



SCHRIFTENREIHE

**Bundesverband
Deutscher Gartenfreunde e.V.**

143

Recht und Steuern im Kleingärtnerverein

Schulungstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.
vom 24. bis 26. März 2000 in Mönchengladbach



Landesverband der Gartenfreunde
Baden-Württemberg e.V.



Landesverband bayerischer
Kleingärtner e.V.



Landesverband Berlin
der Gartenfreunde e.V.



Landesverband Brandenburg
der Gartenfreunde e.V.



Landesverband Braunschweig
der Kleingärtner e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Bremen e.V.



Landesbund der Gartenfreunde
Hamburg e.V.



Landesverband Hessen
der Kleingärtner e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Mecklenburg und Vorpommern e.V.



Landesverband Niedersächsischer
Gartenfreunde e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Ostfriesland e.V.



Landesverband Rheinland
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Rheinland-Pfalz
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Saarland
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Sachsen
der Kleingärtner e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Sachsen-Anhalt e.V.



Landesverband Schleswig-Holstein
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Thüringen
der Gartenfreunde e.V.



Landesverband Westfalen und Lippe
der Kleingärtner e.V.



Deutsche Schreberjugend
Bundesverband e.V.

Schriftenreihe des Bundesverbandes

Deutscher Gartenfreunde e.V., Bonn

(BDG)

Heft 143 / 2000

22. Jahrgang

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.
Steinerstr. 52, 53225 Bonn

Telefon 0228 / 47 30 36 – 37

Telefax 0228 / 47 63 79

Präsident: Ingo Kleist

Seminarleiter: Dr. Johann B. Walz

Zusammenstellung: Rosemie Rose

Nachdruck und Vervielfältigungen (fotomechanischer und anderer Art) -
auch auszugsweise - dürfen nur mit Genehmigung des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde erfolgen.

ISSN 0936-6083

Auflage: 1.000

Diese Tagung wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen finanziell gefördert.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S	S E I T E
V O R W O R T	5
Dr. Johann B. W a l z Vizepräsident des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.	
P R O G R A M M A B L A U F	7
Kleingärten oder Erholungsgrundstücke? § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) im Lichte der jüngsten Gerichtsurteile	9
Rechtsanwalt Dr. jur. Uwe K ä r s t e n Krampnitz	
Nutzer-/ Pächterwechsel im Kleingarten Probleme und mögliche Lösungsansätze	35
Rechtsanwalt Karsten D u c k s t e i n Magdeburg	
Die Abwehr öffentlich-rechtlicher Lasten durch die Kleingärtnervereine/ Kleingärtnerorganisationen - Erfahrungen und Chancen	57
Peter P a s c h k e Präsident des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V. Dresden	
Bericht der Arbeitsgruppen:	65
“Kleingärten oder Erholungsgrundstücke? § 1 Abs. 1 BKleingG im Lichte der jüngsten Gerichtsurteile”	67
Berichtersteller: Rechtsanwalt Dr. jur. Uwe K ä r s t e n	
“Nutzer-/ Pächterwechsel im Kleingarten - Probleme und mögliche Lösungsansätze”	69
Berichtersteller: Peter B a d e r Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V.	

„Die Abwehr öffentlich-rechtlicher Lasten durch die Kleingärtnervereine/ Kleingärtnerorganisationen - Erfahrungen und Chancen“	73
---	-----------

Berichterstatter: Hans-Jörg K e f e d e r
Landesverband Niedersächsischer Kleingärtner e.V.

„Voraussetzung für die Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit der Kleingärtnervereine und die Behandlung wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe“	75
--	-----------

Berichterstatter: Ekkehard W a l l u s c h
Revisor des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.

Voraussetzung für die Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit der Kleingärtnervereine und die Behandlung wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe	77
--	-----------

Ekkehard Wallusch
Revisor des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.

VORWORT

Die Beschäftigung mit Fragen des Kleingartenrechts führt immer wieder zu neuen Erkenntnissen. Dies zeigt **Dr. Uwe Kärsten**, der Vertragsanwalt des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e. V., anhand verschiedener Gerichtsurteile zu § 1 Abs. 1 BKleingG in den neuen Bundesländern. Zur Klärung der Frage, ob es sich bei Kleingartenanlagen wirklich um solche im Sinne des Gesetzes oder eher um Freizeitgärten handelt, bemühen zunehmend auch Kommunen die Gerichte, die ihren Entscheidungen oft recht unterschiedliche Kriterien zu Grunde legen.

Karsten Duckstein, Vertragsanwalt des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V., listet eine Reihe von Problemen auf, die sich bei Pächterwechsel eines Kleingartens immer wieder, besonders bei fehlendem sofortigen Nachpächter, ergeben. Aufgrund gerichtlicher Auseinandersetzungen in der jüngsten Vergangenheit sind auch auf diesem Gebiet bei Pächterwechsel Konsequenzen zu bedenken, die die Rechtsposition des Zwischenpächters stärken und Verband und Verein vor schlimmen finanziellen Folgen schützen können.

Der Präsident des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V., **Peter Paschke**, stellt die möglichen öffentlich-rechtlichen Lasten zusammen, die Kommunen und Kreisverwaltungen immer häufiger von den Kleingärtnern „abkassieren“. In vielen Fällen übersteigen diese Beträge bereits den eigentlichen Pachtzins, der mittlerweile als Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 25.2.1998 vielerorts bereits erheblich gestiegen ist. Der Referent stellt Überlegungen an, wie solchen kommunalen Satzungen und Planungen bereits im Vorfeld zu begegnen ist.

Klarheit in die Steuerpflicht von Kleingärtnervereinen versucht **Ekkehard Wallusch**, der Revisor des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V., zu bringen. Für viele scheint es schwierig zu sein, zwischen dem ideellen Bereich und den wirtschaftlichen Tätigkeiten des Vereins, die steuerpflichtig sind, klar zu trennen. Hinsichtlich der Einordnung solcher Tätigkeiten scheint es durchaus geboten, sich auch einmal diesbezüglichen Rat beim zuständigen Finanzamt zu holen.

Angefügt sind der Dokumentation der während des Seminars gehaltenen Referate die Ergebnisse der Arbeit in Kleingruppen, die sich arbeitsteilig mit den verschiedenen Vorträgen bzw. den jeweiligen Themen auseinander setzten. Die Erfahrungsvermittlung in diesen Gruppen wie auch im anschließenden Plenum ist m. E. sehr positiv zu bewerten.

Diese Tagung wird durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen finanziell gefördert.

**Rechtstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.
vom 24. bis 26 März 2000 in Mönchengladbach,**

Gesamtthema: **Recht und Steuern im Kleingärtnerverein**

P R O G R A M M A B L A U F

Freitag 24.03.2000

Anreise der Teilnehmer

14.00 Uhr

Begrüßung der Teilnehmer und Einführung in die
Gesamtthematik durch den Seminarleiter
Dr. Johann B. Walz, Hildesheim
Vizepräsident des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

14.15 Uhr

**Kleingärten oder Erholungsgrundstücke?
§ 1 Abs. 1 BKleingG im Lichte der jüngsten
Gerichtsurteile**

Referent: Rechtsanwalt Dr. jur. Uwe Kärsten
Kramnitz

Aussprache - Diskussion

15.45 Uhr

Kaffeepause

16.30 Uhr

**Nutzer-/ Pächterwechsel im Kleingarten
Probleme und mögliche Lösungsansätze**

Referent: Rechtsanwalt Karsten Duckstein
Magdeburg

Aussprache – Diskussion

19.00 Uhr

Gemeinsames Abendessen

Samstag 25.03.2000

8.30 Uhr

**Die Abwehr öffentlich-rechtlicher Lasten durch die
Kleingärtnervereine/ Kleingärtnerorganisationen
- Erfahrungen und Chancen**

Referent: Peter Paschke
Präsident des Landesverbandes Sachsen
der Kleingärtner e. V., Dresden

	Aussprache – Diskussion
10.15Uhr	Kaffeepause
10.30Uhr	Kleingruppenarbeit: Erfahrungsaustausch zu den vorgenannten Themen
	Gruppenberichte und Diskussion im Plenum
12.30 Uhr	Gemeinsames Mittagessen
ab 15.00 Uhr	Besichtigung der Kleingartenanlage “An der Landwehr Dahl e. V.” in Mönchengladbach mit Führung
anschließend	gemeinsames Abendessen im Vereinshaus des Kleingärtnervereins “An der Landwehr e. V.” und anschließendem Informations- und Erfahrungsaustausch mit den Kleingärtnern aus Mönchengladbach
ca. 21.30 Uhr	Rückfahrt mit dem Bus zum Hotel

Sonntag, 26.03.2000

8.30 Uhr	Voraussetzung für die Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit der Kleingärtnervereine und die Behandlung wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe
	Referent: Ekkehard Wallusch Revisor des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.
	Diskussion
10.30 Uhr	Kritischer Rückblick auf Themen und Inhalt der Tagung
11.00Uhr	Auswertung der Tagung
anschließend	Abreise

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke?

§ 1 Abs. 1 BKleingG im Lichte der jüngsten
Gerichtsurteile

Rechtsanwalt Dr. jur. Uwe K ä r s t e n
Kramnitz

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke? (§ 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz im Lichte der jüngsten Gerichtsurteile)

In den neuen Bundesländern haben die gerichtlichen Auseinandersetzungen zum rechtlichen Status von Kleingartenanlagen nicht abgenommen. Entgegen den gehegten Erwartungen ist die Anzahl diesbezüglicher Gerichtsverfahren nicht gesunken. Die Schärfe der Auseinandersetzungen nimmt zu. Das hat folgende Ursachen:

1. Die Schere zwischen dem Pachtzins der für Kleingärten zu zahlen ist und dem Pachtzins der für Erholungsgrundstücke zu zahlen ist nimmt zu. Während der Kleingartenpachtzins, zumindest im Land Brandenburg in den letzten Jahren tendenziell gesunken ist z.B. in der Stadt Frankfurt/ O. von 0,08 DM auf 0,03 DM/m²/Jahr (in der Bemessungsgrundlage des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst und Gemüseanbau) ist der Pachtzins, der nach der Nutzungsentgeltverordnung (Nutz-EV) für Erholungsgrundstücke zu zahlen ist, auf ca. 2,40 DM/m²/Jahr gestiegen. Das materielle Interesse der Bodeneigentümer von kleingärtnerisch genutzten Flächen steigt daher tendenziell.
2. Während bis ca. 1998 lediglich private Verpächter von kleingärtnerisch genutzten Grundstücken als Kläger auftraten sind es nunmehr in zunehmenden Maße Kommunen. Das ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Kommunen die Verwaltung von Kleingartenanlagen teilweise an private Grundstücksverwaltungsgesellschaften abgegeben haben, die prozentual am erlösten Pachtzins beteiligt werden. Diese privaten Verwalterfirmen nutzen in Zusammenarbeit mit den Kommunen jede Chance, um ihre Einnahmenstruktur zu verbessern.
3. Die Sicherung von Kleingartenanlagen in Bebauungsplänen stellt in den neuen Bundesländern nach wie vor immer noch eine Ausnahme dar. Nach dem vorliegenden Erkenntnisstand muss davon ausgegangen werden, dass dieser Schutzmechanismus des BKleingG auch zukünftig in den neuen Bundesländern nicht wirken wird.

Die Arten der Klagen seitens der Eigentümer unterscheiden sich. Zumeist handelt es sich um reine Zahlungsklagen auf einen Pachtzins, der sich nach der Nutz-EV berechnet. Es gibt aber auch Klagen auf Feststellung, dass es sich bei der betreffenden Anlage nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG handelt. Vereinzelt treten auch Kombinationen beider Klagearten auf. Dabei sind Feststellungsklagen nicht weniger gefährlich als Leistungsklagen. Geht die Feststellungsklage zugunsten der Bodeneigentümer aus, wird natürlich hinterher sofort der höhere Pachtzins gefordert. Bei Nichtzahlung wird dann eine Zahlungsklage zum Teil auch kombiniert mit einer Räumungsklage nachgeschoben.

Nach gefestigter Rechtsprechung haben die Gerichte in diesen Rechtsstreitigkeiten folgende Fragen zu beurteilen.

1. Vertragliche Vereinbarung zum Nutzungszweck

Ließen die schriftlichen oder mündlichen Vertragswerke aus Zeiten der ehemaligen DDR eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung, mithin eine kleingärtnerische Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG zu oder schlossen sie eine solche Nutzung aus.

2. Tatsächliche Bewirtschaftung

Wurden zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 (Tag des Beitritts der DDR zur BRD und damit Zeitpunkt der Überleitung der bestehenden Pachtverhältnisse in den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes) tatsächlich nicht erwerbsmäßig gärtnerisch, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung genutzt oder lag eine andere Art der Nutzung vor.

3. Gemeinschaftliche Einrichtungen

Lagen zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 die streitbefangenen Gärten in einer Anlage zusammen mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen wie z.B. Wegen, Spielflächen, Vereinshäuser usw. oder handelt es sich um eine Mehrzahl von Einzelgärten ohne gemeinschaftliche Einrichtungen.

Die Beweisführung zum Nachweis dessen, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2/3.10.1990 die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 BKleingG in der streitbefangenen Anlage vorgelegen haben stellt sich teilweise sehr kompliziert dar.

zu 1.

Relativ unkompliziert stellt sich die Beurteilung des Nutzungszwecks dann dar, wenn schriftliche Vertragswerke vorliegen. Da im Regelfall sowohl die Zwischenpachtverträge als auch die Unterpachtverträge (nach dem Wortlaut der Rechtsvorschriften der DDR) eine klein- gärtnerische Nutzung vorsehen, folgen die Gerichte zumeist der Auffassung, dass damit eine Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG vereinbart, zumindest jedoch nicht verboten war. Teilweise liegen jedoch keine schriftlichen Vertragswerke vor oder sie sagen zum Nutzungszweck nichts aus. In diesen Fällen müssen andere schriftliche Beweismittel, wie Standortgenehmigungen (B-Plan), Zustimmungen Träger öffentlicher Belange, Baugenehmigungen, Begehungsprotokolle, Sitzungsprotokolle u.a. in den Archiven gesucht werden, aus denen sich die gärtnerische Nutzung ergibt.

zu 2.

Kompliziert und in der Regel massiv angegriffen wird die Beweisführung der Kleingärtner zur tatsächlichen Art und Weise der Nutzung zum Zeitpunkt des 2./3.10.1990. Hier können von den Kleingärtnern in der Regel nur Zeugenaussagen von Familienangehörigen und Freunden angeboten werden, die die Kleingartenanlage und den betreffenden Kleingarten aus dieser Zeit kennen. Diesen Zeugen wird von der Gegenseite natürlich immer Unglaubwürdigkeit unterstellt. Deshalb ist eine Beweisführung mit unbeteiligten Zeugen, z. B. Mitarbeitern der ehemaligen LPG'en,

der Räte der Gemeinden und Kreise von Anwohnern der Kleingartenanlage besonders wertvoll.

Einen durchschlagenden Erfolg haben Fotografien aus der Zeit des Herbstes 1990, wenn sie eine kleingärtnerische Nutzung nachweisen können. Dies geht jedoch oft auch nur im Zusammenhang mit Zeugenaussagen, die dann den Zeitpunkt der Aufnahme beweisen. In der Regel folgen die Gerichte dem Vortrag und den Beweisangeboten der Kleingärtner, da diese nur in der Lage sind substantiiert vorzutragen. Der substantiierte Vortrag sollte dann wirklich in einer konkreten Auflistung möglichst mit Skizze und Fotografien versehen die Nutzung des Gartens im Herbst 1990 beinhalten. Diese schriftlichen Erklärungen der Kleingärtner sind von der Gegenseite im Regelfall nicht zu widerlegen. Die Bodeneigentümer haben zumeist keine oder zumindest keine gleichwertigen Zeugen und Fotografien. Zum Teil wird hier von den Bodeneigentümern versucht, die Beweislast zu Ungunsten der Kleingärtner umzudrehen. Solchen Bestrebungen sollten unter Hinweis auf den in den Pachtverträgen vereinbarten Nutzungszweck - kleingärtnerische Nutzung - abgewehrt werden. Ist ein solcher Nutzungszweck schriftlich vereinbart und wird er dann von den Bodeneigentümern angegriffen, haben diese den Beweis des Gegenteils - also die "nicht kleingärtnerische Nutzung" zum 3.10.1990 zu führen.

Zum Inhalt und zum Umfang der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, werden von den Bodeneigentümern in den entsprechenden Verfahren sehr hohe Anforderungen gestellt. Sie stützen sich dabei auf eine Veröffentlichung von Rechtsanwalt Marcus Mollnau in der Neuen Justiz 9/1997 S.466 ff. Dort heißt es auf S.467 a) kleingärtnerische Nutzung:

„Dieses Tatbestandsmerkmal ist im § 1 BKleingG dergestalt definiert worden, dass eine solche Nutzung dann vorliegt, wenn der Garten zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung genutzt wird. Entsprechend der Reihenfolge dieser kumulativ notwendigen Merkmale ist zentrales Element die gärtnerische Nutzung des Gartens. Hierunter ist vor allem der Anbau von Gartenerzeugnissen wie Obst, Gemüse, Feldfrüchte und Blumen zu verstehen. Wesensbestimmend soll also die Erzeugung von Naturprodukten durch den Nutzer sein. Notwendige Voraussetzungen sind das räumlich überwiegende Anlegen und die intensive Bearbeitung von Beeten sowie die umfassende Ausnutzung der Gartenfläche durch Anpflanzung von Kulturen mit unterschiedlichen Vegetationsperioden. Der Garten muss deshalb schon nach außen hin den Eindruck einer intensiv gärtnerisch bearbeiteten und genutzten Fläche machen.“

Einer solchen extremen Auffassung kann man natürlich nicht folgen. Sie hat sich auch in der Rechtsprechung nicht durchgesetzt. Vielmehr wird in der Rechtsprechung davon ausgegangen, dass aus der Definition des § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG nicht abgeleitet werden kann, dass die Gartenbaunutzung der Erholungsnutzung übergeordnet sein muss. So heißt es z.B. im Urteil des Landgerichts Neuruppin vom 16.7.1998 zum Az 2 0 227/96:

“... Darüber hinaus müssen von den Nutzern grundsätzlich auch gärtnerische Erzeugnisse erzielt werden. Im Übrigen fällt auch ein Garten, der überwiegend zur Erholung genutzt wird, unter das BKleingG. Dies ergibt sich aus dem Funktionswandel, den Kleingärten erfahren haben. Aufgrund des Wandels der ökonomischen Verhältnisse dienen Kleingärten nicht mehr überwiegend oder allein der Versorgung mit Gartenbauprodukten.“

Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Gartenbau nur noch eine Alibifunktion, also nur eine völlig untergeordnete Bedeutung hat."

zu 3.

Da die Beweisführungsfragen zur kleingärtnerischen Nutzung zumeist zugunsten der Kleingärtner ausgehen, konzentrieren sich die Angriffe der Bodeneigentümer von kleingärtnerisch genutzten Flächen auf den Begriff der Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG. Es wird behauptet, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 gemeinschaftliche Einrichtungen in der Anlage nicht existiert haben bzw. sofern dies wegen der Offensichtlichkeit nicht behauptet werden kann, werden die vorhandenen gemeinschaftlichen Einrichtungen, vor allen Dingen Wege, gemeinschaftliche Umzäunung, gemeinsame Stromversorgungsanlage, gemeinsame Wasserversorgungsanlage angegriffen und so dargestellt, dass sie keine gemeinschaftlichen Einrichtungen sind, die die Qualität Kleingartenanlage begründen können. Auf diese Problematik wird sich im Weiteren konzentriert.

Bekanntlich ist nicht jeder kleingärtnerisch genutzte Pachtgarten ein Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG.

Das betrifft neben den im § 1 Abs. 2 BKleingG geregelten Ausnahmen, alle Einzelgärten und eine Mehrzahl von Einzelgärten, die nicht mit gemeinschaftlichen Einrichtungen in einer Kleingartenanlage zusammengefasst sind.

Ein kleiner Pachtgarten, der kleingärtnerisch genutzt wird, ist immer erst dann ein Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG, wenn er „in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“

In den Kleingartenanlagen existieren vielfältige unterschiedliche gemeinschaftliche Einrichtungen. Das BKleingG führt im § 1 Abs. 1 Nr.2 lediglich Beispiele, nämlich, Wege, Spielflächen und Vereinshäuser an.

In einer einzelnen Kleingartenanlage existieren nicht alle denkbaren gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Anzahl und die Art und Weise der gemeinschaftlichen Einrichtungen hängt insbesondere von der Größe (Anzahl der Kleingärten) der Kleingartenanlage ab. Im § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG ist von „gemeinschaftlichen Einrichtungen die Rede. Dieser Mehrzahlbegriff bezieht sich jedoch nicht auf die Anzahl der gemeinschaftlichen Einrichtungen, sondern auf die Anzahl der unterschiedlichen Erscheinungsformen der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Nach h. M. reicht eine einzelne gemeinschaftliche Einrichtung aus, um die Eigenschaft „Kleingartenanlage“ zu begründen. Vergleiche Mainczyk, BKleingG, Praktiker-Kommentar, 7. Auflage Rn. 11 zu § 1; Stang, BKleingG, Kommentar, 2. Auflage Rn. 15 zu § 1 letzter Satz; Otte, BKleingG in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Bd. V, 1.1.1995, erster Abschnitt allgemeine Vorschriften, Abs. 1 Nr.2 letzter Absatz.

Gemeinschaftliche Einrichtungen können nach bisheriger Rechtsprechung sein:

- Wege

Urteile des AG Schwedt/O vom 10.12.1996 zu den Az 3 C 839/96 und 3 C 831/96,
als gemeinschaftliche Einrichtung ist der zwischen den Kleingärten verlaufende Weg zu werten, auch wenn es sich um einen öffentlichen Weg handelt, da es auf die Unterscheidung öffentlicher und nicht öffentlicher Weg nur ankommt, wenn die Wege außerhalb der Anlage verlaufen.

Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 30.10.1996 zum Az 23 C 245/96

Anlage zweiteilig, gemeinsame Wege in jedem Teil der Anlage vorhanden, Trennung der beiden Teile der Kleingartenanlage durch einen öffentlichen Weg kann den Charakter einer Kleingartenanlage nicht aufheben, weil Zugang zu einzelnen Teilen der Anlage nur hierüber möglich ist.

Urteil des AG Potsdam vom 7.1.1999 zum Az 31 C 89/98

- Erschließungsweg in Anlage als gemeinschaftliche Einrichtung ausreichend, obwohl in den Verträgen nicht genannt ergibt ergänzende Vertragsauslegung einen vertraglichen Anspruch der Kläger auf Nutzung dieses Weges, da ansonsten eine Erschließung und somit Nutzung der gepachteten Gärten nicht möglich wäre;

Urteil des AG Neuruppin in vom 22.9.1998 zum Az 43 C 3/97

Allein das Vorhandensein der vorbezeichneten Wege (3) erfüllt das Erfordernis der gemeinschaftlichen Einrichtung, da die Wege nahezu von allen Pächtern gemeinschaftlich genutzt werden müssen.

Urteil des Bbg. OLG vom 14.10.1997 zum Az 2 U 192/96

Wege zur Erschließung der Gärten u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen

- Vereinsheime

Urteil des AG Freiberg vom 11.7.1994 zum Az 2 C 0293/94

ein Vereinsheim für mehrere kleine Anlagen in einem Ort ausreichend,

Urteil des Landgerichts Potsdam vom 25.9.1998 zum Az 6 S 15/98

Vereinsgebäude u. a. gem. Einrichtungen

Urteil des AG Potsdam vom 8.9.1999 zum Az 23 C 366/98

Vereinsheim u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen in Anlage, dabei müssen nicht alle gemeinschaftlichen Einrichtungen auf den Grundstücken des Klägers gelegen sein, da die Gartenanlage aus mehreren Grundstücken besteht, es kommt auf den Gesamteindruck der Anlage als KGA an.

- *Spielplätze für Kinder und Erwachsene mit Klettergerüsten u.ä., Tischtennisanlagen, Bodenschachanlagen*

Urteil des Landgerichts Potsdam vom 19.6.1997 zum Az 31 S 6/97

- gemeinschaftliche Fläche mit Sandkiste und Tischtennisplatte u.a. gem. Einrichtungen

Urteil des AG Potsdam vom 26.6.1998 zum Az 29 C 913/97

- Spielplatz u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen

Urteil des Landgerichts Potsdam vom 3.11.1998 zum Az 6 S 83/97

- Spielplatz u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen

Urteil des Bbg. OLG vom 14.10.1997 zum Az 2 U 192/96

erkennt einzelne Spielgeräte außerhalb der Einzelgärten als gemeinschaftliche Anlagen gem. § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG an

- Sportflächen, wie Volleyballfelder und Bolzplätze,

Urteil des AG Königs Wusterhausen vom 3.9.1999 zum Az 9 C 287/98 (noch nicht rechtskräftig)

- Volleyballplatz u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen, wobei eine gemeinschaftliche Einrichtung ausreicht

- Geräteschuppen des Vereins

Urteil des Landgerichts Potsdam vom 3.11.1998 zum Az 6 S 83/97

- für Mitglieder jederzeit zugänglicher gemeinsam genutzter Geräteschuppen u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen

- gemeinsamer Kraftfahrzeugabstellplatz,

Urteil des AG Potsdam vom 17.3.1999 zum Az 23 C 540/96

- Parkplatz u. a. gemeinschaftliche Einrichtungen

Urteil des AG Rathenow vom 13.1.1998 zum Az. 4 C 124/96

- Parkplatz u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen

- gemeinschaftlichen Elektroenergieversorgungsanlage,

Urteile des AG Schwedt/O vom 24.3.1997 zum Az. 3 C 829/96; vom 10.12.1996 zu den Az. 3 C 839/96 und 3 C 831/96

- als gemeinschaftliche Einrichtung ist weiterhin eine gemeinsame Energieversorgungsanlage gegeben und zwar unabhängig davon, ob sie für gemeinschaftliche Zwecke oder lediglich individuell genutzt wird, es genügt die potentielle Nutzbarkeit für alle Pächter,

Urteil des AG Bernau vom 25.9.1999 zum Az 5 C 225/95

- gemeinschaftliche Energieversorgungsanlage u. a. gemeinschaftliche Einrichtungen, zwei gemeinschaftliche Einrichtungen reichen aus

Urteil des AG Rathenow vom 13.1.1998 zum Az 4 C 124/96

- gemeinschaftliche Energieversorgungsanlage u. a. gemeinschaftliche Einrichtungen

Urteil des AG Königs Wusterhausen vom 3.9.1999 zum Az 9 C 287/98 (noch nicht rechtskräftig)

- Trafostation u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen, wobei eine gemeinschaftliche Einrichtung ausreicht

Urteil Verwaltungsgericht Frankfurt/O vom 31.3.1998 zum Az 7 K 1912/96

- gemeinschaftliche Kabel- und Rohrleitungsschächte u. a. gemeinschaftliche Einrichtungen - da auch andere als beispielhaft in § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG angeführte Gemeinschaftseinrichtungen möglich sind.

