

**Kleingartenordnung**

**der Stadt Mannheim**

**für die Nutzung städtischer Grundstücke in**

**Kleingartenanlagen**

## Übersicht

Vorbemerkung

- § 1 Geltungsbereich; allgemeine Grundsätze
- § 2 Kleingärtnerische Nutzung; allgemeine Verbote
- § 3 Bepflanzung
- § 4 Pflanzenschutz
- § 5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen ( Baulichkeiten )
- § 6 Benutzung der Gemeinschaftsanlagen / Wege
- § 7 Wasser- und Stromversorgung; Fernsprechanchlüsse
- § 8 Verpflichtungen der Stadt
- § 9 Verpflichtungen des Bezirksverbandes, Haftung, Verkehrssicherung
- § 10 Verpflichtungen des Vereins (Zwischenpächter); Haftung, Verkehrssicherung
- § 11 Verpflichtungen des Kleingärtners (Unterpächter); Haftung, Verkehrssicherung
- § 12 ordentliche Kündigung bei Pflichtverletzung des Unterpächters
- § 13 ordentliche Kündigung bei Bedarf der Stadt
- § 14 Kündigung des Generalpachtvertrages, des Zwischenpachtvertrages und des Unterpachtvertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist
- § 15 Form und Folgen einer Kündigung
- § 16 Entschädigungsregelung bei Geländebedarf der Stadt / Kleingartenschlichtungskommission
- § 17 Entschädigungsregelung beim Wechsel des Unterpächters; Pachtnachfolge
- § 18 Verfahrensweise bezüglich unzulässiger Baulichkeiten und Anpflanzungen beim Wechsel des Unterpächters
- § 19 Nutzungsrechte der Stadt
- § 20 Fachberatung
- § 21 Fachaufsicht
- § 22 Schlussbestimmungen, Anlagen, Inkrafttreten

## Anlagen

- |     |   |       |
|-----|---|-------|
| (1) | Muster Kleingarten-Generalpachtvertrag  | S. 19 |
| (2) | Muster Kleingarten-Zwischenpachtvertrag | S. 25 |
| (3) | Muster Kleingarten-Unterpachtvertrag    | S. 28 |

## Vorbemerkung

- 1) Neben den Regelungen in der folgenden Kleingartenordnung sind bei der Nutzung von Kleingärten auch die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes vom 28.2.1983 (BGBl I S.210) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Bei der Festlegung von Kündigungsfristen orientiert sich die Kleingartenordnung an dem Bundeskleingartengesetz; sollten sich nach dem Inkrafttreten der Kleingartenordnung die im Bundeskleingartengesetz genannten Kündigungsfristen ändern, ist das Bundeskleingartengesetz maßgebend.
- 2) Im Folgenden wird die Stadt Mannheim mit „Stadt“ und der Bezirksverband der Gartenfreunde e.V. Mannheim mit „Bezirksverband“ bezeichnet; mit „Verein“ wird der jeweilige Kleingartenverein bezeichnet.
- 3) Der in der folgenden Kleingartenordnung benutzte Begriff „Baulichkeiten“ umfasst Gebäude (u.a. Gartenhäuser, Geräteschuppen), Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Pergolen, Solarzellen) befestigte Sitzplätze, Wegebefestigungen (einschl. Kiesmaterial) sowie alle sonstigen technischen oder baulichen Einrichtungen und Anlagen, z.B. Brunnen, Zäune, Beeteinfassungen, Wasserbecken, stationäre Wassertanks, Planschbecken, Folientunnels, Gewächshäuser, Kompostplätze, Grillstellen, Grillkamine, Partyzelte, Sichtblenden.

## **§ 1**

### Geltungsbereich / Allgemeine Grundsätze

- 1) Die Kleingartenordnung gilt für die dem Bundeskleingartengesetz unterliegenden Kleingärten auf Flächen, die Eigentum der Stadt sind oder von dieser angemietet bzw. angepachtet wurden und die in den Generalpachtvertrag mit dem Bezirksverband der Gartenfreunde Mannheim e.V. einbezogen sind.
- 2) Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf, der Erholung im Freien und dem Kontakt mit der natürlichen Umwelt.
- 3) Kleingartenanlagen sind Bestandteile des öffentlichen Grüns und sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Sie erfüllen innerhalb des Siedlungsbereiches wichtige ökologische und stadtklimatische Ausgleichsfunktionen.
- 4) Die Gärten sind so zu bewirtschaften, dass Boden, Wasser, Luft sowie die Tier- und Pflanzenwelt geschützt bzw. positiv beeinflusst werden. Pflanzenauswahl, Düngung, Pflanzenschutz und Bearbeitungsweise orientieren sich an diesem Ziel.
- 5) Die städtischen Kleingartenanlagen sind mit Generalpachtvertrag an den Bezirksverband als Generalpächter verpachtet. Der Bezirksverband verpachtet die einzelnen Kleingartenanlagen an die jeweiligen Vereine (Zwischenpächter), diese verpachten die jeweiligen Kleingärten mit Unterpachtvertrag an die einzelnen Kleingärtner bzw. Unterpächter. Die Kleingartenordnung ist Bestandteil des Generalpachtvertrages sowie der Zwischen- und Unterpachtverträge. Je ein Musterexemplar der zu verwendenden Zwischenpachtverträge und Unterpachtverträge ist als Anlage der Kleingartenordnung beigelegt.
- 6) Kleingärtner sollen ihren Wohnsitz in Mannheim haben, einen eigenen Hausstand führen und die Gewähr dafür bieten, den Kleingarten selbst und ordentlich zu bewirtschaften. Kinderreiche und einkommensschwache Familien sind in erster Linie zu berücksichtigen; ggf. sind von den Vereinen Wartelisten aufzustellen.

- 7) Eine Familie bzw. Wohngemeinschaft darf nur einen Kleingarten anpachten; dieser soll nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein.
- 8) Für die in den Kleingartenanlagen einschl. der Kleingärten vorhandenen Baulichkeiten und Anpflanzungen gilt § 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB); ein Eigentumsübergang auf die Stadt als Grundstückseigentümerin findet also nicht statt, es sei denn, im Einzelfall ist schriftlich eine andere Regelung vereinbart.

## **§ 2**

### **Kleingärtnerische Nutzung / Allgemeine Verbote**

- 1) Kleingärten sind so einzurichten, zu pflegen und zu nutzen, dass die Funktion der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und die Erholungsfunktion in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen (mindestens 1/3 Nutzgartenanteil).
- 2) Grundsätzlich zulässig sind Obst- und Gemüsekulturen, Ziersträucher, Stauden- und Blumenpflanzungen und Rasenflächen.
- 3) Der Unterpächter ist verpflichtet, die Gartenkulturen fachgerecht zu pflegen, wobei nach den Prinzipien einer naturnahen und umweltschonenden Gartenbewirtschaftung verfahren werden soll. Handgeräte sind motorbetriebenen Gartengeräten vorzuziehen. Pflanzenabfälle sollen zur Kompostbereitung verwendet werden.
- 4) Der Gartenboden ist durch Kompost und andere organische Dünger sowie durch Gründüngung, Mulchen, Mischkultur usw. gesund zu halten. Die Verwendung von Torf ist unzulässig.
- 5) Bienen tragen in erheblichem Maße zum Erhalt von Wild- und Kulturpflanzen und zu deren Erträgen bei. Aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung, sollten die Kleingartenvereine die Unterbringung von Bienenvölkern ermöglichen.
- 6) Die Düngung muss sich eng an dem tatsächlichen Nährstoffbedarf der Kulturen orientieren.
- 7) Nützlinge (Insekten, Vögel, Igel etc.) sind zu schützen, zu fördern und notfalls zu pflegen.
- 8) Der Unterpächter, seine Angehörigen und Gäste sind verpflichtet, alles zu vermeiden, was Ruhe, Ordnung und das Gemeinschaftsleben in der Kleingartenanlage stören könnte. Insbesondere ist das Betreiben von Lärm verursachenden Geräten in den vom jeweiligen Verein festgelegten Ruhezeiten nicht gestattet. Das Schießen, Lärmen sowie übermäßig lautes Musizieren ist verboten.
- 9) Verboten ist
  - a) jede gewerbliche Betätigung auf dem Pachtgelände, soweit sie nicht im Interesse der einzelnen Vereine liegt und von der Stadt zuvor ausdrücklich schriftlich zugelassen wird;
  - b) der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln;
  - c) das Halten von Tieren jeder Art ( Ausnahme § 2 Abs. 7 ). Bienen können mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt und des Bezirksverbandes gehalten werden. Soweit die Erstellung oder Nutzung baulicher Anlagen als Bienenstände der Genehmigung der zuständigen Baurechtsbehörde bedarf, ist diese vom für den Bienenstand Verantwortlichen auf eigene Kosten einzuholen. Bienenstände müssen durch eine Ausflughhecke von 2 m Höhe gesichert werden und sollen von Nachbargrundstücken außerhalb der Kleingartenanlage mindestens 10 m entfernt sein;

- d) die Entnahme von Bodenbestandteilen - und zwar auch zur Verwendung innerhalb des Pachtgeländes - ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt;
- e) das Wohnen in den Gartenhäusern bzw. in den Kleingärten. Dies gilt grundsätzlich auch bezüglich der Vereinsheime. Das Wohnen im Vereinsheim kann jedoch auf Antrag gestattet werden, wenn hierfür keine (zusätzliche) Kleingartenfläche in Anspruch genommen wird und eine entsprechende baurechtliche Überprüfung stattgefunden hat;
- f) das dauerhafte Aufstellen oder Anbringen von Reklameeinrichtungen, Sichtblenden (z. B. Rohrmatten usw.), sogenannten Partyzelten, Schwimmbecken und Spielgeräten, deren Durchmesser mehr als 2m betragen ( z.B. Trampolin u.s.w. ).
- g) das Verbrennen von Abfällen, insbesondere auch in Grillstellen bzw. Grillkaminen;
- h) das Deponieren von gartenfremden Stoffen wie Müll, Bauschutt, Bauholz, Eisen, Glas und Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen.

