



SCHRIFTENREIHE

**Bundesverband  
Deutscher Gartenfreunde e.V.**

**147**

## **Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme**

Schulungstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.  
vom 6. bis 8. Oktober 2000 in Halle



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 147 / 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

Seminarleiterin: Theresia Theobald  
Geschäftsführerin des BDG

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, 10178 Berlin, finanziell gefördert.

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>VORWORT</b>	<b>5</b>
Theresa Theobald Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.	
<b>PROGRAMMABLAUF</b>	<b>7</b>
<b>(Ehrenamtliche) Vorstandsarbeit - Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder in der Praxis und sich daraus ergebende Probleme</b>	<b>9</b>
Rolf Neuser Siegen	
<b>Steuerrechtliche Fragen bei Vereinen</b>	<b>19</b>
Werner Siggelkow Hilden	
<b>Die öffentlich-rechtlichen Abgaben - ein zweiter Pachtzins? Möglichkeiten und Chancen ihrer Abwehr bzw. Reduzierung</b>	<b>37</b>
Rechtsanwalt Dr. Lorenz Mainczyk Bonn	
<b>Kein Nachnutzer - Was ist zu tun? Rechtsfolgen der Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages durch den Pächter (Kleingärtner)</b>	<b>55</b>
Rechtsanwalt Dr. jur. Uwe Kärs ten Kramnitz	

Berichte der Arbeitsgruppen zu den Themen:

**Rechtliche Themen für die nächsten Rechtsseminare** **69**

Leitung Mathias K r a h n k e  
Landesverband Westfalen-Lippe der Kleingärtner e. V.

**Vereinsrecht** **73**

Leitung Gerd S c h ä f e r  
Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.

**Vereinsrechtliche Fragen** **77**

Leitung Kurt S i t k a  
Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.

**Steuerrecht** **81**

Leitung Ekkehard W a l l u s c h  
Landesverband Westfalen-Lippe der Kleingärtner e. V.

## VORWORT

Zu einer bundesweiten Rechtstagung unter dem Gesamthema „Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme“ lud der Bundesverband Multiplikatoren aus allen Landesverbänden vom 6. bis 8. Oktober 2000 nach Halle ein.

In seinem Eröffnungsreferat „Ehrenamtliche Vorstandsarbeit - Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder in der Praxis und sich daraus ergebende Probleme“ erörterte **Rolf Neuser** die Aufgaben der Vorstandsmitglieder. Dabei wurde deutlich, dass der vielfältige Aufgabenbereich der Vereins- und Verbandsführung den ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern immer mehr abverlangt an Fachwissen, Organisationstalent und Menschenführung. Ziel der Kleingärtnerorganisationen muss es sein, Menschen für die Vorstandsarbeit zu motivieren und ihnen die Fach- und Sachkenntnisse zu vermitteln, diese Aufgaben wahr zu nehmen. Neben der Sachkompetenz zeichnen ein Vorstandsmitglied Geduld, Verhandlungsgeschick, Organisationstalent und Menschenführung aus.

Einigen aus der Seele sprach **Werner Siggelkow** mit seinem Beitrag „Hilfe, wir sind überfordert“ zum Thema „Steuer-, Sozial und Versicherungsrecht“. Dank der lockeren rheinischen Vortragsweise des Referenten konnten die Teilnehmer der ansonsten eher trockenen Materie des Steuerrechtes mühelos und interessiert folgen. Siggelkow referierte über die Körperschaftssteuer, insbesondere die Abgrenzung der ideellen Vereinstätigkeit vom wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der Gewerbesteuer, der Umsatzsteuer und sonstigen Steuern. Je höher der Umsatz eines Vereines, desto höher sind die Anforderungen an die Buchführung. Steht im Verein kein Steuerfachmann zur Verfügung, sollte man sich rechtzeitig beraten lassen.

