



## Breitfilzordnung

- 1 Vorwort
- 2 Allgemeines
- 3 Unterhaltung der Pachtsache/ Instandhaltung
- 4 Anschriftenänderung
- 5 Pachtzins
- 6 Überlassung an Dritte
- 7 Ruhezeiten
- 8 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 9 Arbeitsdienst
- 10 Heizen und Kochen
- 11 Solaranlagen
- 12 Windkraftträder
- 13 Rettungswege, Wege, Gräben, Bahngleise
- 14 Anpflanzungen
- 15 Zäune und Grenzhecken
- 16 Tierhaltung
- 17 Abwasser, Toiletten Fäkalien
- 18 Abfallbeseitigung
- 19 Verkehrssicherungs-, Räum- und Streupflicht
- 20 Versicherung
- 21 Haftung
- 22 Betretungs- und Besichtigungsrecht
- 23 Bußgelder
- 24 Vergabe der Parzellen
- 25 Kündigung, Tod des Pächters
- 26 Rückgabe
- 27 Inkrafttreten

### 1 Vorwort

Die Besonderheiten der Freizeitgärten Breitfilz machen es erforderlich, die Gartenordnung der Stadt Penzberg bedarfsgerecht anzupassen. Zur Unterscheidung wird die Bezeichnung Breitfilzordnung gewählt. Der treffendere Begriff Breitfilzordnung ist identisch mit der Bezeichnung Freizeitordnung in § 2 (2) der Vereinssatzung.

Die Anlage Freizeitgärten Breitfilz können von Einheimischen und den benachbarten Gemeinden genutzt werden.

### 2 Allgemeines

Der Verein Freizeitgärten Breitfilz e.V. - nachfolgend Verpächter genannt - schließt mit seinen Mitgliedern sogenannte Unterpachtverträge für Einzelgrundstücke. Die Pachtdauer ist zunächst bis

31.12.2022 begrenzt. Sie verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht drei Monate vor Jahresende gekündigt wird.

In der Regel soll pro Pächter nur eine Parzelle vergeben werden.

Der Pächter ist verpflichtet, die gepachtete(n) Parzelle(n) stets in ordentlichem Zustand zu halten.



Das Pachtjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gartenparzellen dienen ausschließlich der freizeithlichen Erholung sowie der Möglichkeit, Obst und Gemüse für den Eigenbedarf anzubauen.

Das Nutzungsrecht an den auf dem Pachtgrundstück stehenden Bäumen und Sträuchern ist im Rahmen des Pachtverhältnisses mit umfasst. Dem Pächter obliegt die ordnungsgemäße Pflege der Bäume und Sträucher.

Die Nutzung der Gartenparzellen zu gewerblichen oder wohnwirtschaftlichen Zwecken ist untersagt. Das ständige Bewohnen der Gartenlaube ist nicht zulässig. Erlaubt sind gelegentliche Übernachtungen.

Das Verwenden von Gartenparzellen zum Lagern von Gegenständen jeglicher Art ist untersagt, wenn es den aktuellen Eigenbedarf übersteigt.

Das Recht auf Gewinnung von Bodenschätzen sowie auf Holzeinschlag (Nutzung von gefälltten Bäumen) ist nicht mit verpachtet. Die Entfernung von Humus aus den Parzellen ist nicht gestattet.

Jede Gartenparzelle erhält ein Schild mit einer eigenen Parzellennummer. Die Nummerierung ist am Eingang gut sichtbar anzubringen und in ordentlichem Zustand zu halten. Der Verlust ist unverzüglich anzuzeigen und die Kosten der Neubeschaffung zu ersetzen.

Der Pächter, seine Angehörigen und Gäste sind verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Ordnung, Ruhe und Sicherheit in der Gartenanlage stören oder beeinträchtigen könnte.

Jede eigenmächtige Veränderung der Parzellenbegrenzungen sowie von Sicherheits- und Rettungseinrichtungen ist untersagt.