### **§ 3** **Bepflanzung**

- 1) Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist insbesondere die Größe des Kleingartens zu berücksichtigen; hochwüchsige Gehölze sollen in einem angemessenem Verhältnis zur Größe des Gartens stehen.
- 2) Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände zu den angrenzenden Kleingärten gemäß den Bestimmungen des Nachbarrechts von Baden-Württemberg einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf Nachbargärten zu vermeiden.
- 3) Das Anpflanzen von Park- und Waldbäumen (wie z. B. Eichen, Buchen, Pappeln, Birken, Baumweiden – auch Korkenzieherweiden) und von Walnussbäumen sowie von Nadelhölzern (wie z. B. Lärchen, Kiefern, Tannen, Fichten, Thujen und Scheinzypressen) ist nicht gestattet. Bambuspflanzen sind nur mit Rhizomsperre zulässig.
- 4) Eine Abschirmung der Gärten zum Weg und zu den Nachbargärten mit hochwüchsigen Heckengehölzen oder Sichtblenden ist nicht zulässig. Der Garten muss von außen einsehbar sein. Geschnittene Hecken am Weg sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Hecken sind, soweit erforderlich und gesetzlich zulässig, regelmäßig zu schneiden; für ein einheitliches Aussehen der Hecken ist Sorge zu tragen.
- 5) Bei der Auswahl von Gehölzen soll auf Bodenansprüche und die Nutzbringung (Nahrungsquelle und Brutstätte) für Vögel und Insekten geachtet werden.
- 6) In der Zeit vom 01. März bis 30. September ist es gem. den naturschutzrechtlichen Bestimmungen verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze zurück zu schneiden („auf den Stock setzen“ ) oder zu fällen. Erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit, oder fachgerechte, schonende Form- und Pflegeschnitte, zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sind ausgenommen, können aber aufgrund anderer naturschutzrechtlicher Verbote genehmigungspflichtig sein.

Schnitt- oder Fällarbeiten an Bäumen sind auch während der Vegetationsperiode ( 1. März – 30. September ) möglich, es ist allerdings sicher zu stellen, dass durch die Arbeiten keine Nester / Brutvorkommen / Ruhestätten im Baum zerstört werden. Auf die Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu den artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten sich die naturschutzrechtlichen Bestimmungen ändern, kann dieser Absatz den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden.

## **§ 4** **Pflanzenschutz**

- 1) Die Gartenpflanzen sind nach den neuesten Erkenntnissen des integrierten und biologischen Pflanzenschutzes gesund zu erhalten. Hierzu zählen insbesondere
  - a) die Auswahl von gesundem und widerstandsfähigem Pflanz- und Saatgut,
  - b) die Wahl der richtigen Fruchtfolge (evtl. Mischkultur),
  - c) die Gesunderhaltung des Bodens,
  - d) eine ausgewogene Düngung,
  - e) das Fördern von Nützlingen.
- 2) Bei der Bekämpfung von Pflanzenkrankheiten und Schädlingen sollen umwelt- und nützlingsschonende Verfahren Anwendung finden. Die Anwendung von chemischen Mitteln zu deren Bekämpfung ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Hierbei sind gesetzliche Bestimmungen über die Einschränkung der Anwendung dieser Mittel zu beachten.

## **§ 5** **Bauliche Anlagen und Einrichtungen (Baulichkeiten)**

- 1) Die Errichtung von Baulichkeiten, insbes. Toilettenbauten, ist grundsätzlich verboten.
- 2) Ausgenommen vom Verbot der Errichtung von Baulichkeiten sind

### **1. bauliche Gemeinschaftsanlagen**

Bauliche Gemeinschaftsanlagen dürfen vom Bezirksverband oder von den Vereinen (Zwischenpächter) nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt sowie mit baurechtlicher Genehmigung der zuständigen Baurechtsbehörde errichtet werden. Entsprechende Anträge sind über den Bezirksverband an die Stadt zu richten. Die Stadt ist nicht verpflichtet, zu diesen Gemeinschaftsanlagen Ver- und Versorgungsleitungen zu legen.

### **2. Gartenhäuser**

- a) Es werden die nachstehend aufgeführten Gartenhaustypen zugelassen:
  - 1) die von der Stadt entworfenen Haustypen „J“ und „K“
  - 2) die Fertig-Gartenhaustypen „Rosenthal-Holz“ und „3/S-Beton“
  - 3) das Rastergartenhaus Typ „Baumeister“ B 1, C 1, D 2.

Die Zustimmung der Stadt ist für die genannten Gartenhaustypen bereits generell erteilt.

- b) Für andere als unter Abs. 2 Nr. 2 a) genannte Gartenhäuser ist eine Grundfläche bis zu 16 m<sup>2</sup> zzgl. 5 m<sup>2</sup> überdachtem Sitzplatz zulässig. Vor der Errichtung ist die Zustimmung der Stadt einzuholen.
- c) Anbauten an die Gartenhäuser oder ein Unterkellern sind grundsätzlich nicht gestattet.
- d) Die Erweiterung von Gartenhäusern, die eine geringe Grundfläche (bis 12 m<sup>2</sup>) aufweisen, ist grundsätzlich möglich. In diesen Fällen ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.
- e) Innerhalb von Gartenhäusern ist der Einbau einer sog. Campingtoilette zulässig.

- f) Soweit der Standort der Gartenhäuser nicht von der Stadt festgelegt ist, ist er vor der Errichtung mit dem Verein abzustimmen.
- g) Sofern die Errichtung der Gartenhäuser oder deren Erweiterung der baurechtlichen Genehmigung durch zuständige Baurechtsbehörde bedarf, ist diese vom Bauherrn auf eigene Kosten einzuholen.
- h) Bei Neuanlagen kann im Einvernehmen mit dem Bezirksverband, dem betreffenden Verein und der Stadt ein den jeweiligen Verhältnissen entsprechendes Gartenhaustypenprogramm festgelegt werden. Dieses ist dann für den Verein und dessen Unterpächter verbindlich.

### 3. sonstige Baulichkeiten

- a) In Neuanlagen und sanierten Anlagen ist die Abgrenzung von Kleingärten untereinander mittels Zäunen künftig, entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, zu vermeiden.
- b) In Altanlagen soll die Abgrenzung von Kleingärten untereinander, soweit dies in Abstimmung mit dem Bezirksverband, dem jeweiligen Verein und den Unterpächtern möglich ist, zurück gebaut werden.
- c) Nicht dauerhafte Einrichtungen, die der zulässigen Gartennutzung dienen (z.B. Beetumrandungen aus Holz) sind grundsätzlich erlaubt, es sei denn, im Einzelfall führt dies zu berechtigten Beschwerden oder sonstigen erheblichen Nachteilen. Als nicht dauerhaft ist eine Einrichtung anzusehen, die jederzeit ohne größeren Aufwand beseitigt werden kann und die in der folgenden Aufzählung nicht erfasst ist.

Zusätzlich zum Gartenhaus und zum überdachten Sitzplatz sind im Kleingarten weiterhin die nachfolgend aufgeführten Baulichkeiten zulässig; der Standort der Baulichkeiten ist mit dem Verein abzustimmen. Die Standorte sind so zu wählen, dass die Nachbarschaft nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt wird.