- gemeinsame Trinkwasser- und/oder Brauchwasserversorgungsanlage,

Urteil des AG Potsdam vom 17.3.1999 zum Az 23 G 540/96

- gemeinsame Wasserversorgungsanlage u. a. gemeinschaftliche Einrichtungen

Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 8.9.1999 zum Az 23 C 366/9

gemeinschaftliche Wasserversorgungsanlage u. a. gemeinschaftliche Einrichtungen

Urteil des Bbg. OLG vom 8.3.1999 zum Az 3 U 189/98

- eine Gemeinschaftspumpe als gemeinschaftliche Einrichtung ausreichend (die Anlage war 1990 im Entstehen, parzelliert, eingezäunt und es war ein Tor vorhanden)

- gemeinschaftliche Umzäunung mit Toren,

Urteil des LG Neuruppin vom 16.7.1998 zum Az 2 O 277/96

- eine von den Kleingärtnern errichtete Umzäunung um die Anlage mit mindestens zwei Toren und wenn auch unbefestigten Wegen sind als gemeinschaftliche Einrichtungen ausreichend, da in Gründungsphase befindliche Kleingartenanlage (Herbst 1990)

Urteil des Landgerichts Potsdam vom 3.11.1998 zum Az 6 S 83/97

- Anlage durch Außenzaun begrenzt, Eingang nur durch abschließbares Tor u.a. gemeinschaftliche Einrichtungen

- gemeinschaftliche Umzäunung

Urteile des AG Schwedt/O vom 24.3.1997 zum Az 3 C 829/96; vom 10.12.1996 zu den Az. 3 C 839/96 und 3 C 831/96

- einheitliche Umzäunung stellt eine gemeinschaftliche Einrichtung dar, die den Zusammenhang der einzelnen Gärten verdeutlicht, auch zerstören einzelne abweichende Zaungestaltungen das Gesamtbild nicht.

- Informationstafeln, Briefkästen u.a.m.

Urteile des AG Schwedt/O vom 10.12.1996 zu den Az 3 C 839/96 und 3 G 831/96

- Vereinsschild und Mitteilungsbrett sind als gemeinschaftliche Einrichtung zu werten, da sie der Gesamtheit der Kleingärtner einer Anlage zu Verfügung stehen und der Beitritt zum Verein für jeden Kleingärtner einer Anlage möglich ist.

Daneben sind der Literatur weitere gemeinschaftliche Einrichtungen zu entnehmen, wie

- *sanitäre Einrichtungen, Toilettenanlagen*
- *Liegewiesen*
- *Verweilmöglichkeiten in Form von Sitzecken, kleine Plätze mit Bänken,*
- *Kommunikationsplätze mit Bänken, Skattischen, Schachtischen,*
- *gemeinschaftliche Kompostierungsanlage,*
- *Biotop in Form von Anpflanzungen, Teichanlagen u.a.m.*

An die Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Einrichtungen in Kleingartenanlagen dürfen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Das Gesetz selber verlangt von den Einrichtungen nur, dass sie gemeinschaftlich sind, mithin einem gemeinschaftlichen Zweck dienen. Nach h. M. reicht es aus, wenn die gemeinschaftlichen Einrichtungen im weitesten Sinne dem Kleingartenzweck dienen (Mainczyk a.a.O. Rn. 11 zu § 1). Aus dem Begriff „gemeinschaftlich“ ergibt sich, dass die Einrichtungen von der Gesamtheit der Kleingärtner in einer Anlage genutzt werden können (Stang a.a.O. Rn. 15 zu § 1).

In Literatur und Rechtsprechung unstreitig sind folgende gemeinschaftliche Einrichtungen:

- Wege innerhalb der Kleingartenanlage,
- Spielplatz für Kinder,
- Vereinshaus,
- Verweilmöglichkeiten in Form von Parkbänken, Sitzecken u.a. Einrichtungen zum geselligen Beisammensein.

Andere gemeinschaftliche Einrichtungen sind in der Literatur streitig. Die von den Autoren und in den Urteilen angegebenen Gründe dafür halten jedoch einer näheren Betrachtungsweise nicht stand. Auch die von einzelnen Autoren angegriffenen gemeinschaftlichen Einrichtungen erfüllen o.g. Zweck. Im Einzelnen stellt sich das wie folgt dar.

Die **zusammenfassende Außeneinfriedung** dient als Abgrenzungsmerkmal, als Zeichen der Zusammengehörigkeit, vermittelt ein einheitliches Gesamtbild, Schutz vor Diebstahl, Wildverbiss

Die **gemeinsame Wasserversorgung** dient der kleingärtnerischen Nutzung (Bewässerung der Kulturen des Kleingartens) ebenso Wasseranschlüsse im Kleingarten.

Die **gemeinsame Energieversorgung** dient als Arbeitsstrom der kleingärtnerischen Nutzung (Rasenmähen, Motorhacke, Gartenhäcksler) im Vereinsheim der Erholungsnutzung.

Kompost vom **gemeinschaftlicher Komposthaufen** dient der Düngung von Gartenkulturen und damit der kleingärtnerischen Nutzung

Teichanlagen als Gemeinschaftseinrichtungen dienen der Kommunikation, zum Ausruhen, der Erholung, zum kennen lernen der einheimischen Pflanzen und Tierwelt aber sind als Biotop auch Existenzgrundlage für Nützlinge (Vögel und Lurche)

Spielflächen, Tischtennis- und Bodenschachanlagen dienen der Kommunikation und Erholungsnutzung

Geräteschuppen des Vereins dient zur Aufbewahrung größerer Geräte der Kleingärtner, die ggf. bei gemeinsamen Einsätzen zur Instandhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen in Gebrauch genommen werden (evtl. auch zu kostenintensiv für einzelnen Kleingärtner sind)

Eine **gemeinsame Toilettenanlage (wenn kein Vereinshaus), sanitäre Einrichtungen**, stehen der Gesamtheit der Kleingärtner in einer Anlage zur Verfügung und dienen den Kleingärtnern und Besucher der KGA.

Liegewiesen, Spiel- und Sportflächen, Spieltische dienen der Erholung und geselligem Beisammensein der Kleingärtner. Sie sind bei gemeinsamen Sportveranstaltungen Möglichkeiten der Kommunikation.

Zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen in Kleingartenanlagen werden in der Literatur sehr verschiedene Auffassungen geäußert. Diese Auffassungen reichen bzgl. der Anzahl der gemeinschaftlichen Einrichtungen von einer Einrichtung als hinreichend für die Begründung der Kleingarteneigenschaft und Kleingartenanlage bis hin zur Auffassung, dass alle im § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG aufgezählten gemeinschaftlichen Einrichtungen vorhanden sein müssen, um die Eigenschaft - Kleingarten und Kleingartenanlage zu begründen. Letztere Auffassung wird z.B. von Rechtsanwalt Marcus Mollnau (a.a.O. S.467) vertreten. Dort heißt es:

“... Der Begriff Kleingartenanlage ist im § 1 Abs. 1 Zf. 2 BKleingG definiert, wonach die Zusammenfassung von mehreren Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen notwendig ist. Beispielhaft nennt diese Vorschrift auch verschiedene Arten solcher Einrichtungen (Wege, Spielflächen und Vereinshäuser). Zu beachten ist hier, dass diese Beispiele wiederum kumulativ verknüpft sind. Demzufolge reicht es nicht aus, wenn eine räumlichen Zusammenfassung mehrerer Gärten über eines dieser beispiels- oder vergleichbarer Kriterien verfügt. Notwendig ist vielmehr das Vorhandensein mehrerer verschiedener Einrichtungen, die - im Gesamtkomplex betrachtet - einen nach außen abgegrenzten räumlichen Bereich kennzeichnen und dadurch den Eindruck einer Kleingartenanlage entstehen lassen.”

Folgt man dieser Auffassung (Es müssen alle in § 1 Abs. 1 Nr.2 genannten gemeinschaftlichen Einrichtungen vorliegen) wären wohl in den neuen Bundesländern 60 - 80 % der Anlagen keine Kleingartenanlagen. Wie oben dargestellt ist diese Auffassung Mollnaus auch falsch. Sie hat sich, von einigen wenigen Ausnahmen abgesehen, in der Rechtsprechung auch nicht durchgesetzt. Das soll anhand folgender Einzelfälle nachgewiesen werden.

Kasuistik zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke?

In einem Verfahren vor dem Amtsgericht Neuruppin (Az. 43 C 3/97) und dem Landgericht Neuruppin (Az. 4 S 323/98) wurde zugunsten der klagenden Kleingärtner entschieden, dass es sich bei ihren Gärten um Kleingärten i. S. d. § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) handelt und die beklagten Bodeneigentümer den zuviel gezahlten Pachtzins zurückzahlen haben. Das diesbezügliche Urteil des Amtsgerichts Neuruppin vom 22.9.1998 wurde nach eingehender Erörterung am Landgericht Neuruppin durch Rücknahme der Berufung rechtskräftig.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

In den 20er Jahren hatte ein Privateigentümer aus sozialen Gründen heraus eine Grundstücksfläche parzelliert, darauf kleine Lauben errichtet und in jedem Garten einen Grundbestand an Obstgehölzen gepflanzt. Diese Gärten verpachtete er an bedürftige Bürger. Die so entstandenen Kleingärten existierten auch noch 1945. Zu Zeiten der DDR wurden die alten Lauben durch neue ersetzt, die nunmehr im Eigentum der Kleingärtner standen. Die Verpächter forderten von den Kleingärtnern Entgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung (Nutz-EV). Aus Rechtsunkenntnis zahlten die Kleingärtner dieses Nutzungsentgelt auch zunächst.

Im Urteil wird festgestellt, dass es sich bei den Gärten der Kläger um Kleingärten i. S. d. § 1 Abs. 1 BKleingG handelt, da zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 diese Gärten in allen Belangen den Anforderungen § 1 Abs. 1 BKleingG entsprachen und demzufolge die bestehenden Pachtverhältnisse nach § 20 a BKleingG in den Geltungsbereich des BKleingG übergeleitet wurden. Demzufolge war nur der höchstzulässige Kleingartenpachtzins zu verlangen. Der darüber hinaus gezahlte Pachtzins musste wieder an die Kleingärtner zurückgezahlt werden, da der Verpächter insoweit ungerechtfertigt bereichert war.

Entscheidend für das Urteil war, dass die Inhalte der Altpachtverträge

- eine kleingärtnerische Nutzung im Sinne § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG zuließen,
- die Gärten zum Zeitpunkt des 2./3.10.1990 und zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG bewirtschaftet wurden und
- sich zwei Arten von gemeinschaftlichen Einrichtungen in Form von mehreren Wegen und einer gemeinschaftlichen Elektroenergieversorgungsanlage in der Kleingartenanlage befanden.

Zur kleingärtnerischen Nutzung wurde in den Urteilsgründen Folgendes ausgeführt:

“Die betreffenden Gärten dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung. Dies kommt insbesondere dadurch zum Ausdruck, dass der überlassene Grund und Boden zur Erzielung von Gartenbauerzeugnissen wie Gemüse und Obst, aber auch Blumen und Sträuchern, genutzt wird. Gleichzeitig drückt sich durch das Vorhandensein von Gartenlauben und Rasenflächen auch die von § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG erforderliche Erholungsnutzung aus. Das Gesetz legt nicht fest, in welchem Verhältnis der Umfang der gartenbaulichen Nutzung zu dem der Erholungsnutzung stehen muss. Bei der Beantwortung dieser Frage sind die gegenwärtigen soziologischen Verhältnisse zu berücksichtigen.“

Während in früheren Zeiten der Gesichtspunkt der Selbstversorgung bei der Gartennutzung stärker ins Gewicht fiel, kommt diesem heute in einer Zeit der flächendeckenden Lebensmittelversorgung eine geringere Bedeutung zu. Andererseits darf die gartenbauliche Nutzung nicht derart in den Hintergrund treten, dass ihr allenfalls noch eine Alibifunktion zukommt. Entscheidend ist, dass sowohl die gartenbauliche als auch die Erholungsnutzung selbständig feststellbar sind und keine dieser Funktionen derart in den Hintergrund tritt, dass sie nur noch eine untergeordnete und unbedeutende Rolle spielt. Bei der Beurteilung dieser Frage kommt es nicht auf den einzelnen Garten an, sondern auf den Gesamteindruck, der sich aus der entsprechenden Anlage ergibt (Stang, BKleingG, 2. Aufl. Rn. 8f zu § 1, Brandenburgisches OLG, Urteil vom 14.10.1997, 2 U 192/96). Die Inaugenscheinnahme der in der betreffenden Anlage befindlichen 39 Gärten anlässlich des Ortstermins vom 28.5.1998 hat ergeben, dass ca. 42 v.H. der zur Verfügung stehenden Nutzfläche der gesamten Anlage einer gärtnerischen Nutzung in Form der Erzeugung von Gemüse und Obst zugeführt sind. Die restliche Fläche ist überwiegend mit Rasen eingesät und weist zum Teil noch eine Bepflanzung mit Obstbäumen oder Sträuchern auf. Lediglich 12 der 39 Gärten weisen eine gartenbauliche Nutzung auf die weniger als 1/4 der gesamten Nutzfläche beansprucht. Von diesen 12 Gärten sind 5 keiner nennenswerten gartenbaulichen Nutzung zugeführt, was einem Anteil von 13 v.H. entspricht."

Das gelegentliche Übernachten von Pächtern in der Laube wurde vom Gericht als unschädlich angesehen. „Dass einzelne Pächter am Wochenende oder während der Sommerphase auch häufiger in den Lauben übernachten ... , steht einer kleingärtnerischen Nutzung nicht entgegen. Ein gelegentliches Übernachten wie z.B. am Wochenende oder im Urlaub stellt kein dauerhaftes Bewohnen dar. Diese Art der Nutzung stellt die gartenbauliche bzw. Erholungsnutzung nicht in den Hintergrund."

Bezüglich der gemeinschaftlichen Einrichtungen sah es das Gericht als ausreichend an, dass in der Kleingartenanlage mehrere Wege und eine Elektroenergieversorgungsanlage existierten. Dazu heißt es in den Urteilsgründen: „Die betreffende Gartenanlage verfügt auch über gemeinschaftliche Einrichtungen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG. Durch das Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen drückt sich die Gemeinschaftsbezogenheit der Anlage aus, die eine Qualifizierung als Kleingartenanlage rechtfertigt (Stang a.a.O., Rn. 15 zu § 1). Dabei ist es ausreichend, wenn eine der beispielhaft in § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG aufgeführten oder eine andere Gemeinschaftsanlage in diesem Sinne vorhanden ist. Die Besichtigung der Anlage im Ortstermin vom 28.5.1998 hat ergeben, dass mit Ausnahme lediglich dreier Gärten, die mit ihrer Rückseite an den Weg grenzen, alle anderen Parzellen nur über die drei in der Anlage angelegten Wege erreicht werden können. Diese Wege müssen von nahezu allen Pächtern gemeinschaftlich genutzt werden, da andere Zuwegungen nicht vorhanden sind. Auch handelt es sich bei diesen nicht um öffentliche Wege. An den jeweiligen Wegenden befinden sich abschließbare Tore. Allein dadurch, dass Spaziergänger diese Wege gelegentlich benutzen, erlangen sie nicht die Qualität eines öffentlichen Weges. Die Zuwegung dient ausschließlich der Erschließung der Einzelgärten.

Allein das Vorhandensein der vorbezeichneten Wege erfüllt das Erfordernis der gemeinschaftlichen Einrichtung i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG (vgl. Mainczyk, BKleingG, 7. Aufl. Rn. 11 zu § 1). Darüber hinaus verfügt die Anlage über eine gemeinschaftliche Energieversorgung. Die Zeugen ... haben anlässlich ihrer Vernehmung im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 17.3.1998 bekundet, dass unter Mitarbeit verschiedener

Pächter eine Stromversorgungsanlage mit einem Zählerhäuschen errichtet worden sei, in dem der Gesamtverbrauch der Anlage gemessen werde. Der Stromverbrauch werde für die gesamte Anlage gegenüber dem Stromversorger durch einen dafür zuständigen Pächter einheitlich abgerechnet und anschließend der auf jede einzelne Parzelle entfallende Anteil mittels entsprechender Zwischenzähler abgehalten. Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die zu Zweifeln an dieser übereinstimmenden Aussage der vernommenen Zeugen Anlass gibt. Durch die gemeinsame Installation und die Art der Abrechnung des Stromverbrauchs kommt die Gemeinschaftsbezogenheit dieser Einrichtung hinreichend zum Ausdruck".

Das Gericht sah es als unschädlich an, dass die Wege in der Kleingartenanlage nicht in Form einer zusammenhängenden Durchwegung existierten, sondern bestimmte Gärten nur über einen bestimmten Weg zu erreichen waren. Ebenfalls als unbeachtlich sah das Gericht die Tatsache an, dass einzelne Gärten neben der Erreichbarkeit über den Weg innerhalb der Kleingartenanlage auch durch ein Tor von einem öffentlichen Weg aus zu erreichen waren. Letztlich hielt es das Gericht für unbeachtlich, dass neben den Wegen und der Elektroenergieversorgung keine anderen gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie beispielsweise im § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG angegeben in Form von Spielflächen oder einem Vereinshaus vorhanden waren. Als unbeachtlich wurde vom Gericht weiterhin angesehen, dass die Kleingartenanlage nicht von einer einheitlich gestalteten Umzäunung eingefriedet war.

Nach Kenntnis des Unterzeichnenden gibt es eine ganze Reihe von Gartenanlagen, in denen gegenwärtig Entgelt nach der Nutz-EV gezahlt wird, die tatsächlich aber Kleingartenanlagen i.S.d. § 1 Abs. 1 BKleingG darstellen. Das betrifft auch Anlagen auf kommunalen Flächen. Bei den Kommunen herrscht teilweise noch die irriige Auffassung, dass Gärten nur dann Kleingärten im Sinne des BKleingG sein können, wenn die Pächter vor dem 3.1.0.1990 im VKSK organisiert gewesen wären und/oder Kleingarten-Nutzungsverträge des VKSK abgeschlossen worden wären.

Es gibt auch vermehrt Anfragen von Kleingärtnern, die einen Einzelgarten z. T. ausschließlich mit Obst und Gemüse also i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG bewirtschaften, ob sie das von ihnen verlangte Entgelt nach der Nutz-EV bezahlen müssen. Einzelgärten (nicht in einer Anlage liegend) fallen nicht unter das BKleingG. Demzufolge gelten für diese Gärten die Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) und damit auch die Nutz-EV, obwohl eindeutig eine kleingärtnerische Nutzung im § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG vorliegt. Es fehlt hier an dem Merkmal, dass mehrere Gärten durch gemeinschaftliche Einrichtungen miteinander verbunden sein müssen. Allerdings macht in diesen Fällen eine Pachtzinsforderung nach der Nutz-EV in voller Höhe oft ökonomisch weder für den Pächter noch für den Verpächter einen Sinn. In mehreren Fällen wurden diese Gärten nach der zweiten bzw. dritten Erhöhung des Pachtzinses von den Pächtern gekündigt. Die Gärten konnten auch nicht wieder zu einem solchen hohen Pachtzins verpachtet werden und liegen nunmehr brach. Für den Verpächter wird es auch hier zweckmäßig sein, einen Pachtzins zu verlangen, der dem höchstzulässigen Kleingartenpachtzins nahe kommt oder zumindest nicht erheblich darüber liegt und sich der Pachtvertrag ansonsten auch nach den wesentlichen Bestimmungen des BKleingG insbesondere der Kündigungsschutzbestimmungen, richtet. Derartige Vertragsinhalte sind jedoch zwischen den Vertragsparteien frei vereinbar.

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke (II)

Mit Urteil vom 7. Januar 1999 hat das Amtsgericht Potsdam zugunsten von sieben klagenden Kleingärtnern entschieden, dass es sich bei ihren Gärten um Kleingärten im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) handelt, demzufolge nur der höchstzulässige Kleingartenpachtzins verlangt werden kann und der nach den Bestimmungen der Nutzungsentgeltverordnung (Nutz-EV) darüber hinaus gezahlte Pachtzins zurückgezahlt werden muss (AG Potsdam, Az. 31 O 89/98).

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Gärten der Kläger und einige weitere Gärten wurden seit ca. 1940 von der Kommune direkt an nutzungswillige Bürger verpachtet. Ein Zwischenpachtvertrag existierte zu keinem Zeitpunkt. Die Pächter hatten keinen Verein gegründet und waren auch nie Sparte des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) der DDR. Die Gärten wurden immer kleingärtnerisch im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG genutzt und waren durch einen Weg erschlossen. Zu Beginn der 80er Jahren entstand unmittelbar neben diesen Gärten (auf der den Gärten abgewandten Seite des Weges) eine typische Kleingartenanlage des VKSK, die nur durch den vorhandenen Weg von den betreffenden Gärten getrennt war. Lediglich einer der Pächter der schon vorher vorhandenen Gärten wurde Mitglied des VKSK. Von diesem erhob die Kommune als Verpächter nach in Kraft treten der Nutz-EV den höchstzulässigen Kleingartenpachtzins, von den anderen Pächtern wurde Entgelt nach der Nutz-EV verlangt und von diesen unter Vorbehalt auch zunächst gezahlt.

Die beklagte Kommune verteidigte sich unter anderem mit dem Argument, dass die Pachtverträge dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) unterfielen, da von vornherein nur zur Erholungsnutzung verpachtet worden sei. Eine kleingärtnerische Nutzung sei nicht vereinbart gewesen.

Tatsächlich wurde in den schriftlichen Vertragswerken eine gärtnerische Nutzung vereinbart, der Begriff „kleingärtnerische“ Nutzung wurde nicht verwendet. In der Urteilsbegründung heißt es dazu:

*“Die von den Klägern vorgetragene tatsächlichen Nutzungsarten decken sich auch mit den abgeschlossenen Verträgen. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist den Verträgen **nicht zu entnehmen** (Hervorhebung der Verf.), dass die Gärten zur reinen Erholungsnutzung verpachtet wurden. Eine derartige Einschränkung findet sich in keinem der Verträge; vielmehr sprechen die Verträge im überwiegenden ausdrücklich von einer gärtnerischen Nutzung.”*

Von der beklagten Kommune wurde weiterhin vorgetragen, dass das BKleingG schon deshalb nicht anwendbar sei, da die Gärten zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 nicht in einer Kleingartenanlage gelegen hätten. Das Amtsgericht führt dazu folgendes aus:

*„Die Gärten der Kläger liegen auch in einer Kleingartenanlage... Die Gärten der Kläger sind eingebettet in einer Kleingartenanlage mit ca. 50 Parzellen. Selbst wenn bei den übrigen Gärten der Anlage die Tatbestandsmerkmale des BKleingG nicht vorliegen würden, so **könnten bereits allein die räumlich nebeneinander liegenden Gärten der Kläger** (Hervor-*

hebung der Verf.) als erforderliche Zusammenfassung von Einzelgärten angesehen werden, da das Gesetz keine zahlenmäßige Mindestanforderung nennt."

Bezüglich der erforderlichen gemeinschaftlichen Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG führt das Amtsgericht aus:

*„Allein der Erschließungsweg innerhalb der Anlage ... ist als gemeinschaftliche Einrichtung ausreichend ... Zwar wird in den Verträgen der Erschließungsweg als gemeinschaftliche Anlage nicht genannt, jedoch ergibt eine ergänzende Vertragsauslegung einen vertraglichen Anspruch der Kläger auf Nutzung dieses Weges, da ansonsten eine Erschließung und somit Nutzung der gepachteten Gärten nicht möglich wäre." Über den Weg hinaus existieren in der Anlage eine vertraglich genutzte gemeinsame Wasserversorgungsanlage sowie faktisch von den Klägern genutzt ein Vereinshaus, ein Spielplatz und ein Kompostplatz. „**Jede der genannten Anlagen rechtfertigt für sich allein die Anwendung des BKleingG, so dass das Merkmal der gemeinschaftlichen Einrichtungen in vorliegenden Fall erfüllt ist (Hervorhebung der Verf.)**."*

Das Amtsgericht hielt es für unbeachtlich, dass die Verträge der Kläger nicht mit dem VKSK geschlossen waren. *„Darüber hinaus ist nach dem Gesetzeswortlaut nicht erforderlich, dass die Kläger ihre Verträge über eine Vereinigung wie den VKSK oder dessen Nachfolgeorganisationen abgeschlossen haben. Vom BKleingG werden alle Nutzungsverhältnisse erfasst, unabhängig vom jeweiligen Vertragspartner."*

Das Amtsgericht kam letztlich zu der Auffassung, dass der überbezahlte Pachtzins an die Kläger zurück zu zahlen sei. Das gelte auch für den Kläger, der im Unterschied zu den anderen erst 1996 einen Pachtvertrag zu den Konditionen des SchuldRAnpG abgeschlossen hatte. Das Amtsgericht führt dazu aus:

“Auch soweit mit dem Kläger zu 7. am 26.1.1996 ein hinsichtlich der Pachtzahlung von §§ 20 a Nr. 6, 5 BKleingG abweichender Vertrag geschlossen wurde, ist dieser wegen § 13 BkleingG nichtig."