Es ist sicherzustellen, dass Rettungsfahrzeugen die ungehinderte Zufahrt zu den Parzellen und Anlagen möglich ist. Das Befahren ist nur nach Absprache mit den Verantwortlichen des Vereins erlaubt.

Hunde sind in der Gartenanlage anzuleinen. Hundekot ist unverzüglich vom Hundeführer vorschriftsmäßig zu beseitigen. Zuwiderhandlungen werden mit Bußgeld geahndet.

Bekanntmachungen an den Anschlagtafeln sind zu beachten.

### 3 Unterhaltung der Pachtsache/ Instandhaltung

Ordnung und Sauberkeit: Der Pächter hat den Pachtgegenstand und alle darauf befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zu erhalten, zu pflegen und schonend zu behandeln. Die laufenden Instandhaltungs- und Unterhaltungsarbeiten sind vom Pächter auf eigene Kosten zu veranlassen.

Der Pachtgegenstand und dessen Umgebung sind vom Pächter stets sauber zu halten.

Bepflanzung und Pflanzenpflege: Der Pächter hat sämtliche den Umwelt-, Landschafts-, Pflanzen- und Wasserschutz betreffende Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung gewissenhaft einzuhalten. Der Pächter darf Dünge- und Pflanzenschutzmittel nur in umweltverträglichem Maß anwenden. Der Pächter darf keine gentechnisch veränderten Pflanzen auf seiner Parzelle anpflanzen oder dulden. Exotische oder „nicht heimische“ Pflanzen sollen nicht gepflanzt werden. Der Pächter hat dafür zu sorgen, dass eine angemessene, vertragsgemäße Bepflanzung erfolgt. Neuanpflanzungen von standortgerechten Bäumen und großwüchsigen Sträuchern sind erwünscht.

### 4 Anschriftenänderungen



Der Pächter ist verpflichtet jede Änderung des Wohnsitzes und seiner vollständigen Kontaktdaten umgehend mitzuteilen.

## 5 Pachtzinsen

Fälligkeit und Bezahlung: Der Pachtzins ist, zusammen mit Gebühren nach der Gebührenordnung, immer am 15. März für das laufende Pachtjahr (Januar bis Dezember) in einem Betrag zur Zahlung fällig. Der Pächter ist gehalten, eine unwiderrufliche Einzugsermächtigung für das SEPA-Lastschrift-Verfahren zu erteilen. Es ist am Stichtag für eine ausreichende Deckung des Kontos zu sorgen.

Pachtzinsanpassung: Der Pachtzins besteht aus einem Teil, der vom Verein an die Stadt Penzberg (Generalpachtvertrag) abzuführen ist und einem zweiten Teil, der zur Finanzierung des Vereins benötigt wird. Der städtische Pachtzins unterliegt einer regelmäßigen Anpassung. Die Finanzierung des Vereinslebens wird in der Gebührenordnung (durch Beschlüsse der Mitgliederversammlung) festgelegt.

Sonderkündigungsrecht: Im Falle der Pachtzinsanpassung steht dem Grundstückspächter ein Sonderkündigungsrecht zum Ende des Pachtjahres (31.12.) zu.

## 6 Überlassung an Dritte

Die Überlassung der Parzelle(n) ganz oder teilweise an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig und dem Verpächter vorbehalten. Ausgenommen ist die vorübergehende (längstens sechswöchige) Überlassung zur Sicherstellung der Wartung und Pflege sowie der Verkehrssicherung.

Der Pächter kann im Einzelfall und nur nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Verpächters seine Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag übertragen.

Überlässt der Pächter die Nutzung einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden - trotz Zustimmung des Verpächters - zu vertreten.

Der Verpächter ist nicht verpflichtet, eine Unterverpachtung zu genehmigen und kann sie bei Bedarf auch widerrufen.

