

Kleingärtnerverein Weinheim

GARTENORDNUNG

Kleingärten dienen der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf und der Erholung in der freien Natur. Kleingartenanlagen sind Bestandteil des öffentlichen Grüns. Sie erfüllen wichtige ökologische und stadtklimatische Ausgleichsfunktionen. Die Bewirtschaftung der Gärten ist so durchzuführen, daß Boden, Wasser und Luft sowie die Tier- und Pflanzenwelt geschützt bzw. positiv beeinflusst werden. Die Pflege eines gutnachbarlichen Verhältnisses, die Rücksichtnahme zum Nachbarn, die gegenseitige Hilfe und die sachgemäße Bewirtschaftung des Gartens sind Fundamente des Zusammenlebens. Es ist daher Pflicht eines jeden Pächters, diese Grundsätze zu beachten.

Zur Erhaltung der Ordnung haben sich die Pächter der Anlagen nachstehende Gartenordnung gegeben. Sie ist Bestandteil des Pachtvertrages und wird mit der Vertragsunterzeichnung anerkannt.

Verstöße gegen die Gartenordnung berechtigen den Verpächter zur Kündigung (siehe § 3 des Unterpachtvertrages).

§ 1 - Kleingärtnerische Nutzung

Der Pächter und seine Angehörigen sowie seine Gäste sind verpflichtet, alles zu Ruhe, Ordnung und Sicherheit in der Anlage gefährdet und das Gemeinschaftsleben beeinträchtigt. Es daher nicht gestattet, mit lärmverursachenden Geräten die Gemeinschaft zu stören. die Benutzung von Motorgeräten kann vom Verpächter innerhalb der Polizeiverordnung auf bestimmte Ruhezeiten festgelegt werden. Eigenmächtige Änderungen von Anlagen und Einrichtungen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, sind untersagt.

Der jeweilige Gartenplan ist für jeden Kleingärtner bindend.

Jeder Pächter hat sich über die Bekanntmachungen des Vereins zu informieren.

Kleingärten können als Nutzgärten und zur Erholung in gemischter Form genützt werden. Dieser Zweck muß auch in der Gestaltung zum Ausdruck kommen. Der Anbau einseitiger Kulturen oder solchen von größeren Ausmaß als zur Eigenversorgung erforderlich, ist nicht gestattet. Kleingärtnerische Nutzung ist nur dann gegeben, wenn der Garten als Nutzgarten oder in gemischter Form als Erholungs- und Nutzgarten bewirtschaftet wird (Bundeskleingartengesetz § 1 vom 28 Februar 1983). Rasenflächen sollen in einem angemessenen Verhältnis zu den Anbau von Kulturen stehen. Die Nutzung des Gartens und der Baulichkeiten zu gewerblichen Zwecken ist nicht gestattet. Bei der Anpflanzung ist auf die Nachbargärten Rücksicht zu nehmen, wobei die Bestimmungen des Nachbarrechts von Baden-Württemberg einzuhalten sind. Das Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen, Waldbäumen und Alleebäumen sowie höheren Zierbäumen ist nicht gestattet. Ausgenommen ist ein Halbstamm, der in direkter Zuordnung zur Gartenlaube zur Beschattung des Sitzplatzes dient. Süßkirschen und Walnußbäume sind nicht erlaubt. Vier bis sechs Kern- bzw. Steinobstbäumen auf schwach bis mittelstark wachsenden Unterlagen können angepflanzt werden. Heimische Gehölze sind fremdländischen vorzuziehen. Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte verzichtet werden. Sind solche bereits vorhanden, darf deren Endhöhe 2m nicht überschreiten. Bei allen Anpflanzungen sind nachteilige Auswirkungen auf Nachbarparzellen zu vermeiden, kranke Bäume sind zu entfernen. Wegbegleitende Anpflanzungen dürfen den Durchgang nicht beeinträchtigen. Das Anlegen von Hecken und Umzäunungen sowie die Bepflanzung innerhalb der Einzelgärten muß dem Bepflanzungsplan der Gesamtanlage entsprechen.

Pflanzabfälle und Abfälle aus der Küche sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kompostierung im Garten zu verwerten. Das Anlegen von Abfallplätzen ist nicht gestattet, es sei denn, daß solche vom Verpächter eingerichtet sind. Auch in diesem Falle dürfen nur aus dem Garten stammende Materialien abgelagert werden.

