



*Kreisverband der Gartenfreunde
Güstrow e.V.*

VERBANDS - INFORMATIONEN 01/2020

Werte Gartenfreunde,

die Einschränkungen zur Corona Pandemie sind durch die Landesregierung des Landes Mecklenburg und Vorpommern weiter gelockert worden.

Trotzdem sollten wir besonnen bleiben und weiter Abstands- und Hygieneregeln beibehalten.

Wir danken hiermit allen Vorständen und Vereinsmitgliedern für Ihren Einsatz und Ihrer Arbeit trotz der Einschränkungen.

Der Geschäftsführende Vorstand informiert alle Vereinsvorstände über Termine und Aktivitäten im Kreisverband.

1. Säumige Zahler

Da es aufgrund gehäufter Verluste in Bezug der Pächter gegenüber dem Verein/Verband gekommen ist, gibt es folgende Festlegung:

Soweit bei Pächterwechsel oder Kündigung offene Forderungen bestehen gegenüber dem Verpächter ist dies dem Kreisverband mitzuteilen. Dieser wird dazu eine Liste führen. Bei Abschluss eines Pachtvertrages ist vorab beim Kreisverband abzufragen, ob noch Forderungen in anderen Vereinen bestehen. Pachtrechtlich werden vom Kreisverband zukünftig keine Hilfen mehr gewährt, wenn diese Abfrage nicht vorab erfolgt. Analog gilt dies auch bei Beendigung von Pachtverträgen bei erheblichen Störungen des kleingärtnerischen Zusammenlebens.

2. Baulichkeiten auf der Parzelle

Aus aktuellem Anlass möchten wir nochmals darauf verweisen, dass neben dem Bundeskleingartengesetz (§ 3 und 20 a) die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern zu beachten sind. Danach sind lediglich Maßnahmen der Errichtung/Instandhaltung einer Gartenlaube innerhalb einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz zustimmungsfrei. Dies bedeutet, dass alle anderen baulichen Maßnahmen innerhalb einer Kleingartenanlage nach der Landesbauordnung nicht zustimmungsfrei sind sondern im Zweifel eines Bauantrages bedürfen. (Bsp. Errichtung von Stellflächen für PKW's). Gleichfalls ist unter Berücksichtigung des § 3 Absatz 2 nur eine Baulichkeit auf der Parzelle zulässig, soweit kein Bestandsschutz nach § 20 a Ziffer 7 nach Bundeskleingartengesetz vorliegt. Insoweit ist die Errichtung und Veränderung einer Gartenlaube sowie andere bauliche Maßnahmen innerhalb einer Gartenanlage nur zulässig, wenn die Zustimmung des Kreisverbandes vorliegt. Rahmengenordnung des Kreisverbandes Punkt 2.3 wird insoweit konkretisiert, dass neben der Zustimmung des



Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V.

- Seite 2 von 5 -

Vereins entsprechend des Bundeskleingartengesetzes die Zustimmung des Kreisverbandes erforderlich ist.

Der Bestandsschutz

Alle bis zum 02.10.1990 rechtmäßig errichteten Bauten und baulichen Nebenanlagen haben, gemäß §3 Kommentar Punkt 10 und §20 a, Nr. 7 des Bundeskleingartengesetzes, Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz des § 20 Nr. 7 BKleingG entfällt wenn die Baulichkeiten verändert werden.

Der Bestandsschutz nach dem Gesetz gilt nämlich nur für die Bestandsnutzung in dem Sinn, dass das Gebäude weiter so unterhalten und genutzt werden darf, wie es seinerzeit erlaubt errichtet worden ist. Unschädlich sind deshalb nur solche Instandhaltungsmaßnahmen, die das Gebäude vor seinem vorzeitigen Verfall oder dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor dem Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen. Darüber hinausgehende Arbeiten an der Laube (z. B. Erweiterung der überdachten Terrasse, Umbau von Terrasse in Abstellraum, Vergrößerung der Laube, Erstellung eines neuen Anbaus etc.) führen zum Verlust des Bestandsschutzes insgesamt. Der Verlust tritt dann auch für die ursprünglich nach § 20 Nr. 7 BKleingG geschützte Übergröße ein. Die Laube ist dann insgesamt auf das nach § 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG erlaubte Höchstmaß von 24 m² einschl. überdachten Freisitz zurückzubauen.

