

# KLEINGARTEN-PACHTVERTRAG

zwischen dem

**Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V.**

– Verpächter –

vertreten durch den

**Kleingärtnerverein** ..... **e. V.**

(dieser vertreten durch seinen Vorstand)

– Verwalter –

und

**Frau/Herrn** .....

**geboren am** ..... **in** .....

**wohnhaft** .....

– Pächter –

## **§ 1 (Voraussetzungen)**

Voraussetzung für die Pachtung des Pachtgegenstandes ist die Mitgliedschaft des Pächters beim Verwalter.

Bei Verlust der Mitgliedschaft des Pächters beim Verwalter ist der 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.

Der Pächter erklärt, dass ihm 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 den Pächter gegenüber dem Verpächter und/oder Verwalter zum Ersatz daraus entstandener Schäden.

Jeder Wohnungswechsel des Pächters 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 ..... e. V. in Bremen- ..... mit einer Größe von ..... m<sup>2</sup>.

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

Im Falle einer Pachtzinserhöhung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Verpächter erkennt der Pächter diese als mit sofortiger Wirkung auch ihm gegenüber geltend an.

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 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 m<sup>2</sup> 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.

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 darauf folgenden 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 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 schriftlicher 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)**

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

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

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters und/oder Verwalters für Mängel am Pachtgegenstand.

Für eine Verschlechterung des Pachtgegenstandes haftet der Pächter.

Bei Verstößen gegen diesen Vertrag ist der Pächter verpflichtet, den Verwalter und/oder Verpächter von allen Ansprüchen freizuhalten, die deswegen an den Verwalter und/oder Verpächter gestellt werden.

## **§ 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.

Es wird klargestellt, dass die Abmahn- und Kündigungsregelungen des Bundeskleingartengesetzes ergänzend zu diesen vertraglichen Regelungen Anwendung finden, 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.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

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 .....

.....

.....

Pächter

.....

Verwalter

## **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 m<sup>2</sup> von der Schätzungssumme abzusetzen.

### 4.2 Dauerkulturen

Grundpreis      Multiplikationswert nach Jahren bei gutem Zustand

	je Stück €					
Sorte und Baumform		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 m<sup>2</sup>:

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> - 1 Nadelgehölz		
	Buschrosen		4,30
	Hochstammrosen		9,20
	• Rosen zusammen	maximal 50 Stück	
	Stauden	maximal 40 Stück	1,50
	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
	(soweit sie nicht vom Verpächter erstellt worden sind).		

- 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 m<sup>2</sup> Grundfläche oder eine Gartenlaube und ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von zusammen max. 24 m<sup>2</sup>.

Das Gleiche gilt für die bis zum 28.02.1983 genehmigten Gartenlauben von max. 26 m<sup>2</sup> überbauter Fläche.

#### 4.4.1 Gartenlauben

Anzusetzende Werte für Gartenlauben

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

**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 m<sup>2</sup>, 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 / m<sup>2</sup>

- 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	<b>E-Anschlüsse</b>	
	<b>Einzelanschlüsse</b> 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 Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V.

Das Kleingartenwesen dient der Gesundheitsförderung und Erholung. Diese Ziele sowie das gemeinsame Miteinander setzen voraus, dass alle Gartenfreunde gut nachbarlich in gegenseitiger Rücksichtnahme zusammenarbeiten und sich in Nachbarschaftshilfe unterstützen.

Durch die vom BKleingG gewollte kleingärtnerische Nutzung ist der Anbau von Obst und Gemüse auf mindestens 1/3 der Gartenfläche anzustreben.

Die Gartenordnung ist Bestandteil des Pachtvertrages. Sie gibt Regeln, die von gegenseitigem Vorteil sind und die Belange unseres gesellschaftlichen und stadtökologischen Umfeldes beachten und fördern.

## 1. Bebauung

Art und Umfang der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem Pachtvertrag, dem Bundeskleingartengesetz, den betreffenden Bebauungsplänen und den vom für das Bauwesen zuständigen Senator erlassenen Dienstanweisungen für Bauten in Kleingärten.

### 1.1. Vor Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer Gartenlaube und anderer Baukörper muss die Bauerlaubnis beim zuständigen Bauordnungsamt eingeholt werden und die Zustimmung durch den Verpächter erfolgen.