- d) Ein befestigter Sitzplatz mit Anschluss an das Gartenhaus bis zu 12 m<sup>2</sup> sowie Erschließungswege. Der Sitzplatz und die Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu bauen; Bodenbefestigungen und Abgrenzungen aus geschüttem Beton sind nicht zulässig. Die nicht gärtnerisch genutzten Flächen (Gartenhaus, Sitzplatz, Wege) dürfen zusammen höchstens 15% betragen;
- e) eine Pergola (Rankgerüst aus Holz) mit Anschluss an das Gartenhaus über dem zulässigen befestigten Sitzplatz von max. 12 m<sup>2</sup>. Form und Höhe sind der Konstruktion dem Gartenhaus anzupassen. Stützen und Auflagehölzer müssen in ausreichender Dimensionierung gewählt und fest mit dem Boden und miteinander verbunden werden. Eine Überdachung der Pergola ist nicht gestattet. Weiterhin dürfen die Seiten nicht mit festen Materialien wie Mauerwerk, Holz, Glas, Planen, Folien oder sonstigen Sichtblenden geschlossen werden; die Pergola muss vielmehr mit geeigneten Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden; bis zu einer Höhe von 1,80 m und auf einer Länge von 2 m. Anstelle der Pergola kann auch eine Markise, die nur zeitweise ausgefahren wird, angebracht werden;
- f) ein fest eingebauter Wasservorratsbehälter (Wassertank) bis zu 1.000 l Fassungsvermögen;
- g) ein Kompostplatz;
- h) Frühbeete und Folientunnel bis zu einer Höhe von max. 50 cm; sollten „Tomatenüberdachung“ ( Foliendach als Witterungsschutz für Kulturen ) benötigt werden, darf eine Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> und eine Höhe von bis zu 1,60 m nicht überschritten werden. Das Aufstellen dieser Foliendächer ist nur

während der Kulturzeit erlaubt; über die Wintermonate sind sie komplett, einschließlich der Tragekonstruktion, abzubauen;

- i) ein naturnah ausgeformter Gartenteich (nur Ton- oder Foliendichtung, mindestens eine flache Uferzone) bis zu einer Größe von max. 6 m<sup>2</sup> Wasserfläche und einer Tiefe von max. 0,80 m; bei der Errichtung und beim Betrieb eines Gartenteiches sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten und einzuhalten;
- j) ein aufblasbares Planschbecken (für Kinder), wenn dieses nicht mehr als 50 cm hoch ist und der Durchmesser nicht mehr als 2 m beträgt;
- k) ein feststehender Grill bis zu einer Fläche von max. 1 m<sup>2</sup>. Beim Betrieb des Grills ist darauf zu achten, dass durch die Rauchentwicklung die Nachbarschaft nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigt wird;
- l) sofern der Garten vertragsgemäß genutzt wird, ist auf Antrag des Unterpächters und nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt die Errichtung eines Gewächshauses mit einer Grundfläche von max. 4,5 m<sup>2</sup> (alternativ ein Geräteschuppen mit max. 4 m<sup>2</sup>) zulässig. Der Antrag ist über den Bezirksverband und den Verein beim zuständigen Fachbereich der Stadt (derzeit Grünflächen und Umwelt) zu stellen;

## **§ 6**

### **Benutzen der Gemeinschaftsanlagen / Wege**

- 1) Alle der Gemeinschaft dienenden Anlagen und Einrichtungen (z.B. Wege) sind schonend zu behandeln. Jeder Unterpächter ist verpflichtet, die Schäden zu ersetzen, die durch ihn, seine Angehörigen oder Gäste verursacht werden. Er hat jeden entstandenen Schaden sofort dem Vereinsvorstand oder einer anderen zuständigen Person des Vereins mitzuteilen.
- 2) Anlagen und Einrichtungen, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden, dürfen nur mit Zustimmungen der zuständigen städtischen Stelle verändert werden.
- 3) Die Wege innerhalb der Gartenanlage dürfen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der Gartenanlage ist ebenfalls nicht gestattet. Ausnahmegenehmigungen für die An- und Abfuhr von Materialien an den Garten können vom Vorstand auf Antrag erteilt werden.
- 4) Beim Mitführen von Hunden sind die einschlägigen Vorschriften - derzeit die Polizeiverordnung der Stadt Mannheim über die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung auf öffentlichen Straßen und in öffentlichen Anlagen ( das Halten und Führen gefährlicher Hunde) im Stadtkreis Mannheim sowie die Polizeiverordnung des Innenministeriums und des Ministeriums Ländlicher Raum über das Halten gefährlicher Hunde - in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten; Hunde sind innerhalb der Gemeinschaftsanlagen an der Leine zu führen, dies sollte mit einer entsprechenden Beschilderung durch den jeweiligen Kleingartenverein sichergestellt werden.
- 5) Jeder Unterpächter ist verpflichtet, den Wegeabschnitt vor seinem Garten sauber zu halten und die wegbegeleitende Schmuckpflanzung fachgerecht zu pflegen und, soweit erforderlich, mit Stauden und Sommerblumen zu bepflanzen.



## § 7

### Wasser- und Stromversorgung; Fernsprechanschlüsse

#### 1) Wasserversorgung:

- a) Soweit die Wasserversorgung zentral erfolgt, sind Brunnen in Einzelgärten nicht zulässig. Falls Brunnen in Einzelgärten zulässig sind, trägt der Unterpächter die durch die Herstellung und den Betrieb entstehenden Kosten.
- b) Bei der Wasserversorgung durch Brunnen ist vorher die Zustimmung der Stadt als Grundstückseigentümerin und, soweit erforderlich, der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Der Einsatz von Verbrennungsmotoren zum Betrieb von Brunnen ist nicht zulässig.

#### 2) Stromversorgung:

- a) Die Stromversorgung von Kleingartenanlagen und einzelnen Kleingärten wird grundsätzlich nicht gestattet. Insbesondere die Verwendung von motorbetriebenen Generatoren ist verboten. Ausgenommen von dem Verbot der Stromversorgung sind Vereinsheime und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen wie Lagerräume, Toilettenanlagen, Werkstätten, Festwiesen u. ä. Ohne Zustimmung der Stadt erstellte Stromanschlüsse sind zurückzubauen; eine Entschädigung hierfür erfolgt nicht
- b) Solarstromanlagen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Montage der Solarmodule nur auf dem Dach des Gartenhauses erfolgt und die Solarfläche insgesamt 1,2 m<sup>2</sup> nicht überschreitet; pro Gartenhaus sind höchstens zwei Module zulässig.
- c) Die Errichtung der Solarstromanlage erfolgt jeweils auf eigenes Risiko. Sie unterliegt weder im Falle der Kündigung des (Unter-)Pachtvertrages noch im Falle des (Unter-)Pächterwechsels der Entschädigungspflicht.
- d) Auf Antrag können in Kleingartenanlagen Gemeinschaftszapfstellen für Strom eingerichtet werden. Die Standorte sowie die Anzahl sind im Benehmen mit der Stadt festzulegen.
- e) In begründeten Einzelfällen dürfen die Vereine für die Ausführung von Gemeinschaftsarbeiten zur Arbeitserleichterung vorübergehend Stromgeneratoren zum Antrieb von Maschinen, die bei der Arbeit eingesetzt werden, einsetzen.

#### 3) Fernsprechanschlüsse:

Die Einrichtung von Fernsprechanschlüssen innerhalb von Kleingartenanlagen wird grundsätzlich nicht gestattet. Vereinsheime werden hiervon nicht berührt. Die Grundstückseigentümergeklärungen, die für die Telekommunikationsunternehmen erforderlich sind, dürfen ausschließlich von der zuständigen Stelle der Stadt ausgestellt werden.

## **§ 8** **Verpflichtungen der Stadt**

Die Stadt

- 1) führt bei Neuanlagen und Erweiterungen die vermessungstechnische Einteilung des Geländes mit Bodenpfählen durch. Die Vereine sind nicht befugt, die getroffene Einteilung ohne Einwilligung der Stadt zu ändern,
- 2) unterhält die in den jeweiligen Lageplänen eingezeichneten Durchgangswege in ihrem baulichen Zustand;
- 3) stellt einen Fachberater für Beratungen, Vorträge und praktische Kurse zur Verfügung;
- 4) erarbeitet die für die Beteiligten verbindlichen Pläne für evtl. erforderliche Umgestaltungen und Erweiterungen von Kleingartenanlagen im Benehmen mit dem Bezirksverband und den betroffenen Vereinen und stellt diese kostenlos zur Verfügung.

## **§ 9** **Verpflichtungen des Bezirksverbandes, Haftung, Verkehrssicherung**

Der Bezirksverband

- 1) übernimmt gegenüber der Stadt als Verpächterin und Grundstückseigentümerin die Verkehrssicherungspflicht für die verpachteten Flächen einschließlich der vorhandenen Baulichkeiten und Einrichtungen, hierzu zählen insbesondere die Spielplätze und die Räumungs- und Streupflicht an den Durchgangswegen innerhalb der Kleingartenanlagen;
- 2) haftet für alle Beschädigungen, die den verpachteten Flächen oder den auf den Flächen vorhandenen Einrichtungen der Stadt durch ihn oder die Zwischen- und Unterpächter schuldhaft zugefügt werden. Er übernimmt darüber hinaus jegliche sonst dem Grundstückseigentümer obliegende Haftpflicht;
- 3) sorgt für die Einhaltung der zwischen- und unterpachtvertraglichen Bestimmungen sowie der kleingärtnerischen Nutzungsregelungen; dazu gehört insbesondere, dass alle Gärten ordnungsgemäß genutzt und bewirtschaftet werden;
- 4) sorgt in Zusammenarbeit mit den Vereinen für die ordnungsgemäße Errichtung und Unterhaltung der Kleingartenanlagen. Hierzu zählt insbesondere auch die Instandhaltung der Gartenhäuser durch die Unterpächter sowie etwaiger von der Stadt erstellter Anlagen.
- 5) sorgt für eine sorgfältige Betreuung und Fachberatung der Vereine und Unterpächter.

