

**Verwaltungsvorschriften**  
**über Dauerkleingärten und Kleingärten**  
**auf landeseigenen Grundstücken**

vom 15.Dezember 2009

Stadt I C 216

Tel.: 9025 - 1657 oder 9025 - 0

Aufgrund des § 6 Abs. 1 AZG wird bestimmt:

**I. Allgemeines**

1. Diese Verwaltungsvorschriften finden Anwendung auf alle vorhandenen und anzulegenden Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Flächen, die den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes unterliegen. Dauerkleingarten- und Kleingartenanlagen sollen verstärkt auch der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dienen und sind daher öffentlich zugänglich zu machen.

**II. Anlegung und Verwaltung von Kleingartenanlagen**

2. Bei der Anlegung von Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen dürfen Mittel nur aufgewendet werden für:

- die verkehrsmäßige Erschließung durch Anbindung der Kleingartenanlage an das öffentliche Straßennetz bzw. Erreichbarkeit der Kleingartenanlage in Form einer Zufahrt,
- die Herrichtung des Planums und die Grundmeliorationen bei Rohböden,
- den Hauptwasseranschluss für das Gesamtgrundstück.

Die Einfriedung des Grundstückes sowie die Herrichtung der Kleingartenanlage ist Sache des Pächters. Die erforderlichen Maßnahmen sind von der Zustimmung des Verpächters abhängig zu machen.

3. Bei der Herrichtung von Flächen als Ersatzland gilt 2. entsprechend. Soweit für eine zügige und mit der Räumung zeitgleiche Umsetzung erforderlich, können darüber hinaus in Abstimmung mit dem Pächter auch Leistungen für die Herrichtung der Kleingartenanlage erbacht werden.

4. Bei bestehenden Kleingartenanlagen sind nur Maßnahmen zu veranlassen bzw. durchzuführen, die im Zusammenhang mit der Teilung von Kleingärten zum Zwecke der Ersatzkleingärtenbeschaffung und einer damit unbedingt erforderlichen Neuordnung der Kleingartenanlage stehen, der Umsetzung von ordnungsrechtlichen Auflagen, der Verbesserung der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit oder der Beseitigung von Leerständen dienen.

5. Für Kleingartenanlagen in Wasserschutzgebieten gelten die Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung in Verbindung mit § 22 a Berliner Wassergesetz bzw. den etwa an deren Stelle tretenden Vorschriften. Die Unterpachtverträge sind an diese besonderen Regelungen anzupassen.

6. Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein, spätestens bei Unterpächterwechsel ist eine Teilung von übergroßen Kleingärten vorzunehmen. Ist die Neuordnung der Kleingartenanlage zwischen den Vertragsparteien vertraglich und planerisch festgelegt, gelten diese Regelungen vorrangig. Auf die Teilung ist zu verzichten, wenn die Flächen nach der verbindlichen Bauleitplanung für eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorgesehen sind oder in der engeren Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes liegen. Gleiches gilt auch, wenn der Zuschnitt und die Lage der rechtmäßig errichteten Baulichkeiten auf der Parzelle eine Teilung nicht zulassen.

7. Für Erneuerungsmaßnahmen an den Wegen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, können dem Pächter Zuschüsse bis zur Höhe der Materialkosten nach Maßgabe verfügbarer Haushaltsmittel gewährt werden. Bei der Gewährung der Zuschüsse ist gegenüber dem Zuschussempfänger eindeutig zu bestimmen, ob es sich um verlorene Zuschüsse aus dem öffentlichen Haushalt oder um einen erstattungsfähigen privatrechtlichen Verpächteraufwand im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 BKleingG handelt.

Wege dürfen nur mit wassergebundenen Decken, Schotterrassen oder Rasengitterplatten mit einer insgesamt höchstens 1,20 m breiten Kunst- oder Natursteinbefestigung angelegt werden.

Stellplätze dürfen nur mit wassergebundener Decke oder als Schotterrassen in Randbereichen der Kleingartenanlage angelegt werden, soweit sich nicht nach Nummer 5 etwas anderes ergibt. Ausnahmen sind zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

8. Anschlüsse von Kleingärten an die Kanalisation können auf Antrag des Pächters zugelassen werden, wenn das Pachtgrundstück im Wasserschutzgebiet liegt oder andere Anlagen aus wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen nicht vertretbar sind. Die Kleingartenanlage muss jedoch für eine dauernde kleingärtnerische Nutzung vorgesehen sein und von der Lage her mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe an vorhandene Abwasserkanäle angeschlossen werden können. Bei Zustimmung ist der Vertrag entsprechend anzupassen und hinsichtlich der Auflagen und Bedingungen zu ergänzen. Ein Anspruch auf Erteilung einer Zustimmung seitens des Pächters besteht nicht.

9. Bei festgestellten oder vermuteten Bodenbelastungen ist die Haftungsfrage individuell abgestellt auf die jeweilige Belastungssituation der Fläche durch eine Anlage zum Zwischenpachtvertrag zu regeln. Konkret festgestellte stoffliche Belastungen von Boden und Grundwasser bzw. vermutete Belastungen sind nach Belastungskategorien und den dadurch erforderlichen Nutzungsempfehlungen bzw. -einschränkungen und möglichen Gefährdungen da-

rin aufzunehmen. Der Pächter ist zur Weitergabe der Informationen und Auflagen an die Unterpächterinnen und Unterpächter im Unterpachtvertrag zu verpflichten.