§ 2 - Sonstige Anordnungen

1. Der Garten darf nur vom Pächter, seinen Familienangehörigen und von ihm beauftragten Personen genutzt werden. Den Anordnungen der Vorstandschaft, des Obmanns und der Gartenwarte ist Folge zu leisten. Sie haben das Recht, die Gärten zu betreten.
2. Der Pächter ist zur Schädlingsbekämpfung und für das Schneiden der Obstgehölze verpflichtet.
3. Die Wege dürfen nur nach den jeweiligen Bestimmungen befahren werden. Für Schäden haftet der Verursacher. Die Vereinsleitung kann das Befahren der Wege zeitweilig oder grundsätzlich untersagen. Wenn Materialien auf Wegen abgeladen werden müssen, ist für deren sofortige Beseitigung zu sorgen. Die Unterhaltung der Wege innerhalb der Anlage erfolgt nach Maßgabe des Verpächters. Kraftfahrzeuge dürfen nur an den hierfür vorgesehenen Parkplätzen abgestellt werden. Das Abstellen von Wohnwagen auf Park-, Pacht- oder Wegeflächen ist nicht gestattet. Darüber hinaus sind die sonstigen polizeilichen Vorschriften zu beachten. An Sonn- und Feiertagen ist es nicht erlaubt in der Gartenanlage zu fahren.
4. Hunde sind an der Leine zu führen. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, daß sie in den Gärten keinen Schaden anrichten können; Hundehalter sind schadenspflichtig.
5. Bienen dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verpächters gehalten werden, wobei besondere Maßnahmen beachtet werden müssen. Das Halten von Kleintieren in der Anlage ist nicht gestattet.
6. Das Radfahren innerhalb der Gartenwege erfolgt auf eigene Verantwortung unter größter Rücksichtnahme auf die Fußgänger. Erziehungsberechtigte haften für ihre Kinder. Das Fahren mit motorbetriebenen Zweiradfahrzeugen ist verboten.
7. Unterverpachten ist nicht gestattet und führt zum Entzug des Gartens.
8. An den vereinseigenen Zäunen dürfen Schlinggewächse und Brombeeren nicht angebracht werden. Jeder Pächter hat die Pflicht, Schäden an der Umzäunung zu vermeiden. Entstandene Schäden sind sofort der Vorstandschaft zu melden und kleinere selbst zu beheben.
9. Eigentumseinfriedungen an den Gartenanteilen dürfen nur in einer Höhe von 60 cm errichtet werden. Als Material ist grüner, kunststoffbeschichteter Maschendraht zu verwenden. Pfosten sind fachgerecht anzubringen. Das Gesamtbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist verboten. Eingangstüren dürfen nur nach innen zu öffnen und nicht höher als 60 cm sein. Sie dürfen nicht verschlossen werden. Die Einfriedungen und Umzäunungen haben nach dem jeweiligen Garten- und Bebauungsplan und nach Maßgabe des Verpächters zu erfolgen.
10. Jeder Garten erhält eine Wasseruhr, die einmal im Jahr abgelesen wird. Der Wasserverbrauch ist Sache des Pächters. Der Pächter ist verpflichtet, diese Gegenstände sorgfältig zu behandeln. Zusätzliche Wasserleitungen innerhalb des Gartens dürfen nur unterirdisch verlegt werden. Im Spätherbst ist der Pächter verpflichtet, seine Wasserleitung durch den Entleerungshahn zu entleeren. Die Wasseruhr und das Standrohr sind so zu isolieren, daß keine Frostschäden auftreten könne. Für den Schacht der Wasseruhr und dessen Abdeckung ist der Pächter selbst verantwortlich. Die Wasserleitung ist eine Gemeinschaftsanlage, die besonders schonend zu behandeln ist. Undichte Hähne sind sofort zu reparieren bzw. dem Gartenobmann oder dem Vereinsvorstand anzuzeigen. Die Kosten der Instandsetzung für das jeweilige Pachtgrundstück trägt der Pächter. Die Unterhaltung der Hauptleitung erfolgt gemeinschaftlich.

