

Genel kira hükümleri ve Bahçe kuralları



**KLEINGARTENVERBAND
MÜNCHEN e. V.**

**Siegenburger Str. 58
80686 Münih
Telefon: 089/57 95 394 - 11
Faks: 089/57 95 394 - 20
E-posta: info@kvm1917.de**

Durum: Haziran 2022

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Genel kira koşulları

Giriş	3
1 Kira nesnesi	3
2 Kira süresi	3
3 Kira sözleşmesinin feshi	4
4 Alt kiralama durumunda tazminat talebi	4
5 Şirket tarafından iptal edilmesi durumunda tazminat talebi	
Mülk sahibi	5
6 Ücretlendirme	5
7 Kira ödemesi	5
8 Yönetim	5
9 Bahçe arsasının bakımı	5
10 Sorumluluk, garanti	6
11 Erişim hakkı	6
12 Üyelik	7
13 Topluluk performansı	7
14 Bahçe düzenlemeleri	7
15 Diğer anlaşmalar	7

Bahçe kuralları

I. Genel bilgiler

1 Tesisin çalışma saatleri	8
2 Su boruları	8

II. Yönetim

1 Bahçenin bakımı ve onarımı	8
2 Bahçe kullanımı	8
3 Dikim mesafeleri, odunsu bitkiler	8
Hedges,	
Komşuluk hukuku	8
Sınır mesafeleri	8

III. Çevre koruma

1 Kompost	9
2 Atık	9
3 Atıkları yakmak	9
4 Cırcır Böcekleri	9
5 Bitki koruma ürünleri, Gübre	9
Turba	9

	Sayfa
IV. Genel davranış kuralları	
1 Radyo, gürültü kirliliği, dinlenme süreleri, yanmalı motorlar	9
2 Bahçenin üçüncü şahıslara bırakılması, bakımın üçüncü şahıslara yaptırılması	10
3 Küçük hayvan yetiştiriciliği, köpekler, arılar	10
4 Zanaat, ticaret	10
5 Ateşli Silahlar	10
6 Tesise araçla erişim, otoparklar	10
7 Ziyaretçiler	10
V. Binalar	
1 Kuruluşlar, değişiklikler, başvurular	10
Bahçe kulüpleri - özellikler - boyutlar	10
Zemin alanı, ekipman, sınır mesafeleri - Bahçe evi Bahçe evinde yaşamak, ara sıra geceleme,	11
İç donanımlar - izinsiz	11
Kiler - sebze deposu	11
Vestibül	11
Tuvalet, lavabo, yer tepsileri	11
2 Alet kulübesi	11
3 Sera	12
4 Domates evi	12
5 Ahşap/sac kutu	12
6 Teras	12
7 Yollar	12
8 Göletler	
9 Su tankları	12
10 Pergola, spor salonu ekipmanları	12
11 Rüzgar/görüş koruması, çitler	13
12 Su kepeçleri, soğuk çerçeveler, yükseltilmiş yataklar	13
Bahçe kulübesine eklentiler (dolaplar, raflar, Gaz dolapları (11 kg üzeri gaz tüpleri için), duvarlar, tenteler, plastik çatılar, sabit yüzme havuzları, trampolinler, ahşap güverteler, kanopiler, dış mekan oturma yerleri, parti çadırları	
13 Güç kaynağı, telekomünikasyon ağları, kanalizasyon sistemi	13
14 Antenler, reklam panoları, reklamlar	13
15 Dışkı bertarafı	13
Federal tahsisli bahçe yasası/BKleingG (ahntılar)	
Tahsis edilen bahçenin ve bahçe kulübesinin büyüklüğü	14
Kiralık	14
İptal	15

Genel kira koşulları

München e.V. tahsisat bahçesi derneği, arazi sahibi ile München e.V. tahsisat bahçesi derneği arasında imzalanan genel kira sözleşmesine dayanarak kendisine devredilen tahsisat bahçelerini alt kiracılara kiralar.

Kiralamalar bireylerle, evli çiftlerle ve kayıtlı ortaklıklardaki ortaklarla yapılmaktadır.

Kira sözleşmesi belirsiz bir süre için yapılmıştır.

Kiracı bundan böyle "*kiracı*" olarak anılacaktır

1 Kira nesnesi

Kiralamanın amacı, Genel Kira Şartlarına dayanan kira sözleşmesinde tanımlanmaktadır.

2 Kira süresi

Kira, kira sözleşmesinde belirtilen tarihte başlar ve belirsiz bir süre için akdedilir.

2.1 *Kiracının ölmesi* halinde, tahsisli bahçe kira sözleşmesi *kiracının* ölümünü takip eden takvim ayının sonunda sona erer.

2.2 Eşler veya kayıtlı ortaklar tarafından ortaklaşa yapılan bir tahsisli bahçe kiralaması, eşlerden veya kayıtlı ortaklardan birinin ölümü halinde hayatta kalan eş veya kayıtlı ortak ile devam eder.

Sağ kalan eş veya kayıtlı ortak, ölümden sonraki bir ay içinde kiralayana yazılı olarak tahsisli bahçe kiralamasını sürdürmek istemediğini beyan ederse, paragraf 2.1 buna göre uygulanır.

2.3 Boşanma durumunda da kira sözleşmesinin yeniden yazılması gerekir.

Sadece boşanmış eşlerden biri veya daha önce kayıtlı ortaklığın bir ortağı tarafından devam ettirilebilir.

Yazılı niyet beyanı ile birlikte medeni durum değişikliği kiraya verene sunulmalıdır.

2 ay içinde.

2.4 Kiracılık, *kiracı* tarafından - evli çiftler ve kayıtlı partnerler söz konusu olduğunda, ancak her ikisi tarafından birlikte - Mart ve Ekim ayları arasında, en geç bir sonraki üç aylık dönemin sonuna kadar ayın 3. iş gününe kadar yazılı olarak feshedilebilir.

İptal yazılı olmalı ve tahsisat bahçesi sitesinin yönetim komitesinden temin edilebilecek iptal formu kullanılarak yapılmalıdır.