Letztlich haben rechtsirrigere Auffassungen der zuständigen Mitarbeiter der Kommune zu diesem Rechtsstreit geführt. Diese waren der Auffassung, dass Einzelpachtverträge ohne Beteiligung des VKSK in das SchuldRAnpG übergeleitet wurden. Dies ist jedoch unter den genannten Voraussetzungen nicht der Fall. Pächter, die sich in einer vergleichbaren Situation befinden sollten sich angesichts einer möglichen, teils erheblichen Pachtzinsüberzahlung sachkundig machen. Dazu bieten sich die Sprechstunden der örtlich wirkenden Kleingärtnerverbände an.

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke? (III)

Mit Urteil vom 8.3.1999 hat das Brandenburgische Oberlandesgericht (Az 3 U 189/98, Landgericht Neuruppin 2 O 227/96) die Klage der Eigentümer von Kleingartenland gegen den Zwischenpächter und eine Vielzahl von Unterpächtern zugunsten der Kleingärtner entschieden. Wesentliche Voraussetzung für die in diesem Rechtsstreit zu entscheidenden Rechtsfragen war die Feststellung, ob es sich bei den streitbefangenen Gärten im Zeitpunkt des 2./3.10.1990 um Kleingärten im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gehandelt hat oder nicht. Seitens der Bodeneigentümer wurde hauptsächlich vorgetragen, dass die Kleingarteneigenschaft schon deshalb nicht gegeben sein konnte, da es zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 keine gemeinschaftlichen Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG gegeben habe und eine kleingärtnerische Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG nicht oder in nicht hinreichendem Maße vorgelegen habe.

Dem Rechtsstreit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Mit der Errichtung der Kleingartenanlage wurde im Jahr 1989 begonnen. Die Standortzustimmung des Rates des Kreises datiert vom 25.11.1988, der Hauptnutzungsvertrag (Kleingartenzwischenpachtvertrag) zwischen der damals Verfügungsberechtigten LPG und dem damaligen Kreisvorstand des VKSK vom 1.1.1988. Letzterer wurde auf der Grundlage des § 71 Vertragsgesetz der DDR und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Im Zeitraum Frühjahr 1988 bis Sommer 1990 wurde die zur Verfügung gestellte Fläche eingezäunt und mit zwei Eingangstoren versehen. Weiterhin wurde nach der Standortbestimmung und dem vorliegenden Parzellierungsplan die Parzellierung der einzelnen Gärten vorgenommen und die Flächen für die gemeinschaftlichen Einrichtungen, insbesondere die Wege und den Gemeinschaftsplatz festgelegt sowie ein Vereinsbrunnen mit Pumpe gebaut. Zum Zeitpunkt des 2./3.10.1990 waren ca. 80 % der Gärten verpachtet. Auf den meisten verpachteten Gärten waren Beete angelegt und Obstbäume als auch Obststräucher gepflanzt worden. Lediglich auf drei Parzellen befanden sich im Oktober 1990 schon Lauben. Insgesamt war die Kleingartenanlage noch im Entstehungsprozess begriffen. Die weiterführenden und abschließenden Arbeiten, insbesondere die Verpachtung der noch nicht vergebenen Kleingärten und der Bau weiterer gemeinschaftlicher Einrichtungen stand noch aus. In den Jahren 1991 bis 1993 wurde die Kleingartenanlage von unbekanntem Tätern mehrfach verwüstet. Es wurden Obstbäume abgesägt, Beete verwühlt und die schon vorhandene Gemeinschaftspumpe zerstört. Zum gleichen Zeitpunkt klagten die Bodeneigentümer gegen die Kleingärtner. Aufgrund dieser Umstände kündigten eine Reihe von Kleingärtnern ihre Gärten, so dass ein großer Teil der Gärten zeitweilig nicht bewirtschaftet wurde. Erst im Jahr 1994 konnten durch entsprechende Aktivitäten des Vereins und des Zwischenpächters neue Kleingärtner gewonnen werden. Sämtliche Kleingärten wurden verpachtet und die gemeinschaftlichen Einrichtungen, vor allem die Wege, Parkplätze, ein Spielplatz sowie eine weitere Freifläche errichtet.

Zur Feststellung, was zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 in der Anlage vorhanden war, wurden in erster Linie Zeugen aus dem Kreis der Kleingärtner und der umliegenden Bewohner gehört sowie einige wenige Fotos aus diesem Zeitraum

gewertet. Das Brandenburgische Oberlandesgericht kam letztendlich zur Überzeugung, dass es im Zeitraum 1989/1990 sichtbare Aktivitäten auf der Anlage gegeben habe und es zum Anlegen von Gärten und Anpflanzungen gekommen sei. Es seien Beete angelegt worden, die Kleingartenanlage sei eingezäunt gewesen und es befand sich eine Wasserpumpe in der Kleingartenanlage. Die Bodeneigentümer konzentrierten ihren Angriff auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig errichtet waren. Dazu führt das Brandenburgische Oberlandesgericht in den Urteilsgründen Folgendes aus:

“Dem Berufungsangriff, die eigentumsbeschränkenden Regelungen des BKleingG erforderten es bei der Beurteilung, ob zum Stichtag bereits Kleingärten vorhanden waren, verstärkt auf die Gesamtgestaltung, mithin auf eine Mehrzahl vorhandener Gemeinschaftseinrichtungen abzustellen, folgt der Senat nicht. Die Vorschriften des BKleingG finden Anwendung, wenn die Voraussetzung einer kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG vorliegen und die Ausschlussstatbestände des § 1 Abs. 2 BKleingG nicht eingreifen (vgl. Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. V, Stand März 1998, § 20 a Rn. 2 BKleingG). Nach übereinstimmender Kommentierung enthält der Gesetzestext des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG lediglich eine beispielhafte Aufzählung von Gemeinschaftseinrichtungen (Otte, a.a.O., § 1 BKleingG, Rn. 11 m.w.N.). Ausreichend für die Anwendbarkeit des BKleingG ist insoweit das Vorhandensein einer einzelnen Gemeinschaftsanlage (Stang, Kommentar zum BKleingG, 2. Auflage, 1995, § 1 Rn. 15; Mainczyk, BKleingG, 7. Auflage, 1997, § 1 Rn 11). Die eigentumsbeschränkende Wirkung des BKleingG hat der Gesetzgeber unter Zugrundelegung der besonderen Verhältnisse in den neuen Bundesländern hinreichend berücksichtigt. Das Vorhandensein einer Gemeinschaftspumpe sowie die erfolgte Parzellierung und Einzäunung rechtfertigen es hier, die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG zu bejahen.”

Das Brandenburgische Oberlandesgericht hatte sich auch mit der Tatsache auseinander zusetzen, dass es sich hier um eine im Entstehen begriffene Kleingartenanlage handelt, deren Merkmale im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG noch nicht vollständig aus geprägt waren. In den Urteilsgründen führt das Brandenburgische Oberlandesgericht dazu nachfolgend aus:

“Es begegnet auch keinen Bedenken, die zum Zeitpunkt des Beitritts noch in der Entstehung befindliche Kleingartenanlage dem Schutz des BKleingG zu unterstellen. Denn deren kleingärtnerische Nutzung hätte sich, wie die Zeugen ... bekundet haben, bereits verfestigt und war nach außen erkennbar in Erscheinung getreten. Dieses Verständnis berücksichtigt, dass es sich bei der Vorschrift des § 20 a BKleingG um eine Überleitungsvorschrift handelt und die in § 1 des BKleingG enthaltenen Begriffsbestimmungen (nur) zur tatsächlichen Abgrenzung heranzuziehen sind (Otte, a.a.O., § 20 a BKleingG, Rn. 2, Mainczvk, a.a.O.; § 20 a Rn. 2). Nach ihrer Zielsetzung werden von der Überleitungsvorschrift des § 20 a BKleingG die auf Überlassung von Kleingärten im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG gerichteten Veträge erfasst. Der in der Überleitungsvorschrift enthaltene Oberbegriff des “Kleingartennutzungsverhältnisses” ist schuldrechtlicher Natur. Er entstammt der Terminologie des ZGB und knüpft an die dort verwendeten Begriffe “Kleingartennutzungsverhältnis” und “Kleingartennutzungsvertrag” an, die sowohl die Überlassung von Land zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand haben (Einzelnutzungsverträge) als auch solche, die auf die Weitergabe zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung gerichtet sind (Haupt- und Zwi-schennutzungsverträge). Die bisherigen Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts sowie des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte zur Pachtzinsregelung und zu

Fragen der Verfahrensdauer rechtfertigen insoweit kein anderes Verständnis (1 BvR 207/97; Otte, a.a.O. Vorb. BkleingG, Rn. 5 m.w.N.). Ob was zwischen den Parteien streitig ist – auch der gemeinschaftlich genutzte Bau- und Gerätewagen oder die Anschlagtafel vorhanden waren und als Gemeinschaftseinrichtungen anzusehen sind, kann deshalb dahingestellt bleiben.

Dass es später, so auch im Jahre 1992, zu einer zunehmenden Verwilderung des Geländes gekommen ist, rechtfertigt auch unter der Berücksichtigung der den Entwicklungsstand der Kleingartenanlage im Jahre 1997 dokumentierten Lichtbilder keine andere Beurteilung, insbesondere jedoch nicht die Annahme, der Kleingartencharakter der Anlage sei in der Folgezeit gänzlich aufgegeben worden.”

Abschließend ist festzustellen, dass es das Brandenburgische Oberlandesgericht unbeachtlich hielt, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 (Zeitpunkt der Überleitung der bestehenden Altpachtverträge in den Geltungsbereich des BKleingG) keine weiteren gemeinschaftlichen Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG, insbesondere kein Vereinsheim und kein Spielplatz existiert haben.

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke? (IV)

Das Landgericht Potsdam hat mit Urteil vom 3.11.1998 (Az 6 S 83/97, Amtsgericht Potsdam Az 23 C 503/96) die Klage eines Eigentümers von Kleingartenland gegen die als Zwischenpächter fungierende kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation zugunsten der Kleingärtner entschieden. Der Grundeigentümer (Kläger) hatte anstelle des höchstzulässigen Kleingartenpachtzinses Entgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung (Nutz-EV) verlangt. Nachdem die Kleingärtner eine Zahlung unter Hinweis auf die Pachtzinsbindung nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ablehnten, wurde der Kleingarten-Zwischenpachtvertrag wegen angeblichen Zahlungsverzugs vom Kläger gekündigt. Nachdem sich die Kleingärtner geweigert hatten, das Grundstück herauszugeben, wurde letztlich auf

- geräumte Herausgabe des gesamten kleingärtnerisch genutzten Grundstücks;
- Zahlung einer Summe, die sich nach der Nutz-EV berechnet;
- Auskunft über die ladungsfähigen Anschriften sowie Unterpachtverträge aller Kleingärtner auf dem Grundstück des Klägers und
- Unterlassung des Befahrens und Abstellens von PKW auf dem Grundstück des Klägers

geklagt.

Alle diese Anträge wurden vom Landgericht Potsdam als unbegründet angesehen und die Berufung daher kostenpflichtig zurückgewiesen.

Dem Rechtsstreit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Kläger hatte mit Vertrag von 1986 an den damaligen Kreisvorstand des VKSK das Grundstück verpachtet. Auf dem Grundstück, welches unmittelbar an den Park Sanssouci grenzt, befand sich zu diesem Zeitpunkt eine alte Obstplantage. Die Fläche wurde eingezäunt und parzelliert. Es entstanden 25 Kleingärten, die über einen Rundweg innerhalb der Anlage erschlossen wurden. Im Eingangsbereich und an drei weiteren Stellen waren Parkplätze vorgesehen. Der Parzellierungsplan (Standortgemingung) wurde vom damals zuständigen Generaldirektor staatliche Schlösser und Gärten Potsdam Sanssouci 1988 unterzeichnet.

Bis 1996 gab es zwischen den Parteien des Rechtsstreits keine wesentlichen Probleme. Der Kläger duldete die kleingärtnerische Nutzung, nahm den höchstzulässigen Kleingartenpachtzins an und stellte darüber hinaus zulässige Forderungen bzgl. der Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten nach § 5 Abs. 5 BKleingG. Erst im Jahr 1996, nachdem die Steigerungsschritte nach der Nutz-EV einen weitaus höheren Pachtzins vorsahen als den höchstzulässigen Kleingartenpachtzins, wurden die Kleingärtner mit einer Vielzahl ungerechtfertigter Forderungen und letztlich mit einem gerichtlichen Verfahren überzogen. Im Mittelpunkt der Klage stand die Behauptung des Grundeigentümers, dass es sich bei der Anlage zum maßgeblichen Zeitpunkt des 2./3.10.1990 nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG sondern um eine sogenannte Datschensiedlung gehandelt habe (§ 29 Schuldrechtsanpassungsgesetz).

Die Gerichte erhoben sowohl in der Ersten als auch in der Zweiten Instanz umfangreich Beweis. Unter anderem fand ein Ortstermin in der Kleingartenanlage statt, bei dem in jedem einzelnen Garten der Anteil an Obst- und Gemüseanbau bezogen auf die Gesamtfläche des Gartens festgestellt wurde. Weiterhin wurde eine Vielzahl von Zeugen vernommen, die über den Bewirtschaftungszustand der Gärten im Zeitpunkt des 2./3.10.1990 aussagen konnten.

In den Entscheidungsgründen des Urteils des Landgericht Potsdam vom 3.11.1998 heißt es dazu auf S. 2 Abs. 2:

“Gemäß § 20 a BKleingG wurden die in der DDR bestehenden Nutzungsverhältnisse an Kleingärten dem Bundeskleingartengesetz unterstellt. Von dieser Überleitungsvorschrift werden jedoch nur solche Nutzungsverhältnisse erfasst, die im Sinne des BKleingG als Kleingartenpachtverträge anzusehen sind (§ 1 in Verbindung mit § 4 Abs. BKleingG; vgl. Stang, BKleingG, 2. Auflage, § 20 a Rn. 6ff.; Mainczyk, BKleingG, 6. Auflage, § 20 a, Rn. 4 a ff.).

Maßgebend ist danach, ob das betroffene Grundstück zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung überlassen worden ist und ob das Gelände in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind. Abzugrenzen hiervon sind die sogenannten Datschensiedlungen, die keine Kleingartenanlage darstellen.

Für die Qualifizierung als Kleingartengelände kommt es darauf an, ob die Unterpächter tatsächlich gärtnerische Erzeugnisse erzielen und ob gemeinschaftliche Einrichtungen vorhanden sind, die das Gelände als Kleingartenanlage erscheinen lassen. Dabei kann weder das Vorkommen einzelner kleingärtnerisch genutzter Parzellen in einem größeren vorwiegend zum Wohnen benutzten Gelände diese zu einer Kleingartensiedlung machen, noch können einzelne Parzellen, die nicht kleingärtnerisch genutzt werden, die gesamte Anlage zu einer „Datschensiedlung“ machen. Dabei ist eine Mindestzahl an Kleingärten nicht vorgeschrieben. So können bereits fünf Gärten eine Anlage bilden. ...

*Die Voraussetzungen einer Kleinpachtanlage seit dem Stichtag 3.10.1990 liegen hier vor. Die hier betroffene Fläche wird nach der Überzeugung der Kammer entsprechend den Vorschriften des BKleingG genutzt. Bei der Besichtigung der Anlage durch eine Mitglied der Kammer wurde festgestellt, dass es sich um eine einheitliche Anlage handelt. Die gesamte Fläche ist durch einen Außenzaun begrenzt, und man gelangt nur durch ein zu verschließendes Tor in die Anlage. Es befindet sich ein **gemeinschaftlich genutzter Rundweg auf dem Gelände**, von dem die einzelnen Parzellen zu erreichen sind. Des Weiteren befindet sich ein für die Mitglieder jederzeit **zugänglicher gemeinsam genutzter Geräteschuppen und eine kleiner Kinderspielplatz auf dem Gelände**. Im Eingangsbereich unmittelbar hinter dem Tor steht den Mitgliedern auch ein **gemeinsam zu nutzender Parkplatz** zur Verfügung. Es gibt auch einen gemeinsam genutzten Stromanschluss auf dem betroffenen Gelände. **Diese Merkmale sind gemeinschaftliche Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG. (Hervorhebungen der Verfasser)**. Zumindest der gemeinsam genutzte Weg war nach der Aussage des Zeugen ... auch bereits am 3.10.1990 vorhanden, da die Mitglieder des Beklagten nur über diesen ihre Parzellen erreichen können.*

Die Parzellen werden auch kleingärtnerisch genutzt. Alle Gärten sind mit kleinen Lauben bebaut und die übrige Fläche wurde zumindest zu 1/4, jedoch mehrheitlich werden die Flächen zu 1/3 mit Obst und Gemüse bepflanzt. Auf den einzelnen Parzellen stehen immer einzelne Obstbäume, die Bodenflächen sind parzelliert und die einzelnen Teile mit Obst oder Gemüse bepflanzt. Zwischen den Beeten bzw. am Rande befinden sich Blumen. Meistens ist auf den einzelnen Parzellen auch ein Stück mit Rasen bepflanzt worden, der jedoch einen geringen Anteil an der Gesamtfläche ausmacht. Es werden somit offensichtlich gärtnerische Erzeugnisse erzielt. Die Lauben dürften keineswegs zur dauernden Bewohnung geeignet sein. Allein die Versorgung der Lauben mit Strom und fließendem Wasser ändert an dem Charakter der Anlage nichts, sondern entspricht nur dem heutigen Standard von einer Kleingartenanlage und dient der in § 1 Abs. 1 BKleingG festgeschriebenen Erholung der Nutzer. Meistens sind die Lauben hinter den Bäumen so versteckt, dass nach dem Gesamteindruck die gärtnerische Nutzung vorherrscht."

Die gehörten Zeugen haben übereinstimmend ausgesagt dass im Jahr 1990 sämtliche 25 Einzelgärten genutzt wurden und zumindest mit 114 mit Obst und Gemüse bepflanzt waren. Der klägerische Einwand, dass in den Jahren 1989 - 1990 der Ausbau der auf den einzelnen Parzellen sich befindenden Bungalows im Vordergrund gestanden habe besagt nach Überzeugung des Landgerichts nicht, dass die Gärten trotzdem auch mit Obst und Gemüse bepflanzt waren.

Nach Überzeugung des Landgerichts Potsdam lagen mithin die konstitutiven Merkmale des § 1 Abs. 1 BKleingG zum Zeitpunkt des 2./3.10.1990 in der streitbefangenen Kleingartenanlage vor. Demzufolge wurden die Vertragsverhältnisse in den Geltungsbereich des BKleingG übergeleitet. Die bestehenden Pachtverhältnisse richteten sich seit dem Zeitpunkt nach den Bestimmungen des BKleingG. Es konnte mithin nur der jeweils höchstzulässige Kleingartenpachtzins verlangt werden. Dieser wurde auch gezahlt. Aus diesem Grund lag ein Zahlungsverzug nicht vor und damit auch kein Kündigungsgrund. Im Übrigen hätte bzgl. des angeblichen Zahlungsverzuges ein Verschulden des Beklagten vorliegen müssen. Dazu heißt es in den Urteilsgründen auf S. 6 Mitte:

Zudem dürfte auch ein Verschulden des Beklagten nicht gegeben sein, da die Frage der Höhe des Nutzungsentgeltanspruches von der keineswegs für einen Laien eindeutigen Zuordnung des Nutzungsverhältnisses als ein solches nach dem BKleingG oder nach dem SchuldRAnpG abhängt."

Das Landgericht hielt das Befahren der Kleingartenanlage mit PKW und das gelegentliche Parken für zulässig. In den letzten beiden Absätzen auf S. 6 des Urteils heißt es dazu:

Auch liegt in dem Befahren mit Pkw und dem gelegentlichen Parken kein ein die Kündigung rechtfertigender, schwerwiegender vertragswidriger Gebrauch vor. Der Kläger hat nicht dargelegt, dass durch das Befahren der Anlage der Vertragszweck gefährdet bzw. die Rechte des Klägers in erheblichem Maße verletzt wurden. Der Fahrweg dient gerade der Ermöglichung des An- und Abtransportes, das Befahren für sich allein kann schon deshalb nicht vertragswidrig sein. Inwiefern durch ein gelegentliches Parken eine Rechtsverletzung eintreten soll, ist nicht ersichtlich.

Der Kläger hat selbst dargelegt, dass eine Beeinträchtigung des Geländes aus Umweltschutzgesichtspunkten nicht festgestellt werden kann."

Das Urteil des Landgerichts vom 3.11.1998 wurde in der Folge aus weitergehenden Rechtsgründen mit einer Beschwerde vor dem Brandenburgischen Verfassungsgericht (Az VfGBbg 48/98) angegriffen. Jedoch blieb auch dieser Angriff erfolglos.

Anzumerken ist abschließend, dass in der Kleingartenanlage zu keinem Zeitpunkt ein Vereinsheim existierte. Es ist auch zukünftig keines vorgesehen, da dies in einer Kleingartenanlage mit 25 Parzellen nicht üblich ist. Mithin ist ein Vereinsheim nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG kein zwingendes Merkmal für eine Kleingartenanlage und die Eigenschaft eines Pachtgrundstückes "Kleingarten" zu sein.

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke ? (V)

Mit Urteil vom 10.12.1996 (Az 3 C 837/96) hat das Amtsgericht Schwedt/O zugunsten eines Kleingärtners entschieden, dass er den nach der Nutzungsentgeltverordnung berechneten Pachtzins in Höhe von 1,20 DM/m²/Jahr nicht zahlen muss und darüber hinaus rechtskräftig festgestellt, dass es sich bei dem betreffenden Garten um einen Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) handelt. Zahlungsklagen gegen eine Vielzahl weiterer Kleingärtner in der gleichen Anlage wurden ebenfalls in diesem Sinne entschieden.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der beklagte Kleingärtner hatte im Jahr 1983 vom damaligen VEB (K) Gebäudewirtschaft Angermünde ohne näher bezeichnete Zweckbestimmung einen Garten „zur Nutzung“ angepachtet. Der Garten bildete zusammen mit weiteren 19 Gärten und mehreren gemeinschaftlichen Einrichtungen eine Anlage. An gemeinschaftlichen Einrichtungen existierten ein öffentlicher Weg, eine gemeinschaftliche Elektroenergieversorgungsanlage, eine gemeinschaftliche Umzäunung sowie ein Vereinsschild und ein Mitteilungsbrett des Vereins. Ein Teil der Gärten, darunter der des beklagten Kleingärtners liegt auf dem Grundstück eines Privateigentümers, der andere Teil der Gärten liegt auf kommunalem Grund und Boden. Ein Zwischenpächter existierte nicht. Jeder Kleingärtner hatte einen Einzelpachtvertrag mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das Amtsgericht Schwedt/O erhob umfänglich Beweis. Die kleingärtnerische Nutzung der Gärten im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zum Zeitpunkt des 2./3.10.1990 und danach konnte nachgewiesen werden und war im weiteren Verlauf der Verfahren unstrittig. Streitig gestellt wurden vorgenannte gemeinschaftliche Einrichtungen hinsichtlich ihrer Eignung zur Begründung der Kleingarteneigenschaft. Nach der Definition des § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG ist ein kleingärtnerisch genutzter Garten nur dann ein Kleingarten, wenn er mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen zu einer Kleingartenanlage zusammengefasst ist.

Dies war in diesem Rechtsstreit der Fall, auch wenn es sich bei dieser Kleingartenanlage nicht um eine „typische“ Kleingartenanlage handelt.

Die Kleingärten befinden sich links und rechts eines öffentlichen Weges. Dieser öffentliche Weg führt durch die Kleingartenanlage hindurch. Die Kleingärten können nur über diesen öffentlichen Weg betreten werden. Andere Zuwegungen existieren nicht. Zur Problematik des öffentlichen Weges als gemeinschaftliche Einrichtung führt das Amtsgericht Schwedt/O wie folgt aus:

“Als gemeinschaftliche Einrichtung ist zum einen der am östlichen Grundstücksrand des klägerischen Grundstücks verlaufende Weg zu werten. Wege sind nur dann gemeinschaftliche Einrichtungen, wenn sie innerhalb der Anlage liegen oder; wenn sie außerhalb der Anlage verlaufen, es sich um nichtöffentliche Wege handelt, die ausschließlich der Erschließung der Einzelgärten dienen (Gerulf Stang, BKleingG, 2. Auflage § 1Rn. 16). Hier ist ein innerhalb einer Kleingartenanlage verlaufende; von allen Pächtern gleichermaßen als Zugang genutzter Weg gegeben, welcher hiernach als gemeinschaftliche Einrichtung zu werten ist.

Die rechts und links des Weges gelegenen Einzelparzellen sind nämlich als einheitliche Kleingartenanlage zu werten, da sie sich in einem engen räumlichen Zusammenhang befinden.

Zwar wird die Anlage durch den Weg in zwei Hälften geteilt, die Durchschneidung einer Anlage z.B. durch eine Straße zerstört den Zusammenhang aber dann nicht, wenn die verbleibenden Teile nach ihrem Gesamterscheinungsbild und der Funktion der gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengehören vgl. Stang, a.a. O., § 1 Rn. 14). Nach den von der Beklagtenseite vorgelegten Fotos bilden die rechts und links des Weges gelegenen Gärten ein zusammenhängendes Erscheinungsbild, was sich aus der einheitlichen kleingärtnerischen Nutzung sowie der in Material (Maschendraht sowie Hecken) und Höhe (ca. 1,50 bis 1,80 m) ähnlichen Zaungestaltung ergibt. ...

Der Wertung des Weges als gemeinschaftliche Einrichtung steht nicht entgegen, dass es sich hierbei um einen öffentlichen Weg handelt. Auf die Unterscheidung von öffentlichen und nicht öffentlichen Weg kommt es nämlich nur an, wenn die Wege außerhalb der Anlage verlaufen (vgl. Stang a.a.O. § 1 Rn. 16). Im vorliegenden Fall liegt aber - wie oben dargelegt - ein innerhalb einer Kleingartenanlage verlaufender Weg vor."

Das Amtsgericht Schwedt/O erkannte auch die gemeinschaftliche Elektroenergieversorgungsanlage als gemeinschaftliche Einrichtung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG an und führt wie folgt dazu aus:

„Schließlich ist als gemeinschaftliche Einrichtung eine gemeinschaftliche Energieversorgungsanlage gegeben. Ebenso wie eine gemeinschaftliche Wasserversorgung als gemeinschaftliche Einrichtung anzusehen ist (vgl. Stang a. a. O. § 1 Rn. 15), kann auch eine gemeinschaftliche Energieversorgungsanlage als gemeinschaftliche Einrichtung zu werten sein unabhängig davon, ob sie mit für gemeinschaftliche Zwecke oder lediglich individuell genutzt wird.

