

# Regeln im Bezirksverband der Kleingärtner Schöneberg-Friedenau e.V.

## Inhalt

Hecken.....	1
Trampoline.....	2
Wasserordnung .....	2
Umgang mit Stützmauern .....	5
Bewirtschaftung von Kleingarten durch Vereine .....	5
Verkehrswege sind freizuhalten .....	5
Bepflanzen der Verkehrswege .....	6
Leitfaden zur Übergabe einer Kleingartenparzelle .....	6
Ablauf Fristgemäße Kündigung wegen Pflegerückstände oder fehlender kleingärtnerischer Nutzung .	8
Erläuterung Pachtrechnung des Bezirksverbandes .....	8

<b>Hecken</b>	Gültig Seit: 18.1.2022	Information BV
---------------	---------------------------	----------------

Eine Hecke ist ein linienförmiger Aufwuchs der ein- oder mehrreihig dichtstehender stark verzweigter Sträucher.

Zwischen dem 1.Oktober und Ende Februar sind alle Schnitтарbeiten erlaubt.

**Ganzjährig** zulässig sind aber schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses und rñöqlichen Einhaltung der vertraglichen Heckenhöhe Die Hecke darf also ganzjährig in Form gehalten werden. Besondere Aufmerksamkeit beim Form- und Pflegeschnitt ist nur geboten, wenn in der Hecke Vogel brüten, hier ist dann Rucksicht zu nehmen.

Ebenfalls erlaubt sind Schnitтарbeiten, die als Maßnahmen von einer Behörde angeordnet werden.

Kranke Hecken dürfen jederzeit entfernt werden.

Die Heckenhöhe wird von der **natürlichen, gewachsenen Geländeoberfläche ausgemessen, wo die Hecke aus dem Erdboden austritt**. Findet sich beispielsweise auf ihrer Kleingartenparzelle ein nachträglich hinzugefügter Graben oder eine künstlich angelegte Aufschüttung, werden diese nicht als Maßstab herangezogen, sondern die ursprüngliche Geländeoberfläche.

Hecken in einer Kleingartenparzelle, entlang der auf äußere und innere Begrenzung und entlang der Wegflächen dürfen die Einfriedung festgelegte Höhe von 1,25 Meter nicht überschreiten. Das Aufstellen und Anbringen von sichtbehindernden Materialien sind nicht gestattet. An der Einfriedung des Kleingartens ist die Heckenhöhe auf 125cm vertraglich begrenzt. Ausnahmen sind: Kleingarten

mit einer Außeneinfriedung an Verkehrsstraßen, hier werden Hecken bis zu 250cm Höhe auf Antrag geduldet.

Die Hecke ist von der Einfriedung mindestens 50cm entfernt zu setzen (gemessen wird hier von der Mitte der Hecke). Es ist nicht erlaubt die Hecke über die Einfriedung hinaus oder in die Zaunanlage einzuwachsen zu lassen.

Für genehmigten Bewuchs im Rahmengrün vor der Kleingartenparzelle ist sicherzustellen, dass die Höhe von 125cm nicht überschritten wird und kein Bewuchs in den Weg ragt.

Bei der Auswahl geeigneter Heckenpflanzen sind aus biologischen Aspekten heimische standortgerechte Laubgehölze wie. Z.B. Hainbuche und Liguster zu verwenden. Sie bieten Vögeln einen besseren Nist- und Rückzugsraum und dienen zu dem als Nahrungsquelle, anders als sog. immergrüne Pflanzen wie z.B. Thuja, Kirchlorbeer etc..

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dabei dem Unterpächter der Kleingartenparzelle.

<b>Trampoline</b>	Gültig Seit: 25.4.2023	Beschluss Delegiertenversammlung
-------------------	---------------------------	-------------------------------------

Die Größe der Trampoline, die innerhalb der Kleingartenparzelle als Spielgeräte aufgestellt werden, darf einen Durchmesser von maximal 1,5 m sowie die Höhe der Oberkante Parzellenniveau bis Oberkante Sprungtuch von 0,60 m nicht überschreiten.

