

Gartenordnung Otternbuchtstraße 8 in 13599 Berlin Spandau Kleingartenkolonie „Spreewiesen“

Vorbemerkung

Kleingärten sind Oasen der Freizeit und Erholung. Jeder Pächter soll seinen Garten friedlich nutzen können und sich in der Kleingartenanlage wohl fühlen. Alle Pächter haben die gleichen Rechte und Pflichten, unabhängig von Geschlecht, Abstammung, Rasse, Sprache, Heimat und ethischer Herkunft, Glauben oder Weltanschauung und sexueller Identität. Weiterhin sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, des Tierschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden. Deshalb ist die Ausrichtung auf eine biologische und nachhaltige Bewirtschaftung und eine Gestaltung mit natürlichen Materialien anzustreben.

Eine Verwirklichung dieser geförderten Bestrebungen kann nur erfolgen, wenn die Pächter/-innen innerhalb und außerhalb ihrer Anlage harmonisch zusammenarbeiten, aufeinander Rücksicht nehmen, sich respektvoll, wertschätzend und vorurteilsfrei verhalten, ein Miteinander mit dem Verpächter fördern und ihre Gärten ordnungsgemäß bewirtschaften.

Die Gartenordnung soll hierzu den Weg weisen. **Sie ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung Bestandteil des Pachtvertrages und somit für alle Pächter/ innen – nachfolgend „Pächter“ genannt – auch ohne deren ausdrückliche Zustimmung verbindlich.**

1. Gartennutzung

- (1) Der Kleingarten unterliegt ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung
Diese ist nur dann gegeben, wenn
 - (a) die Bewirtschaftung des Kleingartens zur Eigenversorgung durch überwiegend eigene Arbeit geschieht,
 - (b) der Kleingarten dem Pächter und seiner Familie zur Erholung,
 - (c) der Garten ausschließlich zur nichtgewerbsmäßigen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissendient sowie
 - (d) der Erhalt und der Schutz unserer natürlichen Umwelt gefördert werden.
- (2) Jede Parzelle muss mit einer deutlich sichtbaren Nummer (Parzellennummer gemäß Pachtvertrag) versehen sein.

Eine dauerhafte Überlassung der Parzelle oder Teilen hiervon an Dritte ist nicht zulässig. Damit ist eine dauerhafte Überlassung nur an Ehegatten gestattet.

2. Ruhezeiten, Sicherheit und Ordnung

- (1) Es gelten die in Berlin jeweils gültigen, gesetzlich geregelten Ruhezeiten.

Jeder Pächter, seine Angehörigen und Besucher sind zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme ist alles zu vermeiden, was die Ruhe, Ordnung und Sicherheit stören sowie das Gemeinschaftsleben und den Frieden in der Kleingartenanlage beeinträchtigt.

Spielende Kinder und die damit verbundene natürliche Geräuscentwicklung ist grundsätzlich zu tolerieren.

Das Ruhebedürfnis anderer Gartenpächter darf dadurch jedoch nicht nachhaltig gestört werden.

- (2) Der Einbau und Betrieb von Flüssiggastanks sind untersagt.
- (3) Abschießen von Feuerwerkskörpern ist in der gesamten Kleingartenanlage strikt verboten.
- (4) Ein Heizungseinbau in aufstehenden Gebäuden bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch den Verpächter.
- (5) Ablagerungen von Unrat und Sperrmüll sind im Kleingarten nicht gestattet. Den Aufforderungen zur Beseitigung durch den Verpächter ist zeitnah Folge zu leisten.

3. Tierhaltung

- (1) Die Kleintierhaltung in den Kleingärten wird, außer zu Zuchtzwecken, gestattet.
- (2) Außerhalb der Kleingärten sind Hunde stets an der Leine zu führen. Anfallender Hundekot ist unverzüglich durch den Hundehalter bzw. Hundeführer zu beseitigen.

4. Bepflanzung und biologische Gartenbewirtschaftung

- (1) Eine Gestaltung mit natürlichen Materialien und die biologische Bewirtschaftung des Kleingartens ist vorrangig anzustreben.

Der Pächter hat bei der Anpflanzung auf die Kulturen seiner Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das Anpflanzen hochstämmiger Waldbäume, Weiden, Pappeln, höherer Zier- und Walnussbäume, von Rot- und Weißdornhecken und Heckenkirschen ist verboten. Alter Baum- und Pflanzenbestand genießt Bestandsschutz.