**§ 10**  
**Verpflichtungen des Vereins (Zwischenpächter):**  
**Haftung, Verkehrssicherung**

Der jeweilige Verein (Zwischenpächter)

- 1) übernimmt unter vollständiger Entlastung der Stadt als Grundstückseigentümerin und des Bezirksverbandes als Generalpächter die Verkehrssicherungspflicht für das Vereinsgelände einschließlich der vorhandenen Baulichkeiten und Einrichtungen, hierzu zählen insbesondere die Spielplätze und die Wahrnehmung der Räumungs- und Streupflicht an den Durchgangswegen innerhalb des Vereinsgeländes sowie die Betreuung eventuell leerstehender Kleingärten;
- 2) sorgt dafür, dass die Durchgangswege ( bei geschlossenen Gartenanlagen bzw. in sich geschlossenen Teilen einer Gartenanlage ) bei Einbruch der Dunkelheit geschlossen werden;
- 3) haftet für alle Beschädigungen an oder auf den Pachtgrundstücken oder an evtl. darauf befindlichen Einrichtungen der Stadt, die durch ihn oder seine Unterpächter schuldhaft verursacht werden. Er übernimmt darüber hinaus jegliche sonst dem Grundstückseigentümer obliegende Haftpflicht;
- 4) sorgt für die Einhaltung der unterpachtvertraglichen Bestimmungen sowie der kleingärtnerischen Nutzungsregelungen, dazu gehört insbesondere, dass alle Gärten ordnungsgemäß genutzt und bewirtschaftet werden;
- 5) sorgt in Zusammenarbeit mit dem Bezirksverband für die ordnungsgemäße Errichtung und Unterhaltung der Kleingartenanlage und der Außeneinfriedung. Hierzu zählt insbesondere auch die Instandhaltung der Gartenhäuser durch die Unterpächter sowie etwaiger vom Bezirksverband oder der Stadt erstellten Anlagen;
- 6) markiert die Kleingärten (Parzellen) durch Eckpfosten;
- 7) sorgt für eine sorgfältige Betreuung und Fachberatung der Unterpächter.

**§ 11**  
**Verpflichtungen des Kleingärtners (Unterpächter)**  
**Haftung, Verkehrssicherung**

Der Unterpächter

- 1) übernimmt unter vollständiger Entlastung der Stadt als Grundstückseigentümerin, des Bezirksverbandes als Generalpächter sowie des Vereins als Zwischenpächter die Verkehrssicherungspflicht für den von ihm bewirtschafteten Kleingarten einschließlich der vorhandenen Baulichkeiten und Einrichtungen,
- 2) haftet für alle Beschädigungen, die auf dem Kleingartengrundstück durch ihn oder seine Besucher, Gäste o.ä. schuldhaft verursacht werden. Er übernimmt darüber hinaus jegliche sonst dem Grundstückseigentümer obliegende Haftpflicht.

Weiter verpflichtet sich der Unterpächter

- 3) bei der Bewirtschaftung des Kleingartens die jeweils geltenden gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen einschließlich der in der Kleingartenordnung festgelegten Regelungen einzuhalten; hierzu gehört insbesondere,

- Baulichkeiten und Anpflanzungen in seinem Kleingarten in ordnungsgemäßem Zustand zu halten,
  - keine unzulässige Pflanzungen vorzunehmen und keine unzulässigen Baulichkeiten zu errichten
- 4) während der gesamten Pachtzeit Mitglied des Vereins zu sein und besonders angeordnete Maßnahmen des Vereins in Bezug auf die Unterhaltung der Kleingartenanlage, die Wasserversorgung und dergleichen sowie die Vereinssatzung zu befolgen;
  - 5) seinen Kleingarten zu den Wegen bzw. Grünstreifen hin mittels Zaun oder Hecke abzugrenzen, sofern dies für die Anlage allgemein vorgesehen ist. Das Material der Abgrenzung wird vom Verein bestimmt, sie darf nicht höher als 0,80 m sein. Die Abgrenzung ist in einem guten, ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und darf auch bei Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht entfernt werden. Zu den Nachbargärten darf der Vertragsgegenstand, soweit zulässig, nur durch eine Abgrenzung bis zu 0,50 m Höhe markiert werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist verboten;
  - 6) auf Beschluss des jeweiligen Vereins Gemeinschaftsarbeit zur Unterhaltung der Kleingartenanlage zu leisten, einen Vertreter zu stellen oder eine angemessene Vergütung zu zahlen;
  - 7) die Hauptversammlung des jeweiligen Vereins und möglichst auch alle anderen vom Verein angebotenen Versammlungen, Schulungen und praktischen Übungen zu besuchen;
  - 8) sich über die Bekanntmachungen seines Vereins zu informieren;
  - 9) seinen Kleingarten gemäß den Vorgaben des Vereins deutlich sichtbar zu nummerieren.

## **§ 12**

### **ordentliche Kündigung bei Pflichtverletzung des Unterpächters**

Verbindlich sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes in der jeweils aktuellen Fassung. Danach können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 des Bundeskleingartengesetzes in der Fassung vom 28.02.1983 die Stadt, der Bezirksverband oder der jeweilige Verein einen Unterpachtvertrag bis zum 3. Werktag im August auf den 30. November kündigen, wenn der Unterpächter ungeachtet einer schriftlichen Aufforderung der Stadt, des Bezirksverbandes oder des jeweiligen Vereins eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere, die Nutzung des Kleingartens betreffenden Verpflichtungen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere

- die Gartenlaube zum dauernden Wohnen benutzt,
- den Kleingarten unbefugt einem Dritten überlässt,
- erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt,
- geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.

### **§ 13** **ordentliche Kündigung bei Bedarf der Stadt**

- 1) Verbindlich sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes in der jeweils aktuellen Fassung. Danach kann die Stadt gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 2 – 6 des Bundeskleingartengesetzes in der Fassung vom 28.02.1983 den Generalpachtvertrag insgesamt oder in Bezug auf eine oder mehrere Grundstücks(teil)flächen kündigen, wenn
  - a) die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um Kleingartenanlagen neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die in § 3 Abs.1 des Bundeskleingartengesetzes vorgesehene Größe zu beschränken oder die Durchgangswege zu verbessern;
  - b) planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und die Stadt durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
  - c) Grundstücks(teil)flächen alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden sollen; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zulässig, wenn die Stadt seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfordern,
  - d) Grundstücks(teil)flächen
    - nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
    - für die in der jeweils gültigen Fassung des Landesbeschaffungsgesetzes genannten Zweckealsbald benötigt werden.
- 2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am 3. Werktag im Februar des jeweiligen Jahres zu erfolgen. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücks(teil)flächen erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Abs. 1 c) und d) spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
- 3) Für Verwaltungsmehrarbeit auf Grund einer nach diesem Abschnitt erfolgten Kündigung erhält der Bezirksverband einen Betrag von 5,10 € und der betroffene Verein einen Betrag von 20,50 € je zu räumenden Kleingarten.

### **§ 14** **Kündigung des Generalpachtvertrages, des Zwischenpachtvertrages und des Unterpachtvertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist**

- 1) Die Stadt kann den Generalpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Bezirksverband
  - a) mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von 2 Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt;

- b) ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung der Stadt seine vertraglichen Verpflichtungen erheblich verletzt;
  - c) die steuerliche Gemeinnützigkeit verliert.
- 2) Die Stadt oder der Bezirksverband können einen Zwischenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Verein (Zwischenpächter)
- a) mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von 2 Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt;
  - b) ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung durch die Stadt oder den Bezirksverband seine vertraglichen Verpflichtungen erheblich verletzt;
  - c) die steuerliche Gemeinnützigkeit verliert.
- 3) Die Stadt, der Bezirksverband und der jeweilige Verein können einen Unterpachtvertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
- a) der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von 2 Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtforderung erfüllt;
  - b) der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung durch die Stadt, den Bezirksverband (Hauptpächter) oder den Verein (Zwischenpächter) seine sonstigen vertraglichen Verpflichtungen dauerhaft oder erheblich verletzt;
  - c) der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengelände geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begeht, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stört, dass der Stadt, dem Bezirksverband oder dem Verein die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

## **§ 15**

### **Form und Folgen einer Kündigung**

- 1) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.
- 2) Die vollständige oder teilweise Kündigung des Generalpachtvertrages gem. § 13 bewirkt mit dem Zugang des Kündigungsschreibens automatisch die vollständige oder teilweise Kündigung des betreffenden Zwischenpachtvertrages und der betroffenen Unterpachtverträge. Der Bezirksverband teilt die vollständige oder teilweise Kündigung des Generalpachtvertrages unverzüglich dem betreffenden Verein (Zwischenpächter) mit; der Verein teilt die Kündigung des Generalpachtvertrages oder des Zwischenpachtvertrages unverzüglich den betroffenen Kleingärtnern (Unterpächter) mit.
- 3) Wird der Generalpachtvertrag aus Gründen gekündigt, die der Bezirksverband zu vertreten hat, tritt die Stadt an Stelle des Bezirksverbandes in die bestehenden Zwischenpachtverträge ein.
- 4) Wird ein Zwischenpachtvertrag aus Gründen gekündigt, die der Zwischenpächter (Verein) zu vertreten hat, tritt der Bezirksverband an Stelle des jeweiligen Vereins in die bestehenden Unterpachtverträge ein.
- 5) Bei Kündigung eines Zwischenpachtvertrages sind die vom jeweiligen Verein (Zwischenpächter) gepachteten Flächen sowie die darauf stehenden Baulichkeiten grundsätzlich in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus einer ordnungsgemäßen Nutzung und

Bewirtschaftung ergibt. Eventuell unzulässig errichtete Baulichkeiten sind auf Kosten des Vereins zu entfernen. Kommt ein Verein dieser Verpflichtung nicht nach, sind die Stadt oder der Bezirksverband nach einmaliger schriftlicher Abmahnung berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Vereins durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die Stadt oder der Bezirksverband sind außerdem berechtigt, ggf. die Übereignung der Anpflanzungen und Anlagen des Vereins zu verlangen; für die hierfür zu leistende Entschädigung gilt § 16 entsprechend.