Trampoline der vorgeschriebenen Größe, sind in der Zeit vom 1.11.-1.3. abzubauen.

Begründung:

Die Aufstellung von übergroßen trampolinen hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen und wird als Sportgerät angesehen und sind im Kleingarten nicht gestattet.

<b>Wasserordnung</b>	Gültig Seit: 1.8.2017	Ergebnis einer Arbeitsgruppe
----------------------	--------------------------	---------------------------------

## §1 Geltungsbereich

Diese Ordnung ist durch den Bezirksverband der Kleingärtner Schöneberg-Friedenau e.V. (Bezirksverband) festgelegt.

Sie gilt für alle angeschlossenen Kleingartenkolonien (Kolonie) (in der Regel die jeweilige Abrechnungsstelle) und die Unterpächter, gemäß Unterpachtvertrag und Bundeskleingartengesetz.

## §2 Begriffsdefinition:

Wassernetz

Das Wassernetz liefert das Wasser und besteht aus dem Hausanschluss des Wasserversorgungsunternehmens, dem Wasserverteilungsnetz, dem Parzellenanschluss und der nachfolgenden Parzellenanlage.

## Wasserverteilungsnetz

Das Wasserverteilungsnetz beginnt mit der Anbindung des Wasserversorgungsunternehmens unter Berücksichtigung deren AGB am Hausanschluss bis zu den daran angeschlossenen Parzellenanschlüssen.

Es besteht aus dem Hausanschluss des Wasserversorgungsunternehmens, den Rohrleitungen, den Streckenschiebern, den Abgängen bis zum Parzellenanschluss.

## Parzellenanschluss

Der Parzellenanschluss ist die Installation in der Parzelle die den Übergang des Wasserverteilungsnetzes zur Parzellenanlage darstellt.

Der Parzellenanschluss besteht mit beschlossener Verbrauchserfassung aus einer Absperrvorrichtung ohne Entleerung, dem Zählerbügel und dem Wasserzähler Typ Naßläufer. Zwischen dem Wasserverteilungsnetz und dem Parzellenanschluss muss ein KFR Ventil und ein Absperrschieber mit Entleerung, bzw. bei separaten Rückflussverhinderer ein zweites Absperrventil mit Entleerung n der Parzelle vorhanden sein. Die nach Ausbau des Wasserzählers offenen Leitungen sind mit Verschlusskappen zu schützen. Der Einsatz von Patronenzählern ist zulässig.

Der Parzellenanschluss ist gemäß der DIN1988 herzustellen.

## Wasserschacht

Der Parzellenanschluss ist in einem Wasserschacht eingebaut. Dieser ist durch den Unterpächter zu errichten und instand zu halten. Die Größe des Wasserschachtes ist der Einbautiefe der Wasserzuleitungen anzupassen und wird vom Betreiber des Wasserverteilungsnetzes vorgegeben.

Der Ein- und Ausbau des Wasserzählers muss einfach erfolgen können.

Der Wasserschacht ist mit einem zugänglichen Deckel zu schützen.

## Parzellenanlage

Zur Parzellenanlage gehören alle Leitungen, Schieber, Armaturen, die sich hinter dem Parzellenanschluss innerhalb der Parzelle befinden.

## Betreiber

Der Betreiber führt die operativen Tätigkeiten durch, dazu zählen unter anderem:

Organisation und ggfs. Durchführen von Neubau, Instandhaltung, Wartung, Störungsbeseitigung, Zählerablesung, Abrechnungserstellung und Koordination von Firmen

Durchführen des Inkassos, Bilden der Rücklagen

Information über alle Arbeiten (z.B. An- Abstellen, größere Wartungsarbeiten) an die Unterpächter

## §4 Zuständigkeit

Eigentümer des Wasserverteilungsnetzes ist der Grundstückseigentümer. Dieser hat den Betrieb an den Bezirksverband übergeben, so dass dieser für die ordnungsgemäße und gesetzeskonforme Bereitstellung von Wasser verantwortlich ist.

Der Bezirksverband ist Eigentümer des Parzellenanschlusses.

