



Merkblatt für unsere Pächter

Was bedeutet eigentlich „kleingärtnerische Nutzung“ konkret?

Sie haben von der Bahn-Landwirtschaft einen Kleingarten auf Basis des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) gepachtet. Das bietet Ihnen eine Vielzahl von (Schutz-)Rechten im Vergleich zu sog. „Freizeitgärten“. Mit dem Privileg z.B. einer sehr günstigen Pacht und einem besonderen Kündigungsschutz geht allerdings auch die Pflicht zur sogenannten **kleingärtnerischen Nutzung** Ihrer Parzelle einher.

Nachfolgend dazu einige ausgesuchte Beispiele*:

Ein wesentlicher Eckpunkt ist die **zulässige Bebauung auf einer Parzelle**. So ist die Größe einer **Laube** auf maximal 24 m² begrenzt. Alle überdachten Flächen auf der Parzelle, also z.B. Ihre Laube zusammen mit einem **überdachten Freisitz** oder mit einem separaten **Geräteschuppen**, sind dabei zusammenzuzählen. Gewächshäuser werden bei der Größenbegrenzung von max. 24 m² dafür nicht mitgerechnet.

Auch darf eine **Laube nur einfach gestaltet und ausgestattet** sein. Dies bedeutet, dass die Laube z.B. von ihrer Ausstattung her nicht zum Wohnen geeignet sein und auch nicht zum Wohnen genutzt werden darf. Fernsehanlagen, womöglich noch mit einer Antenne oder Satellitenschüssel z.B. auf dem Laubdach, ebenso wie „Badezimmer“, Einbauküchen, Kocheinrichtungen, Geschirrspüler etc. gehören nicht in eine Laube. Auch das Übernachten in der eigenen Laube ist generell nicht gestattet.

Für sämtliche Aufbauten, aber auch Anlagen wie z.B. Abwassersammelgruben, müssen Sie vor deren Errichtung einen **Bauantrag** vorlegen. Diesen können Sie über die Bahn-Landwirtschaft einreichen. Die Eigentümer unserer Pachtgrundstücke (egal, ob es sich um die Bahn, das Bundeseisenbahnvermögen oder private Eigentümer handelt) entscheiden, ob sie mit einer Errichtung einverstanden sind. Sollte der Eigentümer seine Zustimmung nicht erteilen, dürfen Sie nicht (oder nicht wie geplant) bauen. Die Zustimmung des Eigentümers beinhaltet keine Genehmigung im baugesetzlichen Sinne. Für einen Bauantrag nach Landesbauordnung sind Sie zusätzlich und unabhängig von der Zustimmung des Eigentümers verantwortlich.

Sollte(n) Ihnen von Ihrem Vor-Pächter für jegliche von Ihnen übernommene Aufbauten und Anlagen keine schriftliche(n) Zustimmung(en) des aktuellen (oder der ehemaligen) Eigentümer(s) übergeben worden sein, gelten Ihre Aufbauten und/ oder Anlagen im Zweifel als nicht genehmigt. Aber keine Sorge: Sie könnten – und sollten! – auch nachträglich noch Bauanträge für bestehende Aufbauten oder Anlagen zur Prüfung auf Zustimmung durch den Grundstückseigentümer einreichen.

*

Die Ausführungen in den Hinweisen sind nur eine allgemeine, beispielhafte Aufzählung. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die „Erwähnung“ eines Hinweises ist keine Beurteilung eines speziellen Kleingartens oder von Gärten in derer Gesamtheit als zusammenhängende Anlage. Gleichzeitig bedeutet die „Nicht-Erwähnung“ von einzelnen Umständen oder Sachverhalten auch keine Duldung oder Genehmigung etwaiger individueller Umstände auf einer bestimmten Parzelle durch die Bahn-Landwirtschaft.



Merkblatt für unsere Pächter

Was bedeutet eigentlich „kleingärtnerische Nutzung“ konkret?

Ungenehmigte oder baurechtlich nicht zulässige Aufbauten und Anlagen sind von Ihnen auf eigene Kosten von der Parzelle zu entfernen. Eine Weitergabe an einen eventuellen Nachpächter ist nicht möglich.

In Punkto **Abwassersammelgruben** – falls vorhanden – erinnern wir an Ihre Pflicht, dem Ubz-Vorstand regelmäßig Nachweise über eine fachgerechte jährliche Entsorgung Ihrer Abwässer vorzulegen. Denken Sie dabei auch daran, dass Sie für Ihre Abwassersammelgrube auch einen aktuellen Dichtigkeitsnachweis vorlegen müssen.