- 6) Bei Kündigung des Unterpachtvertrages ist der Kleingarten vom Unterpächter grundsätzlich in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus einer ordnungsgemäßen Nutzung und Bewirtschaftung ergibt. Baulichkeiten, mit Ausnahme des zulässigen Gartenhauses und eines zulässigen und funktionsfähigen Brunnens, hat der Unterpächter grundsätzlich auf seine Kosten ordnungsgemäß zu entfernen, es sei denn, andere zulässige Baulichkeiten können mit Zustimmung des Vereins oder des nachfolgenden Unterpächters im Kleingarten verbleiben. Die Entscheidung hierüber trifft der Verein.

Weiter hat der Unterpächter alle von ihm eingebrachten Gegenstände ordnungsgemäß auf seine Kosten aus dem Kleingarten zu entfernen (z.B. Figuren, Laternen), es sei denn, diese werden vom nachfolgenden Unterpächter übernommen.

Kommt der Unterpächter dieser Verpflichtung nicht nach, sind die Stadt, der Bezirksverband oder der jeweilige Verein nach einmaliger schriftlicher Abmahnung berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Unterpächters durchzuführen oder durchführen zu lassen.

- 7) Die Stadt, der Bezirksverband oder der Verein sind berechtigt, die Übereignung von Anpflanzungen und Baulichkeiten, mit denen der Unterpächter den Kleingarten versehen hat, ganz oder teilweise zu verlangen. Werden die Anpflanzungen und Baulichkeiten von der Stadt übernommen, gilt für die hierfür zu leistende Entschädigung § 16 entsprechend; werden die Anpflanzungen und Baulichkeiten vom Bezirksverband oder dem Verein übernommen, gilt für die hierfür zu leistende Entschädigung § 17 entsprechend

## **§ 16**

### **Entschädigungsregelung bei Geländebedarf der Stadt / Kleingartenschlichtungskommission**

- 1) Wird der Generalpachtvertrag und damit auch der betreffende Zwischenpachtvertrag und die betroffenen Unterpachtverträge nach § 13 gekündigt, haben der Bezirksverband, der betroffene Verein und der Unterpächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die jeweils eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Baulichkeiten, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung zulässig und üblich sind. Für Solarstromanlagen sowie stationäre Grillanlagen besteht kein Entschädigungsanspruch.
- 2) Die Höhe der an den Bezirksverband, den betroffenen Verein und den Unterpächter zu zahlenden Entschädigung wird von den zuständigen Stellen der Stadt ermittelt. Es bleibt diesen Stellen vorbehalten, die geeigneten Grundlagen zur Berechnung der Entschädigung selbst zu bestimmen. Bei der Wertermittlung sollen je ein Vertreter des Bezirksverbandes und des Vereins zugegen sein. Die Entschädigung wird unmittelbar an die Empfangsberechtigten ausgezahlt.

- 3) Einsprüche gegen die Höhe der festgestellten Entschädigung sind bei der zuständigen Stelle der Stadt anzumelden und werden der "Kleingartenschlichtungskommission" zur Entscheidung vorgelegt. Mitglieder der Kleingartenschlichtungskommission sind: ein Vertreter der für die vertraglichen Angelegenheiten zuständigen Dienststelle als Vorsitzender, ein Vertreter der für das Kleingartenwesen fachlich zuständigen Dienststelle, zwei Mitglieder des Gemeinderates sowie ein Vertreter des Bezirksverbandes. Die Entscheidung der Kleingartenschlichtungskommission ist für die Beteiligten verbindlich.

### **§ 17**

#### **Entschädigungsregelung bei Wechsel des Unterpächters; Pachtnachfolge**

- 1) Beim Wechsel des Unterpächters wird die Höhe der Entschädigung, die der nachfolgende Unterpächter dem Ausscheidenden zu zahlen hat, von der Wertermittlungskommission des betreffenden Vereins festgestellt. Anspruch auf Entschädigung besteht nur für zulässige Gartenhäuser, funktionsfähige Brunnen und zulässige Anpflanzungen. Sonstige zulässige Baulichkeiten können entschädigt werden, wenn diese auf Wunsch des nachfolgenden Unterpächters im Kleingarten verbleiben. Für Solarstromanlagen sowie stationäre Grillanlagen besteht kein Entschädigungsanspruch.
- 2) Im Streitfall erfolgt auf Antrag eine erneute Wertermittlung durch den Bezirksverband nach den Richtlinien des Landesverbandes; die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Wird auch durch diese Wertermittlung keine Einigung erzielt, kann der abgebende Pächter die Fachberatung des Landesverbandes heranziehen. Die Entscheidung des Landesverbandes ist für die Beteiligten verbindlich.
- 3) Dem bisherigen Unterpächter steht bei der Neuverpachtung des Kleingartens keinerlei Mitwirkungsrecht bei der Auswahl seines Nachfolgers zu.

### **§ 18**

#### **Verfahrensweise bezüglich unzulässiger Baulichkeiten und Anpflanzungen bei Wechsel des Unterpächters**

- 1) Baulichkeiten und Anpflanzungen in einem Kleingarten, die nach den Bestimmungen der Kleingartenordnung unzulässig sind, sind spätestens beim Wechsel des Unterpächters zu entfernen. Die Überschreibung eines Kleingartens auf den Ehepartner(in) oder Lebenspartner(in) gilt nicht als Wechsel des Unterpächters.
- 2) Bei Gartenhäusern (Altfälle), bei denen ein Rückbau auf die zulässigen Maße zur Gefährdung des gesamten Objektes führt, entfällt die Rückbauverpflichtung gemäß Abs. 1; alle anderen unzulässigen Baulichkeiten sind zu entfernen. Bei einer Ermittlung des Gebäudewertes zur Festsetzung einer Entschädigung wird nur der Wert der vertraglich zulässigen Größe angesetzt. Die Liste der Gartenhäuser bzw. Kleingärten, die nicht der Rückbauverpflichtung unterliegen, ist bei der Stadt und beim Bezirksverband hinterlegt.
- 3) Unzulässige Baulichkeiten und Anpflanzungen, die bei dem vorhergehenden Wechsel des Unterpächters vom derzeitigen Unterpächter lediglich übernommen worden sind, können im Einzelfall bis zu dem unter Abs. 1 genannten Zeitpunkt (Wechsel des Unterpächters) geduldet werden.

Eine Duldung ist nicht möglich, wenn

- bei dem vorhergehenden Wechsel des Unterpächters der unzulässige Zustand bereits beanstandet und abgemahnt wurde,



- der Unterpächter Maßnahmen durchführt, die den unzulässigen Zustand verfestigen oder erweitern,
  - der unzulässige Zustand in seinen Auswirkungen auf die Umgebung so schwerwiegend ist, dass er nicht länger hingenommen werden kann; in einem solchen Fall ist der unzulässige Zustand unverzüglich zu beseitigen.
- 4) Unzulässige Anpflanzungen und Baulichkeiten sind grundsätzlich vom abgebenden Unterpächter bzw. auf dessen Kosten zu beseitigen. Kommt der abgebende Unterpächter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der jeweilige Verein die Kosten der Entfernung ermitteln und den Ablösebetrag, den der nachfolgende Unterpächter an den abgebenden Unterpächter zu entrichten hat, um die Kosten der Entfernung vermindern. Dies wird im Wertermittlungsprotokoll durch die Unterschrift der Unterpächter bestätigt. In diesem Fall geht die Verpflichtung zur Entfernung der unzulässigen Anpflanzungen und Baulichkeiten auf den nachfolgenden Unterpächter über. Dies ist im Kleingarten-Unterpachtvertrag mit dem neuen Pächter festzuhalten. Ferner sind die zu entfernenden Anpflanzungen und Baulichkeiten zu benennen und zu beschreiben; dies kann durch Pläne oder Fotos ergänzt werden.

### **§ 19** **Nutzungsrechte der Stadt**

Die Stadt oder die von ihr beauftragten Unternehmen sind berechtigt, das Vereinsgelände und die Kleingärten nach Benachrichtigung des Vereins und des Kleingärtners/Unterpächters für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, für den Einbau von Kanälen, für Bodenuntersuchungen sowie für sonstige Maßnahmen dieser Art in Anspruch zu nehmen. Hierdurch entstandene Schäden an Anpflanzungen und Anlagen sind entsprechend § 16 zu entschädigen.

### **§ 20** **Fachberatung**

Für die fachgerechte Gestaltung und Pflege des Kleingartens, insbesondere in Fragen des Pflanzenschutzes und der Düngung, kann fachlicher Rat beim vom Vorstand bestellten Vereinsfachberater oder bei der Fachberatung des zuständigen Fachbereichs der Stadt (derzeit Fachbereich Grünflächen und Umwelt) eingeholt werden.