## 7 Ruhezeiten

Für alle Pächter und Gäste der Vereinsanlage gelten folgende Ruhezeiten:

Montag bis Samstag	12:00 h - 14:00 h
Montag bis Freitag	20:00 h - 07:00 h
Samstag	19:00 h - 07:00 h
Sonntage und Feiertage sind Ruhetage	

Da die Gartenparzellen vorwiegend der Erholung der Pächter dienen, ist außerhalb der Ruhezeiten auf nachbarliche Belange Rücksicht zu nehmen. Normale Geräusche spielender Kinder und die damit verbundene Geräuschentwicklung sind grundsätzlich hinzunehmen.

## 8 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz: Die Festlegungen des Bebauungsplanes der Stadt Penzberg sind einzuhalten.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Freizeitgärten Breitfilz und dieser Breitfilzordnung errichtete Gartenhäuser können unverändert bleiben. Bei grundlegenden Veränderungen sind die neuen Vorgaben einzuhalten.



Gewächshäuser: Auf der Parzelle können Gewächshäuser ohne Fundamentierung aufgestellt werden. Es ist ein Abstand zur Parzellengrenze von mind. 2,00 m einzuhalten.

Grillkamine, Grills, Räucheröfen dürfen nur mit Gas betrieben werden. Es gelten die einschlägigen Brandschutzbestimmungen. Offenes Feuer ist wegen der Brandgefahr grundsätzlich verboten.

Das Verbrennen von Gartenabfällen und Unrat ist auf den Pachtflächen unzulässig.

Spieleinrichtungen: Es sollen natürliche Produkte (z.B. Holz) zur Anwendung kommen. Die Errichtung von Baumhäusern ist nicht zulässig. Der Mindestabstand von 2,00 m zur Parzellengrenze ist einzuhalten.

## 9      Arbeitsdienst

Je verpachtete Grundstücksparzelle und Jahr werden vier Arbeitsstunden festgesetzt. Der Wert einer Arbeitsstunde beträgt: 12,50 EUR. Der Gegenwert nicht geleisteter Arbeitsstunden wird am Jahresende vom Beitragskonto eingezogen. Grundlage dafür sind die vom Vorstand bestätigten Arbeitsstunden des Kalenderjahres. Arbeitsstunden können nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Vorstand angerechnet werden. Werden mehr als vier Arbeitsstunden geleistet, finden keine Auszahlung und keine Anrechnung auf Folgejahre statt.

### Befreiung vom Arbeitsdienst für Menschen mit Beeinträchtigung

Sollte aufgrund einer Körperlichen Beeinträchtigung ein Arbeitsdienst nichtmöglich sein, kann das Mitglied bzw. seine Parzelle vom Arbeitsdienst freigestellt werden. Die Entscheidung über die Freistellung vom Arbeitsdienst trifft der Vorstand mit einfacher Mehrheit, nach schriftlichem Antrag durch das jeweilige Mitglied.

### Befreiung vom Arbeitsdienst bei Erreichen des 70. Lebensjahrs

Ab dem Jahr, in dem der Pächter das 70. Lebensjahr vollendet, ist er vom Arbeitsdienst befreit.

## 10     Heizen und Kochen

Bei der Errichtung von Feuerstellen und Kaminen sind die einschlägigen Brandschutzbestimmungen einzuhalten (Auf die Textlichen Vorschriften des Bebauungsplanes wird verwiesen.). Zum Betrieb erforderliche Gasflaschen sind außerhalb der Gartenlaube in einem sicheren Behältnis unterzubringen.

## 11     Solaranlagen

Auf jeder Parzelle ist eine Kollektoranlage (12 Volt) zulässig.

## 12     Windkrafträder

Das Aufstellen von Windkrafträdern zur Energiegewinnung ist unzulässig.

## 13     Rettungswege, Wege, Gräben, Bahngleise

Grundsätzlich sind Wegeflächen in der Gartenanlage Gemeinschaftsflächen und zugleich für die Öffentlichkeit zugänglich. Sie dienen der Sicherheit und Ordnung und sind in ordentlichem Zustand zu halten. Das Parken - außer zum kurzzeitigen Be- und Entladen - ist nur an den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die angrenzenden Pächter sind je zur Hälfte für den ordentlichen Zustand verantwortlich.

