



6 MERKBLATT

Zur Gesetzgebung für das Kleingärtnern

Stand 31. März 2001



Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V.

Spandauer Damm 274

14052 Berlin

Telefon 030/300932-0

Fax 030/300932-69

Internet: <http://www.gartenfreunde-berlin.de>

E-Mail: info@gartenfreunde-berlin.de

Gesetze, Verordnungen, Bestimmungen

Kleingartenflächen haben als Nichtbaugebiete einen geregelten Sonderstatus. Dieser Status wird durch Gesetze, Verordnungen, Bestimmungen und privatrechtliche Verträge beschrieben, die zusätzlich zu den allgemein gültigen Regelungen gelten.

Grundlage für das Bestehen von Kleingartenflächen ist das Bundesbaugesetz, das die Voraussetzung für die Bereitstellung und Sicherung von Kleingartenflächen festlegt und die Stadtplaner verpflichtet, solche Flächen durch Bebauungspläne abzusichern.

Die Bauleitplanung wird nach Anhörung der Beteiligten und Betroffenen erarbeitet, durch das Parlament beschlossen und als politische Zielsetzung durch den Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt.

Flächen unter 3 ha werden durch die Bereichsentwicklungsplanung – z.B. in den 12 Berliner Bezirken selbständig, aber unter Beachtung hoheitsrechtlicher Planungen festgelegt.

Landesspezifische Vorschriften werden durch entsprechende Bauordnungen berücksichtigt



Planung einer Kleingartenanlage im Bebauungsplanverfahren

und betreffen z.B. Regelungen bezüglich Wasserschutzgebieten, Bauabständen u. a.

Grundlage für das Kleingartenwesen ist das Bundeskleingartengesetz, die Organisation des Kleingartenwesens erfolgt über Verträge zwischen den Eigentümern der Flächen (z.B. Land Berlin) und Kleingärtnerorganisationen (Bezirksverbände).

Auf der Basis dieser Zwischenpachtverträge werden Unterpachtverträge mit Kleingärtnern geschlossen. Diese sind in der Regel in Vereinen organisiert. Dabei ist das Vereinsrecht zu beachten.

Diese Broschüre gibt zu den einzelnen Verantwortungsbereichen Hinweise auf Gesetze, Verordnungen, Regelungen und Bestimmungen.

Auf der Basis früherer Rechtsprechungen, wie zum Beispiel der Pflanzerverordnung, der Kleingartenordnung und anderer vertraglicher Bindungen, ist das Sondergesetz für Kleingärten – sprich Bundeskleingartengesetz – am **01. April 1983** entstanden, das insbesondere den Kündigungsschutz und die Pachtzinsregelung festsetzt.

Die Tradition des Kleingartenwesens wurde erhalten und die heutigen städtebaulichen und sozialpolitischen Anforderungen in diesem Gesetz festgeschrieben.

Das Bundeskleingartengesetz regelt:

- Den Begriff des Kleingartens in seiner Größe von $250 \text{ m}^2 \pm 20 \%$, die baulichen Möglichkeiten einer 24 m^2 großen Laube und definiert eine Kleingartenanlage als Kleingartenfläche mit mindestens einer Gemeinschaftseinrichtung.
- Die kleingärtnerische Nutzung – dabei ist der Obst- und Gemüseanbau ein wesentliches Grundmerkmal, aber auch der Erholungswert ist nicht ohne Bedeutung; der integrierte Pflanzenschutz ist zu fördern.



- Die Kleingartenunterpachtverträge enthalten grundsätzlich die Vertragsdauer, Kündigungszeiten, Pachtzinsen, bauliche Möglichkeiten, Gartenordnung u. a. nützliche Regelungen sind in den Gliederungen dieses Unterpachtvertrages mit ortsspezifischen Belangen beschrieben.
- Der Pachtzins wird ermittelt aus dem ortsüblichen Pachtzins für gewerblichen Obst- und Gemüseanbau, davon den vierfachen Hebesatz.
- Die grundstücksbelastenden Kosten sind derzeit pauschal ermittelte Straßenreinigungsgebühren und Grundsteuern. Sie müssen ebenfalls vom Unterpächter entrichtet werden.
- Forderungen des Pächters umfassen u. a. die Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen sowie die Offenhaltung der Kleingartenanlagen für die Bürger.

Zur Pflege der Gemeinschaftsanlagen zählt das Rahmengrün mit einer Fläche von bis zu 20 % der Gesamtfläche der Kleingartenanlage.