„Die öffentlich-rechtlichen Abgaben - ein zweiter Pachtzins?“ - diese Frage suchte **Dr. Lorenz Mainczyk** in seinem Vortrag zu beantworten. Die Bandbreite seines Vortrags umfasste Grundsteuer, Straßenreinigung, kommunale Ausbaubeiträge, Wasser- und Abwasserbeiträge, Zweitwohnungssteuer und Kurtaxe und die möglichen Abwehrmaßnahmen. Er riet den Teilnehmern, ihre Kräfte auf die Abwehr der wichtigen Belastungen zu konzentrieren und auf der effektiven Ebene anzusetzen. So sei es lohnenswerter, sich wegen kommunaler Straßenausbaubeiträgen gegen die kommunale Abgabenordnung des Landes zu wenden, als gegen eine Vielzahl von einzelnen Gebührenbescheiden vorzugehen.

Die Probleme der Kündigung bei Pächterwechsel und die Abwicklung dieses Vertragsverhältnisses bei Fehlen eines unmittelbaren Nachfolgers stellte **Dr. Uwe Käersten** dar. Aus seinen praktischen Erfahrungen als Rechtsanwalt gab er den Rat, die Pachtverträge sachlich und rechtlich genau abzuwickeln. Dazu gehöre die Wertermittlung, weil dort der Iststand des gepachteten Grundstückes und der Umfang der Baulichkeiten (auch rechtswidrige Zustände von übergroßen Lauben, Nebengebäuden, Baumbestand) von einem objektiven Dritten festgehalten werde. Bei Pächterwechsel muss der ordnungsgemäße Zustand wieder hergestellt werden. Dies stoße bei den Betroffenen nicht immer auf Gegenliebe, sei aber erforderlich, damit der Zwischenpächter seiner Verpflichtung aus dem Pachtvertrag nachkomme.

Alle angesprochenen Vorträge fanden reges Interesse bei den Teilnehmern, handelte es sich doch um aktuelle Probleme bei der Vereins- und Verbandsarbeit. Wegen der Komplexität der Sachbereiche wurde der Wunsch geäußert, diese Themen in einer weiteren Schulungsveranstaltung zu vertiefen.

In den Arbeitsgruppen besprachen die Teilnehmer aktuelle Probleme, Konflikte und Lösungsmöglichkeiten aus ihrer Praxis im Kleingartenwesen. Die Ergebnisse zeigten, dass bestimmte Themen im Kleingartenbereich „Dauerbrenner“ bleiben, bei der die Multiplikatoren regelmäßig über den aktuellen Entwicklungsstand unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsstreitigkeiten informiert werden müssen. Gleichzeitig zeigte sich, dass ein Informationsbedarf zu den Themen „Organisation und Menschenführung“ besteht.

Theresia Theobald

Seminarleiterin

**2. Rechtstagung 2000 des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.  
vom 6. bis 8. Oktober 2000 im Dorint-Hotel Charlottenhof Halle  
in 06108 Halle, Dorotheenstr. 12**

**Gesamtthema:** Aktuelle Kleingarten- und Vereinsrechtliche Probleme

**PROGRAMMABLAUF**

Freitag, 6. Oktober 2000 Anreise der Teilnehmer

14.00 Uhr **Begrüßung und Einführung** in die Gesamtthematik durch die Seminarleiterin Theresia Theobald Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.

14.30 Uhr **(Ehrenamtliche) Vorstandsarbeit - Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder in der Praxis und sich daraus ergebende Probleme**

**Referent:** Rolf Neuser  
Siegen

Diskussion - Aussprache

16.00 Uhr Kaffeepause

16.30 Uhr **Steuerrechtliche Fragen bei Vereinen**

**Referent:** Werner Siggelkow  
Hilden

Diskussion - Aussprache

19.00 Uhr Gemeinsames Abendessen im Hotel

Samstag, 7. Oktober 2000

8.30 Uhr **Die öffentlich-rechtlichen Abgaben - ein zweiter Pachtzins?  
Möglichkeiten und Chancen ihrer Abwehr bzw. Reduzierung**