Überhängender Bewuchs ist zu entfernen.

Dauerhaftes Parken und Abstellen von Fahrzeugen jeder Art auf den Grundstücken ist unzulässig.



Wiederholte Parkverstöße im Flucht- und Rettungsbereich können die Kündigung des Pachtvertrages nach sich ziehen.

Auf den Parzellen entlang der Bahnstrecke dürfen im Gefahrenbereich nur niedrige Gewächse stehen.

Bei Glatteis sind nur abstumpfende Streumittel zu verwenden. Auftauende Stoffe (Salz) sind nicht gestattet.

Notwendige Wassergräben sind dauerhaft frei zu halten, damit ein ungehinderter Abfluss erfolgen kann. Die Anlieger sind auf der Länge ihrer Parzellen zum Unterhalt verpflichtet.

#### 14 Anpflanzungen

Anpflanzungen sollen mit standortgerechten, heimischen Pflanzen erfolgen. Der Charakter der Freizeitgärten soll erhalten und gefördert werden. Auf nachbarschaftliche Belange ist Rücksicht zu nehmen. Eine übermäßige Beschattung ist zu vermeiden. Thujen und Scheinzypressenarten als Zaunersatz sind zu vermeiden.

Die Stadt Penzberg hat für die Freizeitgärten Breitfilz ein Baumkataster angelegt. Im Generalpachtvertrag mit dem Verein sind Pflegeauflagen und Verhaltensvorschriften für die Pächter zu erwarten und zu berücksichtigen.

Grünflächen sind mindestens viermal jährlich zu mähen. Brandgefahr durch trockene Gräser ist zu vermeiden.

#### 15 Zäune und Grenzhecken

Eine Pflicht zur Einzäunung besteht nicht. Anstelle eines Zaunes können Hecken aus heimischen Gewächsen treten. Die maximale Höhe beträgt 1,80 m.

Die Instandhaltung von Grenzzäunen zwischen den Parzellen obliegt den Nachbarn gemeinsam.

Besteht zwischen Pächtern kein Einvernehmen über Grenzzäune oder Hecken, dann ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Parzellengrenze einzuhalten.

#### 16 Tierhaltung

Die Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt.

Eine Tierhaltung kann und darf grundsätzlich nur erlaubt werden, wenn eine artgerechte Haltung und eine ordnungsgemäße Aufsicht über die Tiere gewährleistet wird und die Tiere keinen Schaden für das Ökosystem darstellen. Alle für die Tierhaltung erforderlichen Auflagen sind vom Pächter zu erfüllen und dem Verpächter auf Nachfrage nachzuweisen.

Der Tierhalter hat eine ausreichende Tierhaftpflichtversicherung abzuschließen und auf Verlangen dem Verpächter nachzuweisen. Für Schäden jeder Art ist der Tierhalter verantwortlich.

Im Falle eines Pächterwechsels wird eine Weiterführung der Tierhaltung nicht erlaubt.

#### 17 Abwasser, Toiletten Fäkalien

Erlaubt sind im erforderlichen Umfang biologisch abbaubare Reinigungsmodule. Alternativ können zur Toilettennutzung sog. „Biologische Komposttoiletten“ verwendet werden, mit Entsorgung der Fäkalien über eine gesonderte Kompostierung. Auf eine zweijährige Verrottungsdauer ist zu achten.

#### 18 Abfallbeseitigung



Der Verpächter bietet derzeit keine besondere Entsorgung an. Jeder Pächter ist für die Entsorgung seiner Abfälle eigenverantwortlich.

Kompost, Baum- und Grünschnitt sind grundsätzlich auf eigener Parzelle zu kompostieren oder auf Wertstoffhöfen zu entsorgen.

Müll aller Arten, Plastik, Glas haben die Pächter ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### 19 Verkehrssicherungs-, Räum- und Streupflicht

Der Pächter trägt die Verkehrssicherungspflicht für die gepachtete(n) Parzelle(n), einschließlich Grün- und Baumbestand, Einrichtungen und Anlagen drauf. Er trägt auch die Verkehrssicherungs-, Räum- und Streupflicht für die Wegeflächen entlang seines Pachtgegenstandes.