Bei der Bepflanzung von Kleingärten soll heimischen standortgerechten Gehölzen der Vorzug gegeben werden.

- (2) Bei Neuanpflanzungen ist auf den Vogelschutz und die Förderung von Nistmöglichkeiten, sowie auf die Verwendung von Bienennährgehölzen und bienenfreundlichen Pflanzen und Blumen ein besonderes Augenmerk zu richten.
- (3) Äste und Zweige, die schädigend oder störend in die Nachbargärten oder Gartenwege hineinragen, sind zu beseitigen. Die Vorschriften des Berliner Nachbarrechtsgesetzes sind bei den Grundstücksgrenzen - nicht Parzellengrenzen - zu beachten. Aus Gründen der Verkehrssicherung sind die Wege vor den Parzellengrenzen stets freizuhalten.
- (4) Gesunde Pflanzenabfälle und dergleichen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kompostverwertung zu verwenden. Der gewonnene Kompost ist dem Boden zur Erhöhung und Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit wieder zuzuführen. Für die Entsorgung nicht kompostierbarer Gartenabfälle gelten die ortsüblichen Regelungen.
- (5) Jauchen ist nicht gestattet.
- (6) Die Verwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel (Pestizide), insbesondere Herbizide, Fungizide und Insektizide, sowie chemischer Unkrautvernichtungsmitteln jeglicher Art ist nicht gestattet.

Pflanzenschutzmittel dürfen in Kleingärten nur angewendet werden, wenn sie mit der Angabe „Anwendung durch nichtberufliche Anwender zulässig“ bzw. „Anwendung im Haus – und Kleingarten zulässig“ gekennzeichnet sind. Um schädigende Auswirkungen auf Menschen und Tiere sowie den Naturhaushalt auszuschließen, sind die Gebrauchsanweisungen strikt einzuhalten. Das Herstellen und Anwenden von selbst hergestellten Pflanzenschutzmitteln ist gesetzlich verboten.

- (7) Das Verbrennen von Gartenabfällen u. a. Materialien ist unzulässig.
- (8) Der Bundestag hat am 23. Februar 2024 in namentlicher Abstimmung das Gesetz zum kontrollierten Umgang mit Cannabis und zur Änderung weiterer Vorschriften (Cannabisgesetz – CanG) verabschiedet. Zum 01.04.2024 ist dieses Gesetz in Kraft getreten.

Der private Anbau von Cannabis ist in und im Bereich von Kleingartenanlagen grundsätzlich nicht erlaubt! Bei einer Zuwiderhandlung droht, auch ohne vorherige Abmahnung, die unmittelbare Kündigung des Pachtvertrages.

5. Pflanzenschutzmaßnahmen - Schädlingsbekämpfung

Der Pächter ist verpflichtet, den polizeilichen sowie den Anordnungen des Verpächters zur Bekämpfung von Pflanzenkrankheiten und Pflanzenschädlingen rechtzeitig Folge zu leisten. Unabhängig hiervon ist der Pächter verpflichtet, die gesetzlichen und sonstigen Vorschriften zur Bekämpfung von Pflanzenkrankheiten und Pflanzenschädlingen zu befolgen. Er hat sich an den allgemeinen Kosten der Schädlingsbekämpfung zu beteiligen.

6. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen mit Sichtschutzelementen, Zäunen und/oder vorgesetzten Hecken sind gestattet und sollen eine Sichthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die hinteren Parzellengrenzen unmittelbar zum Kohlelagerplatz des Kraftwerks, bei denen die Höhe der Einfriedung bis zu 2,50 Meter betragen darf. Als Parzellengrenzen unmittelbar zum Kohleplatz gelten nicht diejenigen der Seitenwege.

Einfriedungen an den Parzellenaußengrenzen mit Sichtschutzelementen, Zäunen u.ä. sind zusätzlich wegeseitig zu begrünen, so dass der Charakter einer Kleingartenkolonie erhalten bleibt.

Jegliche Art der Einfriedung muss so gestaltet sein, dass eine stellenweise Einsichtnahme der Parzelle von der Parzellenaußengrenze noch gewährleistet ist. Das Anbringen von Stacheldraht ist verboten.

Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters dürfen Bestandshecken zu den Außengrenzen (zu den Wegen) der Parzelle weder ganz oder noch teilweise entfernt werden. Die bauliche Veränderung von Zäunen ist grundsätzlich ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht gestattet.

- (2) Die Einfriedung zwischen den einzelnen Parzellen ist nicht zwingend erforderlich. Jedoch ist jeder Pächter verpflichtet, zusammen mit dem Nachbarn eine Einfriedung auf der Parzellengrenze zu errichten, wenn auch nur einer der beiden dies verlangt. Das Errichten von Sichtschutzwänden an der Parzellengrenze ist ohne schriftliche Erlaubnis des Verpächters nicht gestattet. Eine positive Abstimmung mit dem Parzellen-Nachbarn muss zusätzlich vorab erfolgen.
- (3) Für die Errichtung, Instandsetzung und Pflege der Zwischenzäune /-hecken/ Einfriedungen sind die jeweiligen Pächter auf ihre Kosten verantwortlich. Die Verantwortlichkeiten der Pächter untereinander richten sich entsprechend nach dem gültigen Nachbarrechtsgesetz Berlin.

7. Wege und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Jeder Pächter ist verpflichtet, die dem Kleingarten vorgelagerten Wege rein sowie frei von Unkraut und Unrat zu halten (siehe auch Ziffer 4. Abs. 3). Das Lagern von Gartenabfällen ist nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen gestattet. Bei Zuwiderhandlung veranlasst der Verpächter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Pächters.

- (2) Jeder Pächter hat Müllgefäße nach Preishöhe der Berliner Stadtreinigungs-Betriebe zu nutzen. Die Abrechnung erfolgt zurzeit über den Kleingartenverein.

Der Verpächter behält sich vor, Gemeinschaftsflächen für Müllgefäße (Hausmüll), gelbe Tonnen, Biotonnen, Laub- und Gartentonnen, Gartenabfälle etc. einzurichten, die dann von allen Pächtern zu nutzen sind. Der Verpächter befürwortet ausdrücklich die Einführung einer ordnungsmäßigen und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Mülltrennung. Daher sind insbesondere Bio- sowie Laub- und Gartentonnen der Berliner Stadtreinigungs-Betriebe gestattet.

- (3) Der Pächter ist verpflichtet, alle zur gemeinsamen Nutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen schonend zu behandeln. Das Wegwerfen und Liegenlassen von Abfällen aller Art auf Wegen und Parkplätzen ist verboten. Der Pächter ist verpflichtet, Schäden zu ersetzen, die durch seine Angehörigen oder Gäste schuldhaft verursacht werden. Der Pächter hat jeden entstandenen Schaden der Verpächterin mitzuteilen.
- (4) Die Benutzung von Wegen, Parkplätzen, Spielplätzen u. a. Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Der Verpächter weist darauf hin, dass er keinen Winterdienst durchführt.
- (5) Die Nutzung des Vereinshauses steht allen Pächtern offen. Bei einer Nutzung zum Wohle aller Pächter (z. B. Kaffeerunden, Sport, Flohmärkte, Gartenseminare usw.), ist die Nutzung kostenfrei. Für private Veranstaltungen kann ein Unkostenbeitrag erhoben werden. Zurzeit findet die diesbezügliche Abrechnung direkt mit dem Kleingartenverein statt.

8. Wasserverbrauch und Brunnen

- (1) Ein unnötiger Wasserverbrauch ist zu vermeiden. Jeder Pächter ist verpflichtet, die besonderen Anordnungen des Verpächters über den Wasserverbrauch zu beachten und den auf seine Parzelle von der Verpächterin umgelegten Wasseranteil pünktlich zu bezahlen. Zurzeit übernimmt die Abrechnung und das Einziehen des anteiligen Wassergeldes der Kleingartenverein.
- (2) Die Errichtung von Brunnen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Brunnen müssen gemäß dem Berliner Wassergesetz bei der zuständigen Behörde angezeigt bzw. genehmigt, ordnungsgemäß errichtet und im Falle der Aufgabe des Brunnens fachgerecht entsorgt werden. Die diesbezüglichen Nachweise sind dem Verpächter unaufgefordert vorzulegen.