11. Kompost- und Abfallhaufen sind unauffällig im Garten anzulegen, eine Belästigung der Nachbarn darf dadurch nicht entstehen. Für die Beseitigung der Abfälle hat der Pächter selbst Sorge zu tragen; sie dürfen nicht außerhalb der Anlage gelagert werden. Ein Verbrennen der Abfälle ist verboten.
12. Jeder Pächter erhält einen oder zwei Schlüssel zu den Eingangstoren. Für die Schlüssel wird eine Gebühr zum Selbstkostenpreis erhoben. Die Schlüssel bleiben Eigentum des Vereins und sind nach Auflösung des Pachtverhältnisses zurückzugeben. Die Tore sind im Sommer von 20.00-8.00 Uhr im Winter von 18.00-8.00 Uhr verschlossen zu halten.
13. Gartenlauben dürfen nur nach dem von der Baugenehmigungsbehörde festgestellten Lage- und Bauplan nach vorheriger Genehmigung durch die Vorstandschaft erstellt werden; sie dürfen die Gesamtanlage nicht beeinträchtigen und nicht zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt werden.
Der Antrag zur Erstellung ist schriftlich an den Vorstand zu richten. Abweichungen vom Werkplan müssen vorab beantragt werden. Mit dem Bau darf erst nach der Genehmigung begonnen werden. Mündliche Nebenabreden und Zusagen haben keine Gültigkeit, gleichgültig zu welchem Zeitpunkt sie getroffen worden sind oder noch getroffen werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Baulichkeiten wird dem Pächter zur Pflicht gemacht. Die Aufstellung von ansehnlichen Gartenbänken und Gerätetruhen ist gestattet. Weitere Baulichkeiten sind nicht zulässig. Ausbauten, Anbauten, Umbauten oder die Benutzung zu dauernden Wohnzwecken ist nicht statthaft.
14. Für die Gartenlaube ist eine Gruppenversicherung gegen Feuer, Einbruch Diebstahl und Sturmschäden zum jeweiligen Versicherungsschutz abzuschließen.
15. Sichtbare Wasserbehälter sind nur in Form von Schleuderbetonrohren oder gemauerten Behältern erlaubt. Sie sind gegen Unfallgefahr wirksam abzudecken.
16. Der Pächter und seine Angehörigen sowie Gäste sind verpflichtet, alles zu vermeiden, was die Ruhe, Ordnung und Sicherheit in der Anlage stört und das Gemeinschaftsleben beeinträchtigt.
17. Gemeinschaftsarbeit ist Pflicht. Sie dient in erster Linie der Errichtung und Erhaltung der Kleingartenanlage und deren Einrichtungen. Bei Verhinderung durch Krankheit oder aus anderen zwingenden Gründen kann Ersatz gestellt werden. Für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit kann durch Beschluß der Mitgliederversammlung (Pächterversammlung) ein finanzieller Ersatz festgesetzt werden. Die Pflicht zur Gemeinschaftsarbeit wird dadurch nicht ersetzt.
18. Sonntagsarbeiten dürfen nur im zulässigen Rahmen ausgeführt werden; schwere mit Lärm verbundene Arbeiten sind verboten.

§ 3 - Allgemeines

Alle der Gemeinschaft dienenden Anlagen und Einrichtungen sind schonend zu behandeln. Jeder Pächter ist verpflichtet, die Schäden zu ersetzen, die durch ihn, seine Angehörigen oder Gäste verursacht werden. Er hat jeden entstandenen Schaden sofort dem Verpächter mitzuteilen. Bei Gartenrückgabe ist der Verpächter berechtigt, von einer event. Entschädigung rückständige finanzielle Verpflichtungen und Bearbeitungsgebühren (Pacht, Beitrag, Geld für Wasser und Strom, Umlagen, Unkosten usw.) abzuziehen und einzubehalten.

Die Bestimmungen des Pachtvertrages haben vor denen der Gartenordnung Gültigkeit. Die Gartenordnung ist für alle Pächter bindend. Bei Verstößen gegen die Gartenordnung und nach schriftlicher Abmahnung kann der Garten gekündigt werden (s.Unterpacht - Vertrag). Kosten, die aufgrund von Verstößen gegen die im Pachtvertrag und der Gartenordnung festgelegten Bestimmungen entstehen, sind vom Pächter zu tragen.

§ 4 - Festlegung

Änderungen und Ergänzungen der Gartenordnung beschließt die Vorstandschaft.

§5 - Zusatzvereinbarung

Die Richtlinien sind Bestandteil der Gartenordnung.

Kleingärtnerverein Weinheim

Postfach 10 06 44, 69446 Weinheim
Bankverbindung: Volksbank Weinheim Kto. Nr. 110 13 007 BLZ 670 923 00
Sparkasse Rhein Neckar Nord Kto. Nr. 630 55255 BLZ 670 505 05

Merkblatt

über Kosten beim Erwerb eines Gartens

- I. Einmalige Zahlungen
- II. Jährliche Zahlungen

I, a) Gemeinschaftsumlage für Neupächter = 102,26 €

(Dieser Betrag ist spätestens im darauffolgendem Jahr, nach Übernahme des Gartens, zu zahlen)

b) Vorläufige Kosten für Stromanschluß = 127,83 €

(Dieser Betrag ist sofort mit Abgabe des Bauantrages zu zahlen. Die Endabrechnung in Höhe von ca. 50,--€ erfolgt bei Fertigbelegung der Gartenanlage)

Kosten für Zählertafeln werden separat berechnet.

c) Kosten für Baugenehmigung (Stadt), Vermessungsarbeiten, Lauben- und Werkpläne = 25,57 €

d) Die Kosten für den Wasseranschluß liegen beim Obmann aus.

Somit sind sofort bei Baubeginn zu zahlen € 152,40.

