

Kleingartenverein Schorndorf e. V.



Pächterordnung der Kleingartenanlage Kleingartenverein Schorndorf e. V.

Wie die Satzung das „Grundgesetz“ des Vereins ist, beinhaltet die Pächterordnung die Regeln für das Miteinander in der Kleingartenanlage. Sie ist so ausgelegt, dass sie bei Einhaltung der Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes und der örtlichen Regelwerke jedem Pächter die größtmögliche Entfaltungsfreiheit auf seiner Parzelle sichert. Dies kann im Gartenalltag aber nur gewährleistet sein, wenn sich auch alle an die Pächterordnung halten.

Sofern Bezeichnungen aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur in einer Form verwendet werden, sind damit selbstverständlich stets alle Menschen gleich welchen Geschlechts gemeint.

Thema	Seite
1. Grundsätze der Parzellennutzung	2
2. Grundsätze der naturgemäßen Bewirtschaftung	4
2. (1) Düngung	4
2. (2) Kompostbereitung	4
2. (3) Nicht kompostierbare Abfälle	5
2. (4) Pflanzenschutz	5
2. (5) Nützlingsförderung	5
2. (6) „Pflegeleichte“ Flächen mit Vlies, Folie, Rinden- oder Mineralmulch	6
3. Wege in der Anlage	7
3. (1) Unterhalt und Pflege der Wege in der Anlage	7
3. (2) Gestaltung der Parzellen entlang der Anlagen-Wege	7
4. Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsarbeit	8
4. (1) Gemeinschaftseinrichtungen	8
4. (2) Gemeinschaftsarbeit	8
5. Öffnungs- und Ruhezeiten	10
5. (1) Öffnungszeiten	10
5. (2) Ruhezeiten	10
6. Verhalten in der Anlage und auf den Parzellen	11
6. (1) Verhalten in der Anlage und auf den Parzellen	11
6. (2) Anordnungen und Weisungen durch den Verein	11
6. (3) Betretungsverbot der Kleingartenanlage, Hausrecht des Verpächters	11
6. (4) Einrichtungen zur Aufzeichnung von Bild und Ton auf den Parzellen	11
6. (5) Überfliegen der Anlage mit Drohnen u.a. Fluggeräten	12
6. (6) Offenes Feuer	12
6. (7) Ansprechpartner und Informationspflicht der Pächter	12
6. (8) [Strom- und] Wasserzählerablesung	12
7. Kündigung des Pachtvertrages und Gartenübergabe	13
7. (1) Kündigung durch Pächter	13
7. (2) Kündigung durch den Verpächter	13
8. Salvatorische Klausel und Inkrafttreten der Pächterordnung	15
8. (1) Salvatorische Klausel	14
8. (2) Inkrafttreten der Pächterordnung	15

1. Grundsätze der Parzellennutzung

1. (1) Unabdingbare Grundlage einer Kleingartenanlage ist die sogenannte Kleingärtnerische Nutzung der Parzellen, was bedeutet, dass mindestens ein Drittel der Parzellenfläche für Obst- und Gemüseanbau genutzt werden müssen, d.h. mindestens 1/6 der Parzellenfläche ist als Gemüsebeet Fläche anzulegen.
Dabei ist auf Kulturenvielfalt auch im Sinne der Nützlings Förderung und zur Vermeidung von Schad Erreger anfälligen Monokulturen zu achten.
Die übrige Parzellenfläche kann als Ziergarten mit Staudenrabatten und Ziersträuchern sowie zur Sicherung der Erholungsfunktion der Kleingärten mit Laube, Sitzplatz und Rasenflächen ausgestattet werden.
Bei Baulichkeiten und Anpflanzungen sollte immer berücksichtigt werden, dass bei der einer Parzellenaufgabe verpflichtend vorausgehenden Wertermittlung nur solche Parzellenausstattungen bewertet werden dürfen, die der Kleingärtnerischen Nutzung dienen.
Großwüchsige Gehölze dürfen auf den Parzellen nicht gepflanzt werden.
Die Bodenversiegelung durch befestigte Sitzflächen und Wege ist zu minimieren, wo möglich, sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
1. (2) Der Garten ist in einem guten Kulturzustand zu halten und nachhaltig zu bewirtschaften. Dabei sind Beeinträchtigungen der Nachbargärten zu vermeiden.
Die Pächter sind aufgefordert, sich durch Teilnahme an den vom Verein durchgeführten Fachveranstaltungen weiterzubilden.
Eine gewerbliche Nutzung der gartenbaulichen Erträge ist nicht zulässig, ebenso die Weiterverpachtung der Parzellen an Dritte, auch wenn diese zur Familie des Pächters gehören. Nachbarschaftshilfe z.B. im Krankheitsfall durch Vereinsmitglieder ist möglich, bei längerer Dauer ist der Vorstand davon zu benachrichtigen.
1. (3) Gegenseitige Rücksichtnahme, Toleranz und Hilfsbereitschaft sind die Basis eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses, das neben der Gartenbewirtschaftung im Einklang mit der Natur für jeden Gartenbesitzer oberstes Ziel sein muss.
Der Pächter trägt für alle Bepflanzungen und Baulichkeiten auf seiner Parzelle die Verkehrssicherungspflicht und hat sie so aufzubauen, zu pflanzen und zu unterhalten, dass von ihnen keine Gefahr ausgeht.
Den Weisungen des Vorstandes oder von ihm Beauftragter sind Folge zu leisten, auch ist die Zustimmung des Vorstandes vor der Durchführung von Baumaßnahmen oder der Pflanzung von größeren Gehölzen wie Obst-Halbstämmen im Sinne dieser Pächterordnung auf der Parzelle einzuholen, wobei Schriftform empfohlen wird.
1. (4) Eine Kleingartenanlage besteht definitionsgemäß (§ 1 Abs. (1) Nr. 2. BKleingG) aus mehreren Parzellen und „Gemeinschaftseinrichtungen“ wie Wegen, Fest- und Spielplatz, Geräteschuppen, Vereinsheim, etc., die von den umliegenden Grundstücken durch eine ebenso zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehörende Einfriedung (Außenhecke oder/und Zaun) abgegrenzt sind.
Da die Gemeinschaftseinrichtungen von allen Pächtern, ihren Besuchern und üblicherweise auch von Nichtvereinsangehörigen genutzt werden können, haben sie „öffentlichen Charakter“, d.h. auf ihnen können im Bedarfsfall für „öffentliche Flächen“ angeordnete Vorgaben von Behörden zur Anwendung kommen.
Die Kleingartenparzellen haben rein „nutzungsbezogen“ (Selbstversorgung mit Obst und Gemüse, Erholungsnutzung) zwar einen „überwiegend privaten Charakter“, unterliegen jedoch Nutzungsvorgaben z.B. durch das BKleingG (Kleingärtnerische Nutzung, Baulichkeiten), den örtlichen Bestimmungen (Bebauungsplan, Generalpachtvertrag), dem (Unter-