Die Parzellenanlage ist Eigentum des jeweiligen Unterpächters.

Der Bezirksverband delegiert den Betrieb bis auf Widerruf an die jeweiligen Kolonien. Damit übernehmen die Kolonien alle im weiteren beschriebenen Rechte, Pflichten und Aufgaben.

Der Bezirksverband kann den Kolonien die Delegation jederzeit widerrufen.

Alle Arbeiten am Wasserverteilungsnetz sind ausschließlich durch bei dem Wasserversorgungsunternehmen eingetragene Fachfirmen auszuführen.

### §5 Pflichten des Unterpächters

Der Unterpächter ist für seine Parzellenanlage selbst verantwortlich.

Der Unterpächter hat dem Betreiber den Zutritt zum Parzellenanschluss und zur Parzellenanlage zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen, zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten nach dieser Ordnung, insbesondere zur Ablesung der Wasserzähler, notwendig ist.

Er hat Arbeiten an seiner Anlage gemäß den Regeln der Technik und den Vorgaben dieser Ordnung durchführen zu lassen.

### §6 Einstellung der Wasserversorgung für die Kleingartenparzelle

Der Betreiber ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Unterpächter der Parzelle den Bedingungen der Wasserordnung zuwiderhandelt und die Einstellung erforderlich ist, um

- a) eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden,
- b) bei beschlossener Verbrauchserfassung von Wasser unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Wasserzähler zu verhindern oder
- c) zu gewährleisten, dass Störungen anderer Unterpächter, störende Rückwirkungen auf Einrichtungen der Kolonie oder Dritter oder Rückwirkungen auf die Güte des Wassers ausgeschlossen sind.

Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung, ist der Betreiber berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen.

### §7 Regelungen zu den Wasserzählern

Bei beschlossener Verbrauchserfassung wird ein geeichter Wasserzähler durch den Betreiber bereitgestellt.

Der Wasserzähler wird in aller Regel zum Ende der Saison durch eine beim Wasserversorgungsunternehmen zugelassene Fachfirma ausgebaut und zu Beginn der Saison wieder eingebaut und verplombt.

Die Plomben dürfen von nicht autorisierten Personen weder gebrochen noch entfernt werden. Jede Manipulation der Wasserzähler ist strikt untersagt. Über etwaige Veränderungen an den Plomben ist der Betreiber unverzüglich zu informieren. Veränderungen an den Parzellenanschlüssen dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem Betreiber erfolgen.

### §8 Kostenverteilung

Die entstehenden Kosten für den Betrieb, Unterhaltung, Wartung, Erneuerung, Beseitigung von Störungen an dem Wasserverteilungsnetz bis zu einem Meter in die Parzelle und den Parzellenschlüssen, sowie für die Wasserzähler trägt anteilig der Unterpächter.

**Dabei hat der Betreiber für das von ihm betriebene Wasserverteilungsnetz die Kosten zu tragen, bzw. bei den betroffenen Unterpächtern eine Umlage zu erheben.**

**Kosten an Teilen des Wasserverteilungsnetzes die weiter als ein Meter in die Parzelle führen sind durch den betroffenen Unterpächter zu tragen.**

## §9 Salvatorische Klausel

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

<b>Umgang mit Stützmauern</b>	Gültig Seit: 20.6.23	Aussage BV in Vorstandekonferenz
-------------------------------	-------------------------	-------------------------------------

Stützmauern bis 1,25m Höhe werden in der Wertermittlung berücksichtigt.

Stützmauern bis 2m Höhe können in der Regel ohne statische Berechnung durch Fachfirmen saniert werden die Materialkosten übernimmt der BV und anteilig der Pächter. Die Wertermittlung findet bis 1,25 Höhe statt.

Stützmauern über 2m Höhe können nur mit statischer Berechnung und durch Fachfirmen erstellt werden. Kosten trägt anteilig der Eigentümer bzw. der Bezirksverband.

Kosten für Stützmauern, die auf der Grundstücksgrenze gegründet sind, tragen die oberen und unteren Unterpächter anteilig.

