

Bebauung in Kleingärten

Gartenlaube

Im KG ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche **einschließlich** (festem) überdachten Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(§3 Abs.2 BKleingG)

Alle bis zum 3.10.1990 rechtmäßig errichteten bzw. genehmigten Bauten und Einrichtungen haben lt. BKleingG § 20 a Bestandsschutz.

§20a Bundeskleingartengesetz:

*7. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können **unverändert** genutzt werden.*

Das bedeutet, bei Umbau oder Erweiterung dieser Bauwerke erlischt deren Bestandsschutz. Diese Bauwerke müssen in Folge auf die genehmigungsfähige Größe von 24 m² zurückgebaut werden.

Errichten oder Verändern von Bauwerken

Das Errichten oder Verändern (Erweitern) der Gartenlauben oder anderer Baukörper und baulicher Nebenanlagen in den KG richtet sich nach § 3 BKleingG und erfordert die Zustimmung des dafür zuständigen Vorstandes (siehe Bauordnung des Verbandes und Satzung des Vereines). Für das Einholen aller erforderlichen Genehmigungen ist der Bauwillige zuständig. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bauerlaubnis erteilt worden ist.

Weitere Festlegungen, wie Abstandsflächen u. a. § 6 (5) SächsBO, Außenmaße und Dachformen der Laube obliegen dem Zwischenpächter (der diese Aufgabe dem Verein übertragen kann).

Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton bestehen.

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 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 (vor dem 01.01.1991 errichtet) bebaut sind, entrichtet der **Eigentümer** dieser Grundstücke die sogenannte Grundsteuer B. Zur Verwaltungsvereinfachung bewerten die Finanzämter die mit den größeren Gartenlauben bebauten Flächen als eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens und benennen im Einheitswertbescheid die hierin einbezogenen Parzellen. Dadurch ist es den Eigentümern ohne Schwierigkeiten möglich, die Grundsteuer B auf die Kleingärtner umzulegen.

Es ist **nicht möglich**, neu errichtete oder erweiterte Gartenlauben, die größer als 24 m² einschließlich festem überdachten Freisitz sind, für die Entrichtung der Grundsteuer B anzumelden, da diese Baumaßnahmen dem BkleinGG an sich widersprechen und nicht genehmigungsfähig sind.