**Referent:** Dr. Lorenz Mainczyk  
Bonn

Diskussion - Aussprache

10.15 Uhr Kaffeepause

10.30 Uhr **Keine Nachnutzer - was ist zu tun?  
Rechtsfolgen der Kündigung eines Kleingartenpacht-  
vertrags durch den Pächter (Kleingärtner)**

**Referent:** Dr. jur. Uwe Kärsten  
Kramnitz

Diskussion - Aussprache

12.30 Uhr Gemeinsames Mittagessen im Hotel

ab 14.30 Uhr Besichtigung der Kleingartenanlage des  
Kleingärtnervereins „Kanenaer Weg e. V.“ in Halle

Informations- und Erfahrungsaustausch mit den Hallener  
Kleingärtnern

#### Sonntag, 8. Oktober 2000

8.30 Uhr **Arbeitsteilige Kleingruppenarbeit zu fünf aktuellen  
Problemen im Kleingärtnerverein**

Leitung und Berichterstattung durch den jeweiligen  
Gruppensprecher

10.00 Uhr Diskussionen im Plenum

11.00 Uhr Schlussbesprechung

Kritischer Rückblick auf Inhalt und Arbeitsformen des  
Seminars

anschließend Abreise

**(Ehrenamtliche) Vorstandsarbeit -**

Rechte und Pflichten der Vorstands-  
mitglieder in der Praxis und sich daraus  
ergebende Probleme

Rolf Neuser  
Siegen

## **(Ehrenamtliche) Vorstandsarbeit - Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder in der Praxis und sich dar- aus ergebende Probleme**

Man muss zwar nicht studiert haben, um im Kleingartenwesen für ein Vorstandsamt geeignet zu sein, jedoch wird einiges Wissen den Amtsinhabern abverlangt. Dies kann man natürlich auch dann erwerben oder komplettieren, wenn man bereits in ein Vorstandsamt gewählt ist. In jedem Fall aber ist die Amtsausübung mit erheblichem Zeitaufwand und einer riesigen Portion Idealismus verbunden.

Die Welt hat sich verändert. Auch an uns Kleingärtnern sind diese Veränderungen nicht spurlos vorbeigegangen. Es ist alles viel komplizierter geworden. Wir sind vom Recht in jeder Weise „umzingelt“. Auf nahezu allen Rechtsgebieten werden uns inzwischen gewisse Kenntnisse abverlangt. Dies alles ermuntert nicht gerade jemanden, der nur seine Freizeit mit dem Hobby Kleingarten sinnvoll gestalten möchte, nun auch noch Verantwortung im Verein oder Verband an maßgeblicher Stelle zu übernehmen.

Mir fiel dieser Tage wieder eine Ausgabe des „Sächsischen Kleingärtners“ in die Hände, der in humorvoller, aber eindrucksvoller Weise den idealen Vereinsfunktionär beschreibt:

*„Wenn auch viele Vereinsmitglieder von den gewählten Vorständen viel (oft auch zuviel) verlangen, so sind die im Ehrenamt Tätigen doch allesamt Menschen, die freiwillig viel Freizeit für diese Aufgabe einsetzen. Wunderknaben oder Superfrauen sind es keinesfalls. Nehmen wir deshalb mit Humor, was manche vom Ehrenamtsinhaber erwarten:*

*Der ideale Vereinsfunktionär brauchte*

- *die Würde eines Erzbischofs,*
- *die Selbstlosigkeit eines Missionars,*
- *die Erfahrungen eines Wirtschaftsprüfers,*
- *die Arbeitskraft eines Kulis,*
- *den Takt eines Botschafters,*
- *die Genialität eines Nobelpreisträgers,*
- *den Optimismus eines Schiffbrüchigen,*
- *die Findigkeit eines Rechtsanwalts,*
- *das elastische Gewissen eines Politikers,*
- *die Gesundheit eines Olympiakämpfers,*
- *die Geduld eines Kindermädchens,*
- *das Lächeln eines Filmstars*