2.5 BKleingG §§ 7 ila 9 hükümleri kiraya veren tarafından fesih için belirleyicidir.

Kiraya veren, özellikle *kiracının* veya *kiracılardan* birinin kira sözleşmesi yapılırken kira sözleşmesinin yapılmasında belirleyici olan kişisel durumları hakkında yanlış bilgi vermesi halinde kira sözleşmesini feshedebilir.

Buna ek olarak, kiraya veren aşağıdaki durumlarda sözleşme ilişkisini feshedebilir

Arazi sahibi genel kira sözleşmesini feshetme hakkını kullanır.

3 Kira sözleşmesinin feshi

Kiracı, kira süresinin sonunda tahsis edilen bahçeyi düzenli ve mükemmel bir durumda iade etmeli ve bu sözleşmede izin verilmeyen bitki ve dikimleri temizlemelidir.

Bunlar özellikle şunları içerir

- Herhangi bir biçimde asbestle kirlenmiş Eternit (çatı hariç)
- Çöpler ve hurdalar
- İzinsiz eklentiler, barakalar, kulübeler
- İzinsiz bitkiler, çitler, çitler
- Demiryolu traversleri ve telefon direkleri
- Ağaç kütükleri
- Duvarlar (istisna: eski tuğla kompost)
- Bahçe kulübesinin etrafındaki sarmaşık, yabani asma, knotweed gibi tırmanan ve tırmanan bitkiler

Ev sahibi, yapısı nedeniyle artık kullanılmıyorsa veya arsa için yeni bir kiracı bulunamıyorsa, mevcut bir çardağın kaldırılmasını talep edebilir.

Ev sahibi böyle bir bahçe kulübesinin kaldırılmasını talep ederse, *kiracı* uygun tazminatı ödeyecektir. Ancak bu, BKleingG Madde 11 uyarınca iptal durumunda da tazminat ödemekle yükümlü olması koşuluna tabidir.

4 Alt kiralama durumunda tazminat talebi

Kiracılığın sona ermesinden sonra, *kiracı*, *bahçede* bırakması ve yeni bir kiracı bulunması koşuluyla, **Landesverband Bayerischer Kleingärtner'in** (LbK) **değerleme yönergelerine** (değerleme günündeki güncel sürüm) uygun olarak, özellikle bahçe evi için ekim ve tesisler için tazminat alır.

- 4.1 Bu tazminat, kiraya veren tarafından atanan tarafsız bir uzman tarafından hesaplanır ve her iki taraf için de bağlayıcıdır. Bu tutar, BKleingG Madde 11 hükümleri uygulansaydı ödenmesi gereken tutardan, yeni *kiracının* arsayı sözleşme koşullarına uygun hale getirmek için harcaması gereken tutarların düşülmesiyle elde edilecek tutarı aşamaz.

Değerleme masrafları ayrılan *kiracı* tarafından karşılanır. Bunlar devir ücretinden mahsup edilecektir.

Toplam masrafların hesaplanan devir ücretini aşması halinde, aradaki fark kiralayana ödenmelidir.

- 4.2 Tazminat genellikle yeni kiracı ile yeni kira sözleşmesi imzalandıktan sonra ödenir.

Kiracı, yeni *kiracıdan* başka herhangi bir tazminat talep etmemeyi taahhüt eder.

- 4.3 Tazminat sadece Münih tahsisli bahçe alanlarında tür ve nitelik bakımından alışılmış olan ve bu kira sözleşmesi ve bina ve planlama yönetmelikleri kapsamında izin verilen tesisler ve dikimler için ödenecektir. Tazmin edilecek bitkiler sabit olmalıdır.

- 4.4 Aşağıdaki bitkiler ve dikimler için tazminat ödenmez:
-Seralar ve domates evleri

- Oyun ve jimnastik ekipmanları
- Bahçe havuzları
- Güneş enerjisi sistemleri
- Su tankları
- Gerekli sınır mesafesine sahip olmayan (GO, madde II) veya bahçe yönetmeliklerine göre izin verilmeyen dikimler
- Ağaç Koruma Yönetmeliğine tabi olan veya peyzaj koruma alanında bulunan tesislerdeki yaprak döken ve iğne yapraklı ağaçların yanı sıra

5 Mülk sahibi tarafından fesih veya tesisin yeniden düzenlenmesi durumunda tazminat talebi

BKleingG hükümleri geçerlidir (eke bakınız)

- 5.1 Tazminat sadece 4. maddede belirtilen yönetmeliklere uygun olarak bitkiler ve dikimler için ödenecektir.

uyarınca iptal edilen bahçeler için tazminat **verilmeyecektir**.

§ Bölüm 9 (1) no. 1 veya Bölüm 8 BKleingG'ye izin verilebilirdi veya bu hükümler uyarınca zaten iptal edilmiş ancak henüz iptal edilmemiştir.

- 5.2 Tazminat, belediyenin ikame arazi üzerinde sağladığı tesis ve bitkilerin değeri kadar azaltılır.

6 Ücretlendirme

- 6.1 Kararlaştırılan kira bedeli, BKleingG Madde 5 uyarınca kiraya veren tarafından arazi sahibine ödenmesi gereken ücrettir.

Tahsis edilen bahçe alanının toplam alanına göre ticari meyve ve sebze yetiştiriciliği için normal yerel kiranın dört katı ücret alınabilir.

Ortak tesislere tahsis edilen alanlar, bireysel tahsisat bahçesi için kira belirlenirken orantılı olarak dikkate alınır.

Buna göre, yıllık kira şu anda 0,42 €/m² artı 0,10 €/m² masraf geri ödemesidir (sadece kalıcı tesisler için).

- 6.2 Buna ek olarak, *kiracı*, ilgili tahsisli bahçe sitesinin derneği tarafından alınan ücret ve harçları, özellikle kamu ücretleri, üyelik ücretleri, su ücretleri, kanalizasyon ve atık bertarafı, sigorta, yönetim, ortak tesisler için harçlar vb. için ödemekle yükümlüdür.

7 Kira ödemesi

Kira ve madde 6.2'de belirtilen katkı payları, her yıl **en geç 1 Nisan** tarihine kadar tahsis edilen bahçe alanından sorumlu derneğin saymanına ödenmeli veya bu tarihe kadar transfer edilmelidir.