Abweichungen von der genehmigten Bauzeichnung sind unzulässig.

Bei genehmigungsfreien Nebenanlagen, wie Gewächshäuser, Kinderspielhäuser, Sichtschutz, Gerätekisten und Hochbeeten ist ein Grenzabstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Die Installation von Antennenanlagen ist mit der kleingärtnerischen Nutzung nicht vereinbar und daher nicht zulässig.

### 1.2. Sitzplätze und Wegeflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton bestehen oder ähnlich massiv angelegt sein.

### 1.3. Die Wasseroberfläche eines Feuchtbiotopes oder eines Zier- und Wasserpflanzenteiches kann bis zu 8 m<sup>2</sup> groß sein. Zur Anlage des Teiches - nicht über Erdgleiche - sind entweder Lehm-Tondichtungen oder geeignete Folien zu verwenden. Ein Entschädigungsanspruch besteht nicht.

Schwimm- und Badebecken sind unzulässig. Planschbecken mit einem Durchmesser bis zu 2 m und einer Höhe von max. 0,5 m dürfen in den Sommermonaten vorübergehend aufgestellt werden.

## 2. Gehölze

Aus der kleingärtnerischen Nutzung, den Standortansprüchen der Obstgehölze und wegen der engen Nachbarschaft ergeben sich Einschränkungen bei der Gehölzauswahl, so dass insbesondere das Anpflanzen von Walsnussbäumen im Kleingarten nicht erlaubt ist sowie nur 1 Haselnuss- und 1 Holunderstrauch mit einem Grenzabstand von 2,50 m zugelassen werden können.

### 2.1. Obstgehölze

#### 2.1.1. Auf je 200 m<sup>2</sup> Gartenland dürfen nicht mehr als 1 Hoch- oder Halbstamm sowie 2 Buschbäume auf stark wachsender Unterlage gepflanzt werden. Der Grenzabstand zu den Nachbargärten muss bei Hoch- und Halbstämmen mindestens 4 m, bei Buschbäumen auf stark wachsender Unterlage 2,50 m betragen.

Nur am Hauptweg und an den südlichen Gartengrenzen sind 2 m Abstand ausreichend.

In Altanlagen (vor 1960 angelegt) sind Ausnahmen für den bestehenden Altbaumbestand auch zu den übrigen Grenzen bei ausdrücklicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn möglich, sofern ein Grenzabstand von 2 m nicht unterschritten wird.

#### 2.1.2. Kleinbaumformen auf schwach wachsender Unterlage sowie Beerenobst müssen den nach gärtnerischen Erkenntnissen erforderlichen Pflanzenabstand haben. Grenzabstände müssen mindestens 1,5 m, bei Beerenobststammformen 1 m betragen

### 2.2. Ziergehölze

#### 2.2.1. Auf je 100 m<sup>2</sup> Gartenland sind 2 Ziergehölze und ein Nadelgehölz mit einer absoluten Wuchshöhe (Wuchspotential) bis zu 4 m zulässig. Ein Grenzabstand von 2,5 m ist einzuhalten. Darüber hinaus sind nur solche Gehölze zu wählen, die eine endgültige Wuchshöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Je 100 m<sup>2</sup> Gartenland jedoch nur 1 Nadelgehölz. Bei Gehölzen mit einer Wuchshöhe bis 2,5 m ist ein Grenzabstand von 1,5 m einzuhalten.

#### 2.2.2. Im Bereich des Sitzplatzes ist eine lebende Hecke bis 1,5 m hoch als Sichtschutz zulässig.

#### 2.2.3. Großwüchsige Park- und Waldbäume haben ihren Standort ausschließlich in den Anlagen des Gemeinschaftsgrüns.

## 3. Einfriedigungen

### 3.1. Massive Einfriedigungen, Betonpfähle und Stacheldraht sind unzulässig.

### 3.2. Die Gartenpforte ist in der bei der Neuanlage vom Verpächter erstellten Form zu erhalten und zu pflegen. Ansonsten ist sie in der jeweils vom Verein festgelegten Ausführung zu erstellen und zu unterhalten. Die Pfortenhöhe darf 1,10 m nicht überschreiten.