#### 20 Versicherung

Die Vereinsmitglieder werden zur Mitgliedschaft im Bayerischen Landesverband für Gartenbau und Landespflege e.V. angemeldet und genießen über diesen Versicherungsschutz im Rahmen ihrer gärtnerischen Tätigkeiten auf dem Vereinsgelände gegen Haftpflicht und Unfall. Die Versicherungsprämien sind in den Vereinsbeiträgen eingerechnet. Die Versicherungen sind personenbezogen und datengeschützt. Nicht versichert sind dagegen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen sowie auf dem Gelände befindliche Gegenstände.

Nähere Informationen können folgendem Link entnommen werden:

<https://bernhard-assekuranz.com/bayerischer-landesverband-gartenbau-und-landespflege/>

#### 21 Haftung

Der Pächter haftet für alle mit der Anlegung und Nutzung der Pachtsache (inkl. Gebäude, Einrichtungen und Anlagen) zusammenhängenden Schäden und Unfälle, mögen sie durch Tun oder Unterlassen eintreten. Er verpflichtet sich, den Verpächter von allen Ersatzansprüchen freizustellen.

#### 22 Betretungs- und Besichtigungsrecht

Grundsätzlich: Der Verpächter oder beauftragte Stellen und die Naturschutzbehörde haben nach vorheriger schriftlicher Ankündigung ein Betretungs- und Besichtigungsrecht für den Pachtgegenstand. Die Ankündigung soll in der Regel mind. 2 Wochen vor dem Termin erfolgen. Sie muss bei Einzelbesichtigungen in Briefform erfolgen, bei allgemeinen Terminen ist auch eine

Bekanntmachung durch öffentlichen Aushang im Gartenparzellegebiet möglich. Zur Überprüfung der Einhaltung feuerpolizeilicher Vorschriften steht dem Verpächter und / oder der von ihr eingeschalteten Personen auch ein Besichtigungsrecht des Inneren der Gebäude (Gartenlaube) und / oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen zu.

Gefahr in Verzug: Im Falle von „Gefahr in Verzug“ steht dem Verpächter oder den von ihr Beauftragten und / oder angeschlossenen Fachstellen und Unternehmen auch ein Besichtigungs- und Betretungsrecht ohne vorherige Ankündigung zu.

#### 23 Bußgelder



Bei Verstößen gegen die Breitfilzordnung, kann je nach Schwere des Verstoßes ein Bußgeld zwischen 50€ und 2000€ vom Vorstand festgelegt werden. Über die Höhe wird in einer Vorstandssitzung abgestimmt. Hierzu bedarf es einer einfachen Mehrheit. Sollte dieser Zahlung nicht nachgekommen werden, wird ein Mahnprozess eröffnet. Diese kann zur Kündigung der Mitgliedschaft im Verein und der Parzelle führen. Rechtliche Verstöße werden zusätzlich zur Anzeige gebracht!

#### 24 Vergabe der Parzellen

Bei Wiedervergabe einer Parzelle zahlt der neue Pächter 1 Euro pro Quadratmeter an den Verein. Ausnahme: Kinder und Enkelkinder. 2. Ist die Parzelle bebaut und es gab keine Übergabe der Bebauung von Altpächter an Neupächter, schätzen 3 Vorstände den Wert der Bebauungen. Dieser Wert ist zusätzlich zu 1. An den Verein zu zahlen. 3. Ist die Parzelle bebaut und es gab eine Übergabe der Bebauung von Altpächter an Neupächter, gibt es außer 1. Keine zusätzliche Zahlung an den Verein.

#### 25 Kündigung, Tod des Pächters

Das Pachtverhältnis kann von jeder Seite bis 31. Oktober schriftlich zum Ablauf eines Pachtjahres (31.12.) gekündigt werden.