Dabei spielt es auch keine Rolle, ob tatsächlich alle Pächter an die Energieversorgungsstelle angeschlossen sind. Vergleichbar mit der Rechtslage bei den Vereinshäusern genügt für die Annahme einer gemeinschaftlichen Einrichtung die bloße potentielle Nutzbarkeit für alle Pächter."

Das Amtsgericht Schwedt/O erkannte auch das Vereinsschild und das Mitteilungsbrett des Vereins als gemeinschaftliche Einrichtungen gem. § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG an und führt dazu aus:

„Es kann dabei dahinstehen, ob das Mitteilungsbrett von allen Gartenparzellennutzern oder nur von Vereinsmitgliedern genutzt werden kann. Zwar ist eine Einrichtung nur dann als gemeinschaftlich anzusehen, wenn sie der Gesamtheit der Kleingärtner einer Anlage zur Verfügung stehen.

Eine Ausnahme ist jedoch dann gerechtfertigt, wenn Vereinseinrichtungen zwar nur Vereinsmitgliedern zugänglich sind, der Beitritt zum Verein aber für jeden Kleingärtner einer Anlage möglich ist (vgl. Stang a.a. O. § 1 Rn. 15). Für eine Beitrittsbeschränkung hat der Kläger aber keine Tatsachen vorgetragen."

Weitergehend waren für das Amtsgericht Schwedt/O 20 Gärten und die genannten gemeinschaftlichen Einrichtungen für ein zusammenhängendes Erscheinungsbild der rechts und links des Weges gelegenen Kleingärten ausreichend. In den Entscheidungsgründen heißt es dazu:

“Soweit der Kläger vorträgt, die Parzellen seien mit Holzzäunen und anderen Materialien umfriedet, so dass sich ein uneinheitliches Bild ergäbe, erscheint dieser Vortrag angesichts der von der Beklagenseite vorgelegten Fotos nicht hinreichend substantiiert. Darüber hinaus können aber auch vereinzelt abweichende Zaungestaltungen das an sich gegebene einheitliche Gesamtbild nicht zerstören. Die Wertung eines einheitlichen Gesamtbildes wird durch die Tatsache gestützt dass die Fläche der gesamten Kleingartenanlage unstreitig im Flächennutzungsplan als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen ist.

Der Umstand, dass die Gartenparzellen rechts und links des Weges verschiedenen Eigentümern gehören, hindert die Annahme eines zusammenhängende Gesamterscheinungsbildes nicht, da es hierbei allein auf das optische Erscheinungsbild ankommt. Die Aufspaltung einer einheitlich gewachsenen Anlage nach den Eigentumsverhältnissen am Grundstück erscheint unpraktikabel, insbesondere wenn man bedenkt, dass die Grundstücke gegebenenfalls einheitlich von demselben Verwalter verpachtet sein können.”

Bemerkenswert in diesem Falle ist die Tatsache, dass es außer dem öffentlichen Weg in der Kleingartenanlage keine weiteren der im § 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG beispielhaft als Vereinsheime und Spielflächen aufgeführten gemeinschaftlichen Einrichtungen gab und gibt.

In der Folgezeit wurde über den städtischen Grund und Boden ein Kleingarten- Zwischenpachtvertrag mit dem Kreisverband Uckermark der Gartenfreunde e.V. abgeschlossen. Der Verwaltungsaufwand für die Stadt Angermünde verringerte sich dadurch beträchtlich.

**Nutzer-/Pächterwechsel im Kleingarten
Probleme und mögliche Lösungsansätze**

Rechtsanwalt Karsten D u c k s t e i n
Magdeburg

Nutzer-/Pächterwechsel im Kleingarten Probleme und mögliche Lösungsansätze

In den letzten Jahren hat es im Zusammenhang mit Nutzer-/Pächterwechseln in Kleingärten sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern teilweise erhebliche Probleme gegeben. Hintergrund dieser Entwicklung dürfte die im gesamten Bundesgebiet gesunkene Nachfrage nach Gärten sein, die dazu führte, dass frei werdende Parzellen entweder nicht sofort oder gar nicht wieder verpachtet werden. Auch konnten in vielen Fällen die in den Wertermittlungen festgehaltenen Ablösesummen nicht erzielt werden. Mitunter entstand auch das Problem, wie mit sich passiv verhaltenden oder nicht mehr auffindbaren Pächtern umgegangen werden muss.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen eine Orientierung für die unterschiedlichen Varianten geben. Sie können naturgemäß nur einen Überblick darstellen, die jeweilige Konstellation des Einzelfalles kann durchaus auch modifizierte bzw. andere als die hier vorgeschlagenen Maßnahmen erfordern. Insofern empfiehlt es sich, wenn in Zusammenhang mit Pächterwechseln Probleme auftreten, immer sachkundigen Rat einzuholen.

Als Ausgangspunkt der Betrachtung sollen zunächst die gegenseitigen Ansprüche zwischen dem Verpächter/Zwischenpächter und dem ausscheidenden Pächter bei Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages betrachtet werden.

I. Ansprüche nach Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages

Die gegenseitigen Ansprüche bei und nach Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages bestimmen sich im Wesentlichen nach den vertraglichen Vereinbarungen. Das Gesetz gibt hier lediglich Rahmenbedingungen vor, die in einigen Fällen eingehalten werden müssen, in anderen Fällen können abweichende Vereinbarungen getroffen werden. Im folgenden soll zunächst die gesetzliche Situation erörtert werden, im Einzelfall wird jedoch immer daneben der konkrete Vertrag zu berücksichtigen sein.

1. Ansprüche des Verpächters

Gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG sind für diese Problematik im Wesentlichen die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über die Pacht, anzuwenden. Im BGB erfolgt wiederum über § 581 Abs. 2 eine Verweisung auf die Bestimmungen des Mietrechts. Im Wesentlichen kann also gesagt werden, dass die Ansprüche des Verpächters bei der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen dieselben sind, die etwa dem Vermieter einer Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses zustehen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ansprüche (vergl. auch Anlage 1):

a) Herausgabe des Gartens (§ 561 Abs. 1 und 3 BGB)

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache, also den Kleingarten nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter herauszugeben. Die Herausgabe erfolgt im Wesentlichen durch die Besitzeinräumung bzw. -aufgabe, die etwa durch Übergabe aller Schlüssel an den Verpächter oder an

von ihm beauftragte Personen geschehen kann. Eine Übergabe des Gartens an den Nachfolgepächter bedarf in jedem Falle der Zustimmung durch den Verpächter. Ein einseitiges Übertragen der Rechte aus dem Mietvertrag durch den Pächter ohne Zustimmung des Verpächters ist nicht möglich.

b) Räumung des Kleingartens

Gemäß § 556 Abs. 1 BGB ist die Pacht-(Miet-)sache frei von Eigentum des Pächters an den Verpächter zurückzugeben. Dies bedeutet, dass der ausscheidende Kleingartenpächter die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen nach Beendigung des Pachtverhältnisses aus dem Garten wegnehmen muss.

Gerade bei dieser Bestimmung gibt es die meisten Problem, da hier häufig entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden. Da es sich beim Beräumungsanspruch des Verpächters um einen Anspruch handelt der abdingbar ist, d.h., dass anderweitige Vereinbarungen getroffen werden können, kann es sein, dass bei einigen Vertragsgestaltungen dieser Beräumungsanspruch ausgeschlossen ist.

Hintergrund solcher vertraglichen Regelungen war es in den meisten Fällen, dass eine ausreichende Anzahl von Bewerbern für freiwerdende Kleingartenparzellen vorhanden war. Insofern hatten die Kleingärtnervereine bzw -verbände kein Interesse daran, dass vom ausscheidenden Pächter die Anpflanzungen und Baulichkeiten entfernt wurden, da diese an einen Nachfolgepächter vergeben werden konnten und sollten.

In der heutigen Zeit sollte jedoch kritisch hinterfragt werden, ob eine vom Gesetz abweichende Konstellation, d.h. der Ausschluss der Beräumungspflicht noch sachdienlich ist. Insbesondere in den Fällen des nicht Vorhandenseins eines Nachfolgepächters kann eine vertragliche Vereinbarung, dass keine Beräumung stattfinden muss, sich zum Nachteil des Verpächters auswirken, da dieser dann das Risiko der endgültigen Beräumung der Pachtfläche trägt.

Zumindest bei neu abzuschließenden Verträgen sollte also darauf geachtet werden, dass der Pächter grundsätzlich verpflichtet ist, die Kleingartenparzelle zu beräumen und dies lediglich im Falle eines Nachfolgepächters nicht vornehmen muss. Ein entsprechender Formulierungsvorschlag ist als Anlage IV am Ende dieses Beitrages nachzulesen.

c) Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes (Rekultivierung)

In einigen Fällen kommt es vor, dass der Kleingarten durch den ausscheidenden Pächter nicht vertragsgemäß bewirtschaftet wurde. Dies kann in einzelnen Fällen auch die Ursache für die Beendigung des Vertragsverhältnisses sein.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses steht dem Verpächter jedoch das Recht zu, den Kleingarten in einem ordnungsgemäß bewirtschaftetem Zustand zurückzuerhalten. Dies ergibt sich entweder aus dem Vertrag oder aber, wenn im Vertrag keine Regelung darüber getroffen wurde, aus dem Gesetz. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass eine Rekultivierung selbstverständlich nur dann in Frage kommt, wenn keine Totalberäumung erforderlich ist. Denkbar sind allenfalls bestimmte Zwischenlösungen, d.h. dass der weichende

Pächter etwa seine Gartenlaube entfernen muss, hinsichtlich der Anpflanzungen jedoch verpflichtet ist, diese in einem ordnungsgemäß kultivierten Zustand zurückzugeben.

Die Nichterfüllung der Rückgabeverpflichtungen im ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand kann zu Schadensersatzansprüchen des Verpächters gemäß Folgendem führen.

d) Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

Gemäß § 326 BGB haftet der ausscheidende Pächter dem Verpächter für den Schaden, der diesem dadurch entsteht, dass der Garten nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet wurde. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass der Verpächter dem Pächter eine angemessene Frist zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Kleingartens mit der Erklärung gesetzt hat, dass er nach Ablauf der Frist die Arbeiten selbst durchführt bzw. durchführen lässt und die dafür entstehenden Kosten als Schadensersatz geltend macht.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass ein direkter Einbehalt eventueller Schadensersatzforderungen, etwa für die Rekultivierung, aber auch rückständiger Pachten, Wasser- bzw. Stromentgelte von der Entschädigungssumme nur möglich ist, wenn dies vertraglich vereinbart oder anderweitig gesichert ist.

Grundsätzlich kommen hierfür zwei Wege in Betracht, nämlich zum einen, dass bereits bei Abschluss des Pachtvertrages der auf die Beräumung bzw. rückständige Leistungen entfallende Betrag vom Pächter an den Verpächter abgetreten wird, so dass dieser bei Vorhandensein eines Nachfolgers diesen wegen der Abtretung auffordern kann, in Höhe des jeweiligen Betrages nicht an den abgehenden Pächter sondern an den Verpächter zu zahlen. Ein entsprechender Formulierungsvorschlag ist diesem Beitrag als Anlage IV beigefügt.

Zum Anderen ist es möglich, dass der Kleingärtnerverein bzw. -verband ihm zustehende Beträge direkt an den Nachfolgapächter abtritt, damit dieser dann Aufrechnung gegen die Kaufpreisforderung erklären kann. In diesem Zusammenhang wird auf den Vortrag des Unterzeichners: Kleingartenrecht und Vereinsrecht - „Zwei paar Stiefel!“, veröffentlicht in Gründe Schriftenreihe des BDG, Heft 134, insbesondere Tabelle 5b, verwiesen.

In einigen Verträgen finden sich auch solche Vereinbarungen, dass generell die Ablöse, d.h. Kaufsumme vom Nachfolgapächter an den Verein zu zahlen ist und dieser berechtigt sein soll, ihm zustehende Forderungen einzubehalten. Eine solche Vereinbarung ist zwar zunächst geeignet, eventuelle Ansprüche des Zwischenpächters gegenüber dem weichenden Pächter schnell durchzusetzen, sie birgt jedoch im Hinblick auf andere Fragen, insbesondere das Erzielen des Betrages aus der Wertermittlung einige Gefahren, auf die später einzugehen sein wird.

2. Ansprüche des Pächters

Auch dem ausscheidenden Pächter stehen selbstverständlich Ansprüche aus der Beendigung des kleingartenpachtvertrages zu.

a) Wegnahme von Anpflanzungen und Anlagen

Der ausscheidende Pächter kann, ähnlich wie der Mieter einer Wohnung, die von ihm eingebrachten Sachen aus dem Kleingarten entfernen. Dies betrifft insbesondere die Anpflanzungen und Baulichkeiten.

Dieser Anspruch, der sich aus § 547 a BGB ergibt, kann vertraglich ausgeschlossen werden. Insbesondere in älteren Pachtverträgen finden sich häufig Klauseln, dass der Pächter die Pachtsache mit den Anpflanzungen und Baulichkeiten an den Verpächter zurückzugeben hat. Dies bedeutet letztlich einen (zulässigen) vertraglichen Ausschluss des Wegnahmerechtes des Pächters.

Diese Situation korrespondiert mit dem vertraglichen Ausschluss des Beräumungsrechtes des Verpächters und ist vor dem selben historischen Hintergrund zu sehen. In den Fällen, in denen ein Nachfolgepächter vorhanden ist und Einigkeit über die Höhe der Ablösesumme besteht, mögen solche vertraglichen Vereinbarungen durchaus noch sachdienlich sein.

Problematisch können sie jedoch immer dann werden, wenn entweder kein Nachfolgepächter vorhanden ist, oder dieser nicht bereit ist, den vom weichen Pächter geforderten Ablösebetrag zu zahlen. Es ist nämlich zu beachten, dass beim vertraglichen Ausschluss des Wegnahmerechtes ein Entschädigungsanspruch des weichen Pächters gem. 547 a Abs. II BGB in Höhe einer angemessenen Entschädigung existiert. Es besteht also die Gefahr, dass der Zwischenpächter in solchen Fällen auch ohne das Vorhandensein eines Nachfolgepächters die Entschädigung an den abgebenden Pächter zahlen muss, was zu einer erheblichen finanziellen Belastung des Zwischenpächters führen dürfte.

b) Entschädigung bei nicht pächterverschuldeter Verpächterkündigung

§ 11 BKleingG schreibt vor, dass der weichende Pächter vom Verpächter bzw. demjenigen, der die Fläche in Anspruch nimmt, entschädigt werden muss, wenn die Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG durch den Verpächter ausgesprochen wird. In diesen, und nur in diesen, Fällen steht dem weichen Pächter ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch zu, dessen Höhe in der Regel durch Wertermittlungsrichtlinien ermittelt wird. Wesentlich ist also, dass ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch nur für diese Arten der nicht vom Pächter verschuldeten Verpächterkündigung besteht.

Kündigt der Pächter selbst, oder wird ihm wegen Pflichtverletzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BKleingG gekündigt, gibt es diesen gesetzlichen Entschädigungsanspruch nicht. Auch hier kann jedoch ein vertraglicher Entschädigungsanspruch im Einzelfall bestehen, nämlich, wenn das Wegnahmerecht ausgeschlossen wurde und somit die Ausnahmeregelung des § 547 a Abs. II BGB zur Anwendung kommt.

c) Rückerstattung überbezahlten Pachtzinses bzw. Nebenkosten

In den Fällen, in denen das Pachtverhältnis zu einem Zeitpunkt endet, der nicht mit dem Ende des Pachtjahres identisch ist, kann es vorkommen, dass der Pächter bereits Pachtzins für das gesamte Jahr vorentrichtet hat. Gleiches kann

für Nebenkosten gelten. Es ist also möglich, dass hier eine Rückerstattung an den Pächter erfolgen muss.

Aufgrund der Wichtigkeit dieser Frage sei an dieser Stelle nochmals auf die Eingangsbemerkung hingewiesen, dass es sich hier stets um die gesetzlichen Ansprüche handelt, die durch den jeweiligen Einzelvertrag modifiziert oder aber ausgeschlossen sein können. Aufgrund der geänderten Nachfragesituation für Kleingärten ist zum jetzigen Zeitpunkt leider zu verzeichnen, dass ein Teil der abgeschlossenen Verträge nicht unbeträchtliche rechtliche Risiken mit sich bringen. Der Verfasser hat einige dieser Formulierungen, die in der bisherigen Praxis aufgetreten sind, als Anlagen III a - d diesem Beitrag beigefügt und auf die jeweiligen Rechtsfolgen hingewiesen.

Mögliche Vorschläge zur Verhinderung von Nachteilen sind als Anlagen IV und V beigefügt.

3. Verjährung der jeweiligen Ansprüche

Nach dem deutschen Recht unterliegen Ansprüche der Verjährung, d.h. nach Ablauf einer bestimmten Frist erhält der jeweilige Schuldner der Leistung ein dauerndes Verweigerungsrecht. Im Ergebnis bedeutet dies, dass nach Ablauf dieser Frist die Ansprüche nicht mehr gerichtlich durchgesetzt werden können. Nach allgemeinem Recht verjähren Ansprüche aus dem BGB nach 30 Jahren.

Das Gesetz kennt jedoch eine Reihe von Ausnahmetatbeständen, in welchen festgelegt ist, dass die jeweiligen Ansprüche bereits früher verjähren. Im Wesentlichen dienen solche kurzen Verjährungsfristen dem Rechtsfrieden, d.h. es soll sicher gestellt werden, dass die jeweiligen Rechtsbeziehungen zu einem bestimmten Zeitpunkt endgültig aufgelöst werden. Gerade das Miet- und Pachtrecht, und somit auch das Kleingartenpachtrecht kennt eine Reihe solcher kurzen Verjährungsfristen. Im Einzelnen sind folgende Fristen zu beachten (vergleiche auch Anlage II):

a) 6-monatige Verjährung gem. § 558 BGB

aa) Verpächter:

- Beräumungsanspruch
- Rekultivierungsanspruch
- Schadensersatz wegen unterlassener Rekultivierung

ab) Pächter:

- Wegnahme von Anpflanzungen und Anlagen
- Ersatzansprüche bei Abwendung bzw. Ausschluss der Wegnahme

Wesentlich ist, dass diese kurze Verjährungsfrist für den Verpächter mit dem Zeitpunkt beginnt, in welchem er die Sache zurückerhält, d.h. zu dem Zeitpunkt, in welchem der Pachtvertrag beendet ist und der Kleingärtner die Pachtsache nicht mehr als Kleingarten nutzt. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

b) 4-jährige Verjährungsfrist gem. § 197 BGB

ba) Verpächter:

- rückständige Pacht
- Nutzungsausfallentschädigung bei nicht fristgemäßer Rückgabe
- Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe
- Rückständige Nebenkosten (Wasser-/ Stromlieferungen)

bb) Pächter:

- Rückerstattung überzahlter Pacht, wenn über die Grenze des § 5 Abs. 1 BKleingG hinausgehend
- Rückerstattung überzahlter Nebenkosten

Die Verjährungsfrist für diese Ansprüche beginnt gem. § 201 BGB mit dem Schlusse des Jahres, in welchem der Anspruch geltend gemacht werden könnte, im Zweifel also mit dem 31.12. desjenigen Jahres, in welchem der Anspruch entstanden ist.

b) 30-jährige Verjährung gem. § 195 BGB

ca) Verpächter:

- Rückgabe des Gartens
- Rechtskräftig festgestellte Ansprüche

cb) Pächter:

- Rückerstattung vorausbezahlten Pachtzinses
- Rechtskräftig festgestellte Ansprüche

Die 30-jährige Verjährungsfrist beginnt jeweils mit der Entstehung des Anspruches.

Insbesondere die Verjährung des Beräumungsanspruches kann problematisch sein. Nach Ablauf dieser Frist ist es nicht mehr möglich, den ausgeschiedenen Pächter zu zwingen, sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) von der Parzelle zu beräumen. Im Ergebnis würde dies wiederum bedeuten, dass der Verpächter das Beräumungsrisiko trägt.

Es kann also durchaus die Notwendigkeit bestehen, den Eintritt der Verjährung zu verhindern. Dies ist einerseits möglich durch das Erheben einer Klage, die auf die entsprechende Leistung, hier also die Beräumung gerichtet ist. Diese Klage müsste vor Ablauf der Verjährungsfrist also spätestens mit dem letzten Tage des 6. Monats beim Gericht eingegangen sein. Dies wird jedoch in vielen Fällen nicht zweckmäßig sein, da einerseits ein erheblicher Aufwand erforderlich wäre, andererseits ja durchaus die Möglichkeit besteht, dass auch nach Ablauf dieser 6 Monate noch ein Nachfolgepächter gefunden wird. Insofern wird es zu überlegen sein, ob es andere Möglichkeiten der Verhinderung des Verjährungseintrittes gibt. Eine solche Möglichkeit ist der Abschluss einer Vereinbarung über die Abwicklung des Pachtverhältnisses bzw. einer entsprechenden Vereinbarung im Pachtvertrag selbst. Inhalt einer solchen Vereinbarung könnte es sein, dass es dem weichenden Pächter gestattet wird, sein Eigentum für einen längeren Zeitraum auf der Parzelle zu belassen, was den Verjährungsbeginn gem. § 558 BGB zumindest nach hinten verschiebt. Formulierungsvorschläge für neue Pachtverträge als auch für eine Abwicklungsvereinbarung sind in den Anlagen IV und V beigefügt.

II. Zur Rolle der Wertermittlung beim Pächterwechsel

Zu Beginn dieses Abschnittes sei noch einmal auf die bereits vorstehend getroffene Feststellung verwiesen, dass ein Entschädigungsanspruch des einzelnen Pächters nach dem Gesetz nur im Falle einer Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG, also einer nicht vom Pächter verschuldeten Verpächterkündigung besteht. Darüber hinaus gibt es einen solchen gesetzlichen Anspruch nur, wenn zuvor vertraglich das Wegnahmerecht des Pächters ausgeschlossen wurde. Auch diesbezüglich wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Auch die Problematik der Wertermittlung wird vom Gesetzgeber zunächst nur im Zusammenhang mit der Verpächterkündigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG im § 11 BKleingG erwähnt. Dies bedeutet zunächst, dass im Falle einer Pächterkündigung bzw. einer vom Pächter verschuldeten Verpächterkündigung die Wertermittlung gesetzlich nicht vorgeschrieben ist.

Unbeschadet dessen finden sich jedoch in vielen Verträgen Klauseln, wonach bei jedem Pächterwechsel eine Wertermittlung durchzuführen ist. Auch hier mag der Grund für eine solche Vertragsklausel darin zu suchen sein, dass in Zeiten gesteigerter Nachfrage nach Kleingärten verhindert werden sollte und musste, dass diese "meistbietend" vergeben wurden. Insofern diene die Wertermittlung bei jedem Pächterwechsel hier vorrangig der Preisregulierung und sollte sicherstellen, dass die Kleingärten erschwinglich bleiben. In einigen Verbandsbereichen, insbesondere bei sehr attraktiv gelegenen Kleingartenanlagen oder aber einer hohen Nachfrage nach Kleingärten, mag diese Funktion auch heute noch eine wesentliche Rolle spielen.

Überall dort, wo das Angebot an Kleingärten die Nachfrage übersteigt ist nach Auffassung des Verfassers diese preisregulierende Funktion der Wertermittlung jedoch in den Hintergrund getreten. Trotzdem erfüllt diese einen wesentlichen Zweck bei der Abwicklung von Pachtverhältnissen, nämlich den, dass über die Wertermittlung eine Kontrolle stattfindet, ob während der Pachtzeit durch den ausscheidenden Pächter die Bestimmungen des BKleingG eingehalten worden sind. Insofern sollte in der Wertermittlung in jedem Falle festgehalten werden, welche Mängel im Sinne des BKleingG vorhanden sind. Es hat also eine Bestandsaufnahme stattzufinden. Im weiteren muss sichergestellt werden, dass die geeigneten Maßnahme veranlasst werden, diese Mängel zu beseitigen. Dies kann unterschiedlich gehandhabt werden, nämlich das entweder bereits die Wertermittler selbst die Beseitigung verlangen und im Protokoll der Wertermittlung fixieren oder aber eine entsprechende Information an den Zwischenpächter oder aber die Vereine geben, damit diese die entsprechenden Maßnahmen veranlassen können. Unterbleiben solche Feststellungen und Festlegungen und wird der Garten ohne jeglichen Vorbehalt an den Nachfolgapächter verpachtet, ist es durchaus möglich, dass dann vom Nachfolgapächter die Beseitigung der entsprechenden Mängel (sei es die übergroße Laube oder aber Waldbaumbewuchs etc.) nicht mehr verlangt werden kann. Dies kann ggf. zu erheblichen vertraglichen Problemen führen, nämlich immer dann, wenn der Grundstückseigentümer die Beseitigung von Mängeln verlangt und diese gegenüber dem Unterpächter nicht mehr durchgesetzt werden können.

Die Wertermittlung hat also in vielen Fällen einen Funktionswandel weg von der Preisregulierung hin zur Kontrolle und Gewährleistung der Einhaltung des Gesetzes vollzogen.

Eingedenk des Vorstehenden ergibt sich jetzt die Frage, wie mit dem, zumindest dem Namen nach wesentlichem Bestandteil der Wertermittlung, nämlich dem ermittelten Wert umzugehen ist. Verbindlich ist dieser, zumindest nach dem Gesetz, nur in den Fällen der Verpächterkündigung gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 2 bis 6 BKleingG (§ 11 BKleingG). In allen anderen Fällen sieht das Gesetz eine solche Verbindlichkeit nicht vor. Es obliegt also im Regelfall dem ausscheidenden Pächter, mit einem eventuellen Nachfolger die Bedingungen des Eigentumsüberganges, also auch den Kaufpreis auszuhandeln, wobei dieser dann durchaus auch von dem wertermittelten Betrag abweichen kann.

