



## Pächterordnung der Kleingartenanlagen Barbarahalde <sup>(1)</sup> und Aspen <sup>(2)</sup>

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     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Grundsätze der Parzellennutzung</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>2. Grundsätze der naturgemäßen Bewirtschaftung</b>                      | <b>3</b>  |
| 2. (1) Düngung                                                             | 3         |
| 2. (2) Kompostbereitung                                                    | 4         |
| 2. (3) Nicht kompostierbare Abfälle                                        | 4         |
| 2. (4) Pflanzenschutz                                                      | 4         |
| 2. (5) Nützlingsförderung                                                  | 5         |
| 2. (6) „Pflegeleichte“ Flächen mit Vlies, Folie, Rinden- oder Mineralmulch | 5         |
| <b>3. Wege in der Anlage</b>                                               | <b>6</b>  |
| 3. (1) Unterhalt und Pflege der Wege in der Anlage                         | 6         |
| 3. (2) Gestaltung der Parzellen entlang der Anlagen-Wege                   | 6         |
| <b>4. Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsarbeit</b>               | <b>7</b>  |
| 4. (1) Gemeinschaftseinrichtungen                                          | 7         |
| 4. (2) Gemeinschaftsarbeit                                                 | 7         |
| <b>5. Öffnungs- und Ruhezeiten</b>                                         | <b>8</b>  |
| 5. (1) Öffnungszeiten                                                      | 8         |
| 5. (2) Ruhezeiten                                                          | 8         |
| <b>6. Verhalten in der Anlage und auf den Parzellen</b>                    | <b>8</b>  |
| 6. (1) Verhalten in der Anlage und auf den Parzellen                       | 8         |
| 6. (2) Anordnungen und Weisungen durch den Verein                          | 9         |
| 6. (3) Betretungsverbot der Kleingartenanlage, Hausrecht des Verpächters   | 9         |
| 6. (4) Einrichtungen zur Aufzeichnung von Bild und Ton auf den Parzellen   | 9         |
| 6. (5) Überfliegen der Anlage mit Drohnen u.a. Fluggeräten                 | 10        |
| 6. (6) Offenes Feuer                                                       | 10        |
| 6. (7) Ansprechpartner und Informationspflicht der Pächter                 | 10        |
| 6. (8) [Strom- und] Wasserzählerablesung                                   | 10        |
| <b>7. Kündigung des Pachtvertrages und Gartenübergabe</b>                  | <b>10</b> |
| 7. (1) Kündigung durch Pächter                                             | 10        |
| 7. (2) Bindung des Unterpachtvertrages an die Vereinsmitgliedschaft        | 11        |
| 7. (2) Kündigung durch den Verpächter                                      | 11        |
| 7. (4) Gartenübergabe                                                      | 11        |
| 7. (5) Wertermittlung                                                      | 12        |
| <b>8. Salvatorische Klausel und Inkrafttreten der Pächterordnung</b>       | <b>12</b> |
| 8. (1) Salvatorische Klausel                                               | 12        |
| 8. (2) Inkrafttreten der Pächterordnung                                    | 12        |

## 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 Gemüsebeetfläche anzulegen.  
Dabei ist auf Kulturenvielfalt auch im Sinne der Nützlingsförderung und zur Vermeidung von schaderregeranfälligen 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 regelt als satzungsgemäße Vereinsordnung zusammen mit den Bestimmungen des Unterpachtvertrages die in ihr enthaltenen anlagenspezifischen Aspekte sowie ihre Verbindlichkeit und wird zusätzlich mit der Unterzeichnung des Unterpachtvertrages von dem Mitglied anerkannt. Verstöße gegen diese Pächterordnung berechtigen den Verpächter zur Kündigung des Unterpachtvertrages. An alle späteren satzungsgemäßen Änderungen der Pächterordnung ist jedes Vereinsmitglied und jeder Pächter gebunden.

## **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.

Komposteinrichtungen dürfen nicht zu Geruchsbelästigungen für Nachbarn oder die Allgemeinheit führen.

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 Nachbarn 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.

Die zunehmende „Lichtverschmutzung“ ist für viele nachtaktive Tiere wie Fledermäuse, manche Kleinsäuger, Insekten und Spinnentiere nachteilig.

Damit widerspricht die Verwendung von auch in Abwesenheit der Pächter nachts dauerleuchtenden Beleuchtungskörpern auf Kleingartenparzellen dem naturgemäßen Gärtnern und ist daher verboten.

Ausgenommen davon ist die der Verkehrssicherheit dienende Beleuchtung von Verkehrsflächen in der Kleingartenanlage, sofern diese auch nach Einbruch der Dämmerung öffentlich zugänglich sind.

## **2. (6) „Pflegeteiche“ 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 40 cm.

Ebenso ist das flächige Abdecken des Bodens von Gemüsebeeten mit Folie oder Mulch-/Unkrautvlies nicht gestattet.