Ödemenin gecikmesi durumunda Birlik, gecikme faizi olarak baz oranının %5 üzerinde bir oran ve hatırlatma başına 5,00 € ücret talep etme hakkına sahip olacaktır.

8 Yönetim

Tahsis edilen bahçe arsası *kiracı* tarafından düzenlenmeli ve yürürlükteki bahçe yönetmeliklerine uygun olarak işlenmelidir.

9 Eğlence

- 9.1. Kiracı, bahçe arsasının ve üzerindeki tüm tesislerin bakımından sorumludur.

Ayrıca, tahsis edilen bahçe alanının tüm *kiracıların* kullanımına açık olan bölümlerindeki tesislere ve bitkilere iyi bakmalı ve bunları temiz durumda tutmalıdır.

Bu tesisatlarda, özellikle su ve çalışma akımı hatlarında hiçbir değişiklik (uzatma, dallanma) yapılamaz.

Bu hükmün ihlal edilmesi durumunda *kiracı*, kiraya verenin talebi üzerine düzenli bir şekilde orijinal durumu eski haline getirecektir.

Bu yükümlülüğü yerine getirmezse, kiraya veren, masrafları *kiracıya* ait olmak üzere önceki durumu eski haline getirme hakkına sahiptir.

Aynı durum kusurlu zarar için de geçerlidir.

9.2. Site içinde meydana gelen her türlü hasar, *kiracının* hatası olmasa bile, derhal sorumlu tahsisli bahçe derneğinin yönetim kuruluna bildirilmelidir.

9. 3 Kiraya veren, kış aylarında bahçe parsellerine erişim sağlamak ve arazi içindeki ana kamu yollarını kar ve buzdan arındırmak ve kumlamak **zorunda değildir**.

10 Sorumluluk, Garanti

10.1 *Kiracı*, aile üyeleri ve ziyaretçileri de dahil olmak üzere her türlü kusurdan sorumludur. Bunun sonucunda üçüncü şahıslar tarafından kendisine karşı talepte bulunulması halinde kiraya vereni tazmin etmeyi taahhüt eder.

10.2 Kiralayan, *kiracıya* veya üçüncü bir şahsa tahsis edilen bahçe alanının tamamının varlığından, kullanımından veya işletilmesinden kaynaklanan herhangi bir zarardan **sorumlu değildir**.

Ayrıca, kiraya veren, su borusunda meydana gelen hasarlardan veya don nedeniyle ortaya çıkan dolaylı hasarlardan sorumlu **olmayacaktır**.

Bu bağlamda kirada bir indirim talep edilemez.

Kiraya veren, *kiracıya* karşı **yalnızca** kiraya verenin veya vekillerinin kasıtlı olarak veya ağır ihmaliyle neden olduğu zararlardan **sorumlu olacaktır**.

10.3 Kiraya veren, sözleşme alanındaki toprağın veya toprak altının durumundan, tahsis edilen bahçe alanına engelsiz giriş ve çıkıştan ve doğal olaylardan, çevresel hasarlardan ve diğer etkilerden (kuraklık, dolu, gölge, hayvanlar, zararlı emisyonlar, radyasyona maruz kalma vb.) kaynaklanan hasarlardan, bu hariç tutulan sorumluluk riskleri kiraya verenin ve temsilcilerinin eylemlerinden/davranışlarından kaynaklanmıyorsa ve uygun koşulları sağlamak için mümkün olan her şeyi yapmışsa (özellikle tahsis edilen bahçe alanına engelsiz giriş ve çıkışla ilgili olarak) sorumlu değildir.) bu hariç tutulan sorumluluk riskleri kiraya verenin ve temsilcilerinin eylemlerinden/davranışlarından kaynaklanmıyorsa ve uygun koşulları (özellikle engelsiz giriş ve çıkış için) sağlamak için mümkün olan her şeyi yapmışsa .

Aksi takdirde, kiralanan maldaki ayıplara ilişkin garanti yasal hükümlere tabi olacaktır. Ancak *kiracı*, olağan onarımlarla giderilebilecek ayıplar için kiraya verenin sorumluluğundan feragat eder.

11 Erişim hakkı

Arazi sahibinin, kiraya verenin veya sorumlu derneğin yetkili temsilcileri, özellikle *kiracı* tarafından kira hükümlerine uyulup uyulmadığını kontrol etmek, değer tespiti yapmak veya su borusunda ciddi hasar olması durumunda su sayaçlarını okumak için mülke ve yardımcı tesisler de dahil olmak üzere bahçe kulübesine girme hakkına sahiptir .

Kiracı, herhangi bir tazminat veya zarar talebinde bulunmaksızın, kira sözleşmesine uyulmasına ilişkin talimatları zamanında yerine getirmelidir.

Bahçede yasadışı bir gelişme veya başka bir yasadışı kullanım tespit edilirse, *kiracı* gecikmeksizin ve masrafları kendisine ait olmak üzere bahçeyi eski haline getirmekle yükümlüdür.

Yakın tehlike durumları hariç olmak üzere, yukarıda belirtilen yetkili kişiler erişim hakkını yalnızca önceden bildirimde bulunduktan sonra ve kullanıcının çıkarlarını göz önünde bulundurarak kullanacaktır.

12 Dernek üyeliği ve sorumluluğu

12.1 *Kiracı*, kira sözleşmesini imzalayarak München e. V. Tahsisli Bahçe Birliği'nin ve ilgili tahsisli bahçe birliğinin tüzüğe göre tüm hak ve yükümlülüklerle sahip tam üyesi olur.

Bu üyelikler ayrı ayrı iptal **edilemez**.

12.2 Tahsis edilen bahçe alanından sorumlu dernek, kiralayan tarafından yukarıdaki sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesini izlemekle görevlendirilir. Şikâyet, talep ve önerilerin alınmasından da sorumlu olan kuruluş organlarının talimatlarına bu sözleşme kapsamında uyulmalıdır.

13 Toplum hizmetleri

Kiracı, tahsis edilen bahçe alanında ücretsiz olarak kamu çalışması yapmak veya yaptırmakla **yükümlüdür**.

Tür ve kapsam (yaprak temizleme, budama, kamusal alanın temiz tutulması, çitlerin bakımı, yol yüzeyinin bakımı, vb) sorumlu dernek tarafından belirlenir.

