

Stellungnahme des Bürgermeisters zur Kleingartenproblematik

In der Bergringstadt Teterow gibt es sieben Kleingartenvereine.

Fünf Kleingartenvereine befinden sich vorwiegend auf städtischen Flächen. Die Höhe des Pachtzinses beträgt i.d.R. 2 Cent je Quadratmeter pro Jahr. Bei einem 500 Quadratmeter großen Garten beträgt der Pachtzins 10,00 EUR im Jahr.

In Güstrow liegt der Pachtzins i.d.R. bei 10 bis 12 Cent je Quadratmeter pro Jahr. Die Pachthöhe von einigen Gartenflächen liegt in Graal Müritz teilweise gestaffelt bei bis zu 1,00 EUR je Quadratmeter pro Jahr.

Die Stadt Teterow hat mit Generalpachtvertrag vom 1. Juli 1998 dem Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. diverse in ihrem Eigentum stehende Grundstücke zur kleingärtnerischen Dauernutzung verpachtet. Dieses betrifft folgende fünf Kleingartenvereine auf vorwiegend städtischen Flächen:

- Kleingartenverein „Oststadt e.V.“
- Kleingartenverein „Heidberg e.V.“
- Kleingartenverein „Rhedebruch e.V.“
- Kleingartenverein „Röseland e.V.“
- Kleingartenverein „Bergring e.V.“

Neben den allgemeinen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind die besonderen Rechtsnormen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) Rechtsgrundlage dieses Vertrages.

Der Kreisverband wiederum hat mehreren Kleingartenvereinen Verwaltungsvollmachten erteilt. Im Rahmen dieser Vollmachten unterverpachten diese dann einzelne Flächen an Gartenpächter weiter.

Aus dem Generalpachtvertrag ergibt sich für die Vertragsparteien einerseits die Pflicht, die Pachtflächen zur Verfügung zu stellen und andererseits die Pflicht, den Pachtzins zu zahlen und die Pachtflächen unter Berücksichtigung der Regeln des BKleingG zu nutzen.

Eine Kündigung dieses Vertrages ist gemäß § 10 Abs. 1 des Vertrages nur unter Berücksichtigung der Regeln des BKleingG i. V. m. dem BGB zulässig, ansonsten außerordentlich bei nachhaltiger Störung des Vertrauensverhältnisses durch das Verhalten einer Partei, welches es der anderen Partei unzumutbar macht, das Pachtverhältnis fortzusetzen oder wenn andere Vertragspflichten erheblich verletzt wurden.

Eine ordentliche Kündigung des Generalpachtvertrages ist unter Berücksichtigung der Regelung in § 9 BKleingG nur zulässig, wenn der Pächter ungeachtet einer schriftlich abgegebenen Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, wenn die Beendigung erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, wenn der Eigentümer selbst im Sinne des § 18 des Wohnraumschutzgesetzes einen Garten kleingärtnerisch nutzen will, planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerischen Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde oder die Grundstücksflächen aus planerischen Gründen, z.B. der Zuführung einer anderen Nutzung gemäß Bebauungsplan, benötigt wird.

Von den im Gesetz vorgesehenen ordentlichen Kündigungsgründen liegt keiner vor.

Es ist nicht ersichtlich und weder durch die Mitglieder des Hauptausschusses und der Stadtvertretung dargelegt worden, welche Vertragspflichten der Kreisverband gegenüber der Stadt Teterow aus dem Generalpachtvertrag verletzt haben soll.

Dementsprechend liegen keine fristlosen Kündigungsgründe gemäß § 10 i.V.m. § 8 BKleingG vor.

Soweit der Hauptausschuss in seiner Beschlussempfehlung als Begründung angibt, dass das Verhältnis zwischen einzelnen Teterower Gartenvereinen und dem Kreisverband zerrüttet sei, betrifft dies ausschließlich die Rechtsverhältnisse zwischen diesen Parteien und nicht das Vertragsverhältnis

zwischen der Stadt und dem Kreisverband. Dementsprechend kann die Stadt Teterow aus dieser Problematik auch keinerlei Kündigungsgründe für sich selbst herleiten.

Hieraus wiederum ergibt sich, dass eine Kündigung des Generalpachtvertrages durch die Stadt Teterow rechtswidrig wäre und damit gegen Gesetze verstoßen würde.

Gemäß Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz (GG) ist die Verwaltung zu gesetzmäßigem Handeln verpflichtet.

Dementsprechend darf die Verwaltung der Stadt Teterow den Generalpachtvertrag auch nicht kündigen. Eine Umsetzung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 24. Juni 2021 würde Recht brechen und ich bin deshalb nach § 33 Absatz 1 Kommunalverfassung (KV) M-V verpflichtet, gegen diesen Beschluss Widerspruch einzulegen.

Hinzu kommt, dass der rechtswidrige Versuch einer Kündigung des Generalpachtvertrages schon einmal vor Gericht gescheitert ist. Mit Urteil vom 20. Januar 2006 hat das Amtsgericht Güstrow nach Kündigung des Generalpachtvertrages durch die Stadt festgestellt, dass dieser unverändert fortbestehe, weil die Kündigung unwirksam war.