II. a) Beitrag = 20,46 €

b) Pacht und Umlage pro Ar z. Zt. = 11,33 €

c) Wasser- und Stromverbrauch nach Ablesen der Zähler

d) Torschlüssel = 3,-- €

Kleingärtnerverein Weinheim

RICHTLINIEN FÜR NEUPÄCHTER LEISTUNGEN FÜR EINEN NEUEN GARTEN

1. Jeder Gartenbewerber hat bis zur Gartenzuteilung 50 Aufbaustunden zu leisten. Jede vorherige Gartenzusage ist unverbindlich. Nach der Gartenzuteilung (Mindestens 50 Aufbaustunden) ist eine Gartenbewirtschaftung zulässig. Jeder Gartenfreund hat sich vor der Anlegung seines Gartens über die Höhenlage beim Obmann zu informieren.
2. Jeder Gartenfreund hat mindestens 200 Aufbaustunden zu leisten. Nach 50 Stunden geleisteter Aufbauarbeit besteht das Recht, sich ein Gartenhaus mit oder ohne Keller zu bauen.

Hierbei sind folgend Punkte strikt einzuhalten:

- a) Der vorliegende Bauplan ist verbindlich und ist unbedingt einzuhalten.
 - b) Die Hauseckpunkte sind durch einen ausgerüsteten Landvermesser /z. B. Herrn Kletzien) festzulegen. Der Wunsch "Vermessen zu lassen" ist dem Obmann mitzuteilen. Dieser führt eine Liste über schon vermessenen Grundstücke. Dies gewährleistet eine ordnungsgemäße Durchführung des Bebauungsplanes. Die vorgeschriebene Höhenlage ist einzuhalten. Zuwiderhandlungen von Punkt a) und b) führen zu einer sofortigen Baueinstellung.
3. Von allen Vermessungsarbeiten muß der Obmann rechtzeitig informiert werden, damit er bei einer sich lohnenden Stückzahl, die Gärten oder die Häuser vermessen lassen kann.

Dies gilt auch bei späteren Stromanschlüssen, die bei der Stadt Weinheim angemeldet und von da ausgeführt werden.

Zusätzlich noch eine Bemerkung!

Aufgrund vorgekommener Ereignisse, sollte hier darauf hingewiesen werden, daß alle Einrichtungen, Geräte und Hilfsmaterial fremder Gartengrundstücke "fremdes Eigentum" ist und auch als solches behandelt werden soll.

Richtlinien für alle Mitglieder

1. Gemeinschaftsarbeit

Jeder Garteninhaber hat jährlich 9 Stunden Gemeinschaftsarbeit zu leisten. Nicht geleistete Gemeinschaftsstunden werden z.Z. mit 20.-DM in Rechnung gestellt.

(Beschluß der Jahreshauptversammlung)

2. Gartenvergabe und Gartenhaus

a) Bau- und Werkpläne dürfen nicht an Unbeteiligte weitergegeben werden. Kopieren ist nicht erlaubt.

b) Beachten Sie unbedingt die gültigen gesetzlichen Unfallvorschriften beim Gartenlaubenbau.

3. Bauleitung

Mit der Bauleitung und Überwachung des Gartenlaubenbaues wurde der Vorstand von der Stadt Weinheim beauftragt. Der Vorstand (Obmann) ist angewiesen, bei Verstößen das Bauordnungsamt einzuschalten. In diesem Fall wird der Gartenlaubenbau sofort eingestellt.

4. Bankabbuchung - Bankeinzugsermächtigung

Der Pachtpreis einschl. Mitgliedsbeitrag, Umlage, Wasser- und Stromkosten etc. genannt Anforderung ist bis zum 15. Mai jeden Jahres zu zahlen. Bei Lastschriftverfahren wird Anfang Mai abgebucht. Bei Strom- und Wasserkosten ist eine Abschlagszahlung vorgesehen.

5. Gartenplan

Der Gartenplan ist ein Bestandteil des Pachtvertrages und für jeden Pächter bindend.

6. Gartenhausversicherung

Es besteht eine Gruppenversicherung bei der DEVK. In Baden Württemberg besteht eine Versicherungspflicht für Gebäude, darum muß jeder Pächter eine Versicherung abschließen.

7. Wasserverbrauch

Kosten für Wasserverbrauch werden nach dem Ablesen der Wasseruhr in Rechnung gestellt.

8. Stromverbrauch

Kosten für Stromverbrauch werden nach dem Ablesen des Stromzählers in Rechnung gestellt. Zum Ablesen des Strom- und Wasserzählers ist dem Beauftragen des Vereins der Zutritt zu den Zählern zu gewähren.

9. Grunderwerbssteuer

Der Erwerb eines Gebäudes auf fremden Grund und Boden unterliegt gem. § 1 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr.2 des Grunderwerbsteuergesetzes der Grunderwerbssteuer.