Kiracı, işçilik yerine sorumlu dernek tarafından belirlenen para miktarını da ödeyebilir.

Dernek kaza sigortası yaptırmışsa, bu sadece *kiracı*, eşi ve reşit olmayan çocukları için geçerlidir. Aynı durum derneğin sorumluluk sigortası için de geçerlidir.

Birlikte çalışmayı **reddetme** veya tekrarlanan, mazeretsiz devamsızlıkların yanı sıra çalışılmayan saatlerin ücretinin ödenmemesi, BKleingG uyarınca bahçenin iptal edilmesine yol açar.

14 Bahçe kuralları

Tahsis edilen bahçenin yönetimi, binalar ve tedarik ve bertaraf bahçe yönetmeliklerinde düzenlenmiştir.

Bu, mevcut haliyle kira sözleşmesinin bir parçasıdır. Makul olmadığı ve tahsis edilen bahçenin uygun kullanımı etkilenmediği sürece kiraya veren tarafından tek taraflı olarak değiştirilebilir.

15 Diğer Anlaşmalar

15.1 Kira sözleşmesinin imzalanmasından önce sözleşme konusu mülkle ilgili olarak yapılan ve burada yer almayan tüm anlaşmalar işbu belge ile iptal edilmiştir. Kira sözleşmesinde yapılan değişiklikler ve ekler ancak yazılı olarak kabul edildikleri takdirde geçerlidir.

15.2 Kira sözleşmesinin münferit hükümlerinin geçersiz olması halinde, bu durum geri kalan hükümlerin geçerliliğini etkilemeyecektir.

Akit taraflar, geçersiz hükümleri, akit tarafların amaçlanan ekonomik ve yasal hedeflerine karşılık gelen yasal olarak geçerli hükümlerle değiştirmeyi taahhüt eder.

Bahçe kuralları

Tahsisli bahçecilik fikrini korumak ve teşvik etmek, tahsisli bahçe alanlarının uygun şekilde bakımı ve yönetimi, huzur, sessizlik ve dinlence sağlamak amacıyla, her tahsisli bahçe sahibi aşağıdaki düzenlemelere uymakla yükümlüdür.

I. Genel bilgiler

- 1 Daimi tahsisat bahçeleri, her yılın 01 Nisan - 31 Ekim tarihleri arasındaki dönemde kullanılmalıdır. Sabah 8.00'den hava kararınca kadar halkın erişimine a ç ı k t ır .
- 2 Su borusu sorumlu dernek tarafından her yılın en geç 31 Ekim tarihine kadar boşaltılır ve 1 Nisan tarihinden önce işletmeye alınmaz.
Her bir *kiracı*, bu son teslim tarihlerine uyulmaması sonucunda Belediye veya üçüncü bir tarafın uğrayacağı tüm zararlardan sorumlu olacaktır

II. Yönetim

- 1 *Kiracı*, bahçenin düzenli bir şekilde oluşturulmasından ve sürekli bakım ve onarımından sorumludur (bkz. Madde 8 ve 9 "Genel kira koşulları" v e bu bahçe düzenlemelerinin aşağıdaki açıklamaları).
- 2 Tüm bahçe arazisinin en az üçte biri kişisel kullanım için bahçe ürünleri (meyve ve sebze) yetiştirmek için kullanılmalıdır.
İstisnalar sadece arazi sahibinin rızası ile mümkündür.

Kalan alan bahçe evi için süs bitkileri ve çim ile donatılabilir ve rekreasyon alanı olarak kullanılabilir. Çimler her zaman rekreasyon alanı olarak kabul edilir.

- 3 Bahçe parsellerinde 4 metreden daha fazla yüksekliğe **ulaşabilen** odunsu bitkilere izin verilmez. Ancak bu durum meyve ağaçları (ceviz ve fındık hariç) için geçerli değildir.

İğne yapraklı ağaçlara izin verilmez.

Diğer tüm yaprak döken ağaçlar en fazla 4 metre yüksekliğe kadar profesyonelce budanmalıdır.

Ana yollar ve çıkmaz sokaklar boyunca 1,30 metre yüksekliğe kadar kapalı çitlere izin verilmektedir. Bu kuralın istisnaları İnşaat Departmanı/Bahçıvanlık tarafından onaylanmalıdır.

Bahçe içinde toplam 5,00 m uzunluğa, maksimum 1,50 m yüksekliğe ve 0,60 m derinliğe kadar çit dikilebilir. Sınır mesafesi 0,5 m olarak korunmalıdır.

Bavyera Komşuluk Yasası'nın ağaçlar ve çalılar arasındaki sınır mesafelerine ilişkin hükümleri arsa sınırları için de geçerlidir. Bahçe parsellerindeki odunsu bitkiler, komşu parselleri makul olmayan bir şekilde gölgelememelidir.

Münferit durumlarda, belediye, inşaat departmanı/bahçıvanlık, ağacın budanmasını veya kaldırılmasını talep edebilir (meyve ağaçları söz konusu olduğunda da).

Şu anda geçerlidir:

Tamamen büyüdüğünde 2 metreden fazla boylanabilen çalılar sınırdan 2 m e t r e uzağa dikilmelidir.

Tamamen büyüdüğünde boyu 2 metrenin altında kalan bitkiler için mesafe en az 0,5 metre olmalıdır.

Sınır mesafesi ölçülür:

- Ağaçlar için, gövdenin ortasından;
- Çalılar ve çitler için, sürgünün sınıra en yakın merkezinden.

Japon balzamu, dev yaban otu, pelin otu, hint yağı bitkisi gibi güçlü köklü, agresif bir şekilde yayılan veya sağlığı tehdit eden uzun ömürlü bitkiler bahçe alanlarından tamamen kaldırılmalıdır.

III. Çevre koruma

- 1 *Kıracı*, arsa üzerindeki organik bahçe atıklarını kompost yapmakla yükümlüdür.
- 2 Çürütülemeyen veya çürütülmesi zor olan atıklar, doğrudan uygulanabilir olmasalar bile, şehrin ilgili atık yönetmeliklerine uygun olarak düzenli bir şekilde bertaraf edilmelidir.
- 3 Tahsis edilen bahçe alanında herhangi bir türde atık yakılmasına izin verilmez. LHM'nin yangın önleme yönetmeliklerine uyulmalıdır
- 4 Mangal yapmak için sadece odun kömürü veya gaz kullanılabilir ve az duman çıkmasına dikkat edilmelidir.