9. Fäkalienbehälter und Abwasser

- (1) Bei der Neuerrichtung von Fäkalienbehältern sind nur dichte monolithische Behälter aus Kunststoff oder wasserundurchlässigem Beton zulässig, die als Ganzes in einer Fabrik für diesen Verwendungszweck hergestellt wurden. Monolithische Abwassersammelbehälter aus Kunststoff sind „nicht geregelte Bauprodukte“, die gemäß § 18 Bauvereinfachungsgesetz einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) bedürfen. Die in den Zulassungen festgelegten Einbauvorschriften und Bestimmungen für die jeweiligen Behälter müssen vor dem Einbau sorgfältig beachtet werden, da deren Einhaltung Bestandteile der Zulassung sind. Für einen neuen monolithischen Abwassersammelbehälter aus Beton ist dann keine Zulassung des DIBt erforderlich, wenn es sich um ein tragendes Fertigteil aus Beton oder Stahlbeton nach DIN 1986-100:2008-05 und DIN 1045-2 handelt. Vorgefertigte Bauteile müssen DIN V 4034-1 mit den Anforderungen für Typ 2 entsprechen. Als Werkstoff muss wasserundurchlässiger Beton der Fertigungsklasse C35 oder höher verwendet werden.
- (2) Die Neuerrichtung von Humus- und Chemietoiletten ist verboten. Vorhandene Humus- und Chemietoiletten sind in Abwassersammelgruben umzuwandeln. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Kolonie keine Möglichkeit zur Entsorgung der Abwässer von Chemietoiletten mehr besteht.

- (3) In jedem Falle sind Abwasser, Jauche und Fäkalien in den bereits vorhandenen abflusslosen Auffanggruben zu sammeln und ordnungsgemäß durch ein von den Berliner Wasserbetrieben zugelassenes Unternehmen auf eigene Kosten zu entsorgen; für durch die Abfuhr entstandene Schäden an Koloniereinrichtungen (einschließlich der Wege und Parkplätze) haftet der Pächter gegenüber dem Verpächter. Die direkte Ausbringung von Fäkalien auf dem Kompost bzw. auf der Parzelle ist nicht zulässig.
- (4) Der Pächter hat durch einen anerkannten Sachverständigen die ordnungsgemäße Dichtheit der Gruben innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen bestätigen zu lassen (sog. Dichtheitsprüfungen). Die schadlose Beseitigung der Abwässer, Jauchen und Fäkalien sowie die Dichtigkeitsprüfung ist auf Verlangen dem Verpächter nachzuweisen.
- (5) Die Vorgaben der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin (siehe Merkblatt der Senatsverwaltung „Abwasserentsorgung in Kleingärten“, welches bei Bedarf vom Vereinsvorstand zur Verfügung gestellt werden kann) sowie jeweils gültigen Gesetze sind zu beachten.

10. Teiche, Bade- und Wasserbecken

- (1) Feuchtbiotop, Kleinteiche sowie nicht in das Erdreich eingelassene Bade- und Wasserbecken können vom Verpächter gestattet werden. Sie müssen sich topographisch angemessen in den Garten einfügen.
- (2) Nicht mehr verwendete Schwimmbecken, alte oder defekte Schwimmbecken sind zeitnah und fachgerecht zu entfernen.

11. Parken und Befahren innerhalb der Kleingartenanlage

- (1) In der gesamten Kleingartenanlage gilt absolute Schrittgeschwindigkeit.

Das Befahren der Wege der Kleingartenkolonie mit Kraftfahrzeugen aller Art ist nicht gestattet. Ausnahmen gelten für das Befahren zum Zwecke des sofortigen, ununterbrochenen Be- und Entladens und das transportbedingte Befahren anlässlich der Einrichtung bzw. der Räumung der Parzelle mit Kraftfahrzeugen bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t und ist auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Dies gilt nicht für Krafträder aller Art; für diese ist das Befahren der gesamten Kleingartenkolonie ausnahmslos untersagt, wobei für Pächter mit einem Zweiradstellplatz auf einem der genehmigten Zweiradparkplätzen die Hin- und Abfahrt zu diesen auf dem jeweils kürzesten Weg gestattet bleibt.

Feuerwehr, Polizei, Müllabfuhr, Versorgungsbetrieb, Post, Fahrzeuge der zugelassenen Entsorgungsfachbetriebe (z. B. für die Grubenentleerung) usw., Dienstfahrzeuge und Dienstfahrten des Verpächters und seiner verbundenen bzw. beauftragten Unternehmen, sowie Lieferverkehr sind frei.