Hintergrund war, dass auch zum damaligen Zeitpunkt keine Vertragsverletzungen seitens des Kreisverbandes festgestellt werden konnten.

Würde die Stadt den Generalpachtvertrag nun erneut kündigen, ohne dass dafür Kündigungsgründe vorliegen, wäre wiederum mit einer Klage des Kreisverbandes zu rechnen. Die Stadt Teterow würde einem solchen Klagverfahren erneut unterliegen, mit entsprechenden Verfahrenskosten, die dann durch die Stadt zu tragen wären.

Der Beschluss zur Kündigung des Generalpachtvertrages gefährdet somit auch das Wohl der Stadt Teterow, weshalb ich mich auch aus diesem Grund nach Abwägung veranlasst sehe, dem Beschluss zu widersprechen.

Dem Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. als Generalpächter obliegt mit Unterstützung der Vorstände der Kleingartenvereine auch die Durchsetzung der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes gegenüber den Pächtern der Parzellen, damit diese die Parzellen überwiegend kleingärtnerisch im Sinne dieses Gesetzes bewirtschaften.

Anders als wiederholt in der Öffentlichkeit dargestellt, haben die beiden Vereinsvorstände der Kleingartenvereine „Oststadt e.V.“, und „Röseland e.V.“ ihre Aufgaben nachweislich nicht erfüllt.

Im Rahmen von Prüfungen des Zustandes der Parzellen innerhalb der beiden aufgeführten Kleingartenanlagen wurde festgestellt, dass beide Vorstände den ihnen obliegenden Pflichten zur Durchsetzung der gesetzlichen Bestimmungen nachweislich nicht nachgekommen sind und daher der Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. zwischenzeitlich die Verwaltung der Kleingartenanlagen in eigener Zuständigkeit übernommen hat. Gründe waren dafür insbesondere, dass die Vorstände entgegen ihnen nach der Verwaltungsvollmacht obliegenden Pflichten nicht immer Kleingartenpachtverträge abgeschlossen und die Pächterwechsel nicht ordnungsgemäß vollzogen haben.

Das führte u.a. im Kleingartenverein Oststadt zu einem Leerstand von über 100 Parzellen. Der Rückbau eines Gartenhauses nebst Nebenanlagen kostet bis zu 6.000,00 EUR.

Warum soll die Stadtgesellschaft, also alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt, dafür aufkommen?

In diesem Zusammenhang haben die beiden Vorstände die rechtswidrigen Errichtungen und Änderungen von baulichen Anlagen auf den Parzellen entgegen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zugelassen.

Dazu gehört insbesondere, dass ein Vorstand eines Kleingartenvereins Pflichtverletzungen, wie z.B. die Errichtung rechtswidriger Baulichkeiten und die fehlende kleingärtnerische Bewirtschaftung auf den Kleingartenparzellen seitens Pächter nicht dulden darf. Der Entzug der Verwaltungsvollmachten für die o.g. beiden Kleingartenvereine erfolgte letztlich, weil die beiden Vorstände dieser beiden Vereine diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen sind.

Ziel muss es sein, zeitnah und schrittweise die Heilung der rechtlichen Unzulänglichkeiten anzugehen und dabei nicht die Gemeinnützigkeit der beiden Vereine zu gefährden sowie persönliche Haftungsrisiken zu minimieren.

Gegen eine Kündigung des Generalpachtvertrages haben sich mittlerweile die Vorsitzenden der Kleingartenvereine „Bergring e.V.“ und „Heidberg e.V.“ ausgesprochen.

Befürwortet wird eine Fortsetzung der sachgerechten Zusammenarbeit mit dem Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. u.a. auch durch den Vorsitzenden des Kleingartenvereines „Uns Hüsung“.

Der Generalpachtvertrag sollte nicht gekündigt werden. Er schafft Rechtssicherheit und Handlungsfähigkeit.

Lassen Sie uns gemeinsam Ideen und Vorschläge für ein sachgerechtes Kleingartenkonzept für die Bergringstadt einbringen.

Gesprächsbereitschaft und Unterstützung von Seiten der Stadt Teterow und das Angebot zur Hilfe von Kleingärtnern aus Güstrow liegen, wie bereits am 15. Februar 2021 im Hauptausschuss dokumentiert, vor.

Die Arbeitsgruppe der Stadtvertretung sollte ihre Arbeit aufnehmen. Diesbezüglich wurden am 15. Februar 2021 im Hauptausschuss u.a. folgenden Schwerpunkte festgelegt:

„Vorschläge – Rahmen der Tätigkeitsschwerpunkte

1. Bedeutung der Kleingartenanlagen für die Stadt Teterow (u.a. Anlass und Ziel)
2. Planungsgrundlagen
3. Rechtssituation
 - Umsetzung des Bundeskleingartengesetzes
 - Rolle der Vorstände der Kleingartenvereine
 - Gemeinnützigkeitsrichtlinie M-V
 - Baugesetzbuch
 - Baunutzungsverordnung
4. Analyse (u.a. Versorgungsgrad)
5. Bestandsaufnahme
6. Bewertung der Kleingartenanlagen
7. Handlungsempfehlungen
8. ggf. städtebauliche Begründung der Empfehlungen“

Teterow, den 30. September 2021



Andreas Lange
Bürgermeister