### **§ 21** **Fachaufsicht**

- 1) Den zuständigen Stellen der Stadt obliegt die Aufsicht über alle von der Kleingartenordnung erfassten Kleingärten. Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist den Beauftragten der Stadt nach vorheriger Benachrichtigung des Kleingärtners / Unterpächters der Zutritt zu den Gärten zu gestatten.
- 2) Der jeweilige Vereinsvorstand und der Bezirksverband sind für die Kleingartenanlagen verantwortlich. Den Anordnungen des Vorstandes und der von ihm Beauftragten ist Folge zu leisten. Ihnen ist der Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Benachrichtigung des Kleingärtners / Unterpächters ebenfalls zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug bedarf es der vorherigen Benachrichtigung nicht.

## § 22

### Schlussbestimmungen, Anlagen, Inkrafttreten

- 1) Die vorliegenden Bestimmungen sind Bestandteil
  - des Generalpachtvertrages zwischen der Stadt und dem Bezirksverband,
  - der Zwischenpachtverträge zwischen dem Bezirksverband und den jeweiligen Vereinen (Zwischenpächter),
  - den Unterpachtverträgen zwischen den Vereinen und den einzelnen Kleingärtnern (Unterpächter).

Die Muster des Generalpachtvertrages, der Zwischenpachtverträge und der Unterpachtverträge sind als Anlagen beigefügt.

- 2) Diese Bestimmungen treten ab 01.01.2015 in Kraft. Sie ersetzen die bisherige Kleingartenordnung.

Mannheim ,den 08.1.2016

Der Oberbürgermeister

*Ad V-2*

# Kleingarten-Generalpachtvertrag

zwischen

der **Stadt Mannheim**, vertreten durch den Oberbürgermeister, im Folgenden „Stadt“ genannt.

und

dem **Bezirksverband der Gartenfreunde e. V. Mannheim**, im Folgenden „Bezirksverband“ genannt.

## Übersicht

- § 1 Vertragsgegenstand
- § 2 Grundsätze der Weiterverpachtung
- § 3 Vertragslaufzeit
- § 4 Entgelte
- § 5 Pachtzinsersetzung
- § 6 Sonderregelungen für einzelne Vereine
- § 7 Schlussbestimmungen

## Vorbemerkung

Die Nutzung der städtischen Kleingartenanlagen ist in der Kleingartenordnung vom 01.01.2015 geregelt. Gemäß § 1 Abs. 5 der Kleingartenordnung verpachtet die Stadt mit nachfolgendem Vertrag die städtischen Kleingartenanlagen an den Bezirksverband der Gartenfreunde Mannheim e.V. als Hauptpächter.

## **§ 1**

### Vertragsgegenstand

(1) Die Stadt verpachtet an den Bezirksverband die in den entsprechenden Lageplänen und dem Bestandsverzeichnis ausgewiesenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen zur Weiterverpachtung an die einzelnen Kleingartenvereine.

(2) Bestandteile dieses Generalpachtvertrages sind

- a) die Lagepläne
- b) das Bestandsverzeichnis
- c) die Kleingartenordnung der Stadt Mannheim vom 01.01.2015

in den jeweils gültigen Fassungen. Diese Unterlagen bzw. Bestimmungen sind dem Bezirksverband bekannt und werden von ihm anerkannt.

Durch frühere Verträge ist der Bezirksverband bereits im Besitze der Unterlagen zu a) und b); die Kleingartenordnung ist in der Anlage beigefügt.

## **§ 2**

### Grundsätze der Weiterverpachtung

Die Weiterverpachtung hat zu den Bedingungen der beiliegenden Musterverträge (Kleingarten-Zwischenpachtvertrag und Kleingarten-Unterpachtvertrag) zu erfolgen.

### **§ 3** **Vertragslaufzeit**

Der Generalpachtvertrag tritt am 01.01.2015 in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes bzw. der Kleingartenordnung der Stadt Mannheim.

### **§ 4** **Entgelte**

#### **1. Generelle Regelungen**

- (1) Das sich aus dem Bestandsverzeichnis ergebende Jahresentgelt ist jeweils zur Hälfte zum 30. Juni und zum 20. November für das Kalenderjahr an die Stadt Mannheim zu zahlen, sofern im Einzelfall keine abweichende Regelung getroffen wird.  
Bei Zahlungsverzug gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches ( BGB ).
- (2) Der Bezirksverband kann gegen die Forderungen der Stadt Mannheim nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.

#### **2. Pacht**

- (1) Die Pacht beträgt für Kleingartenflächen 0,20 €/m<sup>2</sup>/Jahr  
und für Stellplatzflächen 0,50 €/100 m<sup>2</sup>/Jahr.
- (2) Für die Höhe der vom Bezirksverband an die Stadt zu entrichtenden Pacht ist das jeweils gültigen Bestandsverzeichnisse maßgebend. Die Wege und nicht gärtnerisch genutzten Flächen wie z.B. Kinderspielplätze, Kompostlagerflächen o.ä. innerhalb der Kleingartenanlagen gehören zum Pachtgelände, ohne dass für sie Pacht erhoben wird; dies ist in dem Bestandsverzeichnis bereits berücksichtigt.
- (3) Das Bestandsverzeichnis über die vom Bezirksverband gepachteten Flächen wird jeweils zum 1. Januar, der auf die jeweilige Veränderung erfolgt, fortgeschrieben.
- (4) Für Neuanlagen wird eine pachtzinsfreie Aufwuchszeit von zwei Jahren gewährt; diese beginnt mit dem auf die Übergabe folgenden 1. Januar. Die pachtzinsfreie Aufwuchszeit gilt jedoch nicht für Stellplatzflächen.
- (5) Für Pachtzinsanpassungen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) in der jeweils gültigen Fassung. Bei künftigen Pächterhöhungen ist bei der Berechnung der Erhöhung von der jeweils gültigen Pacht ohne Grundsteueranteil auszugehen.

#### **3. Grundsteuer**

- (1) Zur Abgeltung der von der Stadt als Grundstückseigentümerin zu entrichtenden Grundsteuer (Grundstücke mit fremden Gebäude) entrichtet der Bezirksverband an die Stadt einen Zuschlag zum Pachtzins für Kleingartenflächen (ohne Parkplatzflächen) von 0,01 €/m<sup>2</sup> und Jahr. Der Bezirksverband kann diesen Zuschlag in gleicher Weise bei den Vereinen (Zwischenpächter) und diese bei den Kleingärtnern (Unterpächter) anfordern.
- (2) Sofern vom Gesetzgeber hinsichtlich der Anforderung der Grundsteuer eine für die Kleingärtner günstigere Regelung getroffen wird, findet diese Anwendung.

- (3) Für den Fall, dass die Finanzbehörde weitere im Generalpachtvertrag überlassene Flächen zur Grundsteuer veranlagt oder sich die Grundsteuer so erhöht, dass die der Stadt als Grundstückseigentümerin entstehenden Aufwendungen nicht mehr durch den in Abs. 1 genannten Zuschlag gedeckt werden, kann die Stadt die Vereinbarungen bezüglich des Zuschlages mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, ohne dass der Generalpachtvertrag insgesamt gekündigt werden muß.

#### **4. Gaststättenpauschale**

Soweit in den Kleingartenanlagen Wirtschaftsbetriebe (Gaststätten) betrieben werden, hat der Bezirksverband an die Stadt einen Zuschlag zum Pachtzins in Höhe von derzeit jeweils 306,- €/Jahr zu entrichten.

Entfällt der Gaststättenbetrieb ( z.B. durch Leerstand nach Ausscheiden des Wirtes ), so entfällt auch die Pauschale ab dem auf den Meldungseingang bei der zuständigen Dienststelle der Stadt folgenden Zahlungstermin der Pauschale.

#### **5. Betriebskosten**

Falls bei der Nutzung der Kleingärten oder der Vereinsanlagen Betriebskosten (z.B. Müllgebühren, Niederschlagswassergebühren, Strom- oder Wasserkosten u. ä.) anfallen, sind diese grundsätzlich vom Verursacher zu übernehmen. Sofern die Stadt als Grundstückseigentümerin mit derartigen Kosten belastet wird, leistet der Bezirksverband hierfür Ersatz. Der Bezirksverband kann diese Kosten vom jeweiligen Verein (Zwischenpächter) und dieser die Kosten beim jeweiligen Verursacher zurückfordern.

Beim Bezug von Wasser aus dem öffentlichen Netz erfolgt die Abrechnung direkt zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Abnehmer.

### **§ 5** **Pachtzinserstattung**

Bei pünktlicher Zahlung des Pachtzinses erhält der Bezirksverband von der Stadt eine **Pachtzinserstattung in Höhe von 17,73 %** des jeweils geschuldeten Jahrespachtzinses.

Die Erstattung ist zweckgebunden für kleingärtnerische Belange einschließlich eines angemessenen Verwaltungsaufwandes zu verwenden. Der Bezirksverband verpflichtet sich, alljährlich der Stadt Mannheim einen detaillierten Verwendungsnachweis vorzulegen. Die Rückerstattung darf nur an Kleingärtnervereine weitergegeben werden, die innerhalb der Gemarkung Mannheim ansässig sind und den von ihnen zu entrichtenden Jahrespachtzins vollständig bezahlt sowie den letztjährigen Verwendungsnachweis vorgelegt haben. Über die nähere Verfahrensweise besteht zwischen den Parteien eine gesonderte vertragliche Vereinbarung.