10. Gartenwechsel

Der Altpächter (Verkäufer) sollte einen Betrag von 1% vom Verkaufspreis als Spende an den Verein zahlen. (mindestens 50 DM Bearbeitungsgebühr)

11. Verbrauchskosten

Bei Pächterwechsel müssen sich Alt- und Neupächter über Zahlung der Verbrauchskosten für Strom und Wasser einigen. Ablesetermin für Wasseruhren und Stromzähler ist Anfang November.

12. Gartenzeitung

Die Gartenzeitung liegt beim Vereinshaus kostenlos aus.

13. Parabolspiegel, Gewächshäuser und gemauerte Grills

Anträge sind schriftlich beim Vorstand einzureichen.

Kleingärtnerverein Weinheim

Strafbare Gewässerverunreinigung durch Kleingärtner?

Rechtliche und tatsächliche Risiken des Kleingärtners, welcher ohne behördliche Genehmigung das in seinem Kleingarten anfallende Abwasser versickern läßt oder sonst in ein Gewässer einleitet

Dr. jur. Peter Nisipeanu, Schwerte

Der wahre Stolz vieler Kleingärtner ist heute nicht nur das vor Kraft und Vitaminen strotzende selbstgezogene Gemüse oder der mit Früchten schwer beladene Obstbaum oder die leuchtende Farbenpracht seiner Blumenrabatten. Nein, der wahre Stolz vieler Kleingärtner ist die Laube, so daß die eher scherzhafte Bezeichnung "Laubenpieper" wohl hier ihre tiefere Ursache hat. Diese Laube soll nicht nur von außen anzusehen sein, sondern auch von innen die Bequemlichkeiten bereithalten, die man sich nach einem harten Arbeitstag im Betrieb, im Büro oder eben in seinem Kleingarten verdient hat. Eben deswegen hat man sich doch in seine Laube Elektrizität und fließendes Wasser verlegen lassen oder aber selbst in Eigenleistung verlegt; schließlich will man seinen Kaffee dort frisch kochen und nicht wegen jeder Kleinigkeit zum Vereinshaus/Versorgungsgebäude laufen.

Und das bißchen Spülwasser, Waschwasser oder das was aus der still und heimlich installierten Wassertoilette abfließt, wird ja wohl keinen stören - vor allem nicht den Nachbarn, der es nicht nur genauso macht, sondern sogar noch eine Waschmaschine in der Laube stehen hat. So oder ähnlich hört man es von vielen Kleingärtnern, obwohl die Zahl derer, denen die problematischen Zustände doch Sorgen bereiten, ständig steigt. Diese Besorgnisse und Befürchtungen sind nicht ganz unberechtigt, denn insbesondere das, was sich hier in Hinblick auf die Beseitigung des anfallenden Abwassers tut, verstößt nicht nur gegen Bestimmungen des Kleingartengesetzes sowie gegen Pacht- oder Genossenschaftsverträge und baurechtliche Vorschriften, sondern auch gegen wasserrechtliche Bestimmungen. Es erfüllt zudem Ordnungswidrigkeiten- sowie Straftatbestände, und es birgt kaum überschaubare haftungsrechtliche Risiken.

Hierüber sollen die nachfolgenden Ausführungen näher informieren.

Beginnen wir zunächst mit der etwas unübersichtlichen Materie des Wasserrechts:

Das Wasserrecht verlangt für jede Gewässerbenutzung eine vorherige wasserbehördliche Genehmigung (§ 2 Wasserhaushaltsgesetz <WHG>). Dabei umfaßt der "Gewässer" - Begriff neben den Oberflächengewässern wie Bäche, Flüsse, Seen oder Teiche auch das Grundwasser (§ 1 WHG); der "Benutzungs"- Begriff meint neben der Entnahme von Grundwasser insbesondere auch das Einleiten von Abwasser in eines der genannten Gewässer (§ 3 WHG).

Mit dem Begriff "Abwasser" sind wir bereits bei einem Begriff angelangt, der von den einschlägigen Gesetzen überraschenderweise anders als vom normalen Sprachgebrauch verwendet wird. Dieser gesetzestechnische Abwasserbegriff meint nämlich nicht nur das bereits vom äußeren Anblick her schmutzige, verdreckte Wasser ("Spülwasser", "Grauwasser", "Braunwasser"), sondern vielmehr sämtliches durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser ("Niederschlagswasser"). Als "Schmutzwasser" in diesem Sinne gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten. Diese komplizierte gesetzliche Umschreibung will alle die wässerigen Flüssigkeiten der Geltung besonderer abwasserrechtlicher Vorschriften unterstelle, welche durch menschliches Zutun entstanden und/oder durch menschliches Zutun aus dem natürlichen Wasserkreislauf herausgehalten worden sind; der Gesetzgeber will diese Flüssigkeiten wegen der möglicherweise von ihnen ausgehenden Gefährdungen vor einer Beseitigung einer vorherigen behördlichen Kontrolle sowie besonderen technischen Anforderungen unterziehen.