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 Beetflächen 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 kann ein Staudenrabattenstreifen angelegt werden. Kleinwüchsige Ziersträucher bis zu einer Wuchshöhe von 1,60 m / maximale Breite 1 m, Beetrosen u.a. können in diesem Rabattenstreifen gepflanzt werden, nicht jedoch höherwüchsige Gehölze. Mit Kletterpflanzen bewachsene Rankbögen über den Parzelleneingängen sind möglich. Zäune u.a. Absperrungen auf den Parzellen entlang der Wege sind nicht zulässig.

Bei den Parzellen, die an die öffentlich zugänglichen Hauptwege angrenzen, ist wegseitig ein bis zu 1,60 m hoher Maschendrahtzaun mit abschließbarem Gartentor zulässig. Der Zaun sollte mit einjährigen Kletterpflanzen oder höheren Stauden eingegrünt werden. Stacheldraht, Holzzäune mit spitz zugesägten Enden und vergleichbare verletzungsgefährliche Einfriedungsmaterialien dürfen nicht verwendet werden.

## **4. Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsarbeit**

### **4. (1) Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Pächter dürfen Gemeinschaftseinrichtungen und -geräte entsprechend den Vorstandsbeschlüssen 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 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.

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 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 ausschließlich in begründeten Ausnahmefällen nach vorheriger und begründeter Antragstellung beim Vorstand und mit dessen Genehmigung – beides in Textform - durch finanzielle Ersatzleistungen ersetzt werden.

Wer längere Zeit seiner freiwillig übernommenen Verpflichtung zur Gemeinschaftsarbeit nicht nachkommen kann, ist in der Regel auch dauerhaft nicht zur angemessenen Eigenbewirtschaftung eines Kleingartens in der Lage., was zur Kündigung des Unterpachtverhältnisses führt.

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 Ruhezeit in der Anlage einzuhalten: Montag bis Freitagmorgen vor 8 Uhr, über die Mittagszeit von 12 bis 14 Uhr und abends nach 20 Uhr festgelegt. Samstags ist die Ruhezeit morgens vor 8 Uhr und nachmittags bereits um 18 Uhr festgelegt.

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 Grundstücke 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**

Die Parzellen dürfen ohne Zustimmung des Pächters nicht betreten werden, es sei denn zur Abwehr drohender Gefahren wie Brand, Überschwemmung oder umsturzgefährdete Bäume.

Dasselbe gilt auch zur Abwehr akuter Schaderregerepidemien, die die Unversehrtheit der Pflanzen auf den Nachbarparzellen und damit das Eigentum der Nachbarpächter oder deren Gesundheit selbst bedrohen, z.B. Feuerbrand, Prozessionsspinnerraupen oder Rattenbefall, etc., falls der Pächter nicht erreicht werden kann, beispielsweise durch einen Telefonanruf.

Der Vorstand sowie von ihm beauftragte Personen oder Beauftragte des Eigentümers dürfen auch bei Abwesenheit der Pächter die Parzellen betreten z.B. im Rahmen einer Anlagenbegehung oder zum Austausch der Wasseruhren, sofern der Pächter mindestens 14 Tage vorher auf eine geeignete Weise informiert wurde, wie z.B. durch Aushang im Schaukasten oder durch eine Benachrichtigung per Brief oder e-mail.

Werden Vereinsmitteilungen an die Pächter auf die Parzellen zugestellt, dürfen die Austräger die Parzellen zu diesem Zweck jederzeit auf den dazu vorgesehenen Wegen betreten.

Können Grenzeinrichtungen wie Zäune oder sonstige auf der Parzellengrenze errichtete Anlagen oder Baulichkeiten nur von der Nachbarparzelle aus instandgehalten werden, muss der betroffene Nachbarpächter nach rechtzeitiger Ankündigung – d.h. mindestens 14 Tage vorher – die Inanspruchnahme seiner Parzelle zu diesen Zwecken hinnehmen, hierbei entstehende Schäden sind vom Verursacher zu ersetzen.

Bei gegebenem Anlass wie z.B. Epidemien kann der Vorstand 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.

Dabei muss jedoch immer zumindest die Grundpflege der Parzelle gewährleistet sein, es sei denn, behördliche Anordnungen verbieten den Aufenthalt in der Anlage insgesamt wie z.B. im Rahmen einer generellen Ausgangssperre.

## **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.

Zu widerhandlungen 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 jeder Art einschließlich Feuerschalen, Feuerkörben und Schwedenfackeln ist auf den Parzellen verboten - siehe auch Nr. 2. (3).

## **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 an die Vorstandsmitglieder zu wenden.

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

## **6. (8) Wasserzählerablesung**

Wasserzähler werden im Oktober/November eines jeden Jahres abgelesen. Die genauen Termine werden in den Infokästen bekannt gegeben. Eine schriftliche Abgabe des Zählerstandes durch den Pächter ist nicht möglich. Stattdessen können Fotos vom Zählerstand per Mail an [die Obleute/den Wasserwart] geschickt werden.

Erscheint der Pächter nicht zu den festgelegten Ableseterminen und hat er auch keine Fotos geschickt, wird der Wasserverbrauch auf Grundlage des vorangegangenen Jahres geschätzt, in die Schätzung des Wasserverbrauchs fließen zusätzlich Vergleichsparzellen ein, um die wetterbedingten Unterschiede zwischen den Jahren zu berücksichtigen.