Grundsteuer B

Grundsteuerbewertung bei Kleingartenflächen: Die Bewertung von Kleingartenflächen als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche, soweit sie mit Gartenlauben bis zu der genannten Größenordnung bebaut sind, ergibt sich aus den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes i. V. m. den im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) definierten Wesensmerkmalen eines Kleingartens. Hiernach sind Kleingärten immer dann den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zuzuordnen, wenn sie den im BKleingG definierten Wesensmerkmalen entsprechen. Hierzu gehört u. a. die in § 3 Absatz 2 BKleingG vorgeschriebene Größe der Gartenlaube, die 24 m² nicht überschreiten darf. Nur bis zu dieser Größenordnung ist somit eine Befreiung von der Grundsteuer B möglich. In der ehemaligen DDR konnten in Kleingartenvereinen jedoch Gartenlauben bis zu 32 m² bebaute Fläche errichtet werden. Bis zu dieser Größe wurde auch vor 1990 die Grundsteuerbefreiung gewährt. Für Kleingartenflächen, die mit Gartenlauben über 24 m² bebaut sind, entrichtet der Eigentümer dieser Baulichkeit die sogenannte Grundsteuer B. Zur Verwaltungsvereinfachung bewerten die Finanzämter die mit den größeren Gartenlauben bebauten Flächen als eine wirtschaftliche Einheit des



Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V.

- Seite 3 von 5 -

Grundvermögens und benennen im Einheitswertbescheid die hierin einbezogenen Parzellen. Die Erhebung der Grundsteuer B hindert den Zwischenpächter nicht an der Rückbauforderung, da der Steuerbescheid keine baurechtliche Genehmigung ist.

3. Feuerstätten

Die Errichtung und Betreibung von Feuerstätten (z.B. Öfen, Kamine) ist im Kleingarten und den sich darin befindlichen Baulichkeiten nicht statthaft. Unter der Voraussetzung des Bestandsschutzes (Errichtung vor dem 03.10.1990), ist das Betreiben nur dann zulässig, wenn hierfür eine Genehmigung vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger nachgewiesen wird und eine regelmäßige Überprüfung gemäß geltenden Gesetzen erfolgt. Die Rauchentwicklung darf die Nutzung der Nachbarparzellen (Grundstücke) nicht beeinträchtigen. (u.a. Bienenschutz) Der Betreiber ist zur Einhaltung aller damit in Verbindung stehenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Bei Wegfall des Bestandsschutzes nach § 20 a Punkt 7 BKleingG ist die Feuerstätte unverzüglich zu entfernen.

4. Parzellen in der Kleingartenanlage

Veränderungen sowie Umwandlungen der Nutzung von Parzellen innerhalb von Kleingartenanlagen, wie zum Bsp. das Zusammenlegen von Parzellen oder Verkleinern von Parzellen sowie Nutzungsänderungen etc. dürfen nur mit Zustimmung des Kreisverbandes erfolgen.

5. Meldung der bewirtschafteten Parzellen

Für die Berechnung des Mitgliedsbeitrages ist die Meldung aller bewirtschafteten Parzellen der einzelnen Gartenvereine jeweils bis zum 30.10. des laufenden Jahres mitzuteilen. Für den Fall einer Reduzierung der bewirtschafteten Parzellen, ist dem Kreisverband mitzuteilen, wie es zu dieser Senkung kam. (z.B. Vorlage der Kündigung und Maßnahmen der rechtlichen Durchsetzung und anderes)

6. Kreisdelegiertenversammlung

Aufgrund der Coronapandemie konnte in diesem Jahr keine Kreisdelegiertenversammlung stattfinden. Da die Lockerungen eine Versammlung noch nicht zulassen, wird jetzt geprüft und angestrebt die KDV noch in diesem Jahr in Form eines Umlaufverfahrens durchzuführen. Dazu möchten wir eure Meinung wissen und bitten auf der beigefügten Anlage durch Ankreuzen uns per Post oder Mail dies bis zum 31.08.2020 mitzuteilen.

7. MELA 2020

Ende Juni haben wir erfahren, dass in diesem Jahr keine MELA stattfinden wird aufgrund von Corona. Die Arbeiten zur Pflege und Aufbau unserer Fläche (Pflanzen, Bäume, Aufbauten, Beete, etc.) fanden und finden natürlich weiterhin statt, denn für das



Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V.

- Seite 4 von 5 -

kommende Jahr müssen wir vorbereitet sein. In diesem Zusammenhang bedanken wir uns hiermit bei allen fleißigen Helfern, die uns bisher bei diesem Projekt unterstützt haben.