Das führt nicht nur dazu, daß grundsätzlich jede Abwassereinleitung in ein Gewässer einer vorherigen Erlaubnis der Wasserbehörde bedarf, und daß grundsätzlich nicht der "Abwasserproduzent", sondern vielmehr die Kommune für ihr Gemeindegebiet allgemein zur Abwasserbeseitigung verpflichtet (und mit Erlaubnis auch berechtigt) ist.

Diese komplizierte wasserrechtliche Regelung führt nun nicht etwa dazu, daß der Kleingärtner die Gemeinde auffordern kann, nun bitte schön das bei ihm in der Laube entstehende Abwasser abzuholen; denn da das Kleingartengesetz gerade die baurechtlich übliche Erschließung von Kleingartenlauben verhindern will, muß die Gemeinde auch nicht davon ausgehen, für solche Gebiete Entsorgungsvorkehrungen bereitzuhalten, welche über einen Kanalisationsanschluß des Vereinshauses/Versorgungsgebäudes hinausgehen. Die Gemeinde wird vielmehr ein Interesse daran haben, die Entstehung von Abwasser - und damit die Entwicklung einer baurechtlichen Erschließung - in solchen Lauben zu unterbinden, um dem Kleingartengebiet nicht die rechtliche Qualifikation eines Wochenendhausgebietes zukommen lassen zu müssen. Denn eine solche Qualifikation würde das Ende der dortigen Kleingärten bedeuten.

Die Rechtsgrundlagen für die niedrigen Pachtzinsen würden ebenso entfallen wie die für steuerrechtliche Privilegierungen, gegebenenfalls zur Schaffung der Kleingärten vorgenommene Enteignungen müßten möglicherweise rückgängig gemacht oder aber in bezug auf die gezahlten Entschädigungen an die neue Sachlage angepaßt werden.

Zudem würde die Schaffung einer solch komfortablen Infrastruktur unweigerlich auch die Kosten für eine Laube und somit auch die Abstandskosten bei einem Wechsel des Kleingartengesetzes gemeinte "kleine Mann" hätte immer weniger die Möglichkeit, für sich einen solchen "Kleingarten" erwerben zu können.

Aus den gleichen Gründen aber, aus denen sich die Gemeinde weigern wird, einen Kanalisationsanschluß zu jedem einzelnen Kleingartengrundstück zu legen, wird sie sich auch weigern, als Gemeinde für sich Erlaubnisse für die Einleitung des dort anfallenden Abwassers in ein Gewässer zu beantragen. Denn dann müßte sie nicht nur die technischen Vorkehrungen zur Abwasserbehandlung und - Beseitigung schaffen (Kanalisation und Kläranlage sowie Einleitungsbauwerk), sondern sie würde auch die ordnungsrechtlichen, strafrechtlichen und haftungsrechtlichen Risiken auf sich nehmen müssen, die von einer solchen Einleitung ausgehen. Die an sich durch die Landeswassergesetze (§ 53 Abs. 4 LWG NW) eröffnete Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise die Pflicht zur Abwasserbeseitigung von der Gemeinde auf den Abwasserproduzenten zu übertragen - und damit die Möglichkeit zu schaffen daß der Kleingärtner selbst die Abwassereinleitungserlaubnis beantragen kann -, wird daran scheitern, daß im Kleingartengesetz gar kein Abwasser anfallen dürfte, bzw., daß dort keine Möglichkeit zur legalen Beseitigung besteht.

Eine Abwassereinleitung in ein Gewässer - und sei es über die Bodenpassage in das Grundwasser - ohne eine derartige Einleitungserlaubnis ist aber unzulässig und ist deshalb von den Wasserbehörden zu unterbinden.

Damit sind wir schon bei den ordnungswidrigkeitsrechtlichen und strafrechtlichen Auswirkungen solcher kleingärtnerischer Abwassereinleitungen in Gewässer. Da diese nicht genehmigt und in aller Regel auch nicht genehmigungsfähig sind, stellen sie eine unbefugte Gewässerbenutzung dar. Eine solche stellt gemäß § 41 Absatz 1 Nr. 1 WHG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Deutsche Mark geahndet werden kann. Bei erheblichen, wiederholten oder hartnäckigen Verstößen kommt sogar eine strafrechtliche Inanspruchnahme des Kleingärtners gemäß § 324 Strafgesetzbuch in Betracht, welche mit einer Strafandrohung von Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe versehen ist, in schweren Fällen (§ 330 Strafgesetzbuch) sogar mit Freiheitsstrafe von drei Monaten bis zu fünf Jahren.