)Pachtvertrag sowie der Anlagen- und Pächterordnung, die einem „ausschließlich privaten Charakter“ widersprechen.

Zudem fehlen „abschottende“ Grenzeinrichtungen wie Wände, so dass der Vorstand bei gegebenem Anlass wie z.B. Epidemien zum Schutz der Nachbarpächter und anderer sich in der Anlage aufhaltenden Personen den Aufenthalt auf den Parzellen z.B. hinsichtlich der Anzahl der sich dort aufhaltenden Personen zeitlich befristet einschränken kann.

Mit der Neufassung der Corona-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom 02.11.2020 werden Schrebergärten (eher norddeutsche Bezeichnung von Kleingärten) „nutzungsbezogen“ zum „privaten Raum“ gerechnet, sind also praktisch Wohnungen gleichgesetzt:

*Zum privaten Raum gehören Wohnungen, ... und andere nicht für die Allgemeinheit zugängliche und privat genutzte Flächen und Gebäude wie etwa **Schrebergärten**, Garagen, Hallen, Stückle, Dachböden oder Keller - so die amtliche Auslegung unter [www.https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/aktuelle-infos-zu-corona/faq-corona-verordnung/](https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/aktuelle-infos-zu-corona/faq-corona-verordnung/) abgerufen am 20. November 2020.*

1. (5) Diese Pächterordnung gilt mit ihrer Annahme als Vereinsordnung durch das satzungsgemäße Gremium des Vereins für alle vom Verein betreuten Kleingartenanlagen und ist für alle Pächter verbindlich.
Verstöße gegen diese Pächterordnung berechtigen den Verpächter zur Kündigung des Unterpachtvertrages.

2. Grundsätze der naturgemäßen Bewirtschaftung

Die Vorgaben der „Kleingärtnerischen Nutzung“ sind Bestandteil der „Ordnung für bauliche Anlagen und Anpflanzungen auf den Kleingartenparzellen“.

2. (1) Düngung

Die Düngung muss auf die Bedürfnisse der Pflanzen abgestimmt sein.

Regelmäßige Bodenuntersuchungen alle 3 – 5 Jahre werden dringend empfohlen, um über die im Boden vorhandenen Nährstoffvorräte informiert zu sein und zielgerichtet düngen zu können.

Hierbei ist besonders der Kernnährstoff Phosphor zu berücksichtigen, der in vielen Gartenböden durch Düngefehler in zu hohen Konzentrationen gefunden wird.

Nährstoffmangel führt zu Mindererträgen, Nährstoffüberschüsse schädigen die Pflanzen und belasten das Grundwasser durch Auswaschung.

Die Verwendung von Volldüngern entspricht nicht der guten fachlichen Praxis, es sei denn, dass anhand einer Bodenanalyse ein Mangel an allen im Dünger enthaltenen Nährstoffen nachgewiesen wird.

Organische Düngerarten sind zu bevorzugen, schnelllösliche Mineraldünger sind nur bei akuten Mangelsituationen angezeigt.

Beim Ausbringen von Kompost sind die über diesen eingebrachten Nährstoffmengen bei der Düngung zu berücksichtigen, wobei möglichst „Grüngut-“, aber kein „kommunaler Mischkompost“ verwendet werden sollte.