Die Vertragsdauer ist unbefristet mit Kündigungsmöglichkeit durch den Unterpächter selbst zum 31.05 oder **30.11.** jeden Jahres

oder durch den Bezirksverband nach BKleingG § 8 z. B. wegen Nichtzahlung der Pachtzinsen bzw. mangelhafter Pflege des Kleingartens. Nach § 9 BKleingG kann der Kleingarten durch den Grundstückseigentümer wegen anderer wirtschaftlicher Nutzung der Fläche unter Berücksichtigung der Schutzfristen, die vom Eigentümer zugesichert sind, ebenfalls über den Bezirksverband der Kleingärtner gekündigt werden. Die Kündigungsentschädigung durch den Eigentümer ist durch das Amtsblatt von Berlin Nr. 48 letztmalig vom 13.09.1996 festgeschrieben. Die Ersatzlandfrage für die räumenden Kleingärtner muss durch den Grundstückseigentümer geklärt werden.

Bei Unterpächterwechsel gelten die Richtlinien von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V.

Damit keine Nachteile nach dem Bundeskleingartengesetz für die betroffenen Kleingärtner entstehen, die vor dem 03. Oktober 1990 bereits ihre Parzelle bewirtschafteten, sind u. a. die Überleitungsvorschriften vorgesehen.

Dazu gilt:

Nach dem Einigungsvertrag beider deutscher Staaten ist das ehemalige Kleingartenrecht überwiegend nach § 312 bis 315 des DDR-Zivilgesetzbuches geregelt; im § 20 a des Bundeskleingartengesetzes mit dem Schuldrechtsanpassungs- und Sachenrechtsbereinigungsgesetz übergeleitet. Somit ist der Bestand für die unter damaliger Rechtsprechung entstandenen übergroßen Lauben dauerhaft bis zum Ablauf der Restnutzung geschützt.

Alte, rechtmäßig errichtete übergroße Lauben, die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes am 01. Mai 1983 entstanden sind, genießen unter Berücksichtigung der Restnutzungsjahre ebenfalls Bestandsschutz.

Der § 18 Bundeskleingartengesetz regelt grundsätzlich den Bestandsschutz von genehmigten übergroßen Lauben. Die weiteren Festlegungen der Restnutzungsjahre erfolgt durch die jeweiligen Bezirksverbände.

Nicht genehmigte Bauten, Anbauten oder bauliche Einrichtungen sind davon ausgeschlossen.

Zwischenpachtvertrag

Ausgangspunkt für die Organisation des Kleingartenwesens durch die Kleingärtner ist der Zwischenpachtvertrag zwischen dem Verpächter (Eigentümer) und der bezirklichen Kleingärtnerorganisation.

In diesem Zwischenpachtvertrag ist das Rechtsverhältnis der Vertragspartner auf der Basis der „Allgemeinen Anweisung zur Vermietung/Verpachtung von Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken“ oder auf der Basis privatrechtlicher Verträge geregelt. Zwischenpachtverträge mit dem Land Berlin (vertreten durch die Bezirke) enthalten z.B. den genauen Ist-Zustand der Kleingartenanlage bezüglich der Parzellenflächen, der Baulichkeiten, der Durchwegung, evtl. der Zahl der Dauerwohner u.s.w. und zusätzlich ggf. Sanierungspläne und weitere Entwicklungsplanungen.

Unterpachtvertrag

- Regelwerk zwischen Bezirksverband und Kleingärtner mit den Rechten und Pflichten zur Vertragserfüllung
- Beschreibung des Pachtgegenstandes
- Pachtdauer
- Zahlungsverpflichtungen
- Kündigungsmöglichkeiten
- zulässige bauliche Anlagen
- Bewirtschaftungsaufgaben für den Kleingarten
- Pflichten zur Nutzung des Kleingartens und der gesamten Kleingartenanlage und zur

Befolgung behördlicher Anordnungen sowie der Beschlüsse der Kleingartenvereine/-anlagen.

- Laubenpflichtversicherung sind Feuer- und Haftpflichtversicherung, darüber hinaus ist eine Einbruchs-/Hausratversicherung mit Schadensabdeckung bei Vandalismus empfehlenswert.
- Entschädigung bei Pächterwechsel
- Zugangsrecht in die Parzelle durch Eigentümer und Verpächter sicherstellen
- Parzellenzugangswege im Winter eis- und schneefrei halten
- Gartenordnung als Grundlage zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung der Parzelle

Vereinsheime / Kantinen

- Sonderverpachtung unter Berücksichtigung der Lebensmittelhygienebestimmungen und Auflagen der Berliner Bauordnung.