Sehr unangenehm für den Kleingärtner können auch die finanziellen Folgen von Gewässerverunreinigungen sein, die auch seine unerlaubte Abwassereinleitungen zurückzuführen sind: Hier kann der Kleingärtner zum einen nach Ordnungsrecht als sog. Verhaltensstörer (wegen seiner illegalen Abwassereinleitung) oder als sog. Zustandsstörer (wegen dem Zustand des durch seine Abwassereinleitung belastenden Kleingartens oder des dort befindlichen Gewässers) zur Beseitigung einer von ihm zu verantwortenden Störung in Anspruch genommen werden. Für den Fall, daß hierzu Boden ausgetauscht oder aber eine Grundwasserkontamination beseitigt werden muß, kommen hier sehr schnell sechsstellige Beträge zusammen, die dem Störer abverlangt werden.

In ähnlichen finanziellen Dimensionen bewegt man sich, wenn man sich die haftungsrechtlichen Folgen vor Augen hält, die etwa ein Trinkwasserversorger ("Wasserwerke") oder ein sonst zur Wasserentnahme Berechtigter geltend machen kann, wenn durch eine illegale Abwassereinleitung Schadstoffe unmittelbar in den zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiter zu gelangen drohen oder gar dort schon anzufinden sind.

Das Fazit dieser rechtlichen Betrachtung kleingärtnerischer Abwasserbeseitigung soll nicht sein, daß "der" Kleingärtner der Umweltsünder Nr. 1 ist. Aber diese Darstellung soll verdeutlichen, daß es auch im Bereich kleingärtnerischer Bodennutzung zu wasserwirtschaftlichen Mißständen kommt, die vermeidbar und deshalb um so ärgerlicher sind. Denn die Kleingartenlaube ist nun mal kein zweiter Wohnsitz und benötigt deshalb weder Waschmaschine noch Spülmaschine. Hinzu kommt, daß es nicht nur technische Alternativen zu der vielerorts betriebenen Abwasserbeseitigung gibt /z. B. Trockentoiletten), sondern daß nahezu jede Kleingartenanlage die erforderlichen sanitären Einrichtungen (Dusche, Waschbecken, WC) zur Abwasserbeseitigung zentral bereit hält, wenn man nur bereit ist, die wenigen Schritte dorthin zu gehen. Dies sollte aber in unserer aller Interesse möglich sein.

Darüber hinaus ist es aber auch erforderlich. Denn wenn nun absehbar ist, daß in den nächsten 10 Jahren bundesweit etwa 120 Mrd. DM zur Sanierung vorhandener, aber defekter Kanalisationen aufgewendet werden müssen, und daß allein in Nordrhein-Westfalen in diesem Zeitraum über 40 Mrd. DM für abwassertechnische Maßnahmen ausgegeben werden, so wird es auch dem wasserwirtschaftlichen Laien deutlich, daß es auch die vielen "kleinen Tropfen" sind, die zu wasserwirtschaftlichen Mißständen - etwa in Gestalt verunreinigten Grundwassers - führen. Dann wird aber auch absehbar, daß das Augenmerk der Wasserbehörde nicht auf immer und ewig an den Kleingärten vorbeigehen wird. Dann ist aber freiwillige Abhilfe allemal besser als staatlicherseits verordnete.

Kleingärtnerverein Weinheim

Strafrechtliche Verantwortung bleibt

Haftungsfragen bei Gartenteichen und Feuchtbiotopen und Auffangbehälter

Die Anlage von Gartenteichen und Feuchtbiotopen hat in unseren Gartenanlagen in letzter Zeit stark zugenommen.

In diesem Beitrag soll speziell auf die immer bestehende strafrechtliche Verantwortung eingegangen werden /siehe auch unser Vereinsrundsreiben Nr. 5/90).

Baurechtliche Fragen, Gartenordnungs- und Gartenschätzungsfragen werden gleichfalls kurz erläutert.

A. Verkehrssicherungspflicht

Wer eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, muß Schutzvorkehrungen treffen, daß diese Gefahrenquelle nicht Ursache eines Personen- und/oder Sachschadens wird.

Eine durch höchstrichterliche Rechtsprechung anerkannt, daß Gartenteiche eine verkehrssicherungspflichtige Gefahrenquelle darstellen (vgl. u. a. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 03. November 1988-14 U 188/88; Amtsgericht Marbach. Urteil vom 15. Oktober 1987 - 1 C 401/87).

Beide Urteile betreffen Unfälle von Kindern. Der Teichbesitzer muß Vorkehrungen (aber nicht nur für Kinder) treffen, damit Unfälle im Zusammenhang mit seiner Teichanlage ausgeschlossen sind.

Ein Hinweisschild "Eltern haften für ihre Kinder" befreit den Teichbesitzer nicht von seiner Haftung. Eine solche Beschilderung hat rechtlich keine Bedeutung.