Bei der mit dem naturgemäßen Gärtnern unvereinbaren Praxis, auf der Parzelle anfallende Pflanzenreste zu entsorgen und dafür Kompost von bisweilen zweifelhafter Qualität einzukaufen, sollte bedacht werden, dass in jedem organischen Material, das von außen in den Garten hineingebracht wird, Schaderreger, Samen unerwünschter Pflanzen und Schadstoffe enthalten sein können.

Klärschlamm und klärschlammhaltige Düngemittel dürfen nicht verwendet werden, ebenso sollte kein Mist aus Intensivtierhaltung - auch nicht in aufbereiteter Form - ausgebracht werden.

Die Einsaat von fruchtfolgeunabhängigen Bodenbegrünungspflanzen wie Bienenfreund (*Phacelia*) oder Buchweizen auf brachliegende Beete vermindert das Aufkommen von unerwünschter Sontanvegetation, fördert das Bodenleben durch Verbesserung der Nahrungsgrundlage und wirkt der Auswaschung von Nitrat-Stickstoff ins Grundwasser entgegen.

Derselbe Effekt kann durch Flächensaat von Feldsalat in abgeräumte Beete im Herbst erreicht werden, zudem kann über die Wintermonate laufend geerntet werden.

Auf Torf ist in Freilandkulturen zu verzichten, für die Jungpflanzenaufzucht sollten zumindest torf-reduzierte Substrate verwendet werden.

2. (2) Kompostbereitung

Eine ausreichende Versorgung mit Kompost sichert die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und erhöht die Widerstandsfähigkeit der Pflanzen gegenüber Schädlingen, Krankheiten und Witterungseinflüssen, deshalb ist eine fachgerechte Kompostwirtschaft unerlässlich.

Gesunde Pflanzenabfälle sind zu kompostieren, kranke Pflanzenteile dürfen nicht auf den Kompost gebracht werden und sind zu entsorgen, falls die Schaderreger den Kompostierungsprozess überstehen oder von ihnen während des Kompostierungsprozesses Ansteckungsgefahr ausgeht (Feuerbrand, Rindenbrand, Obstbaumkrebs, Rotpustelpilz, etc.).

Zur Kompostbereitung sind in erster Linie auf der Parzelle anfallende Pflanzenabfälle zu verwenden, diese können in geringem Umfang auch durch kompostierbare Materialien von außerhalb ergänzt werden.

Tierische Ausscheidungen dürfen nicht in größeren Mengen gelagert oder kompostiert werden. Menschliche Exkremente, Essensreste und andere Stoffe, die Krankheitskeime enthalten oder Ungeziefer anlocken können, sind unverzüglich und vorschriftsgemäß zu entsorgen.

Neben der Kompostierung können geeignete Pflanzenabfälle wie Rasenschnitt oder Laub auch zum Mulchen verwendet werden.

Eine dünne Mulchdecke verhindert das Austrocknen der Bodenoberfläche, bietet Nahrung für das Bodenleben und erhält damit die für die Wasseraufnahmefähigkeit und Durchlüftung des Bodens wichtige Krümelstruktur (Dauergare). Deshalb soll im Nutz- und Ziergarten möglichst flächendeckend gemulcht werden.

2. (3) Nicht kompostierbare Abfälle

Nicht kompostierbare Abfälle dürfen in der Anlage nicht gelagert werden und müssen von den Pächtern/Pächterinnen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Ein Verbrennen von Abfällen jeder Art - auch bei der Gehölzpflege anfallendem Schnittholz - ist in der Anlage nicht erlaubt.

2. (4) Pflanzenschutz

Die Verwendung von Insektiziden, Akariziden und Fungiziden (Insekten-, Milben- und Pilzbekämpfungsmitteln) ist nur zulässig, wenn schwerwiegende Ertragsminderungen drohen oder eine massive Beeinträchtigung der Pflanzengesundheit zu befürchten ist.

Es dürfen nur die für Haus- und Kleingärten ausdrücklich zugelassenen Produkte verwendet werden. In der Regel sind bienenungefährliche, nicht fischgiftige und nützlingsschonende Mittel zu verwenden.

Bei der Ausbringung sind die gesetzlichen Vorschriften zum Grund- und Oberflächenwasserschutz einzuhalten sowie die auf der Verpackung genannten Hinweise genau zu beachten.

Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautvernichtungsmitteln) ist grundsätzlich verboten.

Widerstandsfähige oder resistente Obst- und Gemüsesorten sollten daher bevorzugt angebaut und die Bodenfruchtbarkeit durch geeignete Maßnahmen erhalten werden.

Das Auftreten meldepflichtiger Pflanzenkrankheiten wie Feuerbrand ist unverzüglich dem Vorstand anzuzeigen.

Akustisch wirkende Vergrämungsgeräte z.B. gegen Wühlmäuse oder Maulwürfe dürfen die Erholungsnutzung der Parzellen nicht beeinträchtigen und müssen ggf. bei Beschwerden von Nachbarpächtern während der Ruhezeiten abgeschaltet werden.

2. (5) Nützlingsförderung

Nützlinge sind als wichtige Helfer gegen die Massenvermehrung von tierischen Schaderregern zu schützen und zu fördern.

Die Bedeutung möglichst großer und vielfältiger Nützlingspopulationen für ein erfolgreiches Gärtnern wird in Zukunft noch zunehmen, da die bereits vorhandenen und noch zu erwartenden klimatischen Veränderungen besonders tierische Schadorganismen begünstigen.