### **§ 6** **Sonderregelungen für einzelne Kleingartenvereine**

Die Sonderregelungen für einzelne Vereine sind in der Anlage zu diesem Vertrag aufgeführt.

**§ 7**  
**Schlussbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Der Generalpachtvertrag vom 22.08./10.09.2002 einschließlich aller Nachtragsverträge sowie aller sonstigen nachträglichen Vereinbarungen zu diesem Vertrag werden einvernehmlich zum 31.12.2014 aufgehoben.

Mannheim, den

Mannheim, den

Der Oberbürgermeister

Bezirksverband der Gartenfreunde e.V. Mannheim

## Anlage

zu § 6 des Kleingarten-Generalpachtvertrages zwischen der Stadt Mannheim und dem Bezirksverband der Gartenfreunde Mannheim e.V.

Sonderregelungen für einzelne Vereine

### **1. Mannheim Herzogenried**

Ein Anlageteil des Kleingärtnervereines Mannheim-Herzogenried grenzt an eine städtische Bezirkssportanlage an. Das Gartengelände und die Bezirkssportanlage sind durch einen Ballfangzaun getrennt. Bei Bedarf hat der Verein bzw. der betroffene Gartenpächter die Zaunreparatur zu ermöglichen.

Der Verein ist zu verpflichten, in die Unterpachtverträge mit den betroffenen Gärtnern eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen.

### **2. Mannheim-Süd**

Die Stadt hat vom Unterländer Evangelischen Kirchenfonds, vertreten durch die evangelische Pflege Schönau die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 12370/2, 12371 und 12375 im Aufeldgebiet angepachtet. Diese Grundstücke sind an den Bezirksverband im Rahmen dieses Generalpachtvertrages weiterverpachtet.

Für diese Grundstücke gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Generalpachtvertrages. Der Pachtvertrag zwischen der Evangelischen Pflege Schönau als Verpächterin und der Stadt ist bereits im Besitz des Bezirksverbandes. Eventuell von den Bestimmungen des Generalpachtvertrages abweichende Bestimmungen des Pachtvertrages zwischen der Evangelischen Pflege Schönau und der Stadt gehen jedoch vor und finden ggf. entsprechende Anwendung.

### **3. Mannheim-Ost**

Einige Kleingärten des Kleingartenvereines Mannheim-Ost befinden sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuostheim. In die Unterpachtverträge mit den dortigen Kleingärtnern ist daher nachstehende Bedingung aufzunehmen:

- a) Der Garten liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuostheim. Dadurch ergeben sich nach den luftverkehrsrechtlichen Vorschriften Beschränkungen hinsichtlich der Höhe von Baulichkeiten und Anpflanzungen.
- b) Der Pächter verpflichtet sich, auf seine Kosten (z. B. durch entsprechende Rückbaumaßnahmen bei Baulichkeiten oder durch Rückschnitt bzw. Entfernen von Anpflanzungen) dafür zu sorgen, dass die nach den luftverkehrsrechtlichen Vorschriften zulässigen Höhenmaße nicht überschritten werden.
- c) Das Pflanzen von Bäumen bedarf der vorherigen Zustimmung der Luftfahrtbehörde.
- d) Sofern der Unterpächter diesen Verpflichtungen nicht nachkommt, können die erforderlichen Maßnahmen entsprechend § 5 des Kleingarten-Unterpachtvertrages vorgenommen werden; zur Durchführung der Maßnahmen ist auch die Rhein-Neckar-Flugplatz GmbH berechtigt.
- e) Die die Pläne des Bauschutzbereichs sind als Anlage beigefügt.

#### **4. Mallau**

Seit dem 01. April 1997 ist eine Teilfläche von 180 m<sup>2</sup> des Grundstückes Flst. Nr. 13814/6 in Mannheim-Neckarau, Friedhofstraße, in den jeweiligen Generalpachtvertrag einbezogen. Der Bezirksverband ist bereits im Besitz eines Lageplanes der betreffenden Fläche.

Auf der genannten Fläche befindet sich ein Lagergebäude. Dieses Lagergebäude hat der Kleingartenverein Mallau vom Vormieter erworben. Mit dem Vormieter war vereinbart, dass dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mietfläche einschl. Lagergebäude vollständig geräumt an die Stadt zurückzugeben hat. Sofern die genannte Fläche aus dem Generalpachtvertrag herausgenommen wird, obliegt diese Räumungsverpflichtung sowohl dem Kleingartenverein Mallau als auch dem Bezirksverband.

#### **5. Staudenweg**

Zwischen der Walkürenstraße und der Straße „Märker Querschlag“ verläuft entlang des Vereinsgeländes ein an beiden Enden mit nicht abschließbaren Toren versehener Verbindungsweg. Der Kleingärtnerverein Staudenweg hat auf seine Kosten die Verkehrssicherheit der Tore zu gewährleisten.



## **Kleingarten-Zwischenpachtvertrag**

zwischen

dem **Bezirksverband der Gartenfreunde e. V. Mannheim**,  
-im Folgenden "Bezirksverband" genannt

und

dem Kleingartenverein \_\_\_\_\_  
im Folgenden „Verein“ genannt.

### **Vorbemerkung**

Die Nutzung der städtischen Kleingartenanlagen ist in der Kleingartenordnung vom 01.01.2015 geregelt. Gemäß § 1 Abs. 5 der Kleingartenordnung verpachtet der Bezirksverband mit folgendem Vertrag die beschriebene Kleingartenanlage an den Verein als Zwischenpächter.

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

- (1) Auf der Grundlage des zwischen der Stadt Mannheim und dem Bezirksverband abgeschlossenen Kleingarten-Generalpachtvertrages vom 01.01.2015 verpachtet der Bezirksverband an den Verein die in den entsprechenden Lageplänen und dem Bestandsverzeichnis ausgewiesenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen zur Weiterverpachtung an die einzelne Kleingärtner.
- (2) Bestandteile dieses Kleingarten-Zwischenpachtvertrages sind
  - a) die Lagepläne
  - b) das Bestandsverzeichnis
  - c) die Kleingartenordnung vom 01.01.2015

in den jeweils gültigen Fassungen. Diese Unterlagen bzw. Bestimmungen sind dem Verein bekannt und werden von ihm anerkannt. Insbesondere verpflichtet sich der Verein, die Bestimmungen der Kleingartenordnung zu beachten und den sich daraus ergebenden Verpflichtungen nachzukommen.

Durch frühere Verträge ist der Verein bereits im Besitz der Unterlagen zu a) und b); die Kleingartenordnung ist in der Anlage beigefügt.

### **§ 2**

#### **Grundsätze der Weiterverpachtung**

Die Weiterverpachtung hat zu den Bedingungen des beiliegenden Musters des Kleingarten-Unterpachtvertrages zu erfolgen.

### **§ 3**

#### **Vertragslaufzeit**

Der Zwischenpachtvertrag tritt am  in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes bzw. der Kleingartenordnung der Stadt Mannheim.

## **§ 4** **Entgelt**

### **1. Generelle Regelung**

- (1) Das sich aus dem Bestandsverzeichnis ergebende jährliche Entgelt ist vom Verein halbjährlich in gleichen Raten zum 01.05. und 01.10. an den Bezirksverband zu zahlen, sofern im Einzelfall keine abweichende Regelung getroffen wird.  
Bei Zahlungsverzug gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches ( BGB ).
- (2) Der Verein kann gegen die Forderungen des Bezirksverbandes nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.

### **2. Pacht**

- (1) Die Pacht beträgt für Kleingartenflächen 0,20 €/m<sup>2</sup>/Jahr  
und für Stellplatzflächen 0,50 €/100 m<sup>2</sup>/Jahr.
- (2) Für die Höhe der vom Verein an den Bezirksverband zu entrichtenden Pacht ist das jeweils gültigen Bestandsverzeichnisse maßgebend. Die Wege und nicht gärtnerisch genutzten Flächen wie z.B. Kinderspielplätze, Kompostlagerflächen o.ä. innerhalb der Kleingartenanlagen gehören zum Pachtgelände, ohne dass für sie Pacht erhoben wird; dies ist in dem Bestandsverzeichnis bereits berücksichtigt.
- (3) Das Bestandsverzeichnis über die vom Bezirksverband verpachteten Flächen wird jeweils zum 1. Januar, der auf die jeweilige Veränderung erfolgt, fortgeschrieben.
- (4) Für Neuanlagen wird eine pachtzinsfreie Aufwuchszeit von zwei Jahren gewährt; diese beginnt mit dem auf die Übergabe folgenden 1. Januar. Die pachtzinsfreie Aufwuchszeit gilt jedoch nicht für Stellplatzflächen.
- (5) Für Pachtzinsanpassungen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) in der jeweils gültigen Fassung. Bei künftigen Pachterhöhungen ist bei der Berechnung der Erhöhung von der jeweils gültigen Pacht ohne Grundsteueranteil auszugehen.