Eine solche Abweichung des Kaufpreises von dem Betrag der Wertermittlung wird zumindest immer dann unproblematisch sein, wenn aufgrund der geringen Nachfrage niedrigere Beträge als die in der Wertermittlung festgehaltenen, gezahlt werden. In solchen Fällen erscheint es durchaus unproblematisch, von der Marktsituation auszugehen.

Dies war jedoch insbesondere bei älteren Verträgen nicht gewollt worden, so dass in den verschiedensten Formen eine Festschreibung des Betrages aus der Wertermittlung erfolgte. In den meisten Fällen erfolgte dies kombiniert mit dem Ausschluss des Wegnahmerechtes, d.h. der abgebende Pächter wurde vertraglich verpflichtet, sein Eigentum auf der Parzelle zu belassen, gleichzeitig wurde festgelegt, dass ihm (lediglich) der Betrag aus der Wertermittlung zusteht.

Eine solche vertragliche Regelung mag auch heute noch angemessen sein, wenn ein Nachfolger bereit ist, den ermittelten Betrag zu zahlen. Wünschenswert ist eine solche vertragliche Regelung immer dann, wenn ohne sie die Gefahr bestünde, dass über die Wertermittlung hinausgehende Beträge geleistet werden könnten.

In allen anderen Fällen, nämlich immer dann, wenn die örtliche Nachfrage nach Kleingärten gering ist, birgt eine Festschreibung des wertermittelten Betrages jedoch erhebliche Probleme, da dann der Zwischenpächter verpflichtet werden kann, die Differenz zwischen den tatsächlich gezahlten und dem wertermittelten Betrag an den ausscheidenden Pächter zu leisten. Auch dies ist keine abstrakte Gefahr, existieren doch erste Gerichtsurteile, in denen Zwischenpächter verurteilt worden sind, Teile der Wertermittlung an den ausscheidenden Pächter zu zahlen. Auch hier sei auf die Anlagen III a - d verwiesen, die solche Vertragsgestaltungen kritisch betrachten.

Es sollte also insbesondere in Gegenden, in denen die Nachfrage nach Kleingärten auf Dauer das Angebot nicht übersteigt, darauf geachtet werden, dass keine Verpflichtung besteht, die Beträge aus der Wertermittlung zu zahlen. So hat ein Landgericht kürzlich einen Bezirksverband verurteilt, einen bestimmten Betrag an einen ausgeschiedenen Pächter zu zahlen.

Dort war im Vertrag formuliert worden, dass der Kleingärtner sein Eigentum im Kleingarten belassen muss. Dieser sollte an den Verpächter übergeben werden, der eine Abschätzung veranlasst. Ferner war festgehalten worden, dass die Schätzung für beide Seiten verbindlich sei. In dem vom Gericht entschiedenen Fall war nunmehr zwar ein Nachfolgepächter vorhanden, dieser hatte jedoch nur ca. die Hälfte des Schätzwertes zahlen wollen. Die entsprechende Summe war an den ausscheidenden Pächter weitergegeben worden und dieser klagte nunmehr die Differenz zwischen dem wertermittelten Betrag und der Kaufsumme ein.

Letztlich hat das Landgericht in diesem Fall so entschieden, dass es aufgrund der vertraglichen Konstellation, insbesondere des Ausschlusses des Wegnahmerechtes und der Verbindlichkeit des Schätzwertes im Risikobereich des Verpächters, also des Bezirksverbandes, liegt, dass und ob die entsprechende wertermittelte Summe erzielt wird. Ist dies nicht möglich, muss die Differenz vom Zwischenpächter getragen werden.

Auch Formulierungen, die den Kaufpreis erst fällig stellen, wenn ein Nachfolgepächter vorhanden ist, sind problematisch, da dies zunächst das Risiko der Erzielung des wertermittelten Betrages nicht ausschließt, darüber hinaus sind durchaus auch Konstellationen denkbar, in denen selbst bei nicht Vorhandensein eines Nachfolgers die betreffenden Summen gezahlt werden müssen, da § 547 a Abs. 2 BGB dem ausscheidenden Pächter ein gesetzliches Recht auf eine angemessene Entschädigung zubilligt.

Vertragliche Regelungen wie die vorstehend beschriebene, sollten also sehr kritisch hinterfragt werden und nur noch in solchen Fällen zur Anwendung kommen, in denen die Nachfrage nach Kleingärten das Angebot deutlich übersteigt.

Rechtlich problematisch ist ferner die Frage, was passiert, wenn während der Laufzeit eines Vertrages die Wertermittlungsrichtlinien geändert werden. Relevant ist diese Frage zunächst nur in den Fällen, in denen eine Verbindlichkeit des wertermittelten Betrages, zumindest als Obergrenze, festgeschrieben ist. In solchen Fällen kann durchaus die Konstellation eintreten, dass ein Kleingärtner, der die Anpflanzungen und Baulichkeiten eines Gartens zu den damals geltenden Bedingungen der Wertermittlungsrichtlinie erworben hat, nunmehr einen geringeren Anspruch haben soll, da sich die Wertermittlungsrichtlinie geändert hat und die Wertermittlung desselben Gartens mit einer geringeren Summe endet.

Unproblematisch wird diese Situation immer dann sein, wenn aufgrund der geringeren Nachfrage ohnehin nur der geringere Betrag oder aber darunter liegende Summen gezahlt werden würden. Problematisch könnte sich eine solche Situation immer dann gestalten, wenn der ausscheidende Pächter nachweisen kann, dass er ohne die Änderung der Wertermittlungsrichtlinie von einem Nachfolgepächter einen höheren Vertrag hätte erhalten können. Auch hier besteht das Risiko, dass der Zwischenpächter die Differenz beider Werte zu tragen hat.

III. Probleme bei passiven oder nicht mehr auffindbaren Pächtern und nicht vorhandenem Nachfolgepächter

Unbeschadet des Vorstehenden sind in der Vergangenheit die Mehrzahl der Pächterwechsel bei vorhandenen Nachfolgepächter einvernehmlich abgewickelt worden. Probleme treten in aller Regel dann auf, wenn entweder der ausscheidende Pächter sich völlig passiv verhält bzw. nicht mehr auffindbar ist oder aber kein Nachfolgepächter vorhanden ist.

1. Passiver bzw. nicht mehr auffindbarer Pächter

Sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern kommt es in Einzelfällen vor, dass ein Pächter jegliche Bemühungen des Zwischenpächters ignoriert und keinerlei Reaktionen zeigt.

Gerade solche Kleingartenparzellen bieten oft nach kurzer Zeit einen außerordentlich störenden Anblick, so dass die Notwendigkeit besteht, sie wieder einer ordnungsgemäßen Nutzung zuzuführen. Solange das Pachtverhältnis mit dem jeweiligen Pächter noch existiert, ist es sehr schwierig, diese ordnungsgemäße Nutzung durchzusetzen, wenn der Pächter nicht reagiert.

Es sollte in solchem Zusammenhang darauf geachtet werden, dass die einzelnen Unterpachtverträge eine Bestimmung enthalten, wonach es dem Verpächter gestattet wird, die Kleingartenparzelle auch ohne vorherige Zustimmung des Pächters zu betreten, wenn es die ordnungsgemäße Verwaltung der gesamten Kleingartenanlage erfordert. Nur in solchen Fällen wäre es nach vorheriger Ankündigung möglich, ggf. im Wege der gemeinnützigen Vereinsarbeit Pflegemaßnahmen an diesen Gärten durchzuführen. Findet sich eine solche Klausel nicht im Pachtvertrag stellt das ungenehmigte Betreten des verpachteten Gartens formaljuristisch einen Hausfriedensbruch dar, der ggf. strafrechtlich geahndet werden könnte.

Um dauerhaft die Möglichkeit zu erhalten, den Garten wieder einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zuzuführen, muss in jedem Falle das betreffende Pachtverhältnis gelöst werden. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des BKleingG wird verwiesen.

Jedoch berechtigt auch die Kündigung des Pachtverhältnisses den Verpächter zunächst nur, die Parzelle zu betreten, er ist jedoch, zumindest vor Ablauf der Verjährungsfrist von 6 Monaten für den Wegnahme- bzw. Ersatzanspruch des Pächters, nicht berechtigt, ohne weiteres über das Eigentum des Pächters zu verfügen, d.h. dieses beiseite zu schaffen, zu vernichten etc.. Auch dies hat in einigen Fällen in der Vergangenheit zu Strafanzeigen gegen Vereinsvorstände etc. geführt.

Nach der deutschen Rechtsordnung muss auch im Falle der vollständigen Passivität des Pächters der Beräumungsanspruch des Verpächters grundsätzlich gerichtlich durchgesetzt werden. Lediglich in Einzelfällen, wenn dies nicht angezeigt erscheint, sollte, jedoch unter juristischer Begleitung, nach anderen Möglichkeiten gesucht werden, die Parzelle wieder ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

Noch problematischer können sich die Fälle darstellen, in denen der Pächter unbekanntes Aufenthaltsort hat. Hier muss zunächst versucht werden, über das Einwohnermeldeamt, die Deutsche Post oder aber andere geeignete Personen Nachforschungen anzustellen, ob der derzeitige Aufenthalt des Pächters ermittelt werden kann. Wenn dies nicht möglich ist, sieht die Zivilprozessordnung für diesen Fall die amtliche Bekanntmachung von Schriftstücken durch Aushang an der Gerichtstafel vor.

Grundsätzlich muss also auch in diesen Fällen ein ordentliches juristisches, ggf. gerichtliches, Verfahren durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sollten wiederum nur mit entsprechender juristischer Begleitung in Angriff genommen werden, da ansonsten erhebliche Nachteile, bis hin zu strafrechtlichen Verfolgungsmaßnahmen oder aber Schadensersatzforderungen für die jeweiligen Vereinsvorstände entstehen können.

2. Pächter, „wechsel“ ohne Nachfolger

Aufgrund der bereits mehrfach angesprochenen gesunkenen Nachfrage nach Kleingärten ist sowohl in den alten als auch den neuen Ländern zunehmend der Fall zu verzeichnen, dass für einen frei werdenden Kleingarten nicht sofort ein Nachfolger bereit steht. In einer nicht unbeträchtlichen Anzahl von Fällen wird dies möglicherweise nie wieder der Fall sein.

Das damalige Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner Studie „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ im Februar 1998 u.a. die Altersstruktur der Kleingärtner ermittelt. Nach dieser Studie waren im Erhebungszeitraum 74 % aller Kleingärtner in Deutschland 50 Jahre und älter. Demgegenüber waren nur 4,2 % aller Kleingärtner jünger als 30 Jahre, 29,1 % zwischen 30 und 39 Jahren alt.

Aufgrund dieser Altersstruktur ist davon auszugehen, dass in ca. drei Vierteln aller Kleingärten in Deutschland in den nächsten 15 bis 20 Jahren ein Pächterwechsel stattfinden wird. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen erscheint es zumindest dem Verfasser nicht gesichert, dass sämtliche dieser Parzellen neu vergeben werden können. Es besteht also durchaus die Möglichkeit, dass in allen Verbandsbereichen eine gewisse Anzahl von Kleingärten nicht wieder vergeben werden kann. Auch wenn es sicher gelingen wird, einen Teil dieser frei gewordenen Gärten in Gemeinschaftseinrichtungen umzuwandeln, werden doch einige Flächen an die Eigentümer zurückgegeben werden müssen.

In diesem Zusammenhang, jedoch auch bei der Umwandlung in Gemeinschaftseinrichtungen, entsteht die Frage der Beräumung der Parzellen. Hier wäre es mit Sicherheit sehr problematisch, wenn diese Beräumungspflicht von den Kleingärtnervereinen und -verbänden getragen werden müsste. Es wird in diesem Zusammenhang also darauf ankommen, zunächst durch die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen und später durch die Durchsetzung der Beräumungspflicht seitens des Pächters dafür Sorge zu tragen, dass Beräumung durch die Pächter stattfindet. Erfahrungen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Beräumung einer Kleingartenparzelle selbst bei hohem Eigenleistungsanteil der Vereinsmitglieder sehr schnell einen Betrag von 5.000 bis 10.000 DM erreichen und übersteigen kann. In Einzelfällen sind Räumungskosten von 15.000 bis 20.000 DM bekannt geworden.

Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde hat diese Problematik erkannt und eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die sich mit dieser Problematik beschäftigt hat. Der Verfasser geht davon aus, dass der Abschlußbericht dieser Arbeitsgruppe in absehbarer Zeit veröffentlicht wird. In diesem Zusammenhang sei jedoch auf die Anlagen IV und V verwiesen, in denen Vorschläge zur Lösung dieser Problematik unterbreitet werden. Weiteres wird im bald erscheinenden Papier der Arbeitsgruppe nachzulesen sein.

Der vorstehende Beitrag sollte aufzeigen, dass die Durchführung eines Nutzer-/pächterwechsels in Bezug auf einen Kleingarten durchaus einige Probleme mit sich bringen kann, wenn die dafür geltenden Grundsätze, Verjährungsfristen etc. nicht beachtet werden. Es ist den jeweils Handelnden zu empfehlen, sich diese Problematik bewusst zu machen. Der Verfasser empfiehlt, bei Auftreten eines der angesprochenen Probleme das weitere Vorgehen mit den jeweiligen Verbänden ggf. den Verbandsjuristen, abzustimmen.

Abwicklung von beendeten Kleingartenpachtverhältnissen
(gesetzliche Situation – vertragliche Regelung kann abweichen)

Ansprüche

des Verpächters

des Pächters

• Herausgabe des Gartens:

**§ 556 I, III BGB, § 581 II BGB,
§ 41 I BKleingG**

durch:

**- Besitzräumung
bzw. –aufgabe**

- Übergabe aller Schlüssel

**- kann an Verpächter oder Beauftrag-
ten oder Nachpächter geschehen
(letzteres, wenn Verpächter
zustimmt)**

• Räumung des Gartens

§ 556 I BGB

Entfernung von eingebrachten

oder

gegen Entgelt übernommener

Anpflanzungen und Anlagen

**- Wegnahme von Anpflanzungen
und Anlagen**

§ 547a BGB

**- Entschädigung für vertragsgemäß
im Garten zurückgelassene Sachen**

§ 547 a II BGB

§ 11 BKleingG

Abwicklung von beendeten Kleingartenpachtverhältnissen
(gesetzliche Situation – vertragliche Regelung kann abweichen)

Ansprüche

des Verpächters

- ggf. Herstellung vertragsgemäßer Zustand § 548 BGB (Rekultivierung)
wenn nicht Totalberäumung
- ggf. Schadenersatz wegen Pflichtverletzung § 326 BGB

des Pächters

- Rückerstattung überzahlten Pachtzinses bzw. Nebenkosten
§ 557 a BGB

Verjährung von Ansprüchen aus beendeten Kleingartenpachtverhältnissen

- 6 Monate: § 558 BGB

a) Verpächter

- Beräumungsanspruch
- Rekultivierungsanspruch
- Schadensersatzanspruch

b) Pächter

- Wegnahme von Anpflanzungen und Anlagen
- Ersatzansprüche bei Abwendung bzw. Ausschluss der Wegnahme

- 4 Jahre: § 197 BGB

a) Verpächter

- rückständige Pacht
- Nutzungsausfallentschädigung bei nicht fristgemäßer Rückgabe
- Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe
- rückständige Nebenkosten (Wasser-, Stromlieferungen)

b) Pächter

- Rückerstattung überzahlter Pacht, wenn über § 5 I BKleingG hinaus
- Rückerstattung überzahlter Nebenkosten

- 30 Jahre: § 195 BGB

a) Verpächter

- Rückgabe des Gartens
- rechtskräftig festgestellte Ansprüche

b) Pächter

- Rückerstattung vorausbezahlten Pachtzinses
- rechtskräftig festgestellte Ansprüche

Problematische Vertragsgestaltungen

Formulierung:

§ 6 Rückgabe des Gegenstandes des Kleingartenpachtverhältnisses

- (1) Nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ist das Grundstück mit seinem gesamten Einrichtungen und Kulturen dem Verpächter in einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand zurückzugeben.

- (2) Die auf dem Grundstück vorhandenen Einrichtungen und Kulturen werden von der Schätzungskommission entsprechend den Richtlinien des Verbandes nach dem Zeitwert taxiert und von dem Spartenvorstand nach Zahlung des geschätzten Betrages innerhalb einer angemessenen Frist durch den neuen Nutzer des Grundstückes vergütet. Ein Rechtsverhältnis zwischen abgebendem und neuem Pächter besteht nicht.

Rechtsfolgen:

- keine Beräumungspflicht durch den ehemaligen Pächter
- Entschädigungspflicht des Vereines unabhängig vom Nachfolgepächter

Problematische Vertragsgestaltungen

Formulierung:

§ 8 Rückgabe des Kleingartens

- (1) Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der Kleingarten mit den darauf befindlichen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese zur weiteren kleingärtnerischen Nutzung erforderlich sind, dem Vorstand in einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand zu übergeben. Alle nicht erforderlichen Einrichtungen sind von den bisher Nutzungsberechtigten zu entfernen.

- (2) In einem Kaufvertrag zwischen den bisherigen und den nachfolgenden Nutzungsberechtigten sind Festlegungen über die Vergütung der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen entsprechend des von einer Schätzungskommission des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter festgestellten Wertes zu treffen. Der Kaufvertrag ist vom Vorstand zu bestätigen.

Rechtsfolgen:

- kein Anspruch auf Totalberäumung, lediglich ungesetzliche oder unbrauchbare Sachen
- keine Entschädigungspflicht des Vereines/ Verbandes

Problematische Vertragsgestaltungen

Formulierung:

§ 9

1. Bei Kündigung oder Erlöschen des Unterpächterverhältnisses müssen die – mit Ausnahme der in § 8 Abs. 2 bezeichneten Einrichtungen und Gegenstände – mit dem Grund und Boden fest verbundene Einrichtungen und Gegenstände wie Gartenlauben, Anbauten, Pumpen, Zäune, Bäume, Sträucher usw. im Kleingarten verbleiben.
2. Dem Unterpächter steht für die gem. Abs. 1 im Kleingarten zurückgelassenen Sachen eine angemessene Entschädigung zu. Das gilt nicht für Inventar.
3. Der Unterpächter hat den Kleingarten mit den in ihm (nach Absatz 1 bezeichneten) zurückgelassenen Sachen dem Verpächter zu übergeben, der die Abschätzung veranlasst. Die Höhe des Schätzwertes wird von einem unabhängigen Sachkundigen/Fachberater vom Bezirksverband als Entschädigungsbetrag festgestellt. Die Schätzung ist für Pächter und Unterpächter verbindlich.

Rechtsfolgen:

- keine Beräumungspflicht des ausscheidenden Pächter
- Entschädigungspflicht des Zwischenpächters, unabhängig vom Vorhandensein Nachfolgapächter

Problematische Vertragsgestaltungen

Formulierung:

1. Bei Kündigung oder Erlöschen des Unterpachtverhältnisses müssen die – mit Ausnahmen der in § 8 Abs. 2 bezeichneten Einrichtungen und Gegenstände – mit dem Grund und Boden fest verbundene Einrichtungen und Gegenstände wie Gartenlauben, Anbauten, Pumpen, Zäune, Bäume, Sträucher usw. im Kleingarten verbleiben.
2. Dem Unterpächter steht für die gem. Abs. 1 im Kleingarten zugelassenen Sachen eine angemessene Entschädigung zu. Das gilt nicht für Inventar.
3. Der Unterpächter hat den Kleingarten mit den in ihm (nach Absatz 1 bezeichneten) zurückgelassenen Sachen dem Verpächter zu übergeben, der die Abschätzung veranlasst. Die Höhe des Schätzwertes wird von einem unabhängigen Sachkundigen/ Fachberater vom Bezirksverband als Entschädigungsbetrag festgestellt. Die Schätzung ist für den Pächter und Unterpächter verbindlich.
4. Der Entschädigungsbetrag ist erst zu zahlen, wenn der Gartennachfolger den Übernahmepreis an den Verpächter gezahlt hat.

Rechtsfolgen:

- keine Beräumungspflicht des ausscheidenden Pächters
- Risiko der Erzielung des Schätzwertes beim Verpächter, ggf. Pflicht zur Erstattung der Differenz zwischen Wertermittlung und gezahltem Kaufpreis
- generell bei Ausschluss des Wegenahmerechtes:
Gefahr der Zahlungspflicht für Entschädigungen bei Verpächter, da Wegnahme nach § 547a II nur gegen Zahlung angemessener Entschädigung abgewendet werden darf. (Achtung: Anspruch verjährt denn erst nach 30 Jahren!)

Anlage IV

Bei neuen Verträgen:

Pächterwechsel

Im Falle der Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter fällt der Garten an den Verpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet. Für diese Auseinandersetzungen gelten folgende Bestimmungen:

Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Verfallene oder unbrauchbare sowie das Landschaftsbild verunzierende sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Baulichkeiten sind von dem ausscheidenden Pächter zu beseitigen. Überzählige oder kranke Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen.

Die durch die Wertermittlung entstandenen Kosten und noch entstehenden sonstigen Forderungen des Verpächters sind vom abgegebenen Pächter zu tragen.

Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht. Sollte auch nach Ablauf von 2 Jahren kein Nachfolgepächter gefunden sein, verpflichtet sich der Pächter zur Beräumung des Gartens von seinem Eigentum.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für die Parzelle gefunden ist bzw. diese nicht beräumt ist, eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe des Kleingartenpachtzinses und der öffentlich rechtlichen Lasten für die Parzelle zusammensetzen muss, zu zahlen.

Der Nutzer ermächtigt den Kleingartenverein die Parzelle bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen ausgehen. Der Kleingärtnerverein ist berechtigt, hierfür die im Verein üblichen Stundensätze zu berechnen.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Verschulden des Pächters gelten die Bestimmungen dieses § entsprechend. Der Verpächter ist jedoch berechtigt, den Garten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß instand zu setzen. Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall einen Teil der ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Ablösesumme in Höhe der Mängelbeseitigungskosten ab.

Anlage V

Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages

zwischen

- ehemaliger Pächter -,

dem Verband der Gartenfreunde

- Verpächter -

und

dem Kleingärtnerverein

- Kleingärtnerverein -

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Pachtverhältnis zwischen dem ehemaligen Pächter und dem Verpächter auf Grund zumendet.
Wegen der Beendigung des Pachtvertrages wird folgende Vereinbarung getroffen:
2. Ein Nachfolger für die Kleingartenparzelle des Pächters ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhanden. Für den Fall, dass auch zum Ende des Pachtverhältnisses kein Nachfolger gefunden wird, gelten die folgenden Vereinbarungen:
3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dem ehemaligen Pächter gestattet wird, sein Eigentum (Gartenlaube, Anpflanzungen etc. – näheres wird in der Wertermittlung des Gartens festgehalten -) bis zu einer Neuverpachtung, längstens jedoch bis zum auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Ein erneutes Pachtverhältnis entsteht dadurch nicht.
4. Für den Zeitraum, in welcher der ehemalige Pächter sein Eigentum auf der Kleingartenparzelle belässt, zahlt dieser eine Verwaltungspauschale in Höhe von DM.....jährlich. Sollte die Parzelle innerhalb eines Kalenderjahres neu verpachtet werden können, ist die Pauschale anteilig zu zahlen, ggf. wird sie zurückerstattet.

...2

Variante a:

5. Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, für den Zeitraum gem. Ziffer 3 dieser Vereinbarung, die Kleingartenparzelle in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen durch Samenflug oder ähnliches ausgehen. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung über das Vorstehende hinaus besteht nicht.

oder

Variante b:

Da der ehemalige Pächter nicht in der Lage ist, die Kleingartenparzelle während der unter Ziffer 3 genannten Zeit in einem Zustand zu erhalten, in dem keine Störungen für die übrigen Kleingärtner ausgehen, wird der Kleingärtnerverein ermächtigt, die Parzelle in dem dafür erforderlichen Umfang zu pflegen. Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, die durch Mitglieder des Kleingärtnervereins geleisteten Arbeitsstunden mit den im Verein für die Leistung von Arbeitsstunden üblichen Sätzen, derzeitDM pro Stunde, abzugelten.

6. Sollte bis zum..... kein Nachfolgepächter für die Kleingartenparzelle des ehemaligen Pächters gefunden worden sein bzw. der ehemalige Pächter sich weigern, das Eigentum der Anpflanzungen und Baulichkeiten auf einen Nachfolgepächter zu übertragen, verpflichtet sich der ehemalige Pächter, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist aus Ziffer 3 dieser Vereinbarung die Kleingartenparzelle von seinem Eigentum zu beräumen und beräumt an den Kleingartenverein als bevollmächtigte Vertreter des Verbandes der Gartenfreunde..... herauszugeben.

....., den

ehemaliger Pächter

Verpächter

Kleingärtnerverein

**Die Abwehr öffentlich-rechtlicher Lasten
durch die Kleingärtnervereine/Kleingärt-
nerorganisationen**

- Erfahrungen und Chancen

Peter P a s c h k e
Präsident des Landesverbandes
Sachsen der Kleingärtner e. V. Dresden

Die Abwehr öffentlich-rechtlicher Lasten durch die Kleingärtnervereine/ Kleingärtnerorganisationen

- Erfahrungen und Chancen -

Liebe Verbandsfreunde,

diese Thematik ist mit Schaffung der rechtlichen Grundlagen (§ 5 BKleingG) - Überwälzung von öffentlich-rechtlichen Lasten zu einem Schwerpunktthema bei den Kleingärtnerorganisationen geworden.

Was sind öffentlich-rechtliche Lasten?

Öffentlich-rechtliche Lasten sind Kosten, die zusätzlich auf dem gepachteten Grundstück ruhen, seitens der zuständigen Kommunen oder Zweckverbände erhoben werden und durch die Eigentümer der Flächen auf die Kleingärtnerorganisationen überwälzt werden.

Deshalb sprechen wir auch von zusätzlichen finanziellen Belastungen, die nichts mit den Pachten, Vereinsbeiträgen, Umlagen oder Kosten für Strom und Wasser zu tun haben, sondern in verschiedenen Formen auftreten können und auch schon teilweise enorme Forderungen darstellen.

Welche Formen werden seitens der Gesetzgebung dabei sichtbar?

Die öffentlich-rechtlichen Lasten können in Form von

- Steuern
- Gebühren und Beiträgen

auftreten.

Welche Möglichkeiten können dabei für Kleingärtnervereine wirksam werden?