- (2) Das Parken und Abstellen von Kraftfahrzeugen, einschließlich Mofas, Mopeds und Motorrädern, Fahrzeugen zum gewerblichen Gebrauch, Booten, Anhänger und Wohnwagen/ Wohnmobilen ist innerhalb der Kleingartenanlage oder auf der Kleingartenparzelle grundsätzlich nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind elektrisch angetriebene Fahrräder. Krafträder sind auf der hierfür gesondert vom Verpächter ausgewiesenen Stellfläche abzustellen.
- (3) Soweit einzelnen Pächtern besonders gekennzeichnete Abstellplätze für PKW von dem Parkplatzverwalter zugewiesen wurden, können diese im Rahmen der Vorgaben des Verpächters (niedergelegt in der Parkplatzordnung) genutzt werden. Die Einfahrt zu dem großen Parkplatz hat über den Eingang Sternfelderstraße, zu dem kleinen Parkplatz über den Eingang Otternbuchtstraße zu erfolgen.

Jeder Parzelle wird vom Parkplatzverwalter grundsätzlich nur ein Parkplatz für den jeweiligen Pächter zugewiesen.

Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen sowie von Schädigungen der Hecken, Bäume und Pflanzen ist stets vorwärts einzuparken.

- (4) Es wird darauf hingewiesen, dass nicht ausreichend Parkplätze für alle Parzellen zur Verfügung stehen. Eine gerechte Verteilung der vorhandenen Parkplätze unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten wie Behinderungen, Krankheiten, Lebensalter, Länge des bestehenden Pachtvertrages, Kleinkindern, Dienstzugehörigkeit zum Verpächter usw. ist daher anzustreben. Alle Pächter sind gehalten, an dieser gerechten Verteilung mitzuwirken.

Daher ist eine ständige und/oder wiederholte Überlassung von zugewiesenen Parkplätzen an Dritte (auch andere Pächter) zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen unzulässig. Außerhalb der Gartensaison (Oktober bis April) kann hiervon bei einer kurzfristigen Überlassung abgewichen werden.

- (5) Die Zuweisung der Parkplätze erfolgt durch den Parkplatzverwalter im Rahmen der Parkplatzordnung.
- (6) Nicht mehr benötigte Stellplätze sind dem Parkplatzverwalter umgehend anzuzeigen und zurückzugeben. Als nicht mehr benötigt gelten Parkplätze insbesondere, aber nicht ausschließlich, wenn der Pächter dauerhaft nicht mehr im Besitz eines gültigen Führerscheins und/oder Kraftfahrzeuges ist.
- (7) Das Instandsetzen, Waschen und Pflegen von Kraftfahrzeugen aller Art ist innerhalb der Kleingartenanlage verboten.
- (8) Weitere Einzelheiten regelt die Parkplatzordnung, die von jedem Pächter, der einen Stellplatz zugewiesen bekommt, unterschrieben und eingehalten werden muss.
- (9) Grundsätzlich ist es gestattet, mit einem E-Scooter in die Kolonie einzufahren. Dieser wird genauso wie ein E-Fahrrad behandelt. Es ist ebenso gestattet, E-Scooter in der jeweils eigenen Parzelle abzustellen (das gilt ausdrücklich nicht für E-Roller). Im Übrigen gelten die Regelungen der Gartenordnung Pkt. 11.

12. Zutritt zu den Kleingärten

Dem Verpächter und dessen Beauftragten ist der Zutritt zu den Kleingartenparzellen zur Überprüfung des Zustandes etc. zu ermöglichen.

Bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt jederzeit erlaubt.

Bei generellen Begehungen genügt eine Ankündigungsfrist von einer Woche im Schaukasten.

13. Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht gegen Unfallgefahren innerhalb seiner Parzelle obliegt ausschließlich dem Pächter.

14. Benachbarte Energieerzeugungsanlagen

Der Verpächter betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Kleingartenanlage Anlagen zur Energieerzeugung (u. a. zurzeit zwei KWK-Kraftwerke mit angeschlossenem Kohlelagerplatz). Den Pächtern ist dieser Umstand bekannt. Sie haben von den Anlagen des Verpächters ausgehende Immissionen und Emissionen zu dulden. Dies gilt auch für zukünftige Bauvorhaben des Verpächters.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass es zeitweise zu einer hohen Geräuschbelastung, auch während der Nachtstunden, kommen kann (z. B. beim sog. Ausblasen). Dies stellt keine Gefahr oder einen Mangel der Pachtgegenstandes dar und ist ebenfalls von den Pächtern zu dulden.