- Festplätze als Stätte der Begegnung mit oder ohne Kinderspielplätze.
- Spielplätze mit Geräten unterliegen den Unfallverhütungsvorschriften (UVV). Die Geräte müssen TÜV-geprüft sein.
- Bei Veranstaltungen (Sommerfeste, Kinderfeste, Erntedankfeste etc.) ist die Lärmschutzverordnung einzuhalten. Veranstaltungen sind beim bezirklichen Umweltamt anzumelden.
- Veranstaltungen mit Musik (Beschallung, Tanz etc.) sind bei der Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und Vervielfältigungsrechte (Gema) anzumelden.



- Bei Ausgaben von Lebensmitteln ist für das Personal vorab eine Belehrung gemäß § 43 Absatz 1 Nr. 1 des Infektionsgesetzes durchzuführen.

Verwaltung der Kleingartenanlage

Der Bezirksverband als Zwischenpächter der Kleingartenfläche überträgt den jeweiligen Kleingärtner-Vereinen oder Kleingärtner-Gruppen einen großen Teil der Verwaltung der Kleingartenanlagen.

Dabei sind die Vertragsbindungen zwischen den Unterpächtern (Vereinsmitglieder) der Kleingartenanlage und dem Bezirksverband, das Vereinsrecht und andere Regelungen zu beachten.

Kleingarten-Gruppen ohne Vereinssatzung müssen die Erfüllung von Gesetzen, Verordnungen und Verträgen anderweitig sicherstellen.

Vereine müssen das Satzungsrecht entsprechend den Regelungen zur Vereinsführung nach BGB, u. a. auch nach den Bestimmungen des § 26 erfüllen und z. B. Regelungen über:

- die Aufnahme von Mitgliedern
 - die Festsetzung von Beiträgen
 - die Durchführung von Wahlen, die Organisation des Vereins
 - die Kontrolle der Geschäftsführung durch Revisoren oder Kassenprüfer
 - die Delegation von Aufgaben an Ausschüsse oder Personen (z. B. Wasser- oder Lichtgemeinschaften)
 - die Förderung des Kleingartenwesens durch Schulung und Öffentlichkeitsarbeit
- u. a. festlegen.



Das Versammlungsrecht muss unter Berücksichtigung des Minderheitenschutzes eingehalten werden. Gesetze, Verträge und behördliche Auflagen dürfen durch Vereinsbeschlüsse nicht aufgehoben werden.

Bei steuerlicher Gemeinnützigkeit sind die gesetzlichen Auflagen zu erfüllen und für den Fall der Auflösung des Vereins Regelungen zugunsten anderer gemeinnütziger Organisationen vorzusehen.

Es ist zu empfehlen, daß Vereine ausreichenden Versicherungsschutz zur Vereinshaftpflicht, zur Vermögensschadenshaftpflicht für Vorstände und für den Unfallversicherungsschutz für alle für den Verein Tätigen vorsieht.

Beim Betreiben von Vereinskantinen oder Vereinsheimen sind die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Lebensmittelhygienebestimmungen, Auflagen der Berliner Bauordnung und weitere Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

Einhaltung der Gesetze und Verordnungen außerhalb der kleingärtnerischen Vertragsbindungen

Zusätzlich für den Kleingärtner gelten, wie auch im Unterpachtvertrag der festgelegten Kleingartenordnung teilweise beschrieben:

- Lärmschutzverordnung
- Rasenmäherverordnung
- Wasserschutzverordnung incl. Trink- und Abwasserverordnung
- Abfallbeseitigungsgesetz
- Straßenreinigungsgesetz mit Anschluß- und Benutzerzwang
- Pflanzenschutzgesetz
- Tierschutzgesetz mit Tierhalterverordnung
- Bienenschutzgesetz
- Brandschutzgesetz
- Berliner Nachbarrechtsgesetz (mit dem Hammerschlag und Leiterrecht)

- Naturschutzgesetz
- Baumschutzverordnung
- Bau- und Laubenverordnung
- Schornsteinfegerkehrverordnung
- Einhaltung der Ordnung der Gebühren-Einzugs-Zentrale (GEZ)
- Besondere Beachtung des biologischen Artenschutzes in Kleingärten
- Beachtung des integrierten Pflanzenschutzes
- Umweltgerechtes Gärtnern
- Berliner Nachbarrechtsgesetz

Informationen bei:

- Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Pflanzenschutzamt
- bezirkliches Stadtplanungsamt, Naturschutz- und Grünflächenämter/Umweltämter
- Versicherungen (Zürich-Agrippina/Feuersozietät)