Stichwort **Abwässer**: Diese fallen auf den Parzellen nicht nur durch z.B. Händewaschen oder einen Toilettengang, sondern auch z.B. durch die Nutzung von Gartenpools an. Jegliches „gebrauchtes“ Wasser darf nicht durch „Versickern“ oder „Verrieseln“ entsorgt werden, es ist auch kein Gießwasser für Rasen oder Pflanzen. Bei Fehlen eines dichten und genehmigten Abwassersammelbehälters bedeutet das übrigens nicht, dass Sie keine Toilette in Ihrer Laube betreiben dürfen. Dann aber eben nicht in Form eines Wasserklosetts (oder eines Camping- bzw. Chemieklos), sondern z.B. in Form einer sogenannten Trocken- oder Trenntoilette. Diese sind auf einzelnen Parzellen im Bezirk bewährt im Einsatz, wo Pächter/innen bestehende Sammelgruben beseitigt haben oder von Anfang an für sich eine andere umweltverträgliche Lösung gefunden haben.

Bei **Gartenpools** achten Sie bitte neben dem Thema (Ab-)Wasser auch auf deren maximal zulässige Größe und Ausstattung, die Details dazu finden Sie in unserer Gartenordnung.

Unabdingbar ist eine Bewirtschaftung der Parzelle auf mindestens 1/3 der Fläche durch Anpflanzen von Gartenfrüchten. Denn neben einer sogenannten „Freizeitnutzung“ wird insbesondere der Anbau von z.B. Gemüse, Kräutern und Obst von jedem/r Pächter/in erwartet. Dabei ist auf der Parzelle auch eine gewisse Vielfalt verpflichtend. Ein reiner Obstbaumgarten oder der Anbau allein von Kartoffeln auf einem Drittel der Parzelle ist nicht ausreichend. Die konkrete Größe Ihres Gartens entnehmen Sie bitte Ihrem Pachtvertrag.

Auch **Bäume** sind immer wieder Thema. Bitte erinnern Sie, dass auf einem Kleingarten nur Obstbäume erlaubt sind. Sogenannte Waldbäume (wie Nadelgehölze, Birken) und auch z.B. Walnuss- und auch Essigbäume sind dagegen nicht erlaubt. Sorgen Sie mit einer regelmäßigen Pflege der Parzelle bitte rechtzeitig vorbeugend dafür, dass sich „falsche“ Bäume nicht selbst versamen bzw. sich weiter im Garten auswachsen. Auch Obstbäume benötigen einen regelmäßigen Schnitt für ein gesundes Gedeihen.

Seite 2 von 4

*

Die Ausführungen in den Hinweisen sind nur eine allgemeine, beispielhafte Aufzählung. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die „Erwähnung“ eines Hinweises ist keine Beurteilung eines speziellen Kleingartens oder von Gärten in derer Gesamtheit als zusammenhängende Anlage. Gleichzeitig bedeutet die „Nicht-Erwähnung“ von einzelnen Umständen oder Sachverhalten auch keine Duldung oder Genehmigung etwaiger individueller Umstände auf einer bestimmten Parzelle durch die Bahn-Landwirtschaft.



Merkblatt für unsere Pächter

Was bedeutet eigentlich „kleingärtnerische Nutzung“ konkret?

Es versteht sich sicher auch von selbst, dass Sie in Ihrem Kleingarten eine **gewisse Ordnung** halten. Jedenfalls ist der Garten kein Lagerplatz für „allerlei Sammelsurium“ oder etwa von Müll, alten Autoreifen, Baumaterial jeglicher Art, Fahrrädern oder von abgelegtem Spielzeug etc.. Für die ordnungsgemäße Entsorgung von Sperrmüll, (Garten-)Abfällen und Unrat sind Sie als Pächter verantwortlich.

Natürlich gehört zur sog. **Freizeitnutzung des Gartens** auch geselliges Beisammensein im kleinen Kreis. Beachten Sie dabei, dass Feuerschalen oder (auch freistehende) gemauerte Grills / Kamine / Feuerstätten nicht erlaubt sind. Sie bergen im Zweifel, auch wenn Sie von Ihnen im Betrieb beaufsichtigt wären, eine zu große Feuergefahr.

Ihr Garten ist immer auch Teil einer größeren Gartenanlage. Dass die Gärten untereinander und nach außen abgegrenzt werden, ist legitim. Unzulässig bei der Einzäunung ist allerdings die Verwendung von Stacheldraht. Ob Zaun oder Bewuchs (Hecke) entlang Ihres Gartenzauns, beide sind als Einfriedung in der Höhe auf maximal 1,25 m (innerhalb der Gartenanlage) oder 1,80 m (nach Außen) begrenzt. Dem Pächter obliegt die Einkürzung der Hecken durch regelmäßige Pflegeschnitt.

Mit Blick in die Zukunft erinnern wir Sie an Folgendes:

Spätestens wenn Ihr Pachtvertrag endet – gleich aus welchem Grund –, sind **mindestens sämtliche ungenehmigte oder unerlaubte Aufbauten und Anlagen, alle unzulässigen Anpflanzungen sowie etwaiger Unrat von Ihnen von der Parzelle zu entfernen**. Ein Weiterverkauf an eine/n Nachpächter/in scheidet aus. Diese/r hätte dieselben Anforderungen zur Entfernung zu erfüllen wie Sie.