15. Vorgehen bei Vertragsende und Nachfolgeverpachtungen

Die nachstehenden Regelungen ergänzen und konkretisieren die Regelungen zum Vertragsende und zur Nachfolgeverpachtung in den jeweiligen Pachtverträgen.

(1) Allgemeines

- (a) Über Nachfolgeverpachtungen bei Beendigung des Pachtvertrages und die Auswahl eines möglichen Nachpächters entscheidet ausschließlich der Verpächter. Der Pächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Verpächters oder ohne dessen Wissen über die Parzelle zu verfügen.
- (b) Die Haftung des Verpächters und des KGV-Spreewiese e.V. aus und im Zusammenhang mit dem Verkauf des Pächtereigentums, insbesondere, ohne hierauf beschränkt zu sein, die Haftung für jegliche Art der Begutachtung/ Schätzung im Rahmen der nachfolgenden Regelungen ist ausgeschlossen. Der Haftungsausschluss umfasst gleichfalls den Kaufpreis für das Pächtereigentum, die Abwicklung des Verkaufes sowie die Liquidität eines Käufers. Gutachter/ Sachverständige gelten nicht als Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen des Verpächters.
- (c) Eine öffentliche Vermarktung der Parzelle durch den Pächter, z.B. über Internetportale, wie E-Bay u. ä. oder Makler ohne ausdrückliche, schriftliche Genehmigung des Verpächters ist nicht gestattet.
- (d) Pächter und Verpächter werden alles unternehmen bzw. unterlassen, was einer reibungslosen, fairen und partnerschaftlichen Abwicklung des Pachtverhältnisses und einer Neuverpachtung dient/entgegensteht.
- (e) Der Pächter ist nach Kündigung gehalten seine Mitwirkungsverpflichtungen im Rahmen der nachstehenden Bestimmungen so zeitnah zu erfüllen, dass eine Neuverpachtung spätestens zum Kündigungszeitpunkt (regelmäßig zum **30.09.** eines Jahres) gewährleistet ist.
- (f) In allen Fällen ist der Pächter bis zur Übergabe an den neuen Pächter für die Pflege der Parzelle verantwortlich. Kommt der scheidende Pächter dieser Verpflichtung nicht nach und verschlechtert sich dadurch der Zustand der Parzelle, muss er mit einer entsprechend an den Übergabezeitpunkt angepassten, niedrigeren Schätz-/ Verkaufssumme rechnen.
- (g) Dem Verpächter steht es bei einer Neuverpachtung frei, die Entsorgung von Müll, Unrat usw. sowie den Abriss von baufälligen Aufbauten (baulichen Anlagen) zu verlangen.

(2) Praktisches Vorgehen bei Kündigung/ Nachfolgeverpachtung der Gärten

- (a) Nach einer ordentlichen Kündigung ist der Pächter verpflichtet, entweder
 - (aa) auf eigenen Wunsch den KGV Spreewiese e.V. innerhalb eines angemessenen Zeitraumes mit der Begutachtung der Parzelle zu beauftragen. Der Pächter muss hierzu eigenverantwortlich einen Termin vereinbaren, Zugang zu der Parzelle gewähren und die vom KGV verlangte Aufwandsentschädigung an diesen entrichten. In der Begutachtung wird eine Schätzsumme ausgewiesen, wobei diese lediglich einen Anhaltspunkt bietet, es gilt Ziffer 15. Abs. 1 (b).

- (bb) Alternativ kann der Pächter analog Ziffer 15. Abs.3 (c) einen anerkannten Sachverständigen mit der Begutachtung und Schätzung beauftragen und dem Verpächter das Gutachten spätestens zum 31.07. des Kündigungsjahres zur Verfügung stellen.

Kommt der Pächter seiner Verpflichtung zur Vorlage einer Begutachtung der Parzelle nicht nach, gilt Ziffer 15. Abs.3 (d) S.2 ff. analog.