Zur Problematik Steuern wäre auszuführen, dass diese in zwei Formen auftreten können.

Zum einen wäre dies die **Grundsteuer A**. Diese wird erhoben bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzungsart und kommt überwiegend in Kleingärtnervereinen zur Anwendung.

Bei dieser Steuerfestlegung ist zu beachten, dass 1990 mit den Einigungsfestlegungen bestimmt wurde, dass die Steuerbescheide zur Grundsteuer A in den neuen

Ländern den Nutzern direkt auferlegt worden. In den alten Bundesländern erfolgt dies über den Eigentümer der Fläche.

Die zweite steuerliche Bewertung von Kleingartenflächen ist die Erhebung der **Grundsteuer B**. Damit erfolgt die Zuordnung als unbebautes Land und die Bewertung als Grundvermögen.

Durch Umfragen in allen Landesverbänden ist mir bekannt, dass diese Besteuerungsart bisher nur in den neuen Bundesländern erhoben wird.

Grundsätzlich gilt, dass eine Besteuerung mit der Grundsteuer B eine "Einzelbesteuerung" ist.

Sie wird erhoben für Kleingartenparzellen mit einer Laube (Gebäude auf fremden Grund und Boden), deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz die Grenze von 24 m² bzw. 25 m² (für Lauben, die vor dem 03.10.90 rechtmäßig errichtet worden) überschreitet.

Die Bewertung erfolgt für die gesamte Laubenfläche und nicht nur für die überschrittenen m².

Da der Gesetzgeber bei der Bewertung des Grundvermögens davon ausgeht, dass das Gebäude mit dem Grund und Boden eine Einheit bildet, wird die Fläche der dazugehörigen Kleingartenparzelle ebenfalls mit dieser Steuerart bewertet.

Diese Steuerbescheide ergingen erstmals 1995/1996 direkt an die betroffenen Kleingärtner der neuen Bundesländer. Bei diesen Bescheiden wurde nur die Laubenfläche mit der Grundsteuer B bewertet.

Eine Rückforderung der Grundsteuer B war erst für die Zeit ab 01. Mai 1994 möglich, da die Überwälzung öffentlich-rechtlicher Lasten auf Kleingartenanlagen erst ab diesem Zeitpunkt möglich ist. Diese Rückforderung wurde auch praktiziert, wobei diese nur 4 Jahre betragen darf. (Verjährungsfrist für Steuern)

1996 erfolgte schrittweise auch die Bewertung der entsprechenden Flächen, wobei die Bescheide an die Eigentümer dieser Grundstücksflächen ergingen.

Da sich – im Gegensatz zu den alten Bundesländern – viele Kleingartenflächen auf privatem Pachtland (ca. 50 %) befinden, ergaben sich in den neuen Ländern viele Probleme.

Es gibt Beispiele von bis zu zwölf verschiedenen Eigentümern und Grundstücksgrenzen, die mitten durch eine Laube verlaufen.

Dennoch wurde die Erhebung flächendeckend in Sachsen nach dieser Verfahrensweise fortgeführt. Einige Ausnahmen gibt es bei kommunalen Grundstücksflächen. (Beispiele Chemnitz, Leipzig und einige kleinere Verbände)

Der gegenwärtige Stand zur Grundsteuer B – Problematik wurde seitens der AG “Grundsteuer” des BDG an den Novellierungsausschuss des Bundestages hergetragen. Dieser Ausschuss befasst sich derzeit mit der Gesetzesneufassung des “Bewertungsgesetzes” der Bundesrepublik, das im Jahre 2002 beschlossen werden soll. Das Anliegen der Kleingärtnerorganisation besteht darin, dass Regelungen aufgenommen werden, die festschreiben, dass zukünftig das kleingärtnerisch genutzte Land dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, also der Grundsteuer A, zugeordnet wird. Dies soll unter Beachtung der Laubengröße bis 30 m² erfolgen, damit nicht die Gartenfreunde bestraft werden, die einmal die gesetzliche Möglichkeit hatten, Lauben bis 30 m² Grundflächen zu errichten.

In diesem Prozess brauchen wir aber die Solidarität aller Landesverbände, die jeweils über ihre Finanzministerien dieses Anliegen unterstützen sollten.

Die Erhebung von **“Gebühren”** durch Kommunen oder Zweckverbände ist eine weitere Möglichkeit, um finanzielle Forderungen gegenüber Kleingärtnern geltend zu machen.

Gebühren sind geldliche Forderungen der Kommunen und Zweckverbände, die auf der Grundlage von Satzungen erhoben werden können, um die Aufwendungen der Kommunen oder Zweckverbände gegenüber den Grundstückseigentümern bzw. Grundstücksnutzern geltend zu machen.

Diese Forderungen ergeben insgesamt eine sehr breite Palette an finanziellen Belastungen gegenüber den Kleingärtnerorganisationen und es ist z.Z. noch kein Ende abzuzeichnen.

Im Land Sachsen treten gegenwärtig 15 verschiedene Gebührenarten auf.

Als Beispiele sind zu nennen:

- Straßenreinigungsgebühren
- Abwassergebühren
- Trinkwassergebühren
- Niederschlagswassergebühren
- Abfallgebühren

- Baugenehmigungsgebühren
 - Gebühren für Vereinsfeste
 - Gebühren für Baumschutzsatzungen
 - Kurtaxen
 - Zweitwohnsteuer für Lauben
 - Stromanschlussgebühren
 - Kanalanschlussgebühren
 - Grundbuchgebühren
 - Wegebenutzungsgebühren
 - Gerichts- und Notargebühren
 - Gema-Gebühren
- und als Krönung
- Randuferzonenreinigungsgebühren

All diese Beispiele können aber nur in Form von Gebühren erhoben werden, eine entsprechende beschlossene Satzung die rechtliche Grundlage dafür bildet.

Anhand dieser Aufzählungen wird sichtbar, dass diese geldlichen Forderungen bereits weit die soziale Belastbarkeit des einzelnen Kleingärtners übersteigt.

Im Verhältnis dazu sollte man auf alle Fälle die sozial-verträglichen Pachtzinsregelungen betrachten. Meine persönliche Meinung zu dieser Problematik ist, dass andere geldliche Forderungen den Höchstpachtzins nicht überschreiten sollten, um dem sozialen Anliegen des Kleingartenwesens auch künftig Rechnung zu tragen.

An dieser Stelle möchte ich noch auf Aspekte hinweisen, die wir als Kleingärtnerorganisation selbst betrachten sollten und die teilweise schon Möglichkeiten eröffnen, um diese Belastungsarten nicht voll und umfassend auf die Kleingärtnervereine wirken zu lassen.

Was meine ich damit?

Zum Ersten ist es notwendig, dass die "kleingärtnerische Nutzungsart" in den Kleingartenparzellen auch die bestimmende Nutzungsart ist. Man darf unseren Vertragspartnern, ob Kommune oder privater Verpächter, keine Angriffsfläche bieten, um den Charakter des Kleingartenwesens zu gefährden.

Zum Zweiten ist es notwendig und erforderlich, dass sich die Kleingärtnerorganisationen in Form der Öffentlichkeitsarbeit immer mehr präsentieren und darstellen. Wenn dieser Zusammenhang gut funktioniert, werden sie auch finanziell geringer belastet als diejenigen, die anonym bleiben.

Achtung, Beachtung und Anerkennung kann man sich nur erwerben, wenn man etwas dafür tut und in der Öffentlichkeit einen guten Stellenwert einnimmt. Bereits heute, da diese Elemente zum Tragen kommen, spüren dies Kleingärtnerorganisationen, wenn es um die Frage der zusätzlichen Belastungen geht.

(Empfehlung → Mitwirkung bei den Satzungsgestaltungen)

Die dritte mögliche Form der finanziellen Belastungen für das Kleingartenwesen sind die **“Beiträge” für Anschluss- und Ausbaumaßnahmen**. Diese Vorhaben sind für Kommunen bzw. Zweckverbände sehr kostenintensiv.

Durch Festlegungen in den Satzungen von Kommunen und Zweckverbänden sollen Grundstückseigentümer und –nutzer mit dieser Beitragserhebung (oft sehr hoch) belangt werden, sofern diese Maßnahmen in deren Umfeld realisiert werden.

Leider tritt dies verstärkt in den neuen Bundesländern auf und nur durch das Engagement von Funktionsträgern der Verbände und des Landesverbandes konnte diese Beitragserhebung abgewehrt werden.

Dennoch dürfen die Kleingärtnerorganisationen ihre Aktivitäten in dieser Angelegenheit nicht beenden, da die Kommunen und Zweckverbände bestrebt sind, diese Einnahmequelle für sich zu sichern.

Im Positionspapier der AG “Finanzielle Belastungen” des BDG habe ich den Vorschlag eingebracht:

“Alle Ausbau- und Anschlussbeiträge sind zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des BKleingG genutzt werden.”

Ich würde mich freuen, wenn die eingebrachten Vorschläge und Hinweise in allen Verbandsebenen Beachtung finden würden, um die Kräfte unserer großen Interessengemeinschaft noch besser zu bündeln und zu koordinieren.

Zum Abschluss meines Vortrages möchte ich noch auf die Frage eingehen: Wann “trifft” es die Kleingärtnerorganisationen, die bis jetzt noch verschont geblieben sind?

Die neuen Bundesländer sind bereits damit konfrontiert und betroffen, denn mit der kommunalen Strukturänderung entstanden die zusätzlichen Belastungsarten explosionsartig und wirken bereits.

In den alten Bundesländern zeichnet sich diese Entwicklung in verschiedenen Schritten ab, wobei die erste Phase bereits voll eingetreten ist. Was meine ich damit?

Die sich gegenwärtig vollziehende Entkommunalisierung in den alten Bundesländern ist der Beginn des Rückzugs der Kommune aus der Verantwortung für das organisierte Kleingartenwesen.

Die zweite Phase würde ich darin sehen, dass auch die Finanzlage der Kommunen der alten Bundesländer zukünftig nicht besser wird und sie werden in absehbarer Zeit bestrebt sein, zusätzliche Einnahmequellen zu sichern.

Nun zu der Frage des Zeitpunktes.

Allen sind sicher die Aktivitäten der letzten Monate des VDBG (Verband Deutscher Grundstücksnutzer) gegen das Kleingartenwesen der Bundesrepublik bekannt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit dem Schuldrechtsänderungsgesetz eine Entscheidung getroffen, die sich nicht gerade positiv auf das Klientel des VDBG auswirkt. Darin fordert der BGH die Bundesregierung auf, gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, die auf diese Organisation mit drei wesentlichen Schwerpunkten Auswirkungen haben werden:

1. keine Kündigungsmöglichkeiten für Grundstücksnutzer
2. Eigentümer dieser Grundstücke werden nicht zu Entschädigungsleistungen herangezogen
3. Grundstücksnutzer können ebenfalls zur Zahlung öffentlich-rechtlicher Lasten herangezogen werden

Sobald diese Festlegungen gesetzeswirksam werden, ist es nur noch eine Frage der Zeit, wann diese auch für das Kleingartenwesen Gültigkeit erlangen.

Bericht der Arbeitsgruppen zu den Themen:

- “Kleingärten oder Erholungsgrundstücke?
§ 1 Abs. 1 BKleingG im Lichte der jüngsten
Gerichtsurteile”
- “Nutzer-/Pächterwechsel im Kleingarten
- Probleme und mögliche Lösungsansätze”
- “Die Abwehr öffentlich-rechtlicher Lasten durch
die Kleingärtnervereine/Kleingärtnerorganisationen
- Erfahrungen und Chancen”
- “Voraussetzungen für die Anerkennung der
steuerlichen Gemeinnützigkeit der Klein-
gärtnervereine und die Behandlung wirt-
schaftlicher Geschäftsbetriebe”

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke? § 1 Abs 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) im Lichte der jüngsten Gerichtsurteile

Berichtersteller: Dr. jur. Uwe W. Kärsten, Kramnitz

In der Gruppe zum vorgenannten Themenkreis wurden Fragen zu drei Schwerpunkten diskutiert:

- 1. Auslegung des Begriffs „Erholung“ im § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG**
- 2. Die Durchsetzung von Beseitigungsverlangen bzgl. Waldbäume in Kleingärten**
- 3. Interessenvertretung der Kleingärtner gegenüber Behörden**

Zu 1.

Es ist falsch und auch unzweckmäßig, den Erholungsbegriff im § 1 Abs. 1 Nr.1 BKleingG flächenmäßig auf einen Anteil an der Fläche des Kleingartens zu bestimmen. Vielmehr ist der Begriff der Erholung der Art und Weise der konkreten Nutzung des Gartens in Bezug auf die Nutzung des Grund und Boden übergeordnet. Eine Erholung kann beim nicht erwerbsmäßigen Anbau von Gartenbauerzeugnissen wie Obst, Gemüse und Blumen stattfinden oder aber auch bei der Arbeit in Bezug auf den Zierpflanzenanbau.

Wichtig ist jedoch, dass die Fläche für den Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf als notwendiges Merkmal eines Kleingartens deutlich zu erkennen ist und die Nutzungsart des Gartens mitbestimmt. Damit ist allerdings nicht gemeint, dass der Anbau von Obst und Gemüse über 50 % der Fläche des Gartens betragen muss. Der Zierpflanzenanbau kann auch eine größere Fläche als der Gemüse- und Obstanbau einnehmen. Dies lässt der Gesetzestext durchaus zu. Jedoch darf der Obst- und Gemüseanbau nicht eine untergeordnete Rolle spielen oder gar nur noch eine Alibifunktion ausfüllen.

Bezüglich des Anbaus von Gartenbauerzeugnissen Zierpflanzen, Ziersträuchern und bei der sonstigen Gestaltung des Pflanzenbewuchses im Garten sind solche Kulturen zu bevorzugen, die einen hohen ökologischen Effekt für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt ist die ästhetische Gestaltung der Gärten, da diese auch dritten Personen als Anschauung dienen.

Zu 2.

Nach übereinstimmender Auffassung aller namhaften Autoren von Kommentaren zum BKleingG gehören Waldbäume nicht in einen Kleingarten, da sie mit dem Begriff der kleingärtnerischen Nutzung nicht zu vereinbaren sind. Dem wird in den landesrechtlichen Baumschutzregelungen zumeist damit Rechnung getragen, dass Klein-

gärten und Kleingartenanlagen vom Geltungsbereich der entsprechenden Baumschutzregelungen ausgenommen sind.

Danach obliegt es den Kleingärtnern, selbst zu entscheiden, ob Waldbäume in den Kleingärten zumindest zeitweise verbleiben können oder aber durch den Pächter weggenommen werden müssen.

Es ist unzweckmäßig, eine Kampagne zum Fällen aller Waldbäume in den Kleingartenanlagen zu entfachen. Dies ist nicht gewollt. Jedoch muss bei auftretenden Problemen dem Zwischenpächter ermöglicht werden, Beseitigungsverlangen bzgl. der Waldbäume auch gerichtlich durchzusetzen. Solche Situationen entstehen regelmäßig dann, wenn der Eigentümer mit einem entsprechenden Waldbaumbestand begründen will, dass es sich bei den Gärten nicht um Kleigärten im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG handelt und demzufolge ein anderer Pachtzins zu zahlen ist, nachbarschaftliche Streitigkeiten auftreten oder Schäden und Gefahren von Waldbäumen in Kleingärten drohen (Schäden durch Wurzelausläufer, Windbruch). In einigen Ländern, z. B. im Land Brandenburg existiert noch eine Baumschutzverordnung, die auch für Waldbäume in Kleingartenanlagen gilt. Entsprechende Fällgenehmigungen wurden teilweise mit dem Hinweis abgelehnt, dass die auf der Parzelle befindlichen Waldbäume eine kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigen würden.

Einer Fällgenehmigung bedarf es für Waldbäume in Kleingärten nicht, da das BKleingG als Bundesrecht die bestehenden landesrechtlicher Baumschutzregelungen bricht. Dazu liegt ein Beschluss des Amtsgerichts Potsdam vom 31.07.1999 zum Az 75 OWi 335/99 vor, in dem diese Auffassung vertreten wird

Zitat:

“Bei den in einem Kleingarten gefälltten zwei Fichten und einer Lärche handelt es sich um Waldbäume, welche in einem Kleingarten nichts zu suchen haben. Ein Kleingarten ist kleingärtnerisch zu bewirtschaften. Dies ist im § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ausdrücklich vorgeschrieben. Waldbäume und sonstige hochstämmige Bäume gehören nicht dazu. Diese Regelung geht als Bundesrecht der Baumschutzverordnung als landesrecht vor Art. 31 GG.

Für diese materiell rechtlich zulässige Fällung war verfahrensrechtlich auch keine Baumfällgenehmigung erforderlich. Abgesehen davon, dass bei der Genehmigungsbehörde eine Ermessensschrumpfung auf Null vorgelegen hätte, schreibt das BKleingG nicht nur keine Genehmigung vor, sondern erklärt vielmehr die Bewirtschaftung mit solchen Waldbäumen für unzulässig.“

Sofern in den Ländern ähnliche, für die Kleingärtner ungünstige Baumschutzregelungen bestehen, sollte versucht werden, diese zu ändern. Als zweckmäßig wird angesehen, den Geltungsbereich der Baumschutzregelungen nur auf die gemeinschaftlichen Flächen in den Kleingartenanlagen zu bestimmen, jedoch nicht für die Fläche der Gärten (Parzellen) selbst.

Zu 3.

Die Art und Weise der Interessenvertretung der Kleingärtner gegenüber Behörden im weitesten Sinne ist sehr vielfältig. Die erzielten Effekte unterscheiden sich in den alten Bundesländern erheblich von denen in den neuen Bundesländern.

Zum Beispiel ist eine Förderung des Kleingartenwesens in den alten Bundesländern in erheblichen Größenordnungen weitestgehend üblich, während dies in den neuen Bundesländern wenig oder überhaupt nicht der Fall ist.

Gilt es, Interessen der Kleingärtner gegenüber Behörden durchzusetzen, sind zunächst dazu Gespräche auf den unterschiedlichen Ebenen zu führen, in denen die Forderungen der Kleingärtner deutlich mit Begründung und Fristsetzung vorgetragen werden. Als Gesprächsforen haben sich hier die bestehenden Kleingartenbeiräte bei den Landesregierungen, aber auch bei den Landkreisen und den Kommunen bewährt.

Führen diese Gespräche und Beratungen nicht zu einer Befriedigung der berechtigten Wünsche der Kleingärtner, sollten die Forderungen möglichst umfänglich in der Presse und in anderen Medien vorgestellt werden. Gleichzeitig sollten die Fraktionen in den entsprechenden Parlamenten begründet über die Interessenlage der Kleingärtner unterrichtet werden mit der Zielsetzung, die entsprechenden Rechtsvorschriften zu ändern bzw. neu zu erlassen.

Führen die vorgenannten Methoden nicht in einem klar definierten Zeitraum zum Erfolg, sind jedenfalls bei einigermaßen Aussicht auf Erfolg entsprechende Rechtsstreitigkeiten zu führen. Für die Kleingärtner muss deutlich werden, dass die Interessen korrekt und unter Ausschöpfung aller rechtsstaatlichen Mittel durchgesetzt werden. Dabei sollte auch in Kauf genommen werden, dass dieses oder jenes Gerichtsverfahren nicht oder nicht in vollem Umfang gewonnen werden kann.

Sobald entsprechende Urteile vorliegen, sollten die Kleingärtner die Durchsetzung ihrer Interessen (z. B. wie bei den Waldbäumen) selbst in die Hand nehmen und die erforderlichen Maßnahmen durchführen. Das sollte in diesem Fall auch gegen den ausdrücklich erklärten Willen der Behörden geschehen. Dies sollte verbunden werden mit solchen Mitteln, wie Pressekonferenzen, Demonstrationen, Aufforderung zum zivilen Ungehorsam, soweit sie rechtsstaatlich zulässig sind.

Diese Maßnahmen gelten für alle Ebenen der Interessenvertretung bei den Kleingärtnern, mithin vom Bundesverband Deutscher Gartenfreunde über die Landesverbände, die Kreis-, Bezirks- und Territorialverbände und Kleingärtnervereine.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

Nutzer-/Pächterwechsel im Kleingarten - Probleme und mögliche Lösungsansätze

Berichtersteller: Peter M. Bader, Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V.

Es sollten zwei Probleme angesprochen werden:

- a) zeitweiser und dauerhafter Wertstand einer Parzelle und
- b) wie soll Eigentumsübergabe nach vorheriger Wertermittlung erfolgen?

Problemkreis aus der Fragestellung der Teilnehmer war:

*Der Pächter hat mit und ohne Kündigung die Parzelle verlassen und ist unauffindbar.
Wie ist damit umzugehen:*

- a) Darf der Verein als Verkäufer auftreten?
- b) Ist die Grundlage die Schätzung?
- c) Was ist mit dem Geld, welches durch Verkauf erzielt wird - auf Konto?
- d) Welche Maßnahmen sind einzuleiten zur Auffindung des Pächters?
- e) Was ist mit einer Parzelle, die ein Pächter über Monate verwildern lässt?
- f) Warum scheitern fristlose Kündigungen immer und fristgerechte kaum?
- g) Was sind Erkenntnisse und Gründe für eine fristlose Kündigung, die erfolgreich sind aus der Praxis?

Zu den Fragekomplexen a - e wurde folgendes diskutiert:

1. Es ist zunächst eine Aufenthaltsermittlung erforderlich:
 - Erkenntnisse von Familie, Freunden, Nachbarn
 - Prüfung über Einwohnermeldeamt
 - ggf. Rententräger oder medizinische Einrichtungen, Gerichte befragen (Letztere geben jedoch nur bedingt Auskünfte wegen Datenschutz)
 - Postzusteller befragen
2. Eine öffentliche Zustellung der beabsichtigten Forderung durch Gerichtsvollzieher ist über das Amtsgericht einzuleiten und durchzuführen (3 Monate Aushang).
3. Die Räumung der Parzelle bzw. Durchsetzung des Zahlungsanspruchs aller Forderungen ist über das Gerichtsverfahren im Klageweg durchzusetzen.

4. Transparenz aller Maßnahmen, die getroffen werden müssen, um das Pachtverhältnis zu beenden. Alle Festlegungen schriftlich vornehmen.
5. Wird deutlich sichtbar, dass der Pächter sein Eigentum aufgegeben hat (über längeren Zeitraum kein Lebenszeichen, keine Aufforderung beachtet, untergetaucht usw.) ist es leichter zu entscheiden, wie weiter vorgegangen werden soll.

Es können Maßnahmen zur Schätzung, zum Betreten der Parzelle, ggf. Bestandsaufnahme, Sicherung von noch verwertbarem Eigentum, Einbringung im Speicher, Aufnahmeprotokoll usw. eine Möglichkeit sein.

In den Pachtverträgen sollten Regelungen zum Betreten der Parzelle und/oder derartige Maßnahmen eingearbeitet sein.

Endgültige Entscheidung zur Neuvergabe erst treffen, wenn Urteil vorliegt oder durch die Überprüfungsmöglichkeiten klar ist, dass die Neuvergabe der Parzelle nicht zu Schadensersatzforderungen führt.

Das ganze Verfahren hängt, praxisnah betrachtet, von vielen Faktoren ab, die verantwortungsbewusst geprüft werden sollten, um sich als Verband oder Verein nicht zivilrechtlichen Klagen auszusetzen.

Zu f und g

Bisher sind aus der Praxis (Gerichtsprozesse) als absolute Kündigungsgründe für eine fristlose Kündigung neben Pachtzahlungsrückständen nur Diebstahl in der Anlage oder Körperverletzung an Vorständen oder anderen Vereinsmitgliedern wegen des Eintretens für Vereinstätigkeit bekannt geworden.

Solche fristlose Kündigungen scheitern vor Gericht im Allgemeinen eher, weil durch den Richter sehr hohe Anforderungen an Tatbestände gesetzt werden. Rechtsgrundsatz hierbei: eine Handlung muss so schwerwiegend sein, dass das Pachtverhältnis nicht mehr so lange bis zum ordentlichen Kündigungstermin aufrecht erhalten bleiben kann.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

**Die Abwehr öffentlich-rechtlicher Lasten durch die
Kleingärtnervereine/Kleingärtnerorganisationen
- Erfahrungen und Chancen**

Berichtersteller: Jörg Kefeder, Landesverband Niedersächsischer Kleingärtner e. V.

Durch die Arbeitsgruppendifkussion zog sich die Frage, die auch in der vorausgegangenen Erörterung nach dem Referat besprochen wurde, ob direkte oder indirekte Veranlagung der jeweiligen Abgaben, Steuern und Gebühren angestrebt bzw. zu beachten ist.

Auch in der Arbeitsgruppe wurde hervorgehoben, dass es wichtig ist, hier zu differenzieren. Genauso muss zwischen Abgaben, Steuern und Gebühren genauestens differenziert werden, da die jeweiligen Voraussetzungen für die Erhebung unterschiedliche sind und entsprechend auch Widerstände gegen die jeweilige Forderungsart zu bestimmen sind.

Zunächst wurde das Problem der Steuern diskutiert. Während in den neuen Bundesländern neben der individuellen Steuer bei übergroßen Lauben auch von den Gemeinden die Grundsteuer A und B teilweise direkt, teilweise über die Verpächter erhoben wird, wurde von den Gruppenteilnehmern aus den neuen Ländern berichtet, dass hier kaum oder nur in den Ballungsgebieten ähnliche Steuern erhoben werden.

Einigkeit bestand insoweit, dass die Besteuerung übergroßer Lauben (Gartenlauben von mehr als 24 qm) an den jeweiligen Kleingärtner zu richten ist und auch von diesem nach dem Gesetz zu bezahlen wäre.

Die Grundsteuer A und B dagegen werde völlig unterschiedlich gehandhabt. Hier war sich die Arbeitsgruppe im Wesentlichen einig, dass eine zielgerichtete Zurückdrängung und eine Gleichverhaltung im Wesentlichen nur über den Einfluss auf den Gesetzgeber erreicht werden kann. Eine Novellierung der entsprechenden steuerrechtlichen Vorschriften sollte darauf hinauslaufen, dass Kleingärtner grundsätzlich aus diesem Besteuerungsverfahren herausgenommen werden.