Durch Erhaltung und Schaffung geeigneter Lebensräume und Nistmöglichkeiten soll eine möglichst artenreiche Tier- und Pflanzengesellschaft in der Anlage erreicht werden. Auch die Bewirtschaftung des Nutzgartens u.a. durch Mischkulturen dient diesem Ziel.

Beim Anlegen von Kleinbiotopen wie Gartenteichen, Trockenmauern, Stein- und Totholzhaufen sowie Wildkräuterecken oder Blumenwiesen sollten diese so konzipiert und unterhalten werden, dass sie ihre Funktion als Lebensraum erfüllen können.

2. (6) „Pflegeleichte“ Flächen mit Vlies, Folie, Rinden-, Holz- oder Mineralmulch

Kleingartenparzellen dienen bestimmungsgemäß der intensiven gärtnerischen Nutzung, für die ein möglichst fruchtbarer, belebter Boden Voraussetzung ist.

Diesem widerspricht die auch vorübergehende Außerkulturnahme von Flächen durch Abdecken mit Vlies, Folie, Rinden-, Holz- oder Mineralmulch (Kies, Schotter, Lavagranulat, ...) wegen der daraus resultierenden Schädigung des Bodenlebens.

Durch den fehlenden Bewuchs und die Abdeckmaterialien wird dem Bodenleben die Ernährungsgrundlage entzogen, worauf seine Populationsdichte und Diversität stark zurückgehen, so dass es seiner Aufgabe, die für die Bewirtschaftung wichtige Dauergare des Bodens zu erhalten und zu fördern, nicht mehr nachkommen kann.

Daher sind solcherart angelegte Flächen auf den Parzellen nicht zulässig, Ausnahme sind nicht fest angelegte Wege im Gemüsegarten oder in Staudenflächen bis zu einer Breite von 100 cm. Ausnahmsweise können zur Wiederinkulturnahme von Flächen mit starkem Befall von Wurzelunkräutern wie Giersch, Quecke oder Winden diese für eine Vegetationsperiode mit Mulch-/Unkrautvlies abgedeckt werden, um die Wurzelunkräuter auszuhungern.

Müssen Beet Flächen z.B. im Krankheitsfall oder vor der Parzellenaufgabe vorübergehend aus dem regulären Anbau genommen werden, sind diese zur Verhinderung einer Verwildkrautung mit Bodenbegrünung (Gründüngung, z.B. Perserklee, Bienenfreund (*Phacelia*) oder Buchweizen) bzw. einer einjährigen Insektennährpflanzenmischung einzusäen.

3. Wege in der Anlage

Das Befahren der Wege ist in der Ordnung für bauliche Anlagen und Anpflanzungen auf den Kleingartenparzellen geregelt.

3. (1) Unterhalt und Pflege der Wege in der Anlage

Die Pflege und den Unterhalt der Wege regelt der Verein im Rahmen der Gemeinschaftsarbeit.

Mähpflicht bei Rasenwegen:

Bei Rasenwegen sind die Pächter der angrenzenden Parzellen für das regelmäßige Mähen zuständig, und zwar auf der Länge ihrer angrenzenden Parzelle bis zur Mitte des Weges.

Wildkrautentfernung bei Wegen aus wassergebundenem Material (Schotterwege):

Auf den Schotterwegen wachsende Wildkräuter sind von den Pächtern der angrenzenden Parzellen mechanisch oder thermisch zu entfernen, und zwar auf der Länge ihrer angrenzenden Parzelle bis zur Mitte des Weges.

3. (2) Gestaltung der Parzellen entlang der Anlagen-Wege

Entlang der Wege ist ein Stauden Rabatten streifen bis zu 1,0 m Breite anzulegen und zu unterhalten. Kleinwüchsige Ziersträucher bis zu einer Wuchshöhe von 1,00 m, Beet Rosen u.a. können in diesem Rabatten Streifen gepflanzt werden, nicht jedoch höherwüchsige Gehölze.

4. Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsarbeit

4. (1) Gemeinschaftseinrichtungen

Die Pächter dürfen Gemeinschaftseinrichtungen und -geräte entsprechend der Vorstandsbeschlüsse nutzen. Die Gemeinschaftsanlagen sind schonend zu behandeln.

Durch die Pächter selbst oder deren Angehörigen und Gäste verursachte Schäden sind sofort der Vereinsleitung zu melden und zu ersetzen.

Eigenmächtige Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen sind untersagt.

Bei gegebenem Anlass wie z.B. Epidemien ist der Vorstand ermächtigt, zum Schutz der Benutzer sowie des Vereins vor Schadensersatzansprüchen den Gebrauch der Gemeinschaftseinrichtungen zeitlich befristet einzuschränken oder völlig zu untersagen.

4. (2) Gemeinschaftsarbeit

Begründung der Gemeinschaftsarbeit

Laut § 1 Nr. 1 Satz 2 BKleingG ist eine Kleingartenparzelle dahingehend zu qualifizieren und definiert, dass sie in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit Gemeinschaftseinrichtungen zusammengefasst sind.