B. Haftungsfragen

1. Zivilrechtliche Haftung (Schadenersatz)

Hat der Teichbesitzer keine oder nur ungenügende Schadensvorkehrungen getroffen, so haftet er bei einem Unfall auf Schadenersatz. Unter Umständen kann diese Haftung auch den Verein treffen, weil er es unterlassen hat, den Teichbesitzer auf die Gefahrenquelle hinzuweisen bzw. auf ihn einzuwirken, daß die Gefahrenquelle mit Vorkehrungen versehen wird, die einen Unfall unmöglich machen.

Die Schadenersatzpflicht ist aber unter bestimmten Umständen auf eine Versicherung abwälzbar. So wird die Versicherung die Verteidigung hierfür übernehmen, daß der Verkehrssicherungspflicht genügt wurde. Die Versicherung wird aber nicht bei Vorsatz und unter Umständen grober Fahrlässigkeit eintreten.

2. Strafrechtliche Verantwortung

Was am wichtigsten ist und was bei der Diskussion um die Anlage von Gartenteichen beklagenswerterweise oft in den Hintergrund tritt, ist, daß die strafrechtliche Verfolgung durch keine Versicherung abdeckbar ist.

Wird die zivilrechtliche Haftung bejaht, erfolgt in jedem Falle eine Bestrafung nach dem Strafgesetzbuch. Aber auch wenn zivilrechtlich kein Schadenersatz zugesprochen wird, kann eine Bestrafung nach dem Strafgesetzbuch erfolgen, weil Zivilrecht und Strafrecht nach deutschem Recht unabhängig voneinander bestehen (keine Versicherung kann hier helfen; eine Rechtsschutzversicherung kann nur einen Verteidiger stellen, weiter nichts!).

Zweck dieses Beitrages ist es, auf diese Unabhängigkeit von Schadenersatzrecht und Strafrecht hinzuweisen.

Wie kann man sich nun vor strafrechtlicher Verantwortung schützen?

Was nützt es, wenn zwar die Versicherung den Schadensersatz übernimmt, der Gartenbesitzer aber sein Gewissen belasten muß, weil er z. B. am Tode eines Kindes schuld ist?

Es sind hier verschiedene Vorschläge gemacht worden, der Verkehrssicherungspflicht zu genügen (soweit ersichtlich, hat ja die Rechtsprechung nie genau definiert, welche Schutzvorkehrungen genau getroffen werden müssen).

So will man z. B. dem Teich Flachzonen vorlagern. Es sind Schutzzäune und Abdeckungsnetze vorgeschlagen worden. Es ist angeregt worden, um den Teich ein undurchlässiges Heckengeflecht anzulegen usw. usw. Alle diese Maßnahmen sind letztendlich unzureichend. Wirklich am sichersten wird wohl die Anbringung einer Baustahlmatte unter der Wasseroberfläche sein. Obwohl sich hier hinsichtlich Befestigung (Befestigung mit Beton leider unumgänglich!) und Teichreinigung (Schutzgeflecht muß zu diesem Zweck wohl wenigstens teilweise vorübergehend entfernt werden) Arbeitsaufwand ergeben kann.

Patentrezepte können hier nicht gegeben werden. Wir verstehen unser Aufgabe als Verband jedoch auch in einer richtig verstandene Aufklärung über die Gefahrmomente bei einer Teichanlage.

C. Baurechtliche Fragen

Es wird die Meinung vertreten, daß ein Teich baurechtlich nicht genehmigungspflichtig ist, wenn der Erdaushub nicht mehr als 22 Kubikmeter beträgt.

Bei den genehmigungspflichtigen Teichen orientiert man sich an einer Wasserfläche von maximal 4 qm Flach- oder Uferzone. Zugelassen werden oft nur Tiefen schwankend zwischen 50 und 80 cm.

D. Baurecht und Gartenordnung

Unabhängig davon kann die Gartenordnung jede Anlage von Teichen und Feuchtbiotopen verbieten, gleichgültig ob sie baurechtlich erlaubt sind oder gar keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Gartenordnung kann, auch wenn Teiche etc. baurechtlich erlaubt oder genehmigungsfrei sind, bestimmte Einschränkungen oder Auflagen vorsehen. Speziell sind Auflagen zur Gefahrenabwehr denkbar und wünschenswert. (Siehe unter A. Verkehrssicherungspflicht.) Wichtig ist, daß die Gartenordnung auch wirksam zum Bestandteil des Unterpachtvertrages gemacht wird.

Natürlich kann der Verein auch die Angelegenheit mit den einzelnen Unterpächtern in den Unterpachtverträgen oder in sonstigen schriftlichen Vereinbarungen regeln, was aber wenig Zweckmäßig ist.

E. Teiche in der Gartenschätzung

Da Teiche bauliche Anlagen sind (unabhängig davon, ob baurechtlich Genehmigungspflicht besteht oder nicht), sollte der Verein - wenn er sie bei Gartenablösungen nicht geschätzt haben will - durch schriftliche Vereinbarung mit dem Unterpächter eine Schätzung ausschließen.