Die Umlegung öffentlich-rechtlicher Gebühren auf den jeweiligen Kleingärtner wurde - zeitbedingt - vorwiegend an den zunehmend umgelegten Abfallgebühren erörtert.

Soweit es sich um Grundgebühren handelt, die sich allenfalls aus dem Anschluss- und Benutzungszwang ergeben könnten, seien diese Grundgebühren nicht gerechtfertigt und nach Möglichkeit zurückzudrängen. Dafür würden an die Kleingärtner keine Gegenleistungen erbracht. Der Begriff „Gebühr“ setze stets ein Leistungs- und Gegenleistungsverhältnis voraus.

Soweit individuelle Gebühren erhoben werden (Entsorgung einzelner Müllsäcke oder Container usw.), sei gegen die Kostenerhebung nichts einzuwenden.

Die sich aus dem Problemkomplex ergebende Frage, ob überhaupt im Kleingarten entsorgungspflichtiger Abfall anfallt, wurde sehr unterschiedlich beantwortet. Ein Teil

der Arbeitsgruppenmitglieder vertrat den Standpunkt, im Kleingarten falle wegen Kompostierung kein entsorgungspflichtiger Abfall an. Nicht kompostierbare Abfälle seien mit nach Hause zu nehmen.

Dagegen wurde vorgebracht, dass besonders in den Ballungsgebieten und den Großstädten auch in Kleingärten nicht alles kompostiert werden könne. Containerstationen, wie sie teilweise in kleineren oder mittleren Gemeinden vorgehalten werden, ständen nicht immer oder nicht immer erreichbar zur Verfügung, so dass durchaus verständlich wäre, wenn nicht kompostierbare Abfälle, auch Gartenabfälle, entsorgt werden müssten. Ferner wurde zu bedenken gegeben, dass der Transport von Hausmüll aus der Gartenlaube nicht erlaubt sei, auch wenn es sich um geringe Mengen handeln würde. Man könne deshalb in der Summe der Überwälzung derartiger Kosten nicht mit dem Argument entgegen treten, in Kleingärten seien solche Kosten gänzlich zu vermeiden. Die Müllgebühren müssen in ihrer Höhe den Besonderheiten und der geringen Abfallmenge in der Kleingartenanlage angepasst werden, z. B. durch Gemeinschaftsberechnung für die Anlage oder deutlich reduzierte Beträge, damit es nicht zu einer Doppelberechnung des Kleingärtners für Abfälle in der Wohnung und im Kleingarten kommt.

Sowohl bei der Abfallentsorgung, vor allem aber auch bei den sogenannten Straßenreinigungsgeldern tritt häufig das Problem auf, dass die Gemeinde selbst Grundstückseigentümer oder Entsorgungspflichtiger ist oder die Straßenreinigung der gemeindlichen Verwaltung unterliegt. Dann taucht das Problem auf, ob ein Schuldner (der Grundstückseigentümer) zugleich sein eigener Gläubiger (Forderung aus Leistung für Entsorgung bzw. Straßenreinigung) sein könne. Dieses in der Rechtsprechung seit einiger Zeit kontrovers diskutierte Problem sei u. a. vom Landgericht Dortmund in letzter Zeit dahin gehend entschieden worden, dass sich daraus keine Forderungsberechtigung der Gemeinden an sich selbst ableiten lasse, die an die Kleingärtner weitergegeben werden könne. Zur Zeit sei allerdings eine neue Entscheidung des BGH in dieser Frage zu erwarten, nachdem das OLG Düsseldorf entgegen der Entscheidung des Landgerichts Dortmund votiert habe.

Im Übrigen lösen auch die öffentlich-rechtlichen Grundstückseigentümer von Kleingartenflächen dieses Problem dergestalt, dass sie ihre Leistungen aus der Verwaltung heraus und als privatrechtlich organisierte Betriebe erbringen oder mit privaten Firmen Verträge abschließen, die diese Aufgaben wahrnehmen. Damit treten dann andere, meist zivilrechtliche Rechtsverhältnisse ein.

Die Problematik der Überwälzung öffentlicher Abgaben etc. liegt noch in den Anfängen. Sie wird in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich gehandhabt. Viel hängt auch von der Bedeutung ab, die die Kommune dem Kleingartenwesen beizumisst und von dem jeweiligen Einfluss auf die politischen Organisationen, Ratsmitglieder und die Verwaltung vor Ort ab, den die Kleingärtner unbedingt ausnutzen sollten, um bereits im Vorfeld (z. B. vor Satzungsgebung) irgendwelche Kosten abzuwenden.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

Voraussetzung für die Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit der Kleingärtnervereine und die Behandlung wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe

Berichtersteller: Ekkehard Wallusch, Revisor des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V

1. Aufwandentschädigung an Vorstandsmitglieder

Festgestellt wurde, dass tatsächliche Aufwendungen, wie z. B. Fahrtkosten, Übernachtungskosten, Tagegelder steuerfrei ersetzt werden können.

Problematisch ist dagegen die pauschale Vergütung von Aufwandsentschädigungen an Vorstandsmitglieder.

Die Finanzverwaltung vertritt einen sehr engen Standpunkt, so dass hier besondere Sorgfaltspflicht geboten ist.

Als Diskussionsergebnis ist festzustellen, dass Vereine, die Aufwandentschädigungen steuerfrei nur dann und insoweit zahlen können, als tatsächliche Kosten nachgewiesen bzw. glaubhaft gemacht werden können.

Versteuert dagegen das Vorstandsmitglied seine Aufwandentschädigung selbst, so hat es seine Aufwendungen dem Finanzamt darzulegen.

Bedauert wurde, dass die sogenannte steuerfreie Übungsleiterpauschale, die jetzt auf 3600,00 DM angehoben wurde, nicht auf die Versteuerung der Aufwandentschädigung der Vorstandsmitglieder angewendet werden kann.

Entsprechende Anregungen des BDG zur Gesetzesnovellierung zeigten keinen Erfolg.

II. Spendenbescheinigungsverfahren

Ab 1.1.2000 hat sich das sogenannte Durchlaufspendenverfahren geändert. Die gemeinnützigen Vereine sind nunmehr berechtigt, Spendenbescheinigungen selbst zu erstellen.

Das neue Spendenbescheinigungsverfahren stellt aber keine Vereinfachung dar, sondern verpflichtet die gemeinnützigen Vereine zu mehr Sorgfaltspflicht hinsichtlich der zweckentsprechenden Verwendung und der Beachtung besonderer Aufzeichnungspflichten.

Gewarnt wird insbesondere vor der Ausstellung von Sachspendenbescheinigungen im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.

III. Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe

Immer häufiger werden die Vereine veranlasst, Aufgaben zu übernehmen, die nicht den gemeinnützigen Bereich betreffen. Hierfür wird in der Regel eine Vergütung bezahlt, die ertragsteuerrechtlich und umsatzsteuerrechtlich von erheblicher Bedeutung ist.

Hier sollten die Vereine prüfen, ob sie ihren steuerlichen Verpflichtungen nachkommen, denn mit ihrem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb treten sie in Konkurrenz zu anderen Unternehmen und haben auch die steuerlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Voraussetzung für die Anerkennung der
steuerlichen Gemeinnützigkeit der Klein-
Gärtnervereine und die Behandlung wirt-
schaftlicher Geschäftsbetriebe

Ekkehard W a l l u s c h
Revisor des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e. V.

Voraussetzung für die Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit der Kleingärtnervereine und die Behandlung wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe

1. Allgemein

Die gemeinnützigen Vereine leisten auf vielen Gebieten für das Gemeinwohl einen unverzichtbaren Beitrag. Dadurch wird die öffentliche Hand finanziell erheblich entlastet. Dies hat der Gesetzgeber auch erkannt und diesen Idealvereinen auf vielen Gebieten Steuervergünstigungen gewährt. Die steuerliche Gerechtigkeit erfordert aber, dass die steuerlichen Vergünstigungen nur in solchen Fällen gewährt werden, in denen selbstloses Handeln vorliegt und keine eigenwirtschaftlichen Interessen einzelner Personen verfolgt werden. Dies kann aber praktisch nur bei Körperschaften sichergestellt werden, so dass die steuerlichen Vergünstigungen auch nur bei Körperschaften - in der Regel bei Vereinen - in Betracht kommen.

Da aber nicht auszuschließen ist, dass steuerbegünstigte Körperschaften sich auch am allgemeinen Wirtschaftsleben beteiligen, insbesondere um Geldmittel für den ideellen Bereich zu verwenden, sehen die gesetzlichen Bestimmungen eine partielle Steuerpflicht - d.h. eine auf den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb bezogene Steuerpflicht - vor.

Die gesetzlichen Bestimmungen der Gemeinnützigkeit ergeben sich aus den §§ 51 - 68 der Abgabenordnung.

2. Voraussetzungen für die steuerliche Gemeinnützigkeit

2.1 Gemeinnützige Zwecke

§ 52 AO (Abgabenordnung) enthält eine allgemeine Definition der gemeinnützigen Zwecke. Danach verfolgt eine Körperschaft gemeinnützige Zwecke, wenn ihre Tätigkeit darauf gerichtet ist, die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern. Diese Generalklausel ist sehr vage. Sie wird aber konkretisiert durch eine beispielhafte Aufzählung gemeinnütziger Zwecke in Absatz 2. Dort ist die Förderung der Kleingärtnerei ausdrücklich genannt. Die Vereinssatzung eines Kleingärtnervereins muss die gemeinnützigen Zwecke in der Satzung bezeichnen. Diese sind insbesondere bei Kleingärtnervereinen:

- Anlage, Ausgestaltung und Erhaltung der Kleingartenanlage als Teil des öffentlichen Grüns
- die Förderung des Umwelt- und Landschaftsschutzes
- die Erziehung der Jugend zur Naturverbundenheit
- die fachliche Beratung der Mitglieder

2.2 wirtschaftliche Selbstlosigkeit (§ 55 AO)

Die Abgabenordnung fordert die wirtschaftliche Selbstlosigkeit. Danach darf der Verein nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke - z.B. gewerbliche Zwecke oder sonstige Erwerbszwecke – verfolgen. Diese Voraussetzung bezieht sich sowohl auf den Verein selbst als auch auf seine Mitglieder. Seine Tätigkeit darf also nicht auf die Vermehrung des eigenen Vermögens oder auf die Förderung der Erwerbstätigkeit seiner Mitglieder gerichtet sein.

Die Betonung liegt hierbei auf den Worten „in erster Linie“. Ein gemeinnütziger Kleingärtnerverein darf sich durchaus eigenwirtschaftlich betätigen, dies darf nur nicht ein Hauptzweck sein.

Allgemeine Regelungen der Finanzverwaltung oder Rechtsprechung zu dieser Frage gibt es nicht, Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Beantwortung bietet das Verhältnis der Einnahmen aus den steuerlich wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben zu den anderen Einnahmen des Vereins.

2.3 Mittelverwendung für satzungsmäßige Zwecke

Die Mittel des gemeinnützigen Kleingärtnervereins dürfen nur für satzungsmäßige Zwecke verwendet werden. Das heißt, grundsätzlich müssen sämtliche Mittel (Spenden, Beiträge, Überschüsse aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb, Erträge aus der Vermögensverwaltung) nur für satzungsmäßige Zwecke verwendet werden.

Die Verwendung von Mitteln der Körperschaft zum Ausgleich von Verlusten aus einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ist nicht zulässig und kann zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit des Vereins führen.

Die Verwendung der Mittel für satzungsmäßige Zwecke muss grundsätzlich auch zeitnah erfolgen. Die Ansammlung von größeren Vermögenswerten soll damit aus-

geschlossen werden. Ein Verstoß gegen die zeitnahe Mittelverwendung kann zur Aberkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit führen.

Von einer zeitnahen Verwendung geht die Finanzverwaltung grundsätzlich noch aus, wenn die in einem Geschäftsjahr erzielten Mittel im Laufe des folgenden Jahres für die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke tatsächlich verwendet werden.

Dieser Grundsatz wird durch § 58 Nr.6 und Nr.7 AO eingeschränkt. Danach kann ein gemeinnütziger Verein seine Mittel, soweit er sie nicht zeitnah für satzungsmäßige Zwecke verwendet hat, ganz oder teilweise einer Rücklage zuführen. Zulässig ist sowohl die Bildung zweckgebundener Rücklagen als auch die Bildung freier Rücklagen.

Zweckgebundene Rücklagen (§ 58 Nr.6 AO)

Für die Verwirklichung von bestimmten Vorhaben, z.B. Bau eines Vereinsheimes, Errichtung eines Spielplatzes, können entsprechende Rücklagen gebildet werden.

Die Durchführung dieser Vorhaben muss glaubhaft und in einem angemessenen Zeitraum möglich sein.

Über die Höhe der gebildeten Rücklage und deren Verwendungszweck ist ein Vorstandsbeschluss zu fassen, der dokumentiert, dass mit den angesammelten Mitteln satzungsmäßige Vorhaben verwirklicht werden sollen.

Freie Rücklagen nach § 58 Nr. 7a AO

Sofern der Tätigkeitsbereich „Vermögensverwaltung“ unterhalten wird, können jährlich 25 % des Überschusses (Einnahmen ./. Kosten) aus der Vermögensverwaltung der freien Rücklage zugeführt werden.

Während der Dauer des Bestehens des gemeinnützigen Vereins braucht diese Rücklage nicht aufgelöst zu werden.

Rücklagen im wirtschaftlichen Geschäftsbericht (wGB)

Zu den zeitnah zu verwendenden Mitteln zählen grundsätzlich auch die Einkünfte aus wGB. Da eine ordnungsmäßige Führung (d.h. nach kaufmännischen Grundsät-

zen) des wGB ermöglicht werden muss, ist es zulässig, dass innerhalb des wGB unter gewissen Voraussetzungen Rücklagen gebildet werden.

Eine der Voraussetzungen für die Bildung einer solchen Rücklage ist jedoch, dass diese bei vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist.

2.4 Zuwendungen an Mitglieder

Mitglieder dürfen grundsätzlich keine Zuwendungen (unentgeltliche Leistungen) aus Mitteln des Vereins erhalten.

Keine für die Gemeinnützigkeit schädliche Zuwendungen an Mitglieder sind Aufmerksamkeiten, wie sie im Rahmen der Betreuung von Mitgliedern allgemein üblich und nach allgemeiner Verkehrsauffassung als angemessen anzusehen sind. Die Regelung ermöglicht es insbesondere, Personen, die ehrenamtlich für den Verein arbeiten, aus besonderem Anlass ein angemessenes Geschenk zu machen. Geldgeschenke fallen jedoch nicht hierunter, sie dürften schädlich sein.

2.5 Grundsatz der Vermögensbindung

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die Selbstlosigkeit ist die Bindung des Vermögens für steuerbegünstigte Zwecke bei Beendigung des Vereins oder bei Wegfall des bisherigen Zweckes. Diese Vermögensbindung muss bereits in der Satzung festgelegt sein. In der Praxis wird dabei meistens bestimmt, dass das Vereinsvermögen bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke an einen anderen gemeinnützigen Verein fallen soll, der es unmittelbar und ausschließlich für seine steuerbegünstigten Zwecke zu verwenden hat. Der begünstigte Verein muss genau bezeichnet werden.

Bei Verstößen gegen das Gebot der Vermögensbindung sieht das Gesetz schwerwiegende Sanktionen vor (§ 61 Abs. 3 AO). Bei einer Aufhebung der Satzungs Vorschriften über die Vermögensbindung gilt der Verein von Anfang an als nicht gemeinnützig. Steuern, die in den letzten 10 Jahren vor der Änderung der Vorschrift entstanden sind, werden nacherhoben.

4. Aufgliederung der Tätigkeiten eines Vereins

Die Vereine können sich durch Beiträge der Mitglieder oder Spenden nicht mehr ausschließlich finanzieren. Deshalb wird zugelassen, dass der gemeinnützige Verein im bestimmtem Umfang zusätzliche Mittel zur Förderung des Vereinszweck erwirtschaften kann. Entscheidend ist jedoch, dass die wirtschaftliche Betätigung deutlich hinter dem selbstlosen steuerlich begünstigtem Zweck zurücktritt.

Die gesamte Tätigkeit eines Vereins ist in verschiedene Bereiche aufzuteilen, die bei den einzelnen Steuergesetzen unterschiedlich behandelt werden. Steuervergünstigungen sollen nach dem System des Gemeinnützigkeitsrechts nur für den ideellen Bereich des Vereins gelten. Mit ihren wirtschaftlichen Betätigungen unterliegen gemeinnützige Vereine grundsätzlich der normalen Besteuerung. Dies ist aus Wettbewerbsgründen auch erforderlich. Allerdings sind diese Grundsätze im Gemeinnützigkeitsrecht mehrfach durchbrochen. Den mit den gemeinnützigen Vereinen konkurrierenden Gewerbebetreibenden werden Wettbewerbsnachteile zugemutet, die sich jedoch in einem nach Auffassung des Gesetzgebers vertretbaren Rahmen halten.

3.1 Ideeller Bereich

Die Vereinstätigkeit, die auf die Verwirklichung der in der Satzung genannten gemeinnützigen Zwecke gerichtet ist, ist als ideeller Tätigkeitsbereich von der Besteuerung ausgenommen. Die für diese Tätigkeit erforderlichen Mittel werden aus Beiträgen und Umlagen der Mitglieder, Spenden und Zuschüssen der öffentlichen Hand gedeckt.

3.2 Vermögensverwaltung

Nicht steuerpflichtig sind bei einem steuerlich als gemeinnützig anerkannten Verein die Erträge aus der Vermögensverwaltung.

Eine steuerbegünstigte Vermögensverwaltung liegt vor, wenn Vermögen genutzt wird, z.B. Kapitalvermögen verzinslich angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet wird. Die Vermietung einer Vereinsgaststätte stellt allerdings nur dann eine Vermögensverwaltung dar, wenn es sich um eine Dauervermietung handelt. Die wechselnde Vermietung an Vereinsmitglieder zur Durchführung von Familienfeiern stellt einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dar.

3.3 Zweckbetrieb

Ein steuerfreier Zweckbetrieb (besser war der Begriff bisher "steuerlich unschädlicher Geschäftsbetrieb") liegt vor, wenn der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb dazu dient, die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke zu verwirklichen und nur durch einen solchen Geschäftsbetrieb diese Zwecke erreicht werden können, und dieser Betrieb zu nicht begünstigten Betrieben derselben oder ähnlichen Art nicht in größerem Umfang in Wettbewerb tritt, als es bei Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke unvermeidbar ist.

Einen Zweckbetrieb unterhält ein Kleingärtnerverband, wenn er zur fachlichen Unterrichtung der Kleingärtner eine Zeitschrift gegen Entgelt herausgibt.

Im übrigen dürften Zweckbetriebe im Kleingartenwesen selten sein.

3.4 Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb - allgemein –

Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist nach § 14 AO eine selbständige nachhaltige Tätigkeit, durch die Einnahmen oder andere wirtschaftliche Vorteile erzielt werden und die über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht. Die Absicht, Gewinn zu erzielen, ist nicht erforderlich.

Der Begriff „wirtschaftlicher Geschäftsbericht" ist weiter gefasst als der Begriff „Gewerbebetrieb" (Absicht der Gewinnerzielung).

Solche wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe genießen auch bei Anerkennung der Gemeinnützigkeit keine Steuervergünstigung. Jedoch bleibt die Steuerpflicht auf diesen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb beschränkt, während die Steuervergünstigungen für die anderen Bereiche erhalten bleiben.

Bei den Kleingärtnervereinen kommen insbesondere folgende wirtschaftliche Geschäftsbetriebe in Betracht:

- Unterhaltung von Vereinsgaststätten
- Durchführung von Festen
- Gesellige Veranstaltungen der Mitglieder
- Anzeigenwerbung
- Durchführung von Basaren und Tombolen
- Entgeltliche Abgabe von Energie. Wasser, Torf und Dünger

Unterhalten Kleingärtnervereine wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, unterliegen diese nach dem Vereinsförderungsgesetz, das ab 1.1.90 Gültigkeit hat, nicht der Ertragsbesteuerung (Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer), soweit die Einnahmen aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb 60.000 DM im Jahr nicht übersteigen.

Übersteigen die Einnahmen aus wirtschaftlichem Geschäftsbericht den Betrag von 60.000 DM, muss der Überschuss (= Gewinn) durch Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben ermittelt werden. Von dem Überschuss wird für die Berechnung der Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer ein Freibetrag in Höhe von 7.500 DM in Abzug gebracht. Von dem sich dann ergebenden Betrag wird die Körperschaftssteuer in Höhe von 40 % und die Gewerbesteuer in Höhe von ca. 20 % (je nach Hebesatz der Gemeinde oder Stadt) erhoben.

Beispiele:

	Verein A	Verein B
Einnahmen	54.000,00 DM	62.000,00 DM
Ausgaben	<u>26.000,00 DM</u>	<u>42.000,00 DM</u>
Überschuss/Gewinn	28.000,00 DM	20.000,00 DM
Freibetrag		<u>7.500,00 DM</u>
		<u>12.500,00 DM</u>
Körperschaftssteuer 40 %	0,00 DM	5.000,00 DM
Gewerbesteuer	0,00 DM	2.500,00 DM

Der Verein kann mehrere wirtschaftliche Geschäftsbetriebe unterhalten. Seit 1990 gelten bei einem gemeinnützigen Verein aber mehrere steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe als ein Betrieb, so dass Verluste aus einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb mit Gewinnen aus einem anderen Geschäftsbetrieb verrechnet werden können und damit die Gemeinnützigkeit nicht gefährdet ist.

3.5 Beispiele wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe

Erstattung von Verwaltungskosten beim Gruppenversicherungsvertrag

Einige Kleingärtnerverbände haben mit einer Versicherung einen Gruppenversicherungsvertrag abgeschlossen, der es den einzelnen Mitgliedern der diesem Verband angeschlossenen "Untervereinen" ermöglicht, Versicherungsschutz (z.B. bei Feuer,

Einbruch und Diebstahl in Lauben) zu erlangen, indem sie einen entsprechenden Vertrag auf Grundlage des Gruppenversicherungsvertrages abschließen. Die Anmeldung des Kleingärtners zur Versicherung erfolgt an den Kleingärtnerverband, der die Datenverarbeitung für den Versicherer durchführt. Der Verband übernimmt auch das Inkasso der Versicherungsbeiträge sowie andere Verwaltungsaufgaben zur Abwicklung des Geschäftsverkehrs bei Schadenseintritt.

Hingewiesen sei noch, dass kein Versicherungsvertretervertrag mit der Versicherung abgeschlossen ist.

Für die vom Verband übernommenen Aufgaben erhält dieser vom Versicherer eine Verwaltungskostenvergütung.

Steuerliche Behandlung dieser Verwaltungskostenvergütung

Der Verband ist nur insoweit von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit, als er gemeinnützige Aufgaben aufgrund seiner Satzung erfüllt.

Hier besteht die Tätigkeit des gemeinnützigen Verbandes darin, Versicherungsschutz zu vermitteln und gegenüber dem Versicherer verwaltende Dienstleistungen zu erbringen. Hierfür erhält er eine vereinbarte Vergütung. Diese Vergütung stellt eine Gegenleistung dar, für die in Zusammenhang mit dem Abschluss des Gruppenversicherungsvertrages erbrachten Leistungen.

Diese wirtschaftliche Leistung stellt einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dar, da hier eine selbständige, nachhaltige Tätigkeit ausgeübt wird, durch die Einnahmen erzielt werden, die über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht.

Zur steuerlichen Gewinnermittlung ist festzustellen, dass die Einnahmen aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb – hier sind alle weiteren wirtschaftlichen Betätigungen mitzuerfassen – bis 60.000 DM keine Ertragsbesteuerung erfolgt. Bei Überschreiten dieser Grenze sind die zugeordneten Aufwendungen in Abzug zu bringen und der Überschuss (= Gewinn) unterliegt nach Abzug eines Freibetrages in Höhe von 7.500 DM der Besteuerung zur Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

Weiterhin ergibt sich das Problem der Umsatzbesteuerung. Leider ist festzuhalten, dass keine Steuerbefreiung für die Umsatzsteuer greift. Eine Gleichbehandlung mit den Versicherungsvertretern kann nicht erfolgen, da der Verband aufgrund des

Gruppenversicherungsvertrages keine Versicherung vermittelt oder abschließt, sondern lediglich Vergütungen für die Verwaltungsarbeiten erhält.

Das Finanzgericht Köln hat in einem gleichgelagerten Fall in einem rechtskräftigen Urteil vom 3.8.1999 wie folgt entschieden:

“Nach § 4 Nr. 10 Buchst. B UStG sind von der UStG befreit die Leistungen, die darin bestehen, dass anderen Personen Versicherungsschutz verschafft wird. Versicherungsschutz wird anderen Personen verschafft, wenn der Unternehmer zugunsten eines Dritten einen Versicherungsvertrag dergestalt abschließt, dass der begünstigte Dritte oder – bei Lebensversicherungen auf den Todesfall – der Bezugsberechtigte das Recht erhält, im Versicherungsfall die Versicherungsleistung zu fordern. Das ist bei Abschluss eines sog. “unechten” Gruppenversicherungsvertrages nicht der Fall, der sich dadurch auszeichnet, dass dem Dritten – wie im Streitfall den Mitgliedern des Kl. – lediglich die Befugnis eingeräumt wird, einen Versicherungsvertrag zu festgelegten Bedingungen abzuschließen. Durch einen solchen Vertrag wird kein Versicherungsverhältnis begründet. Der Dritte erwirbt keinen unmittelbaren Anspruch gegen den Versicherer. Versicherungsschutz wird vielmehr erst dann begründet, wenn er selbst – zu den im Gruppenversicherungsvertrag festgelegten Bedingungen – einen individuellen Versicherungsvertrag mit dem Versicherer schließt”

Weiterhin wird in diesem Urteil ausgeführt:

“Schließlich ergibt sich die Steuerfreiheit der in Frage stehenden Umsätze auch nicht aus § 4 Nr. 11 UStG. Dabei kann dahinstehen, ob die vom Kl. Im Rahmen seines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes entfaltete Tätigkeit als solche eines Versicherungsvertreeters oder Versicherungsmaklers im Sinne dieser Vorschrift angesehen werden könnte. Bei dem Verwaltungskostenbeitrag handelt es sich jedenfalls nicht um eine Entgelt für den Abschluss oder die Vermittlung der aufgrund des Gruppenversicherungsvertrages zustande gekommenen Versicherungsverträge, sondern – wie bereits der Name sagt – um die Vergütung von Verwaltungsarbeiten.”