### 3.3. Durch den Verpächter gepflanzte Hecken sind zu erhalten, erforderlichenfalls zu ergänzen oder zu erneuern. Ansonsten sind sie nach Angaben des Vereins zu pflanzen. Bei Neuanpflanzungen und Ergänzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die bestimmte Heckenform ist einzuhalten.

Eine Heckenhöhe von 1,10 m darf nicht überschritten werden, damit der Einblick in den Garten gewährleistet ist. Die Heckenbreite ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Heckenbögen über Gartenpforten sind zulässig.

Die Pflegemaßnahmen sind artgerecht und ordnungsgemäß durchzuführen. Auf den notwendigen Vogelschutz ist dabei zu achten.

### 3.4. Abgrenzungen zu den Nachbargärten durch lebende Hecken sind nicht gestattet. Zum Schutz gegen Wildverbiss sind Zäune bis zu einer Höhe von 1 m mit engmaschigem Drahtgeflecht zulässig. Die Zaunpfosten müssen in ihren Abmessungen der geringen Zaunhöhe angepaßt sein.

## 4. Umweltschützende Maßnahmen

### 4.1. Gestaltung, Nutzung und Pflege der Gärten haben sich - unter Berücksichtigung der kleingärtnerischen Nutzung - an den Bedürfnissen von Natur und Umwelt zu orientieren, um den Artenreichtum an Pflanzen und Tieren zu erhalten und zu fördern und um die Kleingartenanlagen zu unverzichtbaren Elementen der Stadtökologie zu entwickeln.