- (b) Nach Vorliegen der Begutachtung bietet der Verpächter die freiwerdende Parzelle intern BEW -Mitarbeitern an. Sollte sich innerhalb von **4 Wochen** ab interner Veröffentlichung ein BEW -Mitarbeiter auf den Garten bewerben und vom Verpächter akzeptiert werden, hat dieser Vorrang bei einer Neuverpachtung.
 - (c) Ab der Kündigung (Datum der Kündigungsbestätigung) hat auch der Pächter innerhalb von **4 Wochen** ein Vorschlagsrecht für bis zu **3** interessierte Nachpächter. Die vorgeschlagenen Bewerber müssen sich ordnungsgemäß bei dem Verpächter bewerben und vorstellen. Wenn einer dieser Bewerber vom Verpächter akzeptiert wird, wird mit diesem ein Pachtvertrag geschlossen. Die Neuverpachtung steht jedoch in der alleinigen Entscheidung des Verpächters.
 - (d) Wenn der Pächter keinen eigenen Nachpächter stellt oder der Verpächter die vom Pächter vorgeschlagenen Bewerber nicht akzeptiert, wählt der Verpächter im eigenen Ermessen aus den ihm vorliegenden Bewerbungen einen Nachpächter aus.
- (3) Ermittlung und Festlegung der Verkaufssumme des Pächtereigentums auf der Parzelle
- (a) Grund und Boden der Parzellen stehen im Eigentum des Verpächters und können daher nicht vom Pächter verkauft werden. Lediglich bewegliche Sachen (Inventar usw.), Anpflanzungen, Brunnen, Abwassergruben, Stromversorgung usw. sowie die baulichen Anlagen als Scheinbestandteile stehen im Eigentum des Pächters und können von diesem verkauft werden. Ein Verkauf der unbeweglichen Sachen und Scheinbestandteile (bauliche Anlagen) an einen Dritten, der keinen neuen Pachtvertrag mit dem Verpächter geschlossen hat, ist ausgeschlossen.
 - (b) In allen Verkaufsfällen wird die Verkaufssumme zwischen Alt- und Neupächter eigenständig ausgehandelt. Gemäß dem Bundeskleingartengesetz steht dem Pächter eine angemessene Entschädigung zu. Kleingartenparzellen sind jedoch ausdrücklich kein Spekulationsobjekt. Dies ist beim Verkauf wichtig, um die soziale Ausgewogenheit in der Kleingartenanlage zu bewahren.
 - (c) Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufssumme:
 - (aa) sich ausschließlich auf das Eigentum des Pächters beziehen darf
 - (bb) den Zustand der Parzelle sowie des zu verkaufenden Eigentums des Pächters zum Zeitpunkt der Übergabe angemessen berücksichtigen und im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sein sollte.
 - (cc) Geräte Werkzeuge oder die Inneneinrichtung der Laube (wie Möbel oder Haushaltsgeräte sind nicht Teil des Schätzwertes. Diese Gegenstände dürfen vom abgebenden Pächter separat zum Zeitwert verkauft werden. Der Neupächter ist jedoch nicht verpflichtet, diese beweglichen Gegenstände zu übernehmen.

oder

- (d) Bei Uneinigkeit über den Schätzwert der Parzelle soll zunächst versucht werden, eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien zu finden.
Sollte keine einvernehmliche Lösung gefunden werden, hat der Verpächter vorrangig das Recht, nicht aber die Pflicht, selbst einen geeigneten, anerkannten Sachverständigen mit der Begutachtung und Schätzung auf Kosten des Pächters zu beauftragen. Übt der Verpächter dieses Recht nicht innerhalb einer angemessenen Frist von **4 Wochen** aus, kann der Pächter selbst einen geeigneten, anerkannten Sachverständigen mit der Schätzung auf eigene Kosten beauftragen.
- (e) Kümmert sich der Altpächter nicht um den Verkauf, meldet er sich nicht beim Verpächter und/oder ist nicht erreichbar oder legt nach vorstehendem Absatz (3 c) kein Sachverständigengutachten vor, hat der Verpächter im Rahmen des ihm zustehenden Verpächter-Pfandrechtes das Recht, die Parzelle nach Ablauf der Pachtzeit sowie Mahnung mit Fristsetzung wie sie steht und liegt in Besitz zu nehmen und neu zu verpachten.
Der Verpächter wird in diesem Fall durch den KGV Spreewiese e.V. eine Begutachtung nebst Ermittlung einer Schätzsumme auf Kosten des Altpächters veranlassen. Der Altpächter hat nur Anspruch auf die so ermittelte Schätzsumme. Der Verkauf des Pächtereigentums ist trotzdem allein zwischen Altpächter und Neupächter abzuwickeln, der Verpächter und der KGV übernimmt keinerlei Haftung, weder für die Richtigkeit der Schätzung noch für die Liquidität des Neupächters.