Beim Tod eines Pächters sind die weiteren Pächter der Parzelle(n) / die Erben verpflichtet, den Verpächter unverzüglich über den Tod des Vertragspartners zu informieren. Bei mehreren Pächtern kann das Pachtverhältnis von einem anderen Pächter übernommen werden. Über die Änderung ist ein schriftlicher Nachtrag zu fertigen.

Ansonsten sind die Erben wie auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Sonderkündigungsfrist von 4 Wochen zu kündigen.

Außerordentliche Kündigung: Der Verpächter ist berechtigt, den Vertrag unter Ausschluss jeden Anspruchs der Pächter auf Entschädigung oder der Rückerstattung des anteiligen Pachtzinses außerordentlich zu kündigen, wenn

- der Pächter einer Verpflichtung aus dem Pachtvertrag trotz vorausgegangener schriftlicher Aufforderung nicht oder nicht ausreichend nachkommt (z.B. Verwahrlosung der Parzelle, fehlende Feuerstättenbeschau)
- der Pächter länger als 3 Monate mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug ist
- dem Verpächter nach Treu und Glauben eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann
- der Pächter ohne vorherige Erlaubnis einem Dritten das Pachtobjekt zur Nutzung überlässt
- über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet wird / worden ist, oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist
- der Pächter eine Bußgeldzahlung nicht innerhalb der gesetzten Frist Folge leistet.

#### 26 Rückgabe

Spätestens mit Ablauf des Pachtvertrages ist die Parzelle auf Kosten des Pächters in vertragsgemäßen Zustand und ordentlich an den Verpächter zurückzugeben. Über die Rückgabe ist ein (Mängel-) Protokoll zu erstellen, das beide Vertragsparteien unterzeichnen und von dem jede Seite eine Kopie erhält.





Im Falle nicht ordnungsgemäßer Rückgabe ist dem Pächter eine angemessene Frist zur Herstellung des vertragsgemäßen und ordentlichen Zustands zu setzen. Der Pächter hat den Pachtzins so lange zu entrichten, bis der Pachtgegenstand vertragsgemäß zurückgegeben ist. Kommt der Pächter der Aufforderung nicht, nicht fristgerecht oder nicht in vollem Umfang nach, ist der Verpächter berechtigt, die Gartenparzelle selbst in einen vergabefertigen Zustand zu versetzen. Die Kosten für die anfallenden Maßnahmen hat der Pächter zu tragen. Der Pächter ist zur Erstattung verpflichtet.

Gebäude, Einrichtungen und Anlagen: Für alle auf der Parzelle vorhandene Gebäude, Einrichtungen und Anlagen gilt, dass diese auf Kosten des Pächters grundsätzlich mit Beendigung des Pachtvertrages zu beseitigen sind.

Werden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen vom nachfolgenden Pächter übernommen, so ist hierüber mit einer angemessenen Frist eine von beiden Seiten unterschriebene Übergabemittelung an den Verpächter zu übermitteln. Die Vereinbarung bindet lediglich die unterzeichnenden Parteien. Dem Verpächter steht es frei, ob er diese Vereinbarung anerkennt und auf eine Beseitigung der Gebäude, Einrichtungen und Anlagen verzichtet. Vereinbarungen, die die Übernahme nicht zulässiger Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zum Inhalt haben, darf der Verpächter nicht anerkennen (mag der Grund gesetzlicher, ordnungsmäßiger oder vertraglicher Natur sein).

Ausschluss der Entschädigung: Es entsteht kein Anspruch des Pächters gegenüber dem Verpächter auf Entschädigung. Dies gilt sowohl für eingebrachte Pflanzen, Materialien, Gebäude, Einrichtungen, Anlagen, etc., die er während der Pachtzeit eingebracht hat bzw. von einem Pächter übernommen hat, sowie für sonstige Aufwendungen des Pächters, die er für den Pachtgegenstand getätigt hat.

#### 24 Inkrafttreten

Die Breitfilzordnung tritt mit Annahme durch die Mitgliederversammlung am 18. August 2021 in Kraft.

Beinhaltet Änderungen laut Mitgliederversammlung vom 17.09.2022