*und*

- *das dicke Fell eines Nilpferdes.“*

## Kandidaten für Vorstandsämter

In der Tat ist es angesichts der gewachsenen Anforderungen an das Vorstandsamt bei abnehmender Anerkennung ehrenamtlicher Tätigkeit im Laufe der Jahre erkennbar schwieriger geworden, **geeignete und bereite Kandidaten** für die Vorstandsämter zu finden. Nicht nur, dass die Tätigkeit für andere von Dritten nicht in der Weise beachtet und anerkannt wird, wie man eigentlich erwarten könnte, sondern auch der Amtsinhaber selbst empfindet es häufig nicht mehr als eine Auszeichnung, in ein Ehrenamt gewählt worden zu sein.

Die Erwartungshaltung der Mitglieder gegenüber den Vorständen ist demgegenüber größer geworden. Die Probleme soll gefälligst der Vorstand allein lösen. Dabei wird an Kritik an der Art seiner Tätigkeit nicht gespart, ohne konstruktive Alternativen zu bieten.

Die Bereitschaft, sich in der Freizeit für die Belange anderer unentgeltlich einzusetzen und sich dafür am Ende unter Umständen noch Ärger oder gar persönliche Auseinandersetzungen einzuhandeln, ist geringer geworden. Das subjektive Empfinden, dass das Amt dem Inhaber tatsächlich „zur Ehre gereicht“ ist nur noch in geringem Maße vorhanden. Diese Veränderung der Einschätzung des Ehrenamtes habe ich den 33 Jahren eigener ehrenamtlicher Tätigkeit im Verein sehr stark erfahren. Das hat zur Folge, dass die **Qualität von Vorständen**, namentlich in den Vereinen bei gestiegenen Anforderungen gleichwohl vielfach rückläufig ist.

Hierbei spielt auch die **Mitgliederstruktur** eine entscheidende Rolle. In meinem Bezirksverband, aber auch in vielen anderen Vereinen, ist nicht in erster Linie die Überalterung eine Ursache für die mangelnde Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung in der Vereinsführung. Im Gegenteil: Gerade die älteren Gartenfreunde sind es, die noch die Verantwortung tragen. Jüngere Garteninhaber dagegen halten sich aus allem heraus, was mit Vorstandsarbeit zusammenhängt. In dem Alter, als wir beruflich und familiär voll im Stress waren, haben wir gerne die Geschicke des Vereins im Vorstand mitbestimmt. Heute überlässt man dies lieber den Älteren; die werden das auch weiterhin richten.

Dabei muss ich einschränkend feststellen, dass die **jüngeren Familien** überwiegend Aus- und Umsiedler aus Kasachstan und anderen osteuropäischen Ländern sind. Sie sind hervorragende Kleingärtner im eigenen Garten; weitergehende Interessen haben sie jedoch durchweg nicht. Wir sind mit Recht stolz auf die große Integrationskraft des Kleingartenwesens. Diese reicht jedoch meist leider nicht aus, auch Verantwortung für die Geschicke des Vereins zu wecken. In der Regel verweigern sich hier hervorragende junge Leute verantwortlich mitzuarbeiten.

Vielleicht nutzen wir auch nicht alle **Möglichkeiten der Integration**. In manchen Vereinen werden sogenannte „Kennenlern-Partys“ veranstaltet. Es werden alle neu hinzugekommenen Kleingärtner besonders eingeladen, um sich mit den übrigen Gartenfreunden auszutauschen. Vielleicht ist dies ein Weg, vorhandene Barrieren bei Sprache und Kultur zu beseitigen.

**Vorstandsarbeit ist Teamarbeit.** Nicht der „große Vorsitzende“ ist gefragt, sondern eine gut funktionierende Mannschaft. Dabei ist die Fähigkeit des Vorsitzenden zum Delegieren gefragt. Die Arbeit muss auf viele Schultern verteilt werden.

