.3 Nachbargrenzen

Zwischen den Kleingärten sind sockellose Holzlatten- sowie engmaschige Drahtgeflecht- und Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die Zaunpfosten müssen in ihren Abmessungen der Zaunhöhe angepasst sein.

Eine Abgrenzung durch Hecken zwischen den Kleingärten ist unzulässig.

4. Umweltschützende Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der kleingärtnerischen Nutzung haben sich Gestaltung, Nutzung und Pflege der Gärten an den Bedürfnissen von Natur und Umwelt zu orientieren.

4.1 Förderung der Artenvielfalt

Der Artenreichtum an Pflanzen und Tieren ist zu erhalten und zu fördern. Kleingartenanlagen sind als unverzichtbare Elemente der Stadtökologie zu erhalten bzw. zu entwickeln.

4.2 Verbot von Herbiziden, Insektiziden und Pestiziden

Die Anwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautvernichtungsmitteln ist in Kleingärten und in der gesamten Kleingartenanlage verboten.

Gleiches gilt für Rasendünger mit Unkraut- und Moosvernichtern.

Die fachgerecht ausgeführte Kompostwirtschaft macht eine mineralische Düngung der Gartenfläche weitgehend überflüssig.

4.3 Artenschutz

Förderung und Schutz der Tierwelt ist eine besondere Verpflichtung der Kleingärtnergemeinschaft. Der Pächter soll Nisthilfen, Tränken und Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Wildtiere anbieten.

Für eine ökologische Strukturvielfalt in ihrem Kleingarten, können Pächter mit einem Grenzabstand von 1 m jeweils 1 kleines Natursteinlager, 1 Laubhaufen und 1 Totholzversteck anlegen. Diese dürfen eine Größe von 1 m³ nicht überschreiten. Wildkräuterflächen sowie fachgerecht angelegte Wildblumenwiesen mit zweimaliger Mahd sind mit einem Grenzabstand von 1 m erlaubt.

In den Anlagen des Gemeinschaftsgrüns sind Maßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt wünschenswert. So sollen Blühstreifen, Bienen- und Schmetterlingswiesen, Teiche, heimische Vogelschutzhecken und Streuobstwiesen angelegt werden. Sie sind an den dafür geeigneten Stellen im Einvernehmen mit dem Verwalter/Vorstand, Verpächter und mit Umweltbetrieb Bremen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

4.4 Totholz

Kranke Gehölze im Kleingarten sind einschließlich Wurzelwerk fachgerecht zu entsorgen.

Kleinere Totholzverstecke zum Schutz von Insekten und Kleintieren im Kleingarten sind erlaubt (siehe 4.3).

4.5 Gräben und Wasser

Es ist verboten, zur Verunreinigung führende Stoffe, Abwässer, Fäkalien oder ähnliches in das Erdreich oder die Gräben zu leiten. Gleiches gilt für das Verrieseln oder Versickern von Schmutz- und/oder Abwasser. Grabenprofile dürfen nicht verändert werden. Der Wasserdurchfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Eigenmächtige Anstauungen von Gräben durch den Pächter sind unzulässig.

Bei Grabenreinigungen ist auf Bewuchs und Tiere Rücksicht zu nehmen. Aus ökologischen und naturschutzrechtlichen Gründen darf die Mahd der Uferböschungen und Randstreifen nur im Zeitraum vom 1. August bis 31. Oktober, das Entkrauten und Ausräumen der Grabensohle nur vom 1. September bis 31. Oktober eines Jahres erfolgen. Weisungen des Deichverbandes, des Eigentümers und des Verpächters sind unbedingt zu befolgen. Gleiches gilt auch für die Benutzung von Deichen.

4.6 Toiletten

Toiletten müssen fach- und umweltgerecht entleert werden. Empfohlen werden Einstreu- oder Verdunstungstoiletten mit anschließender Kompostierung der Fäkalien.

5. Kleingarten- und Anlagenpflege

5.1 Wege, Hecken und Gräben

Zur Instandhaltung, Pflege und Reinigung der an die Kleingärten grenzenden Flächen wie Wege, Hecken, Gräben usw., ist der anliegende Pächter verpflichtet. Im Einzelfall können besondere Vereinbarungen mit dem Verpächter getroffen werden. Die eigenmächtige Veränderung dieser Anlagen ist verboten.