- 4.2. Die Anwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautvernichtungsmitteln ist - aus ökologischen und auch aus gesundheitlichen Gründen - in Kleingärten und in Vereinsanlagen verboten. Das gilt auch für Rasendünger mit Unkraut- und Moosvernichtern.
- 4.3. Förderung und Schutz der Bienenhaltung ist eine besondere Verpflichtung der Kleingärtnergemeinschaft.
- 4.4. Der Pächter soll für Nistgelegenheiten und Tränkeplätze für Vögel sorgen. Während der Brutzeit ist der Schnitt von Hecken und Sträuchern auf das unbedingte Maß zu beschränken. Auch Nisthilfen für Insekten sind anzubieten. In den Anlagen des Gemeinschaftsgrüns fördern Steinlager, Reisighaufen, Totholzbecken, Laubdecken und Wildkrautflächen die Artenvielfalt der Tierwelt. Sie sind an den dafür geeigneten Stellen nach vorheriger Absprache mit dem Verpächter anzulegen und zu pflegen.
- 4.5. Pflanzliche Abfälle sind zu kompostieren und die organische Substanz dem Boden zuzuführen, so dass eine mineralische Düngung der Gartenflächen weitgehend überflüssig wird. Für die Kompostherstellung nicht geeignetes Material muss abgefahren werden. Die Kompostanlage darf nicht zur Belästigung anderer führen.
- 4.6. Unrat und Gerümpelablagerungen im Kleingarten und in den Anlagen des Vereins sind nicht erlaubt. Das Verbrennen im Freien ist verboten.
- 4.7. Abwässer- und sonstige zur Verunreinigung führende Stoffe dürfen nicht in den Boden oder in die Gräben geleitet werden. Bei Grabenreinigungen ist auf Bewuchs und Tiere Rücksicht zu nehmen, wobei die Grabenprofile nicht verändert werden dürfen und der Wasserdurchfluss zu gewährleisten ist. Eigenmächtige Anstauungen durch den Pächter sind nicht zulässig. Die Reinigung der Gräben darf aus ökologischen und naturschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 15. August und dem 15. November durchgeführt werden. Die Weisungen des Eigentümers, des Deichverbandes, der zuständigen Ämter sowie des Verpächters sind zu befolgen. Das gilt auch für die Benutzung von Deichen.
- 4.8. Chemiekaliotoiletten sind unzulässig. Empfohlen werden Einstreu- oder Verdunstungstoiletten mit anschließender Kompostierung der Fäkalien.
5. Wege und Gemeinschaftsanlagen
- 5.1. Die Pflege und Instandhaltung der an die Kleingärten grenzenden Flächen, wie Wege, Hecken, Gräben usw. obliegt dem Pächter, sofern nicht im Einzelfall besondere Vereinbarungen mit dem Verpächter getroffen worden sind. Die eigenmächtige Veränderung dieser Einrichtungen ist nicht erlaubt. Die Wege und Gärten in der Kleingartenanlage müssen gekennzeichnet sein. Am Eingang der Gärten sind Schilder mit der zugeteilten Kleingartennummer, sowie mit Vor- und Zunamen der Pächter deutlich sichtbar anzubringen.
- 5.2. Die Lagerung von Materialien und das Abstellen von Gegenständen ausserhalb des Gartens darf nicht zur Behinderung anderer führen und ist daher nur bis zur Dauer von höchstens 24 Stunden unter Beachtung der üblichen Sicherheitsvorschriften gestattet.
- 5.3. Bei Benutzung von Kraftfahrzeugen aller Art innerhalb der Kleingartenanlage sind die vom Verpächter getroffenen Regelungen bindend.
- 5.4. Alle Einrichtungen des Vereins unterstehen dem besonderen Schutz der Gartenfreunde. Sie sind pfleglich zu behandeln. Festgestellte Schäden sind dem Vorstand zu melden.
- 5.5. Verein und Verpächter sind gleichermaßen berechtigt, die Pächter zu den erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten für die Unterhaltung und für die Pflege der gemeinsamen Einrichtungen der Kleingartenanlage heranzuziehen. Für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit setzt der Verein einen ausreichend hohen Geldbetrag fest.
6. Ruhe und Ordnung
- 6.1. Der Pächter ist verpflichtet, auf Einhaltung von Ruhe, Ordnung und Sicherheit für sich, seine Angehörigen und seine Gäste zu achten.
- 6.2. Eine den Nachbarn belästigende und den Erholungswert beeinträchtigende Geräuschverursachung ist verboten. Geräuschverbreitende Gartengeräte und Werkzeuge dürfen in den Monaten April bis September nur von montags bis samstags in der Zeit von 8-13 Uhr und 15-19 Uhr benutzt werden. Einschränkungen bleiben dem Verein im Bedarfsfall vorbehalten.
- 6.3. Das Instandsetzen, Waschen und Pflegen von Kraftfahrzeugen und Wohnwagen ist innerhalb der Kleingartenanlage nicht erlaubt. Zum Parken von Kraftfahrzeugen sind nur die vom Verein bezeichneten Plätze oder öffentliche Parkplätze zu benutzen. Das Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen sowie das Zelten innerhalb der Kleingartenanlage ist nicht gestattet.
7. Tierhaltung  
Tierhaltung ist im Kleingarten nicht erlaubt. Hunde und Katzen sind in der Kleingartenanlage an der Leine zu führen, vom Spielplatz fernzuhalten und im Garten unter Aufsicht zu halten. Verunreinigungen auf den Wegen und in der Anlage sind unverzüglich von dem jeweiligen Tierhalter zu beseitigen.
8. Verstöße  
Verstöße gegen diese Gartenordnung, die nach schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung des Verpächters nicht behoben oder nicht unterlassen werden, sind eine Verletzung des Pachtvertrages und führen wegen vertragswidrigen Verhaltens zur Kündigung des Pachtvertrages.
9. Fachberatung  
Dem Pächter wird empfohlen, in allen gärtnerischen Belangen die Fachberater des Vereins anzusprechen und sich deren Erfahrungen und Ratschläge zunutze zu machen.
10. Schlußbestimmungen  
Diese Gartenordnung ist Bestandteil des zwischen dem Verpächter und Pächter geschlossenen Pachtvertrages. Sie ist in der Delegiertenversammlung des Landesverbandes der Gartenfreunde e. V. am 22.01.2001 beschlossen worden und tritt anstelle der vorher gültigen Gartenordnung mit sofortiger Wirkung in Kraft. In ihren Einschränkungen weitergehende polizeiliche und andere behördlicherseits erlassene Vorschriften bleiben von den Regelungen unberührt.

# 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 Entsorgungsbetrieb 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 Pächter/-in

.....  
Unterschrift Pächter/-in

# 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 Pacht- oder Vorvertrages:

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/-in

# 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 m<sup>2</sup> 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