10. Wird die Nutzung von einzelnen Kleingärten in einer Kleingartenanlage aufgrund von Umweltbelastungen endgültig aufgegeben, können mit dem Pächter Vereinbarungen zum weiteren Umgang mit dieser Fläche getroffen werden.

11. Gewerbliche Nutzungen sind zu beseitigen. Stehen dem zwingende Gründe entgegen oder würde die Beseitigung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so darf bis zum Wegfall dieser Gründe folgende Übergangslösung angewendet werden: Die zweckentfremdet genutzte Fläche ist vertraglich durch Herausnahme aus dem Zwischenpachtvertrag gesondert zu behandeln. Es ist ein neuer Pacht- oder Zwischenpachtvertrag über eine befristete gewerbliche Nutzung unter Vereinbarung eines ortsüblichen Pachtzinses abzuschließen. Die schriftliche Aufforderung zu einem solchen Vertragsabschluss innerhalb einer angemessenen Frist ist je nach bestehender Pachtvertragsituation als Abmahnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG bei direkter Unterverpachtung, ansonsten gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG bei Verpachtung an den Pächter zu gestalten. Wird der Aufforderung nicht entsprochen, so ist der Vertrag zu kündigen. Ziel der Übergangslösung muss immer die spätere Rückführung des Kleingartengeländes in kleingärtnerische Nutzung sein; die Vereinbarung einer befristeten gewerblichen Nutzung ist insbesondere dann in Erwägung zu ziehen, wenn Schankkonzessionen für Kantinen und Vereinsheime in Kleingartenanlagen erteilt worden sind und die Ausübung dieses Gewerbes unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse vertretbar erscheint.

12. In den Kleingärten festgestellte Verstöße gegen vertragliche Vereinbarungen und sonstige Beanstandungen sind unverzüglich dem Pächter schriftlich unter Hinweis auf § 10 Abs. 1 BKleingG mitzuteilen. Gleichzeitig ist eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der der Pächter für die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes zu sorgen hat. Nach Ablauf der Frist ist zu überprüfen, ob den Beanstandungen Rechnung getragen worden ist. Ist die Abmahnung erfolglos geblieben, so ist das vertragswidrige Verhalten durch geeignete rechtliche Schritte zu beenden.

13. Bis zum 1. März eines jeden Jahres ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Bestand der Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen mitzuteilen.

### **III. Verpachtung von Kleingärten**

14. Bei der Verpachtung von Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen ist der unter Nr. 18 aufgeführte Muster-Zwischenpachtvertrag zugrunde zu legen. Die mit \* gekennzeichneten Textpassagen sind soweit nicht zutreffend zu streichen. Zum Muster-Zwischenpachtvertrag sind ggf. situationsabhängig Anlagen in den Vertrag einzubeziehen. In Betracht kommen folgende Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Zeichenerklärung ggf. mit Darstellung der Schutzzonen bei Lage im  
Wasserschutzgebiet

Anlage 2: Pachtzins- und Wohnlaubenentgeltforderungen sowie Erstattung der öffentlich-  
rechtlichen Lasten

Anlage 3: Aufstellung der rechtmäßig bewohnten Kleingärten

Anlage 4: Regelung hinsichtlich der Haftung bei Bodenbelastungen

Anlage 5: Vereinbarung über Kleingärten, die unter das Sachenrechtsbereinigungsgesetz  
fallen

Anlage 6: Größe der einzelnen Kleingärten und der darauf entfallenden anteiligen Wege und  
Pachtflächen.

15. Abweichungen, die aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten geboten erscheinen,  
bedürfen der vorherigen Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

16. Bestehende Generalpachtverträge/ Zwischenpachtverträge für Dauerkleingartenanlagen  
und Kleingartenanlagen sind schnellstmöglich durch den Muster-Zwischenpachtvertrag zu  
ersetzen oder durch Nachträge im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift zu ändern oder zu  
ergänzen.

17. Die Höhe der Pachtzinsen, der Erstattungsbeträge für die öffentlich-rechtlichen Lasten  
und des Wohnlaubenentgeltes ist in der Pachtzinsvereinbarung als Anlage 2 zum Pachtver-  
trag zu regeln. Unter der Voraussetzung, dass die Durchgangswege für die Öffentlichkeit  
zugänglich gehalten werden, verzichtet der Verpächter auf die Erhebung des Höchstpacht-  
zinses. Zudem soll der Anteil der mitverpachteten Durchgangswege und des Rahmengrüns  
nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche betragen. Vereinseinrichtungen wie z.B. Stellplätze,  
Vereinshäuser und Vereinsplätze sind in dem 20 %igen Flächenanteil nicht enthalten. Der  
Pächter ist berechtigt, für die von ihm zu leistenden Aufwendungen für die Unterhaltung von  
seinen Unterpächterinnen und Unterpächtern den gesetzlich zulässigen Höchstpachtzins zu  
erheben. Die Verwendung des Pachtzinsnachlasses ist in der Pachtzinsvereinbarung zu re-  
geln.