Küller bahçeye değil, evsel atıklarla birlikte atılmalıdır.

- 5 Kimyasal bitki işleme ürünlerinin, herbisit, insektisit, fungusit vb. gibi bitki koruma ürünlerinin ve büyüme düzenleyicilerin kullanımına - yetkililer tarafından talimat verilmedikçe - izin verilmez.

Özel istisnai durumlarda, örneğin haşere veya hastalık salgını durumunda ve diğer alanlara ciddi zarar verme riski varsa, şehrin İnşaat Departmanı / Bahçecilik Departmanı, ürünün seçimini ve kullanımını belirlediği ve izlediği istisnalara izin verebilir.

Uygun toprak yönetimi ve çeşit seçimi ile haşere istilasını makul sınırlar içinde tutmak bahçevanın görevidir.

Aritma çamuru veya arıtma çamuru içeren ürünlerle gübrelemeye izin verilmez.

Torf veya ağırlıklı olarak torf içeren ürünler sadece saksılarda veya soğuk çerçevelerde bitki yetiştirmek için kullanılabilir.

Gübre kullanırken su ve toprak dengesi hiçbir şekilde bozulmamalıdır. Bu nedenle gübreler idareli kullanılmalıdır.

Belediye, her bir tahsisli bahçe arsasından toprak numunesi alma yetkisine sahiptir. Gerekirse, toprak işleme ve toprak iyileştirme için belirli ürünlerin kullanımını hariç tutabilir.

Diğer makamların gereklilikleri nedeniyle özel yerel koşulların ortaya çıkması durumunda, tahsisat bahçesinin özel bir tür bahçecilikle yetiştirilmesini öngörebilir.

IV. Genel davranış kuralları

Bahçe alanı içinde kalındığı süre boyunca huzuru bozacak her türlü gürültüden kaçınılmalıdır.

Arazi üzerinde gürültülü ekipmanlar kullanılamaz. Buna özellikle içten yanmalı motorlu tüm cihazlar dahildir.

Huzuru bozan ev ve bahçe işleri sadece iş günlerinde (Pazartesi-Cumartesi) yapılabilir. Değiştirilmiş haliyle LHM Ev ve Müzik Gürültüsü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır.

Jeneratörler ve elektrikli aletler sadece kısa süreler için ve sessiz saatler dışında tadilat veya yetkili dönüşüm çalışmaları, ortak çalışmalar ve ağaç kesimi için kullanılabilir.

- 2 Çardak, bahçe veya bunların bir bölümünün üçüncü şahıslara bırakılmasına izin verilmez.

Ancak *kiracı*, üçüncü şahısların bahçenin **bakımını** ücretsiz olarak yapmasına geçici olarak izin verme yetkisine sahiptir.

- 3 Bahçe arsasında hayvan beslenmesine izin verilmez.

Diğer bahçecileri makul olmayan bir şekilde rahatsız etmemesi koşuluyla, küçük evcil hayvanlar *kiracı* tarafından getirilebilir.

Köpekler arazide bir ip üzerinde tutulmalıdır.

Arı beslenmesine yalnızca Belediye, İnşaat Departmanı/Bahçe Bitkileri'nin önceden onayı ile izin verilir.

- 4 Arsanın ticari kullanımı hariç tutulmuştur. Kiracı, bahçenin kiralanması ile herhangi bir ticari amaç güdemaz.

- 5 Bahçe alanı içinde ateşli silah kullanımına izin verilmemektedir.

- 6 Araçlar sahada sadece belediyenin, İnşaat Departmanının/Bahçe Bitkileri Departmanının önceden onayı ile sürülebilir.

Araçlar sadece belirlenen otoparklara park edilebilir.

- 7 Kiracı, arsasına gelen tüm ziyaretçilerin 6. Bölüm hükümlerine uymasını sağlamalıdır.

V. Binalar

Bahçedeki yapıların inşası veya tadilatı için belediyenin, İnşaat Departmanının/Bahçivanlığın onayı gerekmektedir.

Başvurular dernek yönetim kurulundan temin edilebilir.

Kiracı, masrafları kendisine ait olmak üzere gerekli inşaat iznini almakla yükümlüdür.

- 1 İçinde tahsisli bahçe o a bahçe kulübesi içinde basit Tasarım ile a açık oturma alanı da dahil olmak üzere en fazla 24 m²'lik çatılı alan.

Bahçeli evler için, standart evler veya müstakil bahçeli evler için bina uygulamasındaki şartnamelere uyulmalıdır.

Her türlü yapısal değişiklik ve eklenti İnşaat Departmanı/Bahçe Bitkileri tarafından onaya tabidir.

Temel gereksinimler şunlardır:

- Evin dış boyutları (her tarafı kapalı alan) 15 m²
- Blok yapı için ahşap duvar kalınlığı en az 40 mm, saplama yapı için en az 100 mm
- Sürekli eğimli çatı, temelden maksimum mahya yüksekliği 3,50 m
- Şerit temel maksimum 25 cm - bunun 15 cm'si görünür veya temel plakası maksimum 15 cm yüksekliğinde (takviyesiz)
- Kapalı açık oturma alanı maksimum 9 m²

Bahçe barakaları ve bunların yer ve yön seçimi, her durumda Belediyenin, İnşaat Departmanının/Bahçıvanlığın önceden onayı nı gerektirir.

Uygun inşaat ve statikten *kiracı* sorumludur. Sınır mesafesi en az 2 metre

olmalıdır.

Bahçe kulübesinde sürekli yaşamaya izin verilmez; kiracı tarafından ara sıra yapılan g e ç i c i gecelemler buna dahil değildir.

Yazlık ev, normal konut kullanımına davet eden veya uygun olan herhangi bir ekipman ve/veya mobilyaya sahip olmamalıdır.