Der Bewuchs an der Boschung darf nicht entfernt werden. Pflegeschnitte können durchgeführt werden.

Das Errichten von Stützmauern ist Antrags- und Zustimmungspflichtig.

<b>Bewirtschaftung von Kleingarten durch Vereine</b>	Gültig Seit: 20.6.23	Aussage BV in Vorstandekonferenz
--	-------------------------	-------------------------------------

Es bedarf der Zustimmung des Bezirksverband und deren Verein der Kolonieranlage.

Der Verein muss ein eingetragener Verein und gemeinnützig sein.

Die Vereinsatzung und ein aktueller Registerauszug ist vorzulegen.

Der Verein hat ein fundiertes Konzept vorzulegen.

Der Nutzungsvertrag kann nur mit dem vertretungsberechtigten Vorstand und dem Bezirksverband abgeschlossen werden.

Der Kleingarten ist nach dem Bundeskleingartengesetz zu bewirtschaften und dem geschlossenen Nutzungsvertrag.

<b>Verkehrswege sind freizuhalten</b>	Gültig Seit: 20.6.23	Aussage BV in Vorstandekonferenz
---	-------------------------	-------------------------------------

Das Abstellen von Fahrzeugen, Transportmittel jeglicher Art, Fahrräder oder anderer Gegenstände z.B. zu verschenken oder Anlieferungen ist nicht erlaubt.

Das Be- und Entladen bei schweren Gegenständen bleibt davon unberührt.

Vorstände der Kleingartenanlagen können in Absprache mit dem Bezirksverband Stellplätze für Lasten Fahrräder festlegen.

<b>Bepflanzen der Verkehrswege</b>	Gültig Seit: 20.6.23	Aussage BV in Vorstandskonferenz
------------------------------------	-------------------------	-------------------------------------

Das Bepflanzen der Verkehrswege ist antragspflichtig und bedarf der Zustimmung.

Bepflanzungen im Rahmengrün sind von den Unterpächtern bis auf 0,25m Abstand zu der Wegbefestigung zurückzuschneiden.

Die Zugänge zu den Kleingartenparzellen sind freizuhalten und das Rahmengrün darf nicht eingefriedet werden. Die Einsicht in die Kleingartenparzelle ist ganzjährig zu gewährleisten.

<b>Leitfaden zur Übergabe einer Kleingartenparzelle</b>	Gültig Seit: 02.09.2020	Vordruck von Andreas Alex
---	----------------------------	---------------------------

1. Wertermittlung prüfen

falls erforderlich Klärungsbedarf mit Bezirksverband besprechen

2. Wertermittlung mit abgebendem Unterpächter besprechen.

Wertermittlung an abgebenden Unterpächter übergeben Übergabepreis, Beseitigungsansprüche, Terminvereinbarung Besichtigung besprechen, falls erforderlich Klärungsbedarf mit Bezirksverband besprechen

3. Wertermittlung frei geben für die Bewerber

Meldung an BV der Freigabe per Mail: Mitteilung von Besichtigungstermin oder Kontaktdaten an den BV

4. Kleingarten geht in die Vergabe.

Kleingarten wird eingestellt auf der Homepage bzw. zu den Sprechzeiten BV angeboten  
Maximal sollten zwanzig Bewerber einen Besichtigungsschein erhalten

a. Bewerber kommen zum genannten Besichtigungstermin

b. Bewerber melden sich bei den angegebenen Kontaktdaten vom Verein/Kolonie

5. Bewerber besichtigen Kleingartenparzelle nur mit Besichtigungsschein vom BV

Beauftragte vom Verein/Kolonie sollten sich und den Verein/Kolonie kurz vorstellen.

Der abgebende Unterpächter/Bevollmächtigter (falls vorhanden) führt gemeinsam mit den Beauftragten der Kolonie/ Verein die Besichtigung durch.