5.2 Gemeinschaftsanlagen

Alle Gemeinschaftsanlagen sind pfleglich zu behandeln. Festgestellte Schäden sind dem Verwalter/Vorstand unverzüglich zu melden.

5.3 Kompost, Abfälle und Unrat

Pflanzliche Abfälle sind grundsätzlich als Kompost zu verwerten. Nicht kompostierbare Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das Verbrennen von Baum- und Heckenschnitt, Gras, Abfällen jeglicher Art oder Ähnlichem ist nicht gestattet. Die dauerhafte Lagerung von Sperrmüll und/oder Abfällen, Unrat, Schrott, Gerümpel, Baumaterialien und Gehwegplatten innerhalb des Kleingartens ist verboten. Die für die Sperrmüllabfuhr geltenden Richtlinien gelten auch in der Kleingartenanlage.

5.4 Pflanzen

Anpflanzungen außerhalb der Gartengrenzen und in den Anlagen des Gemeinschaftsgrüns sind nur nach Abstimmung mit dem Eigentümer, Verpächter und dem Verwalter/Vorstand zulässig. Anpflanzungen müssen fachgerecht angelegt und gepflegt werden. Das Anpflanzen von invasiven Pflanzenarten gemäß Unionsliste (EU-Verordnung 1143/2014) ist verboten. Bereits vorhandene invasive Arten gemäß Unionsliste sind umgehend samt Wurzelwerk zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. Allgemeine Ordnung

Das Wohnen im Kleingartengebiet ist verboten. Jeder Pächter ist verpflichtet, Ruhe, Ordnung und Sicherheit einzuhalten und alles zu unterlassen, was den Frieden der Kleingärtnergemeinschaft stört und dem Gemeinschaftsleben zuwiderläuft.

Der Pächter ist für das Verhalten seiner Besucher verantwortlich.

6.1 Lärm

Eine die Nachbarn belästigende und den Erholungswert beeinträchtigende Geräuschverursachung ist verboten. Die rechtlichen Vorgaben über Geräuschemissionen sind unbedingt einzuhalten.

Lärmende Gartengeräte und Werkzeuge dürfen demnach nur von montags bis samstags, außer an Feiertagen, zwischen 08:00 und 13:00 Uhr sowie 15:00 und 19:00 Uhr betrieben werden.

Weiterreichende Einschränkungen bleiben dem Verwalter/Vorstand im Bedarfsfall vorbehalten.

Geräusche spielender Kinder sind kein Lärm in diesem Sinne.

6.2 Fahrzeuge

Bei Benutzung von Fahrzeugen aller Art innerhalb der Kleingartenanlage sind die vom Verpächter, Verwalter/Vorstand getroffenen Regelungen bindend.

Das Parken von Kraftfahrzeugen ist nur auf ausgewiesenen und genehmigten Parkplatzflächen zulässig.

Waschen, reparieren und dauerndes Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art ist innerhalb der gesamten Kleingartenanlage verboten. Gleiches gilt für das Abstellen und/oder Nutzen von Wohnwagen/-mobilen, Containern, mobilen Bauwagen, Zelten oder Ähnlichem.

6.3 Feuer und Rauch

Die rechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Feuer sind einzuhalten. Lagerfeuer im Kleingarten sind verboten. Eine Rauchbelästigung ist zu vermeiden, es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

7. Tierhaltung

Die Tierhaltung im Kleingarten ist unzulässig.

7.1 Tiere

Im Vereinsgelände, außerhalb der Parzelle, müssen alle Tiere an der Leine geführt werden. Tiere sind vom Spielplatz fernzuhalten. Verunreinigungen auf den Wegen bzw. in der Kleingartenanlage sind unverzüglich zu beseitigen. Für Schäden haftet der Tierhalter. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorgaben.

7.2 Bienenhaltung

Bienenhaltung ist im Rahmen nicht gewerblicher Nutzung erwünscht. Der Imker muss Mitglied in einem Imkerverein sein. Der Umweltbetrieb Bremen, der Landesverband, der Vereinsvorstand, der Imkerverein sowie der Lebensmittelüberwachungs-, Tierschutz- und Veterinärdienst des Landes Bremen (LMTVet) müssen der Bienenhaltung zustimmen.