08. Freistellungsbescheide

Der Freistellungsbescheid ist ein Punkt, der für die steuerliche Gemeinnützigkeit eines Vereins ausschlaggebend ist. Dem Kreisverband ist jeweils eine Kopie des aktuellen Freistellungsbescheides für die zurückliegenden 3 Jahre vorzulegen. Wir bitten die Vereine um Zusendung der Freistellungsbescheide falls diese noch nicht bei uns vorliegen bis spätestens 30.09.2020.

09. Gespräche mit den Fraktionen der Stadtvertretung

Es fanden in den letzten Wochen wieder verstärkt Termine mit den einzelnen Vertretern der Fraktionen statt. Hauptthemen waren unter anderem, Förderung zur Entsorgung von Asbest in den Kleingärten, Straßenreinigungsgebühr in Güstrow und Schulgartenprojekte. Zur Entwicklung des Kleingartenwesens fanden bereits Gespräche mit der Stadt Güstrow statt. Zu diesem Thema wird der Kreisverband auch Termine mit der Stadt Teterow, Bützow und Krakow am See vereinbaren.

10. Freihaltung der Rettungswege in den Kleingartenanlagen (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht)

Aus gegebenem Anlass weisen wir alle Vereine noch einmal darauf hin, dass die Wege in den Kleingartenanlagen freigehalten werden müssen. Dazu zählt auch die Entfernung sämtlicher Anpflanzungen (z.B. Hecken), die in die Wege ragen bis hinter den Zaun. Zudem ist es strengstens untersagt die Wege zu verpollern.

11. Information zur Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung in der Kleingartenanlage entsprechend der Verwaltungsvollmacht.

Aus gegebenem Anlass weisen wir noch nochmals auf die Pflichten des Verwalters entsprechend der getroffenen Vereinbarungen zur Sicherstellung der Aufgaben des Kreisverbandes als Zwischenpächters ausdrücklich hin.

1. Vor jedem Pächterwechsel ist zu prüfen, ob rechtswidrig errichtete Baulichkeiten auf der Parzelle vorhanden sind, welche durch den Vorpächter zu entfernen sind. Gleiches trifft zu auf Anpflanzungen, die nicht im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung vorhanden sind. Bei der Übergabe an den Neupächter, ist der Zustand der Parzelle ordnungsgemäß zu dokumentieren für spätere Beweis Zwecke wenn möglich fotografisch. Es wird angeraten ein entsprechendes Übernahme- /Übergabeprotokoll zu fertigen.
2. Der Verwalter als Vertreter des Zwischenpächter ist zur Verwaltung nur berechtigt, wenn die Geschäftsfähigkeit des Vereins gewährleistet ist. Dies bedeutet unter anderem, dass der vertretungsberechtigte Vorstand ordnungsgemäß gewählt und die



Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V.

- Seite 5 von 5 -

3. Verwaltung der Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sowie den Beschlüssen des Verbandes und des Kleingartenvereins ausführt.
4. Soweit Pächter schwerwiegende Pflichtverletzungen gegen den Pachtvertrag begehen, ist unverzüglich der Kreisverband als Zwischenpächter in Kenntnis zu setzen. Soweit notwendig wird in Abstimmung mit dem Kreisverband eine Abmahnung bzw. eine Kündigung erfolgen.
5. Soweit Pächter bauliche Maßnahmen auf der Parzelle vorgesehen haben, ist unter Berücksichtigung der §3 Absatz 2 und 20 a Ziffer 7 Bundeskleingartengesetz in Verbindung mit der jeweiligen Gartenordnung und der Rahmengartenordnung eine Zustimmung nur dann zu erteilen, wenn die notwendigen Nachweise durch den Pächter erbracht werden. Insoweit wird noch einmal auf die Ausführung unter Punkt 2 der Verbandsinformation 01/2020 verwiesen.

Der Geschäftsführende Vorstand des Kreisverbandes der Gartenfreunde Güstrow e.V. sowie die Geschäftsführerin wünschen allen Gartenfreund *innen weiterhin viel Freude an und in Ihrem Kleingarten, und unterlassen Sie bitte alles, was Ihre eigene Gesundheit und die Ihrer Mitmenschen gefährden könnte.

Kreisverband
der Gartenfreunde Güstrow e.V.
Schweriner Straße 47
18273 Güstrow
03843/68 19 70 -

Vorsitzende Kreisverband-guestrow.de

Güstrow, 18.08.2020