Beauftragte vom Verein/Kolonie geben Auskunft zur Wertermittlung, Übernahmepreis, evtl. Bodenbelastung, Beseitigungsansprüchen/Einzahlung, Einmalkosten, Jahresrechnung, Versicherungspflicht, sowie zu den Bestimmungen und Gesetzen im Kleingartenwesen

#### 6. Interessierte Bewerber werden aufgenommen

Beauftragte /Verein/Kolonie nehmen alle interessierten Bewerbungen entgegen und sollten einen Termin mitteilen bis wann der Zuschlag erteilt wird.

#### 7. Auswahl treffen der Bewerber

Bewerber mit längerer erfüllten Wartezeit , aus sozialen Gründen oder Umsetzer erhalten den Vorrang. Beauftragte/Verein/Kolonie entscheidet sich für einen Bewerber.

Der/Die Bewerber sollten keine Absagen erhalten noch sollten Gründe der Ablehnung genannt werden. Der BV wird über die Vergabe unter Angabe der Bewerbernummer vom Besichtigungsschein informiert und nimmt den Kleingarten aus der Vergabe

#### 8. Mitteilung der Daten zum Unterpachtvertrag

Der/Die Beauftragte/Verein/Kolonie beantragen beim BV unter Angaben aller erforderlichen Unterpächterdaten . wie Vorname, \*Nachname, Geburtsname, Geburtstag, Adresse, Wohnort, Bewerbernummer, Pachtbeginn die Ausstellung eines Unterpachtvertrags\*(bei nicht gleichen Nachnamen ist eine Heiratsurkunde beizufügen).

#### 9. Ausstellung Unterpachtvertrag\* und Rechnungstellung BV

Bei Vollständigkeit der erforderlichen Angaben und Prüfung durch BV, erfolgt die Ausstellung vom Unterpachtvertrag und die Rechnungstellung BV Verwaltungsgebühr für die Übernahme. Mit der Ausstellung vom Unterpachtvertrag kann die Übergabe vom Kleingarten erfolgen.

#### 10. Übergabe vom Kleingarten

Der/Die Beauftragte/Verein/Kolonie führt die Übergabe und die Bearbeitung/Erklärung der in der Anlage aufgeführten Unterlagen aus. Die Schlüsselübergabe sollte nur durch den abgebenden Unterpächter/bevollmächtigten erfolgen. Sollte die Schlüsselübergabe nicht durch den abgebenden Unterpächter/bevollmächtigten erfolgen können z.B. (bei Todesfall) regelt der BV gemeinsam mit der Kolonie/Verein die Übergabe.

#### 11. Rückgabe der Unterlagen\* an BV

Mit Rückgabe der vollständigen Unterlagen laut Anlage erfolgen die Unterschriften auf den Unterpachtvertrag durch den BV.

#### 12. Übergabe Unterpachtvertrag

Nach Prüfung vom Zahlungseingang im BV erfolgt die Aushändigung vom Unterpachtvertrag an die Kolonie/Verein.

Nach Prüfung vom Zahlungseingang der Kolonie/Verein erfolgt die Aushändigung vom Unterpachtvertrag an den Unterpächter.

Anlagen:\*      Finanzielle Übernahme, Personalbogen, Ausstellung Pachtvertrag, Meldung Entsorgungsart, Abfallbeseitigung, BV-Rechnungsstellung , Einzahlung Beseitigungsanspruch, Zusatzvereinbarung zum Unterpachtvertrag Stromzähler , Wertermittlung, Wasserordnung und Unterpachtvertrag

<p><b>Ablauf Fristgemäße Kündigung wegen Pflegerückstände oder fehlender kleingärtnerischer Nutzung</b></p>	<p>Gültig Seit: 2022?</p>	<p>War auf Stick vom BV 2022</p>
---	---------------------------	----------------------------------

Bis Mitte April Gartenbegehung und feststellen von Bewirtschaftungsmängel, Pflegerückständen oder fehlender kleingärtnerischer Nutzung mit angemessener Fristsetzung zur Beseitigung.