Die Zahl der Bienenvölker kann durch den Verwalter/Vorstand begrenzt werden.

8. Fachberatung

Bei Fragen der Umsetzung der Gartenordnung stehen der Landesfachberater und die ehrenamtlichen Fachberater in den Vereinen zur Verfügung.

9. Verstöße

Verstöße gegen die Gartenordnung können den Vereinsausschluss und die Kündigung des Kleingarten-Pachtvertrages begründen.

10. Schlussbestimmungen

Die Gartenordnung ist ausdrücklicher Bestandteil des zwischen dem Pächter und Verpächter geschlossenen Kleingarten-Pachtvertrages.

In ihren Einschränkungen weitergehende rechtliche Vorgaben bleiben von den Regelungen der Gartenordnung unberührt.

Die Gartenordnung wurde von der Delegiertenversammlung des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. am 13.11.2019 beschlossen. Sie ersetzt die vorher gültige Gartenordnung und tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Verpflichtungserklärung zur Abwasserbeseitigung in Kleingärten im

Klgv.:

Parzelle:

- I. Ich verpflichte mich, die Vorgaben des in wesentlichen Teilen nachfolgend aufgeführten § 6a Entwässerungsortsgesetz in der Fassung vom 31.01.2012 zu beachten und diese entsprechend umzusetzen:

Abwasserbeseitigung in Kleingärten

1. Wird auf einem Gartengrundstück,
 - a. das dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und
 - b. das in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wege, Spielflächen und Vereinshäuser, zusammengefasst ist,
Wasser direkt oder indirekt aus der öffentlichen Wasserversorgung bezogen, ist der Nutzungsberechtigte des Grundstücks zur Abwasserbeseitigung nach den Absätzen 2 bis 5 verpflichtet, wenn sich in den Gebäuden (wie Lauben oder Nebengebäuden) an die Wasserversorgung angeschlossene Anlagen oder Geräte befinden, deren regelmäßige Benutzung einen nicht unerheblichen Anfall von Abwasser erwarten lässt. Sofern die Abwasserbeseitigung von diesen Grundstücken nicht nach den Regelungen der Absätze 2 bis 5 durchgeführt werden kann, insbesondere wegen der Lage oder der Beschaffenheit des Grundstücks oder der vorhandenen Zuwegungsbeschaffenheit, darf es auf dem Grundstück **nicht** zu einem Anfall von Abwasser kommen.
 2. Die Grundstücke nach Absatz 1 Satz 1 unterliegen nicht der Kanalanschlusspflicht nach § 4 Absatz 1 Satz 1. Das Abwasser wird gemäß § 6 Absatz 1 in einer Schmutzwassersammelgrube gesammelt. Abweichend von der in § 3 Absatz 1 vorgesehenen direkten Einleitung des Abwassers in die öffentlichen Abwasseranlagen ist das gesammelte Wasser durch einen zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb an einer Übergabestelle den öffentlichen Abwasseranlagen - entsprechend den geltenden Nutzungsbedingungen - zuzuführen. Die Entleerung ist rechtzeitig vor Füllung der Schmutzwassersammelgrube zu veranlassen. Die Wasserbehörde erlässt Nutzungsbedingungen für die Übergabestellen, die ortsüblich bekannt gemacht werden.
 3. Als Schmutzwassersammelgruben zugelassen sind ausschließlich dichte monolithische Abwassersammelbehälter mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik. Der Abwassersammelbehälter ist so zu bemessen, dass er den Abwasseranfall eines Monats aufnehmen kann, muss für jedes Grundstück jedoch mindestens eineinhalb Kubikmeter nutzbares Fassungsvermögen haben. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
 4. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung der Abwassersammelbehälter auf diesen Grundstücken ist spätestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme der Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen. Bei Errichtung oder Änderung der Abwassersammelbehälter ist der Anzeige eine Typenbeschreibung des Abwassersammelbehälters mit Zulassungsnummer des Deutschen Instituts für Bautechnik sowie ein Lageplan oder eine Skizze des Grundstücks mit Grubenstandort und Leitungsverlauf beizufügen.
 5. Der Nutzungsberechtigte hat Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers für einen Zeitraum von 3 Jahren vorzuhalten und diese auf Verlangen der Wasserbehörde vorzulegen.
 6. Die Regelungen der Absätze 1 bis 5 gelten nicht auf den in Absatz 1 Satz 1 genannten Gartengrundstücken, die bauaufsichtlich geduldet zu Wohnzwecken genutzt werden oder auf Grundstücken im übrigen Außenbereich, die bauaufsichtlich geduldet zu Wohnzwecken genutzt werden.
 7. Gilt nur für Wochenend- und Ferienhausgebiete.
 8. Die Regelungen der Absätze 2 bis 5 und 7 gelten nicht für Grundstücke mit gemeinschaftlich genutzten baulichen Anlagen wie insbesondere Vereinshäusern.
- II. Verstoße ich vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen die sich aus dem Entwässerungsortsgesetz ergebenden Pflichten, erkläre ich mich bereit für jeden einzelnen Fall der Pflichtverletzung ein **Strafgeld** bis zu einer Höhe von 10.000 € an den Verpächter (Kleingärtnerverein / Landesverband) zu zahlen.
- III. Davon unberührt verpflichte ich mich dem Verpächter gegenüber Ersatz für den entstandenen Schaden einschließlich etwaiger Folgeschäden zu leisten.