Diese Gemeinschaftseinrichtungen, wie Wege, Wasserversorgung, vereinseigene Gebäude, Spielflächen, Einfriedungen, etc. sind zumindest teilweise für die kleingärtnerische Nutzung unabdingbar, dienen in ihrer Gesamtheit allen Pächtern und sind daher auch gemeinschaftlich von diesen zu unterhalten, eben im Rahmen der Gemeinschaftsarbeit.

Daher werden in den Vereinsregularien (Satzung, Pächterordnung, Unterpachtvertrag) üblicherweise Bestimmungen über die Verpflichtung der Pächter zur tätigen Ableistung der Gemeinschaftsarbeit getroffen, wie z.B. in der neuen Mustersatzung des Landesverbandes für Kleingartenvereine (Stand 2019) in § 13:

6. Jeder Pächter einer Parzelle in der/den vom Verein betreuten Kleingartenanlage/n ist unabhängig von Alter im Rahmen seiner persönlichen Leistungsfähigkeit verpflichtet, Gemeinschaftsarbeit für Pflege sowie Erhalt und Verbesserung der Gemeinschaftsanlagen zu erbringen.

Wer eine Kleingartenparzelle ordnungsgemäß bewirtschaften kann, ist auch zur Leistung allfälliger Gemeinschaftsarbeiten in der Lage.

Der Umfang der jährlich zu leistenden Gemeinschaftsarbeit und die Höhe der Ersatzleistungen werden von der Mitglieder- oder Pächterversammlung allgemeinverbindlich festgelegt.

7. Kann das Mitglied/der Pächter die in Nr. 6 genannten Leistungen persönlich nicht erbringen, hat er möglichst personellen, in begründeten Ausnahmefällen auch finanziellen Ersatz zu stellen.

Aus versicherungsrechtlichen Gründen können nur andere Vereinsmitglieder oder Ehepartner bzw. volljährige Kinder des verhinderten Mitglieds personellen Ersatz leisten.

Verweigerung der tätigen Mithilfe bzw. der Gemeinschaftsarbeit ist ein Kündigungsgrund nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Anzahl der Gemeinschaftsarbeitstunden orientiert sich am erforderlichen Umfang der anfallenden Arbeiten und wird üblicherweise vom Vorstand der Mitglieder- bzw. Pächterversammlung zur Abstimmung vorgeschlagen.

Die Organisation der Gemeinschaftsarbeit erfolgt bei kleineren Vereinen meist durch ein Vorstandsmitglied, in größeren durch die Obleute (siehe § 34 Nr. 3 der Mustersatzung für Kleingartenvereine, Stand 2019).

Da die für den Unterhalt der Gemeinschaftseinrichtungen erforderlichen Arbeiten geleistet werden müssen, ist die praktische Tätigkeit „mit der Hand am Arm“ gefragt und nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine (zeitlich befristete!) finanzielle Ersatzleistung vom Vorstand akzeptiert werden.

Die Anzahl der Arbeitsstunden für Gemeinschaftsarbeit beträgt 8 Stunden/Jahr.

Für nicht geleistete Arbeitsstunden gilt nachfolgende Regelung.

In Anlehnung des Vorschlages des Landesverbandes, setzt der Verpächter folgende Staffelung der Geldmittel fest:

Im Jahr 2023: 20€/h

Im Jahr 2024: 25€/h

Im Jahr 2025: 30€/h

(Änderungen vorbehalten!)

Da diese Geldmittel im Ernstfall für die Vergabe der von den Pächtern nicht erledigten, aber erforderlichen Unterhaltsarbeiten an einen Fachbetrieb verwendet werden müssen, empfiehlt der Landesverband einen etwa kostendeckenden Stundensatz von 30 € pro nicht geleisteter Gemeinschaftsarbeitsstunde.

Für das Gartenfest hat sich jedes Mitglied mindestens ein Tag (gemäß Arbeitsplan) zur Verfügung zu stellen. Sollte das eingeteilte Mitglied wegen Krankheit, Urlaub oder anderen Gründen verhindert sein, muss es eine gleichwertige Ersatzperson stellen. Ist ihm dies auch nicht möglich, so werden 6 Arbeitsstunden zu den regulären Arbeitsstunden für Gemeinschaftsarbeit hinzu gerechnet

Dessen ungeachtet bleibt das tätige Ableisten der Gemeinschaftsarbeit vorrangige Pflicht für jeden Pächter und eine Verweigerung gilt allgemein als Grund für eine Kündigung des Pachtvertrages durch den Verein.

Neben der Pflege der Gemeinschaftsflächen, zu denen auch unverpachtete Parzellen gehören, kann die Gemeinschaftsarbeit in begründeten Ausnahmefällen dafür verwendet werden, um bei Pächterwechsel vom abgehenden Pächter nicht zu verantwortende, weil übernommene Missstände auf der Parzelle zu beheben oder eine Parzelle mit vom Pächter unverschuldeten Pflegerückstand soweit instand zu setzen, dass sie wieder neu verpachtet werden kann.

Für den Versicherungsschutz im Rahmen der Funktionärs- und Gruppen-Unfallversicherung auf diesen eigentlich (noch) in Privatbesitz befindlichen Flächen ist es entscheidend, dass der Arbeitsinsatz vom Vorstand angeordnet wird, da nach Absprache mit unserem Versicherungspartner AXA die gesamte Anlagenfläche versicherungstechnisch als „Gemeinschaftsfläche“ betrachtet wird.