Bis Mitte Mai Kontrollgartenbegehung feststellen von Bewirtschaftungsmängel, Pflegerückständen oder fehlender kleingärtnerischer Nutzung Ermahnung mit angemessener Fristsetzung zur Beseitigung (Formblatt)

Bis Mitte Juni Gartenbegehung durch Bezirksverband feststellen von Bewirtschaftungsmängel, Pflegerückständen oder fehlender kleingärtnerischer Nutzung Abmahnung mit angemessener Fristsetzung zur Beseitigung

Bis Mitte Juli Kontrollgartenbegehung Bezirksverband feststellen von Bewirtschaftungsmängel, Pflegerückständen oder fehlender kleingärtnerischer Nutzung.

Zustellung der Fristgemäßen Kündigung per Boten (nicht im Vorstand tätig (Einschreiben Briefeinwurf) und Originalunterschrift nach BGB vertretungsberechtigter Anzahl vom geschäftsführenden Vorstand bis 3 Werktag im August zum 30.11. des Jahres.

Alle Mängel sind bei jeder Begehung auf einem Lageplan (Skizze) festzuhalten grundsätzlich muss beschrieben werden was genau bemängelt oder was genau beseitigt werden soll und bis wann der Mangel zu beseitigen ist. Eine legende zur Skizze ist anzufertigen. Nach Möglichkeit immer Fotos beifügen mit Datumangabe (keine Personen) von jeder Besichtigung und auch kurz vor der Verhandlung ggf. Zeugen benennen.

<p><b>Erläuterung Pachtrechnung des Bezirksverbandes</b></p>	<p>Gültig Seit: 2019?</p>	<p>unbekannt</p>
--	---------------------------	------------------

Position: A. Pacht/ Lasten  
 Berechnung: Größe der Kolonie in m<sup>2</sup>  
 Verwendung: **Der Pachtzins** ist das vertraglich geregelte Entgelt für die Nutzung.  
**Öffentliche Lasten /Lasten** sind **grundbezogene Kosten** wie kommunale Abgaben, Erschließungskosten, Anliegerbeiträge, Grundsteuer bzw. Nebenkosten nach vertraglicher Regelung.  
 Aus dem Pachtzins fließt **der Pachtgroschen** vom Verpächter an den Zwischenpächter zur Erhaltung und Aufwendung für das Pachtgelände.

Position: B. Beträge

Berechnung: Anzahl der natürlichen Pächter der Kolonie  
Verwendung: Deckung der Kosten des Bezirksverbandes, Beiträge für den Landesverband

Position: C. Haftpflichtversicherung  
Berechnung: Anzahl der natürlichen Pächter der Kolonie  
Verwendung: Versicherung für Schäden die Gästen und Pächtern des Südgelände durch Nutzen der Wege und Gemeinschaftsflächen und bei Festen erleiden.  
Ersatz von Schäden, die bei Arbeitseinsätzen entstehen.

Position: D. Unfallversicherung  
Berechnung: Anzahl der Vorstandsmitglieder und 1. Gartenfachberater  
Verwendung: Versicherung, falls sich Vorstandsmitglieder oder der 1. Gartenfachberater während ihrer Tätigkeit verletzen.

Position: E. Kaskoversicherung  
Berechnung: Anzahl der natürlichen Pächter der Kolonie  
Verwendung: Dienstfahrtenversicherung für von der Kolonie benannten Personen.

Position: F. Müllgebühren  
Berechnung: Gemäß Rechnung der BSR  
Verwendung: Entsorgung Abfallbeseitigung erfolgt nach der jeweiligen Anfallstelle. Die Erhebung/Umlage erfolgt nach Anfallstelle bzw. bei gemeinsamen Abfallbeseitigungsstellplätzen nach dem Erhebungsschlüssel.

Position: G. Einzahlung Wasserfond  
Berechnung: Anzahl der natürlichen Pächter der Kolonie  
Verwendung: Die Fondsbildung/Rücklage erfolgt je Betreiberstelle. Die Berechnung erfolgt nach je angeschlossener Kleingartenparzelle. Der Betreiber der Wasseranlage kann auf Antrag an den Bezirksverband der Kleingärtner Schönenberg – Friedenau e.V. beantragen, selbst die Fondsbildung/Rücklagen zu verwalten.