Bremen,

.....
Name der Pächter / Nutzer

.....
Unterschrift der Pächter / Nutzer

Vereinbarung über die Abwasserbeseitigung in Kleingärten

zwischen Verpächter und Pächter

Wer sich entscheidet oder entschieden hat auf seinem Kleingarten Wasser direkt oder indirekt aus der öffentlichen Wasserversorgung zu beziehen, auf dem sich in der Laube oder im Nebengebäude Anlagen oder Geräte befinden, deren Benutzung einen nicht unerheblichen Anfall von Abwasser erwarten lässt – wie z. B. Toilette, Duschtasse – muss die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers gewährleisten. Gleiches gilt für die Zuführung von Grundwasser oder Vergleichbarem.

Die Beachtung der für diesen Zweck geänderten und durch die Bremische Bürgerschaft verabschiedeten Bestimmungen des Entwässerungsortgesetzes (umseitig) sowie nachfolgender Regelungen zur Durchführung und zum Verfahren einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ist zwingend!

Diese gelten auch als verbindliche Bestandteile des zwischen Verpächter und Pächter geschlossenen Pachtvertrages:

1. Das Vorhaben – ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung – ist genehmigungspflichtig.
Der Verpächter / Verein entscheidet unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Auswirkungen auf die Gemeinschaft und die Anlage, ob eine Genehmigung erteilt werden kann.
2. Die Maßnahme ist schriftlich zu beantragen und vom Verpächter / Verein mit der Kennzeichnung genehmigt oder nicht genehmigt zu unterzeichnen.
3. Die vom Verpächter / Verein erteilten Auflagen vor, während und nach Durchführung der Maßnahme sind ohne Einschränkungen zu berücksichtigen, um Schäden und Kosten vom Verein sowie von der Gemeinschaft abzuwenden.
Bei Nichtbeachtung kann die erteilte Genehmigung ohne Kostenfolge für den Verpächter / Verein jederzeit widerrufen werden.
Für diesen Fall hat der Pächter das Kleingartengrundstück in den Zustand zurück zu versetzen, der vor Beantragung der Abwasserbeseitigungsmaßnahme vorhanden war.
4. Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass das Abwasser nur in einem nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung öffentlich/rechtlicher Vorschriften *errichteten, betriebenen und unterhaltenen Abwassersammelbehälter* gesammelt, einem zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb überlassen und durch diesen ordnungsgemäß an einer von der Stadtgemeinde bestimmten Übergabestelle den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt wird.
5. Für den Pächter besteht eine Nachweispflicht in Form einer Dokumentation, die dem Verpächter / Verein in 2-facher Ausfertigung bei Antragstellung zur Verfügung zu stellen ist:
 - Typenbeschreibung des Abwassersammelbehälters sowie dessen bauaufsichtliche Zulassung (Zulassungsnummer) durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt)
 - Lageplan oder Skizze des Grundstücks mit Kennzeichnung des Gruben-/Behälterstandorts und des LeitungsverlaufsInnerhalb von **3 Monaten** nach Antragstellung ist der Verpächter / Verein über die Fertigstellung der Abwasserbeseitigungsmaßnahme schriftlich zu informieren, damit die Abnahme erfolgen kann.
Die Dokumentation ist durch das Abnahmeprotokoll und dem Bestätigungsvermerk
 - der zuständigen Wasserbehörde,
 - des beauftragten Entsorgungsunternehmens,bezogen auf die dort angezeigte / beantragte Abwasserbeseitigung zu vervollständigen, zu unterzeichnen und verbleibt beim Verpächter.
In begründeten Ausnahmefällen kann die Fertigstellungsfrist auf 4 Monate verlängert werden.
6. Der zu verwendende Abwassersammelbehälter muss so bemessen sein, dass sein Fassungsvermögen *eineinhalb Kubikmeter (1.500 l)* nicht unterschreitet und *drei Kubikmeter (3.000 l)* nicht übersteigt.
7. Der Pächter hat zu gewährleisten, dass
 - die Abwasserbeseitigung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen nur in der Zeit vom 01. April bis 31. Oktober erfolgt
 - die Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers für einen Zeitraum von 3 Jahren vorgehalten und auf Verlangen des Verpächters / Vereins vorgelegt werden.
8. Für den Fall, dass einzelne Regelungen nicht beachtet oder gegen die Bestimmungen verstoßen wird, ist der Verpächter / Verein berechtigt ein angemessenes Strafgeld zu erheben.
Davon unberührt bleiben Forderungen, die im ursächlichen Zusammenhang mit Schäden oder Folgeschäden stehen, welche auf die Nichtbeachtung der Regelungen und / oder Verstöße gegen Bestimmungen und Anweisungen des Verpächters zurückgeführt werden können.