Manche Zuständigkeiten ergeben sich bereits aus den Amtsbezeichnungen (Kassierer oder Schriftführer), viele Ämter jedoch warten darauf, durch Zuweisungen bestimmter Tätigkeiten ausgefüllt zu werden. In größeren Vereinen wird ein sogenannter Geschäftsverteilungsplan die persönlichen Zuständigkeiten regeln. Dabei werden dem Vorsitzenden von der Natur des Amtes her bestimmte Tätigkeiten vorbehalten bleiben, wie z. B. Repräsentation des Vereins, Mitwirkung bei bedeutsamen Rechtsgeschäften usw.

Innerhalb seiner Zuständigkeiten sollte dem Vorstandsmitglied weitgehend freie Hand gelassen werden. Es ist frustrierend und der Arbeitslust keineswegs dienlich, wenn jemandem ständig in seine Tätigkeiten hineingeredet wird. Natürlich ist jeder danach dem Vorstand gegenüber auch für den Erfolg oder Misserfolg seiner Arbeit verantwortlich.

Zur begrifflichen Bestimmung müssen wir uns darüber einigen, was wir unter „Vorstand“ verstehen. Vorstand im Sinne des BGB ist das Geschäftsführungsorgan des Vereins (§ 27 Abs. 3 BGB) und vertritt den Verein gerichtlich und außergerichtlich im Rechtsverkehr (§ 26 Abs. 2 S. 1 BGB).

Der Begriff „Vorstand“ ist landläufig nicht eindeutig. Durch missverständliche Bezeichnungen wie z. B. Gesamtvorstand, engerer Vorstand, erweiterter Vorstand, Vorstandsrat usw. wird häufig Verwirrung gestiftet, so dass bei diesen Bezeichnungen oft zweifelhaft ist, ob es sich tatsächlich um den Vorstand im Sinne des § 26 BGB handelt oder um ein anderes Vereinsorgan.

Die **Rechte und Pflichten des Vorstandes** gem. § 26 BGB werden im wesentlichen von zwei Funktionen geprägt:

1. Vertretung des Vereins im Rechtsverkehr und
2. Geschäftsführung des Vereins.

### **Vertretung des Vereins im Rechtsverkehr**

Die **Zusammensetzung eines Vorstandes** sollte bestimmt werden nach dem Umfang der anfallenden Tätigkeiten, der Größe und dem Zweck eines Vereins und den notwendig anfallenden Arbeiten, welche die Einrichtung von bestimmten Funktionsstellen erfordern.

Aus dem Umfang der anfallenden Tätigkeiten muss sich ergeben, ob der Vorstand aus vielen oder weniger Personen bestehen sollte und wie viel Personen nötig sind, um den Verein im Rechtsverkehr zu vertreten. Das muss durch die Satzung des Vereins eindeutig geregelt werden.

Bei den Wahlen zum Vorstand sollte bei der Zuordnung zu bestimmten Funktionen bereits die bestimmte Kenntnis spezieller Sachgebiete den Ausschlag geben. Ein Finanzbeamter, Bankfachmann oder Steuerberater ist natürlich für die Aufgaben des Kassierers eher geeignet als ein Gärtnermeister. Dieser wäre für den Fachberater

prädestiniert. In diesem Zusammenhang möchte ich erneut darauf hinweisen, dass unter allen Umständen bei der Aufgabenverteilung ein Vorstandsmitglied oder ein anderes Mitglied außerhalb des Vorstandes mit der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit betraut werden muss. Diese Aufgabe wird leider in vielen Kleingärtnerorganisationen noch nicht ernst genug genommen.

Vorstand im Sinne des § 26 BGB ist also das Organ, das den Verein gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Wie ihn der Verein bezeichnet (Präsidium, geschäftsführender Vorstand), ist dabei bedeutungslos. Wer den Verein in diesem Sinne nicht vertreten darf, ist kein Vorstandsmitglied, auch wenn ihn der Verein so bezeichnet.