In beiden Fällen liegt es im unmittelbaren Vereinsinteresse - und damit auch im Interesse eines jeden einzelnen Mitgliedes! - dass als Voraussetzung für eine möglichst schnelle Weiterverpachtung der Missstand behoben und/oder die Parzelle in einem ordnungsgemäßen Zustand gebracht wird, da jede nicht (weiter) verpachtbare Parzelle den Verein und damit auch die Mitglieder finanziell belastet und daher „vereinszweckwidrig“ ist.

Jeder Pächter ist unabhängig von Alter und Gesundheitszustand verpflichtet, Gemeinschaftsarbeit zu erbringen. Der Umfang der jährlich zu leistenden Arbeitsstunden und der Ersatzleistungen wird von der Mitglieder-/Pächterversammlung festgelegt.

Bei Verhinderung ist personeller bzw. in begründeten und zeitlich befristeten Ausnahmefällen finanzieller Ersatz zu stellen.

Aus versicherungsrechtlichen Gründen können nur andere Vereinsmitglieder oder Ehepartner bzw. volljährige Kinder des verhinderten Pächters personellen Ersatz leisten.

Verweigerung der tätigen Mitarbeit ist ein Kündigungsgrund nach den gesetzlichen Bestimmungen. Da die Gemeinschaftsarbeit vordringlich der Errichtung und Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen und der Pflege des zum allgemeinen Teil der Anlage gehörenden Grüns dient, kann die tätige Mitarbeit nur in begründeten Ausnahmefällen durch finanzielle Ersatzleistungen ersetzt werden.

Gemeinschaftsarbeit umfasst auch die Pflege unverpachteter Parzellen sowie die Vorbereitung von Parzellen zur (Weiter)Verpachtung.

5. Öffnungs- und Ruhezeiten

5. (1) Öffnungszeiten

Die Anlage ist in den Monaten von Mai bis Oktober tagsüber in der Regel von 9 Uhr bis 20 Uhr für die Allgemeinheit jederzeit zugänglich zu halten.

Die Pächter sind verpflichtet, die Tore danach, oder spätestens nach Einbruch der Dunkelheit verschlossen zu halten.

5. (2) Ruhezeiten

Die Pächter, ihre Angehörigen und Gäste sind verpflichtet, alles zu vermeiden, was Ruhe, Ordnung und Sicherheit sowie das Gemeinschaftsleben in der Anlage stören oder beeinträchtigen kann.

In den Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig dürfen keine verbrennungs- und elektromotorbetriebenen Arbeitsgeräte betrieben werden, ebenso sind laute Arbeiten wie Hämmern verboten.

Tonwiedergabegeräte wie Radios, CD-Player, etc. sind in ihrer Lautstärke so zu begrenzen, dass Nachbarpächter und die Allgemeinheit davon nicht gestört werden.

Unbeschadet der Vorgaben der örtlichen Lärmschutzordnung sind mindestens folgende Ruhezeiten in der Anlage einzuhalten:

Vom 01.Mai bis 30. September von Montag bis Freitag morgens vor 8 Uhr, über die Mittagszeit von 12:30 bis 14:30 Uhr und abends nach 20 Uhr.

Samstags beginnt die Ruhezeit ab: 16:00 Uhr.

Sonntags und Feiertage ganzjährig- ganztägig.

Kinderlachen und beim normalen Spielen entstehende Geräusche sind nach aktueller Gesetzeslage hinzunehmen, allerdings sollten auch hier die Grundsätze der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden.

Die in der professionellen Grünpflege üblichen lärmintensiven Geräte wie Laubsauger oder -bläser sind aufgrund der geringen Parzellenflächen nicht erforderlich und daher in der Anlage nicht erlaubt.

6. Verhalten auf den Parzellen und in der Anlage

6. (1) Verhalten in der Anlage und auf den Parzellen

Die Pächter haben sich in der Kleingartenanlage und auf den Parzellen so zu verhalten, dass andere Pächter und Besucher nicht gestört werden und die vorgegebene Nutzung der Parzellen nicht beeinträchtigt wird.

Auch außerhalb der Ruhezeiten ist unnötiger Lärm zu vermeiden und Gespräche mit „Zimmerlautstärke“ zu führen.

Ebenso ist ständiges Hundebellen zu unterbinden, z.B. indem sich die Tiere während der Ruhezeiten in der Laube aufhalten oder von den Wegen ferngehalten werden.

Spiele, bei denen die Möglichkeit besteht, dass die Spielobjekte Schäden an der Bepflanzung oder Ausstattung der Nachbarparzellen anrichten (Ballspiele, usw.) und damit deren vorgegebene Nutzung beeinträchtigen können, sind auf den Parzellen und Wegeflächen verboten.

Auch wenn solche Spiele auf Gemeinschaftsflächen mit ausdrücklicher Genehmigung stattfinden können, dürfen anliegende Parzellen bzw. andere angrenzende Grundstücken davon nicht beeinträchtigt werden.

Bei Zuwiderhandlung ist der Vorstand ermächtigt, ein generelles Verbot solcher Spiele auf der gesamten Anlagenfläche anzuordnen.