Sollten Sie Aufbauten, Anlagen oder Anpflanzungen von einem Vorpächter erworben / übernommen haben oder im Laufe Ihrer Pachtzeit selbst im Garten eingebracht haben, tragen Sie dafür als deren Eigentümer/in die Verantwortung sowie das wirtschaftliche Risiko (z.B. Entsorgungskosten).

In diesem Zusammenhang sind auch die **Bewertungen durch qualifizierte und unabhängige Fachpersonen** bei einem Pächterwechsel so wichtig. Die Bewerter kennen z.B. die Regularien des Bundeskleingartengesetzes genau. Es handelt sich bei der Wertermittlung immer um eine Schätzung des Zeitwerts Ihrer Baulichkeiten bzw. Anlagen, d.h. deren Alter und die Restnutzungsdauer etc. werden berücksichtigt. Auch die Werte der kleingärtnerisch erlaubten Pflanzen

Seite 3 von 4

*

Die Ausführungen in den Hinweisen sind nur eine allgemeine, beispielhafte Aufzählung. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die „Erwähnung“ eines Hinweises ist keine Beurteilung eines speziellen Kleingartens oder von Gärten in derer Gesamtheit als zusammenhängende Anlage. Gleichzeitig bedeutet die „Nicht-Erwähnung“ von einzelnen Umständen oder Sachverhalten auch keine Duldung oder Genehmigung etwaiger individueller Umstände auf einer bestimmten Parzelle durch die Bahn-Landwirtschaft.



Merkblatt für unsere Pächter

Was bedeutet eigentlich „kleingärtnerische Nutzung“ konkret?

werden ermittelt. Insgesamt wird neben „Ihren Werten“ damit der Zustand der Parzelle zum Stichtag der Wertermittlung festgehalten. Auf Abweichungen bzw. auf Mängel bei der bisherigen Nutzung bzw. Bewirtschaftung Ihres Kleingartens wird hingewiesen („in Abzug gebrachte Werte“). Die letztendliche – auch wirtschaftliche – Verantwortung für Ihr gesamtes Eigentum bleibt immer bei Ihnen.

Die **Schutzfunktionen** des BKleingG **zugunsten der Kleingärtner** greift auch **im Falle einer Kündigung des Grundstücks durch den Eigentümer** (z.B. weil die betroffene Fläche anderweitig gebraucht oder genutzt werden soll). Ein/e Pächter/in hat in diesem Fall regelmäßig einen **Anspruch auf Entschädigung**. Finanziell ersetzt werden allerdings ausschließlich immer nur rechtmäßig errichtete Aufbauten, Anlagen und nur zulässige Anpflanzungen.

Abschließend möchten wir noch einmal betonen, dass die vorgenannten Beispiele über die Rechte und Pflichten der Gärtner/innen **keine Erfindung Ihres Verpächters Bahn-Landwirtschaft Hauptverband e.V. oder des BLW Bezirk Berlin e.V. oder Ihres Unterbezirksvorstands oder Ihrer Obleute** sind. Sie beruhen vielmehr auf den rechtlichen Vorgaben des BKleingG.

Und unsere jeweiligen Grundstückseigentümer erwarten für die günstige Überlassung der Flächen eine pachtvertrags- und gesetzeskonforme Nutzung. Das bedeutet, dass wir alle – vom Hauptverband über den Bezirk über den Unterbezirks-Vorstand über die Obleute bis hin zu Ihnen als Pächter/in – für die Einhaltung verantwortlich sind.

Aus (vermeidbarer!) Erfahrung können wir berichten, dass eine fortgesetzte nicht-Bundeskleingartengesetz-konforme Nutzung von Gärten als Grund zur Kündigung des Pachtvertrages der Bahn-Landwirtschaft von Grundstückseigentümern herangezogen wurde.

Der Verein kann sich ohne Ihre Mitwirkung (also ohne die Umsetzung der beschriebenen Regeln und Pflichten in den Gärten durch die jeweiligen Pächterinnen und Pächter) **nicht gegen diese Art von Kündigungen wehren**. Es wäre mehr als ärgerlich und sogar fahrlässig, wenn durch das Fehlverhalten einzelner Pächter die Gartenanlage als Ganzes den Schutz des BKleingG verlieren würde.

Dieses Merkblatt steht außer in deutscher Sprache auch in vielen anderen Sprachen zur Verfügung. Die jeweilige Übersetzung soll eine Orientierungshilfe für alle Pächter sein, bei denen Deutsch nicht die Muttersprache ist. Für uns verbindlich ist allein die deutsche Version.

*

Die Ausführungen in den Hinweisen sind nur eine allgemeine, beispielhafte Aufzählung. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die „Erwähnung“ eines Hinweises ist keine Beurteilung eines speziellen Kleingartens oder von Gärten in derer Gesamtheit als zusammenhängende Anlage. Gleichzeitig bedeutet die „Nicht-Erwähnung“ von einzelnen Umständen oder Sachverhalten auch keine Duldung oder Genehmigung etwaiger individueller Umstände auf einer bestimmten Parzelle durch die Bahn-Landwirtschaft.