Die **Vertretungsmacht** des Vorstandes ist grundsätzlich unbeschränkt, solange sich der Vorstand innerhalb des Vereinszwecks bewegt. Der Umfang der Vertretungsmacht kann jedoch durch die Satzung mit Wirkung gegen Dritte beschränkt werden (§ 26 Abs. 2 S. 2 BGB), indem z. B. Finanzgeschäfte über einen bestimmten Betrag hinaus oder Grundstücksgeschäfte eines besonderen Beschlusses der Mitgliederversammlung bedürfen. Das Wort „Vertretungsmacht“ ist eigentlich irreführend. Der Vorstand handelt nicht als Vertreter des Vereins aufgrund einer Vollmacht. Er ist Organ des Vereins, durch das der Verein unmittelbar tätig wird.

In der Regel besteht im Kleingartenwesen der Vorstand aus mehreren Personen (mehrgliedriger Vorstand). Die Satzung muss dann eindeutige Bestimmungen darüber treffen, wie viel und in welcher Zusammensetzung der Verein vertreten wird.

Bestimmt die Satzung, dass der 2. Vorsitzende nur bei Verhinderung des 1. Vorsitzenden zur Vertretung befugt ist, wird die Anmeldung dieser Satzungsbestimmung heute in der Regel vom Registergericht zurückgewiesen. Sie kann Dritten gegenüber nicht wirksam sein, weil von Außenstehenden nicht überprüfbar ist, ob ein Verhinderungsfall vorgelegen hat. Ist diese Bestimmung dennoch eingetragen und Inhalt der Satzung geworden, ist davon auszugehen, dass beide entweder zur Einzelvertretung oder zur Gesamtvertretung – je nach Satzungsregelung – berechtigt sind. Für den Verein ist in diesen Fällen das Handeln des 2. Vorsitzenden auch dann rechtserheblich, wenn der 1. Vorsitzende nicht verhindert war.

Trifft die Satzung bei einem mehrköpfigen Vorstand keine Regelung über die Vertretung des Vereins im Rechtsverkehr, dann kann dies nur durch alle in der Satzung genannten Vorstandsmitglieder gemeinsam geschehen.

### **Die Geschäftsführung des Vereins**

Der Vorstand ist das Geschäftsführungsorgan des Vereins (§ 27 Abs. 3 BGB). Geschäftsführung ist die **laufende Verwaltungstätigkeit** durch den Vorstand in seiner Gesamtheit und eben nicht nur durch den 1. Vorsitzenden des Vereins.

Was gehört zur Geschäftsführung? Die Vertretung des Vereins nach außen und innen ist immer ein Akt der Geschäftsführung. Das Recht und die Pflicht des Vorstandes zur Geschäftsführung findet seine Beschränkung lediglich da, wo die Mitgliederversammlung zuständig ist (§ 32 Abs. 1 BGB). Wenn auch das einzelne Vorstandsmitglied für seinen Geschäftsbereich eigenverantwortlich tätig ist, bleibt die

Gesamtverantwortung des Vorstandes für die Geschäftsführung des Vereins dadurch unberührt.

Für die Durchführung der Geschäftsführung durch den Vorstand gelten die **Grundsätze des Auftrages** gem. §§ 664 ff BGB. Daraus ergeben sich auch die Verpflichtung zur Auskunftserteilung und zur Rechenschaft sowie bei Beendigung der Vorstandstätigkeit die Pflicht zur Herausgabe aller Gegenstände und Unterlagen, die er zur Amtsausübung oder während seiner Tätigkeit erhalten hat.