Das Betreten der Parzellen ist in der Ordnung für bauliche Anlagen und Anpflanzungen auf den Kleingartenparzellen geregelt.

6. (2) Anordnungen und Weisungen durch den Verein

Den Weisungen des Vorstands und der Vereinsvertreter sowie vom Vorstand Beauftragter ist jederzeit und unverzüglich Folge zu leisten.

6. (3) Betretungsverbot der Kleingartenanlage, Hausrecht des Verpächters

Der Vorstand oder von ihm zu diesem Zweck beauftragte Personen können Familienmitgliedern oder Besuchern der Pächter das Betreten der Kleingartenanlage untersagen, wenn diese trotz Abmahnung wiederholt gegen die Pächterordnung oder andere Vertragswerke verstoßen, sich sittenwidrig verhalten oder durch ihr Benehmen den Vereinsfrieden gefährden.

Von den zuständigen Behörden angeordnete Betretungseinschränkungen für die Anlage sind von den Pächtern und ihren Besuchern unbedingt einzuhalten, Zuwiderhandlungen können ein Betretungsverbot der Anlage und die Kündigung des Pachtvertrages zur Folge haben.

Über behördliche Anordnungen hinaus kann der Vorstand zum Schutz der Pächter zeitlich befristet weitere Maßnahmen wie z.B. ein Aufenthaltsverbot auf den Gemeinschaftsflächen anordnen, die ebenfalls unbedingt beachtet werden müssen.

6. (4) Einrichtungen zur Aufzeichnung von Bild und Ton auf den Parzellen

Aufstellen und Betrieb von sämtlichen Einrichtungen zur Aufzeichnung von Bild und Ton auf den Parzellen wie z.B. (Wildtier)Kameras, welche die temporäre oder dauerhafte Überwachung der Parzelle zum Zweck haben, sind ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, für deren Einhaltung der jeweilige Pächter / Benutzer allein verantwortlich ist.

Benachbarte Parzellen, Wege oder öffentliche Flächen dürfen einer Kameraüberwachung nicht unterzogen werden.

Auf den Betrieb einer Überwachungsanlage auf der Parzelle ist mit einem gut sichtbaren Hinweisschild am Eingang zu dieser hinzuweisen. Dies gilt auch für Kamera Attrappen , die zudem so ausgerichtet sein müssen, dass kein Anschein entstehen kann, sie würden auch öffentlichen Raum bestreichen, um bei Passanten einen sogenannten „Überwachungsdruck“ auszuschließen.

Zuwerhandlungen können die Kündigung des Pachtvertrages nach sich ziehen.

6. (5) Überfliegen der Anlage mit Drohnen u.a. Fluggeräten

Weder die Gemeinschaftsflächen noch einzelne Parzellen dürfen mit Drohnen u.a. Fluggeräten mit oder ohne Bildaufzeichnungsmöglichkeit überflogen werden

6. (6) Offenes Feuer

Offenes Feuer, sowie Schwedenfackeln ist auf den Parzellen verboten - siehe auch Nr. 2. (3) Feuerschalen, Feuerkörbe und alle Arten von Grills sind erlaubt.

Ein sachgemäßer Umgang ist Voraussetzung.

6. (7) Ansprechpartner und Informationspflicht der Pächter

Die Pächter sind verpflichtet, sich über alle Vereinsangelegenheiten zu informieren.

Ebenso liegt eine Teilnahme an den vom Verein veranstalteten Weiterbildungsmaßnahmen im eigenen Interesse der Pächter.

Bei gartenbaulichen Themen betreffenden Fragen ist die Fachberatung des Vereins der Ansprechpartner für die Pächter, in allen anderen Fragen sollten es die Obleute der Anlage sein.

Können diese eine Frage nicht abschließend klären oder ein Problem lösen, informieren sie den Vorstand.

Davon abgesehen hat jeder Pächter das Recht, sich direkt schriftlich an die Vorstandsmitglieder zu wenden.

Direkte Kontakte der Pächter mit kommunalen Ämtern und Behörden [bzw. dem Grundstückseigentümer] sind nicht erlaubt und können eine Abmahnung bzw. in schwerwiegenden oder Wiederholungsfällen auch eine Kündigung des Pachtvertrages nach sich ziehen.

6. (8) [Strom- und] Wasserzählerablesung

[Strom- und] Wasserzähler werden Ende Dezember eines jeden Jahres abgelesen. Eine schriftliche Abgabe des Zählerstandes durch den Pächter ist nicht möglich.

7. Kündigung des Pachtvertrages und Gartenübergabe

7. (1) Kündigung durch Pächter

Die Kündigung durch den Pächter ist im Unterpachtvertrag geregelt.

Da in Verträgen von den gesetzlichen Vorgaben abweichende Regelungen möglich sind, sofern sie den Betroffenen nicht in seinen Rechten einschränken und durch den in vielen Unterpachtverträgen festgelegten Kündigungstermin zum 3. Werktag im August die Stichtagsverschiebung um 4 Wochen die Bedenkzeit des Pächters ja verlängert, kann der August-Kündigungstermin beibehalten werden.