Bremen,

.....
Verpächter / Verein

.....
Pächter

Verpflichtungserklärung-Bau

zum Kleingarten-Pachtvertrag vom

über den Kleingarten

gelegen im Gebiet des Klgv. e. V.

Herr/Frau

wohnhaft in:

– Erklärender –

verpflichtet sich

- **vor** Beginn einer Errichtung, baulichen Veränderung oder Beseitigung einer Gartenlaube oder einer anderen baulichen Anlage, dem Verein die Pläne/Bauzeichnungen vorzulegen.
- bei Erforderlichkeit, **vor** Beginn einer Errichtung, baulichen Veränderung oder Beseitigung einer Gartenlaube oder einer anderen baulichen Anlage, eine Genehmigung der Wasserbehörde einzuholen.
- das Erstellungsdatum des Baukörpers nachzuweisen. Andernfalls gehen Abzüge wegen einer technischen Abschreibung bei der Bewertung der Anlage zu Lasten des Erklärenden.
- **nach Fertigstellung** der Gartenlaube/baulichen Anlage bzw. der baulichen Veränderung oder Beseitigung der Gartenlaube/baulichen Anlage, den Vereinsvorstand schriftlich hierüber in Kenntnis zu setzen.

Der Erklärende ist informiert, dass die bauliche Anlage

- unter Anrechnung des überdachten Freisitzes sowie evtl. vorhandener Nebengebäude, das zulässige Maß von 24 m² Grundfläche nicht überschreiten darf.
- gegenüber den Grenzen benachbarter Parzellen eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m einzuhalten hat.
- eine maximale Firsthöhe von 3,50 m und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten darf.
- ohne Unterkellerung, Wasseranschluss und Entwässerungseinrichtungen zu errichten ist. Ausnahmen hierzu regeln die *Verpflichtungserklärung zur Abwasserbeseitigung in Kleingärten* und *Vereinbarung über die Abwasserbeseitigung in Kleingärten* abschließend.

Bei Verstoß gegen vorbenannte Vorgaben entsteht dem Verpächter ein Anspruch gegen den Erklärenden auf Rückbau und/oder Beseitigung. Die Kosten der Durchsetzung dieses Anspruchs, der Rückbau-/Beseitigungs-Maßnahme, gegebenenfalls Schadenersatz und weitere, aus dem Zuwiderhandeln entstehende, Kosten, gehen zu Lasten des Erklärenden.

Zudem können bauordnungsrechtliche Belange den Erlass einer kostenpflichtigen Abrissverfügung rechtfertigen.

Bremen, den

.....

Unterschrift des Erklärenden