#### **Zur Geschäftsführung durch den Vorstand gehören vor allem:**

- Vertretung des Vereins im Rechtsverkehr nach außen und gegenüber dem einzelnen Mitglied,
- Vorbereitung, Einberufung und Durchführung aller Sitzungen und Versammlungen im Verein,
- Vorbereitung und Ausführung der Beschlüsse der Vereinsorgane,
- Durchführung der satzungsgemäßen Aufgaben bzw. deren Sicherung sowie der den Verein betreffenden Beschlüsse übergeordneter Verbände,
- Aufstellung des Haushaltsplanes sowie die Erarbeitung der jährlichen Geschäfts- und Kassenberichte,
- ordentliche Verwaltung und Verwendung der Mittel und des Vereinsvermögens nach Maßgabe der Satzung, der Vereinsbeschlüsse und des beschlossenen Haushaltsplanes,
- Beitreiben der Beiträge und sonstiger sich aus der Mitgliedschaft im Verein bzw. aus dem Pachtverhältnis entstehender Forderungen des Vereins gegenüber den Mitgliedern,
- Begleichen der Verbindlichkeiten des Vereins, wie Beiträge, Pachtzins, Versicherungen, öffentlich-rechtliche Lasten u. dergl.,
- Begleichen der steuerlichen Pflichten des Vereins gegenüber den Finanzbehörden und Abgabe der erforderlichen Erklärungen,
- Verwaltung der Kleingartenanlage für den Zwischenpächter, Durchsetzung der kleingärtnerischen Nutzung sowie Abschluss und Beendigung von Unterpachtverträgen mit den Parzellennutzern,
- Abschluss und Durchführung von Rechtsgeschäften nach Maßgabe der Satzung, abgeschlossener Verträge, der beschlossenen Geschäftsordnung, der erteilten Befugnisse und der Beschlüsse der Mitgliederversammlung.

Zur Erledigung all dieser Geschäfte kann sich der Vorstand der Mitwirkung anderer Mitglieder bedienen, die einem anderen Gremium des Vereins (z. B. erweiterter Vorstand) angehören.

Aus Zeitgründen muss ich es mir hier versagen, die verschiedenen Merkmale der einzelnen Vorstandsämter zu beschreiben. Für den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter, den Schriftführer und den Kassierer ergeben sie sich zwangsläufig. Sie sind ausführlich dargestellt im „Handbuch für den sächsischen Kleingärtnerverein“, dessen Lektüre in keinem Vereinsvorstand fehlen sollte. Besonders herausstellen möchte ich jedoch die Aufgaben des Fachberaters und des Beauftragten für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

### **Der Gartenfachberater**

In der Regel gehört der Gartenfachberater nicht dem Vorstand gem. § 26 BGB an. Dies sagt jedoch nichts über die Bedeutung dieses Amtes im Verein aus. Im Gegenteil: Der Einsatz für dieses wichtige Amt verbietet vielleicht sogar, dem Fachberater auch noch die Führung der laufenden Vereinsgeschäfte in anderen Sachgebieten aufzubürden. Einem Vorstandsgremium (erweiterter Vorstand) muss er jedoch angehören, um seinem Amt das notwendige Gewicht zu verleihen.

Die fachliche Betreuung der Mitglieder ist durch § 2 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG Voraussetzung für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit. Nach der Novellierung des Gesetzes 1994 ist darüber hinaus § 3 Abs. 1 S. 2 eingefügt worden, der die Aufgaben des Fachberaters mitbestimmt: *„Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden“*.

Die vom Fachberater durchzuführenden Aufgaben sollten vom Vorstand vorbereitet und beschlossen werden. Es muss nach außen erkennbar werden, dass der Fachberater wichtige Aufgaben des Vorstandes wahrnimmt. Dabei kommen ihm namentlich die folgenden Aufgaben zu:

- Beratung von Vorstand und Vereinsmitgliedern in fachlichen Fragen der Einrichtung und naturnaher Bewirtschaftung eines Gartens,
- Information der Kleingärtner über naturgemäßes umweltbewusstes Gärtnern, insbesondere über die zweckmäßigsten Mittel und Methoden zur Gesunderhaltung von Pflanze und Boden, Anregungen für sinnvollen Wassereinsatz und zur Nutzung des Regenwassers,
- Fachvorträge Demonstrationen, Übungen und andere Formen von Fachberatung im Verein,
- Organisieren und Durchführen von Kontrollbegehungen und Überwachung der Behebung eventueller Beanstandungen innerhalb der gesetzten Frist,
- Mitwirkung bei der Wertermittlung von Gärten beim Pächterwechsel und Erarbeitung notwendiger, vom Vorstand zu erteilender Auflagen,
- Vorbereitung und Überwachung der Durchführung der Gemeinschaftsarbeit, Teilnahme an den Fortbildungsveranstaltungen der übergeordneten Verbände und Sicherstellung seiner eigenen Weiterbildung in gärtnerischen und kleingartenrechtlichen Fragen,