Eine ordentliche Kündigung durch den Pächter ist wie im Unterpachtvertrag geregelt nur zum 30. November möglich und muss in Schriftform so erfolgen, dass sie beim Vorstand spätestens am 3. Werktag im August des gleichen Jahres vorliegt.

Eine außerordentliche Kündigung durch den Pächter ist möglich, wenn abzusehen ist, dass der Pächter den Garten nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaften kann. Gründe für eine außerordentliche Kündigung sind z.B. Unfall mit nachfolgender dauerhafter Behinderung, andauernde Krankheit oder Wohnortwechsel.

Stimmt der Vorstand der Kündigung zu, ist jederzeit eine Gartenübergabe möglich.

Eine Abrechnung für den Verbrauch von [Strom und] Wasser wird erst bei Gartenübergabe an den Nachpächter erstellt.

Muss die Parzelle in der Zwischenzeit von Dritten in einem weiterverpachtungsfähigen Zustand gehalten werden, trägt der abgebende Pächter die während dieser Zeit und für diesen Zweck anfallenden Verbräuche. Ebenso trägt der abgebende Pächter die Kosten der FED-Laubenversicherung bis zur Parzellenweitergabe.

Eine Erstattung bereits geleisteter Vorauszahlungen für Verbrauchsgüter und Versicherungsleistungen erfolgt nicht.

Weiteres regelt der Unterpachtvertrag.

7. (2) Kündigung durch den Verpächter

Es wird hier ausdrücklich auf die im Bundeskleingartengesetz verankerten Regelungen verwiesen (§§ 7 - 9), nach denen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bei Verstößen gegen die Anlagen- oder Pächterordnung verfahren werden muss. Seiner Beweislast in diesen Fällen muss der Verein mit einer detaillierten und ggf. mit Zeugenaussagen unterlegten Dokumentation der Kündigungsgründe nachkommen.

Verstöße gegen die Anlagen- oder Pächterordnung sind eine Verletzung des Pachtvertrages und können zur Kündigung des Pachtvertrages führen, sofern sie der Pächter nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung mit Fristsetzung in derselben Sache nicht behebt bzw. sein Verhalten nicht ändert.

Die Bestimmungen für die Gartenübergabe mit der Wertermittlung sind in der Ordnung für bauliche Anlagen und Anpflanzungen auf den Kleingartenparzellen enthalten.

8. Salvatorische Klausel und Inkrafttreten der Pächterordnung

8. (1) Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Pächterordnung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Pächterordnung im Übrigen unberührt.

An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen. Die vorstehenden Bestimmungen gelten als Ergänzungsregeln entsprechend für den Fall, dass sich die Pächterordnung als lückenhaft erweist.

Sollte im Wege der rechtlich zulässigen Auslegung oder Ergänzung einer fehlenden, unwirksamen oder unzulässigen Bestimmung keine Regelung möglich sein, gilt die gesetzliche Regelung, wobei jedoch die anderen, gesetzlich zulässigen Regelungen dieser Pächterordnung hiervon ausdrücklich unberührt bleiben sollen.

8. (2) Inkrafttreten der Pächterordnung

Diese Pächterordnung wurde bei der [Hauptversammlung / Pächterversammlung] des Vereins Kleingartenverein Schorndorf e.V am 22.07.2023 in Schorndorf beraten und mit 41 Ja-Stimmen gegen 0 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltungen, also mit einer Mehrheit von 97,6 % der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder beschlossen.

Sie ist ab dem 22.07.2023 für die Kleingartenanlage Kleingartenverein Schorndorf e.V. gültig.

Die Bestimmungen des Unterpachtvertrags haben vor denen der Pächterordnung Gültigkeit, die Pächterordnung ergänzt die Bedingungen im Unterpachtvertrag.

Die Pächterordnung ist für alle Pächter verbindlich, Verstöße können die Kündigung des Pachtvertrages durch den Verein zur Folge haben.

Schorndorf, den 22.07.2023

Unterschriften:


.....
1. Vorsitzender
Irina Michel


.....
2. Vorsitzender
Wilko Günther


.....
Schatzmeister
Eva Orth


.....
Schriftführer
Karin Braun

Zur Absicherung von Pächter und Verein über die Aushändigung der Pächterordnung hat bei deren Übergabe der Pächter folgende Erklärung zu unterschreiben, die vom Verein zu archivieren ist:

Empfangsbestätigung der Pächterordnung

Ich,

erkläre als Pächter/in der Parzelle Nr.

in der Kleingartenanlage des Vereins Kleingartenverein Schorndorf e.V.

mit meiner Unterschrift, dass ich heute die aktuelle Pächterordnung vom **22.07.2023** ausgehändigt bekommen habe, über ihren Inhalt umfassend informiert wurde, die in ihren enthaltenen Bestimmungen anerkenne und befolgen werde sowie auch über die Folgen ihrer Nichtbeachtung Kenntnis habe.

Ich beherrsche die deutsche Sprache und habe den Inhalt und die Bedeutung dieser Erklärung sowie der Pächterordnung zur Kenntnis genommen und verstanden.

Schorndorf, den 10.02.2024

Unterschrift Pächter/in:

Unterschrift Vereinsvertreter: Karin Braun

Funktion Vereinsvertreter: Schriftführerin