### **3. Grundsteuer**

- (1) Zur Abgeltung der von der Stadt als Grundstückseigentümerin zu entrichtenden Grundsteuer (Grundstücke mit fremden Gebäude) entrichtet der Bezirksverband an die Stadt einen Zuschlag zum Pachtzins für Kleingartenflächen (ohne Parkplatzflächen) von 0,01 €/m<sup>2</sup> und Jahr. Der Bezirksverband kann diesen Zuschlag in gleicher Weise bei den Vereinen (Zwischenpächter) und diese bei den Kleingärtnern (Unterpächter) anfordern.
- (2) Sofern vom Gesetzgeber hinsichtlich der Anforderung der Grundsteuer eine für die Kleingärtner günstigere Regelung getroffen wird, findet diese Anwendung.
- (3) Für den Fall, dass die Finanzbehörde weitere im Generalpachtvertrag überlassene Flächen zur Grundsteuer veranlagt oder sich die Grundsteuer so erhöht, dass die der Stadt als Grundstückseigentümerin entstehenden Aufwendungen nicht mehr durch den in Abs. 1 genannten Zuschlag gedeckt werden, können die Stadt und der Bezirksverband die Vereinbarungen bezüglich des Zuschlages mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, ohne dass der Zwischenpachtvertrag insgesamt gekündigt werden muss.

#### 4. Gaststättenpauschale

Soweit in der Kleingartenanlage ein Wirtschaftsbetrieb (Gaststätten) betrieben wird, hat der Verein an den Bezirksverband einen Zuschlag zum Pachtzins in Höhe von derzeit 306,-- €/Jahr zu entrichten.

Entfällt der Gaststättenbetrieb ( z.B. durch Leerstand nach Ausscheiden des Wirtes ), so entfällt auch die Pauschale ab dem auf den Meldungseingang bei der zuständigen Dienststelle der Stadt folgenden Zahlungstermin der Pauschale.

#### 5. Betriebskosten

Falls bei der Nutzung des Vertragsgegenstandes oder der Vereinsanlagen Betriebskosten (z.B. Müllgebühren, Niederschlagswassergebühren, Strom- oder Wasserkosten u. ä.) anfallen, sind diese grundsätzlich vom Verursacher zu übernehmen. Sofern die Stadt als Grundstückseigentümerin mit derartigen Kosten belastet wird, leistet der Verein über den Bezirksverband Ersatz und kann diese Kosten beim jeweiligen Verursacher zurückfordern.

Beim Bezug von Wasser aus dem öffentlichen Netz erfolgt die Abrechnung direkt zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Abnehmer.

### § 5 Sonderregelungen

(siehe jeweilige Zwischenpachtverträge)

### § 6 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sofern bereits ein Kleingarten-Zwischenpachtvertrag besteht, wird dieser einschl. eventueller Nachtragsverträge mit In Kraft treten dieses Zwischenpachtvertrages aufgehoben

Mannheim, den

Bezirksverband der Gartenfreunde e.V.  
Mannheim

Mannheim, den

(Verein)

Der Vorstand

## Kleingarten-Unterpachtvertrag

zwischen

dem **Kleingartenverein**

\_\_\_\_\_ ,  
-im Folgenden "Verein" genannt (Verpächter / Zwischenpächter)

und

Herrn/Frau \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

im Folgenden „Unterpächter“ genannt.

### Vorbemerkung

Die Nutzung der städtischen Kleingartenanlagen ist in der Kleingartenordnung vom 01.01.2015 geregelt. Gemäß § 1 Nr. 5 der Kleingartenordnung verpachtet der Verein mit nachfolgendem Unterpachtvertrag den dort beschriebenen Kleingarten an den Unterpächter.

### § 1

#### Vertragsgegenstand

- (1) Auf der Grundlage des zwischen der Stadt Mannheim und dem Bezirksverband der Gartenfreunde e.V. abgeschlossenen Kleingarten-Generalpachtvertrages vom 01.01.2015 sowie des zwischen dem Bezirksverband und dem Kleingartenverein abgeschlossenen Kleingarten-Zwischenpachtvertrages verpachtet der Verein in der (Dauer-) Kleingartenanlage

\_\_\_\_\_ den Kleingarten Nr. \_\_\_\_\_ mit ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
an den Unterpächter.

- (2) Bestandteile dieses Kleingarten-Unterpachtvertrages sind
- der Lageplan
  - die Kleingartenordnung vom 01.01.2015

### § 2

#### Vertragslaufzeit

- (1) Der Unterpachtvertrag tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Pachtjahr entspricht dem Kalenderjahr.
- (2) Der Unterpächter kann den Vertrag zum Ende des Pachtjahres kündigen. Die Kündigung muss spätestens am 3. Werktag im Juli des betreffenden Jahres schriftlich beim Verein (Verpächter/Zwischenpächter) eingegangen sein.
- (3) Der Unterpachtvertrag endet bei Tod des Unterpächters; mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt. Sofern keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen, kann ein von Eheleuten oder Lebenspartnern gemeinschaftlich geschlossener Kleingarten-Unterpachtvertrag mit dem Überlebenden fortgesetzt werden, es sei denn, dieser erklärt binnen eines Monats nach dem Todesfall, dass er den Vertrag nicht fortsetzen will.

- (4) Die Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verein (Zwischenpächter), den Bezirksverband der Gartenfreunde Mannheim e.V. (Generalpächter) oder die Stadt Mannheim als Grundstückseigentümerin richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes bzw. der Kleingartenordnung der Stadt Mannheim.

### **§ 3**

#### **Nutzung des Vertragsgegenstandes (Kleingarten), Rechte und Pflichten des Unterpächters**

Der Unterpächter ist berechtigt, den Vertragsgegenstand gemäß den Bestimmungen der jeweils aktuellen Kleingartenordnung zu nutzen. Insbesondere hat er die im Kleingarten vorhandenen Gebäude, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.

Der Unterpächter bestätigt, die Bestimmungen der Kleingartenordnung zu beachten und den sich daraus ergebenden Verpflichtungen, insbesondere gem. den §§ 2, 3, 4, 5 und 11 der Kleingartenordnung, nachzukommen.

### **§ 4**

#### **Entgelt**

- (1) Für die Kleingartenfläche beträgt das Entgelt 0,21 €/m<sup>2</sup>/Jahr (Pacht 0,20 €/m<sup>2</sup>/Jahr; Grundsteueranteil 0,01€/m<sup>2</sup>/Jahr); insgesamt \_\_\_\_\_ €/Jahr.
- (2) Der Unterpächter hat das vereinbarte Entgelt jeweils am \_\_\_\_\_ für das Kalenderjahr an den Verein zu zahlen, sofern im Einzelfall keine abweichende Regelung getroffen wird. Bei Zahlungsverzug gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches ( BGB ).
- (3) Der Unterpächter kann gegen die Forderungen des Vereins nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.
- (4) Grundsteuer
- (a) Zur Abgeltung der von der Stadt als Grundstückseigentümerin zu entrichtenden Grundsteuer (Grundstücke mit fremden Gebäude) entrichtet der Bezirksverband an die Stadt einen Zuschlag zum Pachtzins für Kleingartenflächen (ohne Parkplatzflächen) von 0,01 €/m<sup>2</sup> und Jahr. Der Bezirksverband kann diesen Zuschlag in gleicher Weise bei den Vereinen (Zwischenpächter) und diese bei den Kleingärtnern (Unterpächter) anfordern ( siehe oben § 4 Abs. 1 ).
- (b) Sofern vom Gesetzgeber hinsichtlich der Anforderung der Grundsteuer eine für die Kleingärtner günstigere Regelung getroffen wird, findet diese Anwendung.
- (c) Für den Fall, dass die Finanzbehörde weitere im Kleingarten-Generalpachtvertrag überlassene Flächen zur Grundsteuer veranlagt oder sich die Grundsteuer so erhöht, dass die der Stadt als Grundstückseigentümerin entstehenden Aufwendungen nicht mehr durch den in Abs. 4 (a) genannten Zuschlag gedeckt werden, können die Stadt, der Bezirksverband oder der Verein die Vereinbarungen bezüglich des Zuschlages mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündigen, ohne dass der Unterpachtvertrag insgesamt gekündigt werden muss.
- (d) Beim Bezug von Wasser aus dem öffentlichen Netz erfolgt die Abrechnung direkt zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Abnehmer. Der Unterpächter hat die auf ihn entfallenden (anteiligen) Wasserkosten zu übernehmen.

**§ 5**  
**Beseitigung unzulässiger Baulichkeiten und Anpflanzungen,**  
**Kündigung des Unterpachtvertrages**

Nimmt der Unterpächter unzulässige Anpflanzungen vor oder errichtet er unzulässige Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen oder sonstige Einrichtungen sind sowohl der Verein (Verpächter/Zwischenpächter), der Bezirksverband der Gartenfreunde Mannheim e.V. (Generalpächter) als auch die Stadt Mannheim berechtigt, diese auf Kosten des Unterpächters zu beseitigen oder beseitigen zu lassen, wenn der Unterpächter nach schriftlicher Abmahnung nicht innerhalb einer Frist von längstens 3 Monaten die Beanstandung selbst beseitigt hat.

Unabhängig davon kann der Unterpachtvertrag gem. den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes bzw. der Kleingartenordnung der Stadt Mannheim gekündigt werden.

**§ 6**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sofern bereits ein Kleingarten-Unterpachtvertrag besteht, wird dieser einschl. eventueller Nachtragsverträge mit In Kraft treten dieses Unterpachtvertrages aufgehoben

Mannheim, den  
  
(Verein)  
Der Vorstand

Mannheim, den  
  
Unterpächter