Basit iç donanımların montajına izin verilir. Aşağıdakilere izin

verilmez:

- Sabit ısıtma sistemleri
- Ankastre mobilyalar
- Enerji üretim sistemleri - maksimum 1,6 m² yüzey alanına sahip bir güneş paneli hariç, ekli üzerinde ve Çatı .. Bahçe kulübesi, göre ONAY tarafından İnşaat Departmanı/Bahçe Bitkileri
- ısı pompaları ve su ısıtma sistemleri ve
- Bahçe kulübesinin basit tasarımının kapsamının ötesine geçen herhangi bir şey veya
- daimi ikamet için uygun hale getirir (BKleingG § 3 paragraf 2)

Bahçe kulübesinin altına maks. 2 m³'lük bir meyve veya sebze deposu kurulabilir.

Bahçe kulübesinin 15 m²'lik kapalı alanı kullanılmıyorsa, saçak alanı bahçe kulübesinin bir uzun kenarının altına da inşa edilebilir. Malzeme ve renk bahçe kulübesine uygun olmalıdır.

Açık oturma alanının kenarlarına ahşap bir rüzgarlık takılabilir. Gölge uzunluğu aşılmamalıdır.

Sifonlu tuvaletlerin ve her türlü drenaj nesnesinin (lavabolar, eviyeler, yer küvetleri, vb.) kurulumuna izin verilmez.

Kimyasal tuvaletlerin içeriği asla tahsisat bahçesine atılmamalıdır.

2 Bir barakaya yalnızca arsa üzerinde çardak olmadığı sürece izin verilir.

Bir bahçe kulübesi inşa ederken, alet kulübesi değiştirilmeden kaldırılmalıdır.

Kulübenin taban alanı 5 m²'yi geçmemelidir. Mahya yüksekliği maksimum 2,50 m ile sınırlıdır.

Şerit temel yüksekliği, 15 cm'si görünür olmak üzere maksimum 25 cm veya temel plakası durumunda maksimum 15 cm (takviyesiz) yükseklikte olabilir.

Yapı malzemesi olarak sadece ahşaba izin verilmektedir.
Sınır mesafesi olan 2,00 m'ye uyulmalıdır.

- 3 Ayrıca, bahçe parselinde **maksimum 10,0 m²** taban alanı ve 2,50 m yüksekliğe kadar basit tipte (plastik kaplama, tek camlı veya çok cidarlı levhalar) bağımsız bir sera kurulmasına izin verilir.

Zemine gömülü temellere izin verilmez.

Sera kurulmadan önce seranın yeri için belediyeden, İnşaat Departmanından/Bahçe Bitkileri Departmanından onay alınmalıdır.

Komşu parsellerden en az 2.00 m'lik bir mesafe korunmalıdır.

Ana yola veya çıkmaz sokağa ve dış alana gerekli sınır mesafesi **en az 0,50 metredir.**

- 4 Bir domates evi (maksimum uzunluk 3.00 m x derinlik 1.00 m ve yükseklik 1.80 m) minimum 0.50 m sınır mesafesi ile kurulabilir.

Tuğla veya beton temellere izin verilmez.

Domates evinin sürekli olarak aynı yerde kalması isteniyorsa, domates evi inşa edilmeden önce belediyenin İnşaat Departmanı/Bahçe Bitkileri Departmanı tarafından onaylanmalıdır.

- 5 Ahşap veya sac bir alet kutusuna da izin verilir - maks. yükseklik 1,20 m, maks. hacim 2 m³. Uzun kenar doğrudan çardağa bitişik olmalıdır.

- 6 Yazlık evin hemen bitişiğinde en fazla 15 m² büyüklüğünde basit bir terasa izin verilmektedir.

- 7 Bahçedeki ana yol maksimum 1.0 metre genişlikle sınırlandırılmalıdır.

- 8 Belediyenin, İnşaat Departmanının/Bahçivanlığın ön izniyle, 6 m²'ye kadar alana ve 0,80 m derinliğe kadar zemine gömülü süs su havuzlarına (sadece folyo, plastik küvet, balçıkla kaplı), bir çocuk güvenlik tertibatı olması ve *kiracının* alt kiralamanın sonunda bunları kaldırmayı yazılı olarak taahhüt etmesi koşuluyla izin verilir.

- 9 Ayrıca, toplam kapasitesi 2 m³ olan yer üstü su depolarına izin verilmektedir. Sınır mesafesi 0,5 m olarak korunmalıdır.

Tanklar ya ahşap panellerle ya da kafeslerle çevrelenmelidir. Bu perdelerin yüksekliği 1,40 metreyi geçmemelidir.

Burada da kurulmadan önce şehrin İnşaat Departmanı/Bahçe Bitkileri Departmanının onayı alınmalıdır.

- 10 Çardaklar, oyun ve jimnastik aletleri ve oyun evleri için istisnalar Belediye, İnşaat Departmanı/Bahçivanlık tarafından münferit durumlarda izin verilebilir.

Pergola (bahçe evine ahşap çerçevesi ve tel destekli açık kafes) dikilmesine maksimum 8 m² boyuta ve 2.00 metre sınır mesafesine kadar izin verilir.

Özellikle, rıza, *kiracının* alt kira sözleşmesinin feshi üzerine tedbiri kaldırmayı taahhüt etmesi ve tazminattan feragat etmesi koşuluna bağlanabilir.

Belediye onay vermeden inşaat çalışmalarına başlanamaz.

Onayın verilmesi veya reddedilmesi belediyenin takdirine bağlıdır. Onay için yasal bir hak yoktur.

- 11 Arsanın ana ve yan yollara olan sınırına 1,00 m yüksekliğe kadar basit bir çit dikilebilir.

Eğer böyle bir çit belediye tarafından dikilmişse, tesis için tipik olan şekilde değiştirilmelidir.

Uygulama sonrasında parseller arasında maksimum 0,80 metre yüksekliğinde tel örgü çit çekilmesine izin verilmektedir.

Bahçe içinde oturma alanlarını vb. sınırlandırmak için çit dikilmesine izin verilmez.

İstisnalara belediye, İnşaat Departmanı/Bahçecilik tarafından izin verilebilir.

Kalıcı olarak monte edilmiş, serbest duran rüzgar ve mahremiyet perdelerinin dikilmesine izin verilmez.