Abschreibungsdarlehen

Vereine, die eine eigene Vereinsgaststätte betreiben, unterhalten einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Oft werden diesen Vereinen sogenannte Abschreibungsdar-

lehen von Brauereien zur Anschaffung notwendigen Inventars angeboten. Als Gegenleistung haben die Vereine sich zu verpflichten, ausschließlich Erzeugnisse dieser Brauerei für einen gewissen Zeitraum zu beziehen. Diese sogenannten Abschreibungsdarlehen werden jedoch nicht zurückgezahlt, sondern für jeden bezogenen Hektoliter Bier wird ein bestimmter Betrag für das Darlehen in Abzug gebracht. Diese sogenannten Abschreibungsdarlehen stellen keine echten Darlehen dar, sondern wirtschaftliche Vorteile mit der Folge, dass der Ertrag als wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb i.S. § 14 AO anzusetzen ist. Als Gegenleistung für den Ertrag ist die Bierbezugsverpflichtung an der Brauerei anzusehen.

Auch umsatzsteuerlich ist der Vorteil mangels Befreiungsvorschrift steuerlich zu erfassen.

4. Tatsächliche Geschäftsführung

Für die steuerliche Gemeinnützigkeit ist es notwendig, dass der Verein auch tatsächlich gemeinnützige Zwecke verfolgt. Die tatsächliche Geschäftsführung des Vereins muss mit der Satzung übereinstimmen. Um die steuerliche Gemeinnützigkeit nicht zu gefährden, muss er stets darauf achten, dass er in Einklang mit den Vorbehalten der Satzung zur Gemeinnützigkeit handelt (Verfolgung gemeinnütziger Zwecke, Verwendung der Mittel für gemeinnützige Zwecke, Spendenerteilung dergl.)

Der Verein hat den Nachweis, dass die tatsächliche Geschäftsführung auf die Erfüllung der satzungsmäßigen Zwecke gerichtet ist, durch ordnungsgemäße Aufzeichnungen über seine Einnahmen und Ausgaben zu führen.

Das Finanzamt prüft in gewissen Abständen – im allgemeinen alle drei Jahre – auf Grund eines auszufüllenden Fragebogens und anhand der Kassenberichte, ob die Gemeinnützigkeit eingehalten und befolgt werden.

5. Anerkennungsverfahren beim Finanzamt

Das Finanzamt stellt, wenn es einen Verein als gemeinnützig ansieht, einen Körperschaftssteuerfreistellungsbescheid aus und erläutert, dass der Verein wegen Förderung bestimmter gemeinnütziger Zwecke von der Körperschaftssteuer befreit ist. Dieser Bescheid bedeutet die Anerkennung der Gemeinnützigkeit.

6. Folgen der Gemeinnützigkeit

Gemeinnützige Kleingärtnervereine, die nach ihrer Satzung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung gemeinnützigen Zwecken dienen, sind, soweit sie keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalten, von der

- Körperschaftssteuer
- Gewerbesteuer
- Vermögenssteuer
- Erbschaftssteuer
- Kapitalverkehrssteuer befreit.

Bei gemeinnützigen Vereinen wird, wenn sie der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des Finanzamtes über ihre Gemeinnützigkeit vorlegen, der Zinsabschlag für Einkünfte aus Kapitalvermögen in unbegrenzter Höhe nicht einbehalten. Bei nicht gemeinnützigen Vereinen sind nur Einkünfte aus Kapitalvermögen bis zu 3.100,00 DM im Jahr steuerfrei.

Außerdem enthält § 4 UStG zahlreiche Steuerbefreiungen für gemeinnützige Vereine oder auch Steuervergünstigungen (halber Steuersatz - § 12 Abs. 2 Nr. 8 UStG). Die Vorsteuerpauschalierung nach § 23a UStG kommt nur bei gemeinnützigen Vereinen in Betracht.

Außerdem sind Vergünstigungen nicht steuerlicher Art von erheblicher Bedeutung:

- Zuschüsse öffentlicher Art
- Überlassung öffentlicher Hallen
- Befreiung von Gebühren für Eintragungen in das Vereinsregister

7. Umsatzsteuer

7.1 steuerbare Umsätze

Der Umsatzsteuer unterliegen Lieferungen und sonstige Leistungen, die ein Unternehmer im Erhebungsgebiet gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens auführt. Bei diesen als steuerbar bezeichneten Umsätzen handelt es sich um entgeltliche Leistungen, die im Rahmen eines Leistungsaustausches (Leistung gegen Entgelt) durch Unternehmer ausgeführt werden. Liegt kein Leistungsaustausch, wie z.B. bei Schadenersatzleistungen, vor, handelt es sich um einen nicht steuerbaren

Umsatz. Auch Mitgliedsbeiträge sind nicht steuerbar, da der Mitgliedsbeitrag nicht das Entgelt für eine konkrete Leistung des Vereins an das einzelne Mitglied darstellt. Durch die Mitgliedsbeiträge wird der Verein vielmehr in die Lage versetzt, seinen satzungsmäßigen Gemeinschaftszweck für alle Mitglieder zu erfüllen.

Weiterhin muss der Verein Unternehmer sein. Er ist dies, soweit er eine nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen ausübt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob er Gewinn erzielen will oder ob er nur gegenüber seinen Mitgliedern tätig wird.

Kleingärtnervereine sind Unternehmer durch

- die Verpachtung der Kleingärten
- die Lieferung von Wasser, Torf, Dünger
- Veranstaltungen von Vereinsfesten
- Selbstbewirtschaftung von Vereinsgaststätten

Nach Prüfung des steuerbaren Umsatzes hat eine weitere Prüfung zu erfolgen und zwar ob der Umsatz auf Grund gesetzlicher Vorschriften befreit oder nicht befreit ist, denn nur der nicht befreite Umsatz ist von steuerlicher Bedeutung.

7.2 Besteuerung

Umsatzsteuer wird nicht erhoben, wenn der im vorangegangenen Kalenderjahr erzielte Gesamtumsatz 32.500 00 DM nicht überschritten wurde und im laufenden Kalenderjahr 100.000.00 DM voraussichtlich nicht überschritten wird. Zum Gesamtumsatz in diesem Sinne gehören nur die steuerpflichtigen Umsätze in diesem Verein mit Ausnahme der Umsätze für Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens. Auszugehen ist von Bruttoeinnahmen (einschließlich Umsatzsteuer) für steuerpflichtige Umsätze.

7.3 Pauschaler Vorsteuerabzug

Ein gemeinnütziger Verein, dessen steuerpflichtiger Vorjahresumsatz 60.000,00 DM nicht überstiegen hat, kann einen pauschalen Vorsteuerabzug in Höhe von 7 v.H. in Anspruch nehmen ohne die tatsächlichen Vorsteuern nachzuweisen. Er ist jedoch 5 Jahre an diese Regelung gebunden.

Beispiel

Einnahmen eines Kleingärtnervereins

Mitgliedsbeiträge	5.000,00 DM
Spenden	1.000,00 DM
Zinsen	500,00 DM
Pachten	10.000,00 DM
Strom, Wasser	6.000,00 DM
gesellige Veranstaltungen	4.000,00 DM
Sommerfest	8.000,00 DM
Vereinsgaststätte	16.500,00 DM

Die umsatzsteuerpflichtigen Umsätze betragen:

Strom, Wasser	6.000,00 DM	
Gesellige Veranstaltungen	4.000,00 DM	
Sommerfest	8.000,00 DM	
Vereinsgaststätte	<u>16.800,00 DM</u>	
	<u>34.800,00 DM</u>	Nettoumsatz 30.000 DM

Umsatzsteuer	4.800,00 DM
./.. tatsächl. Vorsteuer (geschätzt)	<u>3.460,00 DM</u>
Zahllast	<u>1.340,00 DM</u>

oder

Umsatzsteuer	4.800,00 DM
./.. pauschale Vorsteuer (7 % des steuerpflichtigen Nettoumsatzes)	<u>2.100,00 DM</u>
Zahllast	<u>2.700,00 DM</u>

8. Zuwendungsbescheinigungen

Ab dem 1.1.2000 ist das bisherige Durchlaufspendenverfahren nicht mehr anzuwenden. Bei den bisherigen Verfahren konnten die Vereine Spendenbescheinigungen nicht selbst ausstellen. Es war vielmehr erforderlich, dass die Spende an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts gezahlt wurde und als Empfänger dieser Spende

der jeweilige Verein genannt wurde. Die öffentliche Körperschaft stellte dann die Spendenbescheinigung aus und ließ danach die Spende dem jeweils begünstigten Verein zukommen.

Ab dem 1.1.2000 sind nunmehr die gemeinnützigen Kleingärtnervereine berechtigt, die Spenden unmittelbar in Empfang zu nehmen und eine förmliche Zuwendungsbescheinigung (bisher: Spendenbescheinigung) zu erteilen. Diese Zuwendungsbescheinigungen sind zwingend nach einem amtlich vorgeschriebenen Muster zu erstellen, die in der Anlage 1 (für Barzuwendungen) und Anlage 2 (für Sachzuwendungen) beigefügt sind.

Mit dieser Neuregelung sind besondere Aufzeichnungspflichten (§ 50 Abs. 4 EStDV) verbunden, damit mögliche Spendenfehlverwendungen für Zwecke der Spendenhaftung festgestellt werden können.

Die Aufzeichnungen müssen enthalten:

- Zeitpunkt der Vereinnahmung der Zuwendung
- Nachweis über die zweckentsprechende Verwendung
- Doppel der Spendenbestätigung

Um diesen Nachweis - insbesondere der zweckentsprechenden Verwendung - erbringen zu können, erscheint es zweckmäßig, ein gesondertes Konto (evtl. Sparbuch) für diese Zuwendungen anzulegen und die daraus getätigten gemeinnützigen Ausgaben auf diesem Konto zu belasten.

Hinzuweisen ist ferner darauf, dass auch bei Spenden, für die keine Bescheinigung ausgestellt wird, Name und Anschrift des Spenders, der gespendete Betrag, Datum der Zahlung und Kennzeichnung als Spende festzuhalten sind.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass bei Sammelaktionen anlässlich eines Sommerfestes oder dergl. bei Sachspenden keine Zuwendungsbescheinigung erteilt werden darf, da diese Zuwendungen für den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfolgen und nicht für den unmittelbaren gemeinnützigen Zweck.

Bei der Erteilung der Zuwendungsbescheinigung ist besondere Sorgfalt geboten, da der ehrenamtliche und unentgeltlich tätige Vereinsvorsitzende wie der Geschäftsfüh-

Rer einer GmbH haftet, wenn unrichtige Spendenbescheinigungen erteilt werden oder die Spende nicht für satzungsmäßige Zwecke verwendet wird.

9. Übergang von der Eigenbewirtschaftung zur Verpachtung

Ein nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG steuerbegünstigter Kleingärtnerverein hat seine florierende Vereinsgaststätte bisher selbst betrieben. Nachdem sich bei der letzten Mitgliederversammlung einige Mitglieder über die – ihrer Meinung nach – “unverschämte Besteuerung durch das Finanzamt” – erregt hatten, hat der Verein die eigene Bewirtschaftung zum 10.12.1999 eingestellt und die gesamte Gaststätte ab dem 1.1.2000 verpachtet.

Der gemeine Wert der Wirtschaftsgüter, d.h. der des Gebäudes und des Inventars betrug zum 10.12.1999 220.000,00 DM. Die Steuerbilanzwerte (d.h. die Buchwerte – Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen -) betragen 40.000 DM.

Welche ertragsteuerlichen Auswirkungen ergeben sich für das Jahr 1999?

Abwandlung des Falles

Der Verein teilt dem Finanzamt mit, dass er den Betrieb trotz Verpachtung nicht aufgeben will.

Lösung:

Der Verein erzielt im Jahre 1999 einen Aufgabegewinn in Höhe von (220.000 DM ./. 40.000 DM) 180.000 DM (§ 16 Abs. 3 EStG i.V. mit § 8 Abs. 1 KStG).

Gemeiner Buchwert	220.000,00 DM
./. Buchwert	<u>40.000,00 DM</u>
= Aufgabegewinn	<u>180.000,00 DM</u>

Hiermit ist der Verein zur Körperschaftssteuer heranzuziehen. Ein ermäßigter Steuersatz (§ 34 EStG) kommt nicht in Betracht. Der Aufgabegewinn gehört nicht zum Gewerbeertrag (Abschnitt 39 Abs. 3 Satz 1 GewStR). Der Verein erzielt durch Verpachtung nur noch Einnahmen aus Vermögensverwaltung.

Zur Abwandlung:

Im Fall der Verpachtung des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes lässt die Finanzverwaltung das Wahlrecht nach Abschnitt 139 Abs. 5 EStR auch bei steuerbegünstigten Körperschaften im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG zu (Abschn. 47 Abs. 2 KStR).

Der Verein unterhält weiterhin einen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Mit den Einkünften daraus ist er zur Körperschaftssteuer heranzuziehen. Es entsteht kein Aufgabegewinn. Die Gewerbesteuerpflicht erlischt mit der tatsächlichen Einstellung der eigenen Bewirtschaftung (Abschnitt 22 Abs. 4 GewStR).

Leitthemen der Schriftenreihe

Heft	1	1977	Der Kleingarten am Wohnumfeld
Heft	2	1978	Freizeit – Probleme – Chancen Kleingärten – Campingplätze – Wochenendgrundstück
Heft	3	1978	Stadtlandschaft, Kleingartenplanung, Freizeit
Heft	4	1978	Ergebnisberichte der Tagung "Grüne Internationale"
Heft	5	1978	Der Garten um des Menschen Willen Psychologische Betrachtungen
Heft	6	1978	Der Kleingarten im Städtebau Landschaftsgestaltung unter Berücksichtigung von Freizeitmaßnahmen
Heft	7	1979	Der Garten; ein Kleinod unserer Zeit
Heft	8	1979	Auswertung einer Befragung von Kleingärtnern aus 7 europäischen Ländern
Heft	9	1979	Das Kind im Kleingarten
Heft	10	1979	Freizeiträume in den Kleingärten
Heft	11	1979	Freizeit und Gesundheit im Garten
Heft	12	1979	Der Arbeiter und seine Freizeit
Heft	13	1979	Garten- und Freizeitangebote
Heft	14	1979	Chemischer oder biologischer Pflanzenschutz im Kleingarten?
Heft	15	1980	Kleingartenanlagen - Bestandteile - der Stadtlandschaft - der Umwelt - der Freizeitgestaltung
Heft	16	1980	Der Kleingarten und die Kleingartenanlage in der Bedeutung für die Umwelt
Heft	17	1980	Wertigkeit und Funktion von Kleingartenanlagen in kleineren und mittleren Gemeinden
Heft	18	1980	Versuchsergebnisse neuer Unterlagen und Sorten im Obstbau
Heft	19	1980	Mehrfachfunktion von Kleingartenanlagen – sozial- und gesundheitspolitische Bedeutung des Kleingartens
Heft	20	1981	Die Funktion des Gartens für Familie – Freizeit – Senioren und Behinderte
Heft	21	1981	Gesicherte Kleingärten – Notwendige Basis für Freizeit und Familie
Heft	22	1981	Umweltgerechter Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	23	1981	Die Auswirkungen eines neuen Kleingartengesetzes auf die sozialen, gesundheitlichen und freizeitfördernden Aufgaben der Kleingartenanlagen
Heft	24	1982	Kleingärten – Familie – Freizeit
Heft	25	1982	Die Aufgaben der Fachberater in unserer Zeit, Aufgaben und Organisation des Bundessortenamtes Sorten und Züchtungen bei Blattgemüse Biologischer Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	26	1982	Der Kleingarten und seine Bedeutung in unserer Zeit
Heft	27	1982	Der Garten als Erlebnisfeld Naturhaftes Gärtnern Gespräche zwischen Verbänden, Institutionen und Organisationen zu Gemeinsamkeiten im Bereich der Gartenarbeit
Heft	28	1982	Kleingartenanlagen – wesentliche Bestandteile in der Gesellschaft
Heft	29	1983	Erholung – Freizeit – Natur im Wohnumfeld
Heft	30	1983	Gesicherte Kleingartenanlagen
Heft	31	1983	Gärten im Wohnumfeld
Heft	32	1983	Der naturnahe Garten als Alternative
Heft	33	1984	Freizeitfunktionen für Jugend und Familien in Kleingärten
Heft	34	1984	Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	35	1984	Schulungsaufgaben – Familienförderung Umweltbewußtes Verhalten
Heft	36	1985	Funktionen und Auswirkungen von Grünbereichen auf den Freizeitwert einer Stadt unter Berücksichtigung von Kleingärten
Heft	37	1985	Garten und Umwelt
Heft	38	1985	Freizeiterfüllung durch Kleingärten, Seniorengärten und Erholungsgrün
Heft	39	1985	Freizeit als Lernchance

Heft	40	1986	Kleingartenanlagen aus der Sicht der Raumordnung und des Städtebaus Bedeutung und Auswirkung des neuen Kleingartenrechts
Heft	41	1986	Erholung und Freizeit
Heft	42	1986	Garten – Pflanze – Umwelt
Heft	43	1986	Freizeitpädagogik und Kleingartenbetreuung
Heft	44	1987	Kleingartenanlagen in der Planungspraxis, Beispiele der Behandlung des Kleingartenwesens in der Regional- und Bauleitplanung
Heft	45	1987	Geschichtliche Entwicklung und Bedeutung des Kleingartenwesens im Städtebau
Heft	46	1987	Freizeit – Kleingartennutzung Zu Beginn der 90er Jahre unseres Jahrhunderts
Heft	47	1987	Gärten im öffentlichen Grün Wege zur Verwirklichung – Ökologie und Pflanze
Heft	48	1987	Freizeit und Kleingartennutzung in den Ballungszentren
Heft	49	1987	Freizeitrelevante Kleingartennutzung in der Kunst, in der Literatur und in den Medien
Heft	50	1988	Freizeitgartennutzung, Sozialverantwortung und Freizeitpädagogik in Kleingartenvereinen
Heft	51	1988	Die Aufgaben der gärtnerischen Forschungsanstalten für die gärtnerische Fachberatung
Heft	52	1988	Freizeitgestaltung und Umweltverantwortung im Kleingartenbereich
Heft	53	1988	Umweltschutz und Kleingärten
Heft	54	1988	Umweltschutz in Kleingärten
Heft	55	1989	Freizeitpädagogische Aufgaben der Kleingartenvereine als Voraussetzung effektiver Erholung im erweiterten Wohnumfeld und als stadtoökologischer Beitrag
Heft	56	1989	Kleingärten – ihre Aufgaben für Umwelt und Freizeit Gärten in der Jugenderziehung
Heft	57	1989	Kleingartenwesen und Freizeitnutzung in Polen
Heft	58	1989	Neue Sorten und Sortenschutz; Ansätze zur Umsetzung des Maßnahmenkataloges der Bundesregierung zum Bodenschutz mit Schwerpunkt Nitratproblematik; Aktueller Erfahrungsaustausch
Heft	59	1989	Freizeitpädagogische Aufgaben der Kleingärtnervereine als Voraussetzung effektiver Erholung im erweiterten Wohnumfeld und als stadtoökologischer Beitrag
Heft	60	1989	Natur und Garten
Heft	61	1990	Kinderspiel und Jugendfreizeit – Kleingartennutzung zwischen Umweltpädagogik Gartenerlebnis und Freizeitgestaltung
Heft	62	1990	Erschließung von Kleingartenanlagen - Ver- und Entsorgung in Kleingärten -
Heft	63	1990	Pflanze – Umwelt – Garten Integrierter Pflanzenschutz
Heft	64	1990	Kleingärten auf Gartenschauen und Ausstellungen Der Obstgarten im Kleingartenbereich
Heft	65	1990	Kinder und Jugendliche im Kleingarten Das Kleingartenwesen in der ehemaligen DDR
Heft	66	1990	Kleingärten – naturnahe Lebensräume
Heft	67	1991	Kleingärten – für Freizeit und Gesundheit - in Familie und Gesellschaft
Heft	68	1991	Die kultivierte Natur der Kleingärten – Ein Beitrag zur Kulturlandschaft?
Heft	69	1991	Lehrgärten und Schulgärten im Vergleich – Erfahrungen und Akzeptanz Anbaumethoden im Kleingarten (naturnah, biologisch, dynamisch) Die Bundeswettbewerbe 1987 und 1990 - Erfahrungen – Entwicklungen – Erkenntnisse – Das Kleingartenwesen der Stadt Dortmund

Heft	70	1991	Die Entwicklung des Kleingartenwesens im europäischen Raum
Heft	71	1991	Das Bundeskleingartengesetz in den neuen Bundesländern - aktuelle Einführungsprobleme des neuen Rechts
Heft	72	1991	Kleingärten – für Freizeit und Gesundheit in Familie und Gesellschaft
Heft	73	1991	Neuzeitlicher Pflanzenschutz Gemüseanbau Das Laubenangebot aus Sicht des Kleingärtners und der Industrie
Heft	74	1991	Freizeit = Freiheit + Zeit ?
Heft	75	1991	Integrierter Pflanzenschutz als künftige Grundlage der Fachberatung in den neuen Bundesländern
Heft	76	1992	Alte und neue Obstsorten für den Kleingarten
Heft	77	1992	Forschung und Ziele des Obstbaus in den neuen Bundesländern
Heft	78	1992	Rechtslage der Kleingärten in den neuen Ländern - aktuelle Einführungsprobleme des neuen Rechts
Heft	79	1992	Kleingärten – von der Kultur zur Natur – Eine Herausforderung an die neuen Bundesländer?
Heft	80	1992	Senioren und Seniorengärten im Kleingartenbereich
Heft	81	1992	Der Garten als Lebensraum
Heft	82	1992	Naturschutz – ein Blick über den Gartenzaun
Heft	83	1992	Senioren und Seniorengärten im Kleingartenbereich
Heft	84	1992	Das Kleingartenwesen in den europäischen Ländern - Funktionswandel und aktuelle Trends – Bedeutung für Umwelt und Freizeit in der Gesellschaft
Heft	85	1992	Kleingartenanlagen in den neuen Ländern und in Berlin (Ost) - aktuelle Rechtsfragen -
Heft	86	1993	Gärten im Einklang mit der Natur
Heft	87	1993	Bodenschutz – eine Aufgabe für den Fachberater
Heft	88	1993	Gärten in belasteter Umwelt
Heft	89	1993	Schonender Umgang mit der Natur - eine Aufgabe für die Gartenfreunde
Heft	90	1993	Aktuelle Rechtsfragen zu Kleingärten in den neuen Ländern und Berlin-Ost
Heft	91	1993	Familie und Freizeit
Heft	92	1993	Natur- und Umweltschutz – eine Herausforderung für Kleingärtner
Heft	93	1993	Die Gestaltung von Kleingartenanlagen im Einklang mit der Natur und Umwelt
Heft	94	1993	Kleingartenpachtverträge in den alten und neuen Bundesländern - Fragen und Probleme zum BKleingG
Heft	95	1993	Vereinbarkeit von ehrenamtlicher Arbeit und Familie heute
Heft	96	1994	Kleingartenanlagen im Einklang mit der Umwelt
Heft	97	1994	Der Kleingärtner und sein Verein
Heft	98	1994	Umweltschutz und Ressourcenschutz im Kleingarten
Heft	99	1994	Der Kräutergarten – eine wertvolle Tradition und ökologische Bewußtsein
Heft	100	1994	Aktuelle Rechtsprobleme zum Bundeskleingartengesetz
Heft	101	1994	Die Integration von Obst und Beerenobst in den Kleingartenanlagen
Heft	102	1994	Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz - ein wesentliches Element der kleingärtnerischen Nutzung
Heft	103	1994	Der Freizeitwert der Kleingärten in städtischen Ballungszentren
Heft	104	1994	Kleingartenanlagen als Bestandteil im öffentlichen Grün
Heft	105	1994	Kleingärten und Freizeit – ihre Entwicklung in europäischen Ländern -
Heft	106	1994	Aktuelle Rechtsfragen nach der Novellierung des Bundeskleingartengesetzes
Heft	107	1995	Kleingartenrecht und Vereinsrecht in der Praxis
Heft	108	1995	Naturschutz und die Kleingärtner
Heft	109	1995	Erfolgreiches Gärtnern im umweltgerechten Klein-Garten
Heft	110	1995	Freizeit und Garten
Heft	111	1995	Die Pflanze und deren Schutz im Lebensraum Kleingarten
Heft	112	1995	Kleingarten- und Vereinsrecht in Theorie und Praxis
Heft	113	1995	Freizeit und Familie im Kleingarten
Heft	114	1995	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten

115	1996 Würzburg	Aktuelle Fragen des Vereins- und Kleingartenrechts
115a	1196 Cottbus	Das Bundeskleingartengesetz in seiner sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung
116	1996 Lünen	Die Position des Kleingartens im Pflanzenschutz
117	1996 Osnabrück	Ehrenamtliche Tätigkeit – Freizeit – Kleingarten
118	1996 Nürnberg	Die Novellierung des § 3, 1 Bundeskleingartengesetz und deren Auswirkungen auf die Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens
119	1996 Grünberg	Die Rolle der Stauden und Küchenkräuter im Kleingarten
120	1996 Gera	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten
121	1996 Erfurt	Probleme des Kleingartenrechts in Theorie und Praxis
122	1997 Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen
123	1997 St. Martin	Pflanzenschutz und naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten
124	1997 Berlin	Lernort Kleingarten
125	1997 Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten
126	1997 Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft
127	1997 Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen
128	1997 Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts
129	1998 Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
130	1998 Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich
131	1998 Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten
132	1998 Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen
133	1998 Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche
134	1998 Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
135	1998 Stuttgart	Kleingärten in der / einer künftigen Freizeitgesellschaft
136	1998 Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich
137	1999 Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner
138	1999 Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten
139	1999 Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
140	1999 Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung
141	1999 Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich - ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21
142	1999 Freiburg	Zukunft Kleingarten

Broschüren Nr. 1 –20, 33, 34, 75, 107, 113 und 124 sind vergriffen.