Außerdem kann eine Aufwandspauschale erhoben werden.

## **7. Kündigung des Pachtvertrages und Gartenübergabe**

### **7. (1) Kündigung durch Pächter**

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, dessen Bestandteil dieser Pächterordnung ist.

## **7. (2) Bindung des Unterpachtvertrages an die Vereinsmitgliedschaft**

Gemäß Paragraph 4 BKleingG kann der Abschluss eines Pachtvertrages für eine Kleingartenparzelle ausschließlich mit dem die Anlage verwaltenden Verein erfolgen.

Eine vertragsgemäße Nutzung der Parzelle ist ohne Inanspruchnahme der Leistungen des Vereins nicht möglich, so dass die Mitgliedschaft in der Solidargemeinschaft des Vereins nicht nur vor Vertragsbeginn, sondern während der gesamten Pachtdauer unabdingbar ist und die Kündigung der Mitgliedschaft durch den Pächter daher eine schwerwiegende Pflichtverletzung darstellt, die den Verein zur Kündigung des Unterpachtvertrages zum nächstmöglichen Zeitpunkt berechtigt.

## **7. (3) 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.

Schwerwiegende Pflichtverletzungen wie Diebstahl, Körperverletzung, Beleidigungen oder üble Nachrede, u.a., die für andere Pächter zu unzumutbaren Belastungen führen oder den Vereinsfrieden nachhaltig stören, berechtigen den Verein zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages.

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.

## **7. (4) Gartenübergabe**

Der abgebende Pächter hat die von ihm gepachtete Parzelle nach Ablauf des Pachtvertrages in einem der Parzellenordnung und den Nutzungsvorgaben entsprechenden Zustand an den Verein zu rückzugeben.

Der Parzellenordnung nicht entsprechende Parzellenausstattungen müssen vor der Abgabe des Gartens von dem abgebenden Pächter auf eigene Kosten beseitigt werden. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht behobene Missstände, ein nicht ordnungsgemäßer Pflegezustand oder die Nichteinhaltung der Kleingärtnerischen Nutzung des Gartens werden zu Lasten des abgegebenen Pächters durch Mängelabzüge bei der Wertermittlung geltend gemacht.

Werden für die Kleingärtnerische Nutzung nicht erforderliche, aber auch keine Mängel darstellende Parzellenausstattungen von dem Nachpächter nicht übernommen, so hat sie der abgebende Pächter ohne Entschädigung auf eigene Kosten zu entfernen.

Die Bestimmungen des Pachtvertrages und die gesetzlichen Regelungen sind zu beachten.

## 7. (5) Wertermittlung

Bei regulärer Aufgabe der Parzelle durch den Pächter kann diesem nach Wertermittlung eine Entschädigung für sein nach seiner Wahl auf der Parzelle verbleibendes Eigentum gewährt werden. Es steht ihm jedoch auch frei, die Parzelle von seinem Eigentum komplett zu beräumen. Lässt er Eigentum auf der Parzelle zurück, begründet er damit die Notwendigkeit einer Wertermittlung, in die er mit der Zurücklassung seines Eigentums einwilligt. Dies gilt auch, wenn das zurückbleibende Eigentum keinen finanziell erfassbaren Wert hat.

Die Wertermittlung erfolgt durch eine vom Verein bestellte Wertermittlungskommission nach den jeweils gültigen Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. (Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel) auf Kosten des abgebenden Pächters. Nach Zugang des Wertermittlungsprotokolls hat der abgebende Pächter die Möglichkeit, innerhalb von 14 Tagen schriftlich beim Vorstand Widerspruch einzulegen, falls er dem Ergebnis der Wertermittlung nicht einverstanden ist.

Ist auf der Basis des Wertermittlungsprotokolls keine Einigkeit zu erzielen, kann der Verein von dem abgebenden Pächter die entschädigungslose Beräumung der Parzelle verlangen.

Mit der Unterzeichnung der Empfangsbestätigung der Pächterordnung erklärt der Pächter sein Einverständnis mit diesen Bestimmungen.

## 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

Die Pächterordnung wurde bei der Hauptversammlung des Siedler- und Kleingärtnervereins Oberndorf e.V. am 14.04.2026 ratifiziert.

Die Pächterordnung wurde mit X Ja-Stimmen gegen X Nein-Stimmen und X Stimmenthaltungen, also mit einer Mehrheit von X % der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder beschlossen.

**Sie ist ab dem XX.XX.XXX für die Kleingartenanlage Barbarahalde gültig.** An nachträgliche Änderungen der Pächterordnung sind die Pächter gebunden. 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.

Oberndorf am Neckar, den 14.04.2026

Unterschriften:

.....  
1. Vorsitzender  
Marcus Gries

.....  
2. Vorsitzender  
Jürgen Hitzler

.....  
Schatzmeister  
Ralf Wössner

.....  
Schriftführer  
Christian Summ