- 12 Kiraya verenin ve belediyenin izni olmadan, diğer yapılarda yalnızca aşağıdakilere izin verilir
- bir su kepçesi leğeni
 - Soğuk çerçeveler

Yükseltilmiş yataklar:

Yükseltilmiş bir yatağın yeri ve inşası/montajı için şehrin bahçecilik departmanından onay alınmalıdır (başvuru).

Komşu parsellerden en az 1.00 m'lik bir mesafe korunmalıdır. Ana yola veya çıkmaz sokağa ve dış alana gerekli sınır mesafesi en az 0,50 m'dir.

İnşaat yetkililerinin iznine tabi olmasalar bile, diğer yapı türlerinin inşa edilmesine izin verilmez.

Bunlar özellikle şunları içerir

- Çardak eklentileri (dolaplar, raflar, 11 kg'ın üzerindeki gaz tüpleri için gaz dolapları dahil)
- Ahşap döşeme
- Duvarlar
- Kanopiler
- Tente
- Masif tuğla ateş ve barbekü alanları
- Plastik çatılar ve kanopiler
- Dış mekan koltuk kaplamaları (Kasım'dan Mart'a kadar kış koruması olarak brandalar hariç)
- Sabit yüzme ve çocuk havuzları (2 m² alana kadar plastikten yapılmış taşınabilir bir çocuk havuzunun kurulmasına izin verilir).
- Parti çadırları (sadece kısa bir süre için izin verilir ve partiden sonra sökülmelidir)
- Çapı 1,40 m'nin üzerindeki trambolinler

- 13 Bahçe parsellerinin elektrik şebekesine, telekomünikasyon şebekesine, gaz tedarik şebekesine, bölgesel ısıtma sistemine veya kanalizasyon sistemine bağlanmasına izin verilmez.

- 14 Arsa üzerine anten dikilmesine ve her türlü yazı, ilan ve reklam yapıştırılmasına da izin verilmemektedir.

- 15 Atık su yönetimi nedeniyle çardaklardan dışkı bertarafının her durumda uygulanan yöntemden farklı bir bertaraf yöntemine değiştirilmesi gerektiği ortaya çıkarsa, kiracı makul bir geçiş süresi içinde bertarafı şehir tarafından istenen yönetime değiştirmekle yükümlüdür.

Federal Tahsisli Bahçe Yasası/BKleingG)

Yasal metinden alıntı

§ 3 Tahsis edilen bahçenin ve yazlık evin büyüklüğü

- (1) Bir tahsisat bahçesi 400 m²'den büyük olmamalıdır.
- (2) Arazi bahçesinde, üstü kapalı bir açık oturma alanı da dahil olmak üzere maksimum 24 m² yüzey alanına sahip basit tasarımlı bir ardağa izin verilir; Federal Bina Yasası'nın 29 ila 36. maddeleri bundan etkilenmez. Yapısı, özellikle de donanımı ve mobilyaları itibariyle sürekli yaşamaya uygun olmamalıdır.
- (3) Paragraf 1 ve 2, mal sahibi bahçelerine uygun şekilde uygulanır.

§ 5 Kiralık

- (1) Tahsis edilen bahçe alanının toplam alanına göre alınabilecek azami kira bedeli, ticari meyve ve sebze yetiştiriciliği için normal yerel kira bedelinin dört katıdır. Ortak tesislere tahsis edilen alanlar, her bir tahsisli bahçe için kira bedeli belirlenirken orantılı olarak dikkate alınır.
- (2) Bir sözleşme tarafının talebi üzerine, Alman İmar Kanunu'nun (Baugesetzbuch) 192. maddesi uyarınca kurulan yerel yetkili bilirkişi komitesi, ticari meyve ve sebze yetiştiriciliği için alışlagelmiş yerel kira bedeli hakkında bir bilirkişi görüşü hazırlar.
- (3) Kararlaştırılan kira bedelinin 1. ve 2. paragraflardan kaynaklanan azami kira bedelinden daha düşük veya daha yüksek olması halinde, ilgili akit taraf diğer akit tarafa yazılı olarak kira bedelinin azami kira bedeline kadar artırılacağını veya azaltılacağını beyan edebilir. Beyan temelinde, daha yüksek veya daha düşük kira bedeli, beyanı takip eden ödeme döneminin ilk gününden itibaren ödenecektir. Sözleşme tarafları, sözleşmenin imzalanmasından veya bir önceki ayarlamadan sonra en erken 3 yıl içinde ayarlama talebinde bulunabilirler. Kiraya veren tarafından kira bedelinde artış yapılacağını beyan edilmesi durumunda kiracı, kira bedelinin artırılacağı ödeme döneminin en geç on beşinci iş gününden sonraki takvim ayı sonuna kadar kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir. Kiracının kira sözleşmesini feshetmesi durumunda kira bedeli artırılmaz.
- (4) Ev sahibi, tahsis edilen bahçe alanı için yaptığı masrafların - özellikle toprak iyileştirmeleri, yollar, çevreler ve park yerleri için - tahsis edilen bahçe bahivanları veya kuruluşları tarafından sağlanan hizmetler veya kamu bütçelerinden sağlanan sübvansiyonlar tarafından karşılanmadığı sürece ve tahsis edilen bahçe kullanımı bağlamında olağan olduğu sürece kiracıdan geri ödenmesini talep edebilir. Bir tahsis bahçesi sahibinin geri ödeme yükümlülüğü, geri ödenebilir masrafların tahsis bahçesi ile tahsis bahçesi alanı arasındaki alan oranına karşılık gelen kısmı ile sınırlıdır; tahsis bahçesi alanının ortak tesislere atfedilebilen alanları orantılı olarak tahsis edilir.

Kiracı, geri ödeme tutarını k i r a ile aynı zamanda kira tutarında taksitler halinde ödeme hakkına sahiptir.

- 5) Kiraya veren, tahsis edilen bahçe arsası üzerindeki kamu masraflarının geri ödenmesini kiracıdan talep edebilir. Paragraf 4 cümle 2 buna göre uygulanacaktır. Kiracı, bir defaya mahsus olarak ödenen ücretin geri ödeme tutarını, en fazla beş yıllık ödemeye kadar taksitler halinde ödemeye yetkilidir.

§ 7Yazılı iptal formu

Tahsisli bahçe kira sözleşmesinin iptali yazılı olarak yapılmalıdır.