16. Kleingartenverein „Spreewiese e.V.“

- (1) Der Kleingartenverein „**Spreewiese e.V.**“, vertreten durch den jeweils von den Pächtern gewählten Vereinsvorstand, unterstützt den Verpächter bei der Verwaltung der Kleingartenkolonie. Insbesondere darin:
- für eine bestimmungsgemäße kleingärtnerische Nutzung aller Parzellen zu sorgen
 - bei der Grünflächenpflege auf den Gemeinschaftsflächen
 - bei der Pflege des Vereinshauses
 - die Schätzungen der Parzellen nach Kündigung vorzunehmen
 - für die Ablesung und Abrechnung der Wasserzähler und deren Erneuerung bei Ablauf der Eichung zu sorgen
 - für Pflege der Wege und die ordnungsgemäße Beleuchtung in Abstimmung in Bezug auf Verkehrssicherungspflicht mit dem Parkplatzverwalter zu sorgen
 - Abrechnung und Kontakt zur BSR, Mülltonnen & umweltgerechte Entsorgung

Die hierfür entstehenden Kosten werden durch den Verein über die Mitgliedsbeiträge getragen bzw. über die Arbeitsdienste abgedeckt. Durch diesen Einsatz muss der Verpächter nicht die jeweiligen Fachfirmen mit den Dienstleistungen beauftragen und die hierfür entstandenen Kosten jährlich auf die Pächter umlegen. Wer nicht im Verein ist, muss die Kosten gesondert tragen.

- (2) Sollte der Verein die o.g. Aufgaben ganz oder teilweise nicht mehr übernehmen, ist der Verpächter berechtigt, die so entstehenden Kosten auf alle Pächter umzulegen (siehe auch Abs.3).
- (3) Weiterhin ist der Verpächter berechtigt, zusätzlich zu den bereits in den Pachtverträgen geregelten Betriebskosten, weitere Betriebskosten analog BetriebskostenVO auf alle Pächter umzulegen. Hierbei handelt es sich insbesondere, ohne hierauf beschränkt zu sein, um öffentlich-rechtliche Lasten (z.B. Grundsteuer für die aufstehenden Bauten) sowie die Kolonie-Verwaltungskosten einschließlich Hauswartkosten des Verpächters. Der Verpächter wird die Pächter rechtzeitig vorher über Art und Höhe informieren.

17. Geltung und Verstöße

- (1) Die Gartenordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung ist ein Bestandteil des Pachtvertrages und für sämtliche Pächter bindend, ohne dass es deren ausdrücklicher Zustimmung bedarf. Geänderte Gartenordnungen treten mit Aushang in den Schaukästen der Kleingartenanlage in Kraft. Jeder Pächter hat sich eigenverantwortlich über die jeweils aktuellen Inhalte der Gartenordnung zu informieren.
- (2) Anordnungen des Verpächters, durch welche die Gartenordnung ergänzt oder abgeändert wird, sind ebenso verbindlich. Der Verpächter behält sich vor, die Gartenordnung nach Bedarf anzupassen. Der Verpächter behält sich ebenso vor, Aufgaben und Überwachung dieser Gartenordnung auf einen von ihm gewählten Dritten zu übertragen.
- (3) Die Nichtbeachtung der vorstehenden Kleingartenordnung berechtigt den Verpächter zur Erteilung von schriftlichen Abmahnungen.

Verstöße gegen diese Gartenordnung, die nicht oder nur teilweise behoben, nicht unterlassen werden oder besonders schwerwiegend sind, stellen eine Verletzung des Pachtvertrages dar und können wegen vertragswidrigen Verhaltens zur Kündigung des Pachtvertrages nach Maßgabe der gesetzlichen und/oder vertraglichen Bestimmungen durch den Verpächter führen.

- (4) Ausnahmen zu einzelnen Bestimmungen dieser Gartenordnung sind nur mit vorheriger Zustimmung des Verpächters möglich.

BEW Berliner Energie und Wärme GmbH
Hildegard-Knef-Platz 2
10829 Berlin