§ 8Bildirim süresine uyulmaksızın fesih

Kiraya veren, aşağıdaki durumlarda herhangi bir ihbar süresine uymaksızın tahsisli bahçe kirasını feshedebilir

1. kiracının en az bir üç aylık dönem için kira ödemesini geciktirmesi ve yazılı bir hatırlatma aldıktan sonra iki ay içinde ödenmesi gereken kira talebini yerine getirmemesi veya
2. Kiracının veya tahsis edilen bahçe alanında göz yumduğu kişilerin, özellikle tahsis edilen bahçe topluluğunun huzurunu kiraya verenin sözleşme ilişkisini sürdürmesini makul olarak bekleyemeyeceği ölçüde bozacak kadar ciddi bir görev ihlali yapması.

§ 9Olağan iptal

(1) Kiraya veren, aşağıdaki durumlarda tahsisli bahçe kiralamasını feshedebilir

1. Kiracının, ev sahibinin yazılı uyarısına rağmen, tahsis bahçesini tahsis bahçesi olmayan bir şekilde kullanmaya devam etmesi veya tahsis bahçesinin kullanımıyla ilgili diğer yükümlülükleri önemli ölçüde ihlal etmesi - özellikle tahsis bahçesini sürekli yaşamak için kullanması, arsayı izinsiz olarak üçüncü bir tarafa bırakması, önemli yönetim eksikliklerini makul bir süre içinde gidermemesi veya tahsis bahçesi alanına parasal veya diğer toplumsal katkılarda bulunmayı reddetmesi;
2. Kiracılığın sona erdirilmesi, tahsisat bahçesi alanının yeniden düzenlenmesi için gereklidir - özellikle tahsisat bahçelerinin boyutunu Madde 3 paragraf 1'de öngörülen boyuta indirmek, yolları iyileştirmek veya oyun alanları veya otoparklar inşa etmek için;
3. mal sahibinin kendisi veya Konut Teşvik Yasası'nın 18. maddesi anlamında hane halkından biri bir bahçeyi tahsisli bahçecilik için kullanmak istiyorsa ve başka uygun bir bahçe arazisi yoksa; bahçe, tahsisli bahçecilerin çıkarları dikkate alınarak seçilmelidir;
4. Planlama kanunu kapsamında tahsisli bahçecilik dışında bir kullanıma izin veriliyorsa ve mal sahibinin kira sözleşmesinin devamı nedeniyle başka bir ekonomik kullanım yapması engelleniyorsa ve bunun sonucunda önemli dezavantajlara maruz kalacaksa;
5. tahsis bahçesi olarak kullanılan arazi alanının yakında imar planında belirtilen diğer kullanıma açılacak olması veya yakında bu tür bir kullanım için hazırlanacak olması;

İmar planının yasal olarak bağlayıcı hale gelmesinden önce, belediyenin imar planını hazırlamaya, değiştirmeye veya tamamlamaya karar vermiş olması halinde, planlama çalışmasının durumundan amaçlanan diğer kullanımın tesis edileceği varsayılabilir ve

kamu yararına ilişkin acil nedenlerin, imar planı yasal olarak bağlayıcı hale gelmeden önce diğer kullanımın hazırlanmasını veya gerçekleştirilmesini gerektirmesi veya

6. tahsisli bahçe alanı olarak kullanılan arazi alanı

- a) belirlenen kullanım için planlama onayının tamamlanmasından sonra veya

b) Federal Hukuk Gazetesi Bölüm III, Kısım 54-3'te yayınlanan ve en son 9 Haziran 1998 tarihli Yasanın 12. Maddesi ile değiştirilen düzeltilmiş haliyle Arazi Edinme Yasasının 1 (1) Maddesinde belirtilen amaçlar için mümkün olan en kısa sürede gereklidir (BGBl I s. 1242).

(2) Fesih bildirimine yalnızca bir yılın 30 Kasım'ı için izin verilir; en geç 30 Kasım'a kadar verilmelidir:

1. paragraf 1 no.1'de belirtilen durumlarda, Ağustos ayının üçüncü iş günü,
2. paragraf 1, no. 2 ile 6'da belirtilen durumlarda, Şubat ayının üçüncü iş gününde

bu yılın sonuna kadar. Acil nedenler tahsis edilen bahçe alanının zamanından önce kullanılmasını gerektiriyorsa, paragraf 1 no. 5 ve 6'daki durumlarda en geç bir takvim ayının üçüncü iş gününde bir sonraki ayın sonuna kadar fesih yapılabilir.

(3) Tahsis edilen bahçenin kiralanması belirli bir süre için yapılmışsa, paragraf 1 no. 3 veya 4'e göre iptal kabul edilemez

§ 11 İhbar tazminatı

(1) Bir tahsisat bahçesinin kira sözleşmesinin Madde 9 paragraf 1 no. 2 ile 6 uyarınca feshedilmesi halinde, kiracı, tahsisat bahçesi kullanımı bağlamında alışlageldiği ölçüde, kendisi tarafından getirilen veya bir ücret karşılığında devralınan ekim ve tesisler için uygun bir tazminat alma hakkına sahiptir.

Federal eyaletler tarafından ekim alanlarının ve tesislerin değerlendirilmesine ilişkin kurallar belirlenmiş ya da bir bahçe tahsis kuruluşu tarafından kararlaştırılmış ve yetkili makam tarafından onaylanmışsa, tazminat miktarının belirlenmesinde bu kurallar esas alınmalıdır. Madde 9 paragraf 1 no. 5 veya 6 uyarınca bir iptal durumunda, kamulaştırma tazminatı için geçerli olan ilkelere de uyulmalıdır.

(2) Kiraya veren, sözleşmenin 9. maddenin 1. fıkrasının 2 ile 4. bentleri uyarınca feshedilmesi halinde tazminat ödemekle yükümlüdür. Madde 9 paragraf 1 no. 5 veya 6 uyarınca bir iptal durumunda, tahsis bahçesi olarak kullanılan alanı talep eden kişi tazminat ödemekle yükümlüdür.

(3) Talep, kiracılık sona erer ermez ve tahsis edilen bahçe temizlenir temizlenmez yapılmalıdır.

Stand: Juni 2022