- Sicherung der sachgerechten Anlage und Pflege des öffentlichen Grüns innerhalb der Kleingartenanlage,
- Bezug und Auswertung der Zeitschriften, insbesondere DER FACHBERATER und der jeweiligen Verbandszeitschrift.

Der Gartenfachberater ist sehr oft zum Schlichter in Streitfragen zwischen Mitgliedern und auch in solchen zwischen Mitgliedern und Vorstand berufen. Er sollte deshalb bei hoher Kompetenz in Sachfragen Kompromissfähigkeit und Verbindlichkeit beweisen. Diese Aufgabe erfordert sehr viel Fingerspitzengefühl. Der erfahrene Fachberater bestimmt durch seine Persönlichkeit oft den Vereinsfrieden entscheidend mit.

### **Der Beauftragte für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Das Kleingartenwesen ist in hohem Maße auf die Zustimmung der breiten Öffentlichkeit angewiesen. In unserer Zeit, in der nahezu alle im Laufe langer Jahre und Jahrzehnte erlangten sozialen Errungenschaften in Frage gestellt werden, bleibt auch die scheinbar so sichere Positionierung des Kleingartenwesens nicht unangefochten. Neben kritischen Stimmen von außen laufen wir auch Gefahr, durch überzogene Erwartungen und Anforderungen aus den Reihen der Kleingärtner selbst den Ast abzusägen, auf dem wir sitzen.

In einer Zeit knapper öffentlicher Kassen und umkämpfter Fördermittel sowie aufwendiger öffentlicher Genehmigungsverfahren verschärft sich die Konkurrenz zwischen den verschiedenen Interessenvertretungen aber auch bei den Entscheidungen der Kommunalpolitik und der Behörden. Die sachgerechte und positive Unterrichtung der Öffentlichkeit in unserem Sinn schafft die Voraussetzung für eine Motivierung der für uns zuständigen Entscheidungsträger. Wir sind darauf angewiesen, für unsere Belange eine Lobby im gesellschaftlichen Leben zu schaffen.

Der Verein muss deshalb einen Beauftragten für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit bestimmen. Dabei kann dies einem Vorstandsmitglied übertragen werden; diese Aufgabe muss aber nicht notwendig von einem Vorstandsmitglied geleistet werden. Neben den persönlichen Anforderungen ist es jedoch unerlässlich, dass dies Amt unmittelbar dem Vorstand zugeordnet ist, das bedeutet, dass

- keine Erklärung ohne Zustimmung des Vorstandes abgegeben wird und
- der Beauftragte für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit umfassend über alle relevanten Angelegenheiten informiert ist und in der Regel an den Sitzungen des Vorstandes teilnimmt und alle Protokolle erhält.

Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V. hat dazu eine Broschüre mit dem Titel „Im Gespräch bleiben“, Hinweise zu Presse- und Öffentlichkeitsarbeit in den Kleingärtnervereinen und –verbänden, herausgegeben, die Sie über Ihre Landesverbände anfordern können. Dies Heft sollte die Pflichtlektüre des Beauftragten für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit in jedem Verein sein.

### **Beendigung des Vorstandsamtes**

Mit Ablauf der satzungsmäßigen Amtszeit endet das Vorstandsamt. Eine automatische Verlängerung darüber hinaus gibt es nicht. Das Vorstandsamt endet ferner durch Tod, Geschäftsunfähigkeit oder Wegfall einer persönlichen Eigenschaft, wenn diese Bedingung für das Amt war. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn nach den Bestimmungen der Satzung Voraussetzung für die Wählbarkeit in ein Vorstandsamt die Tatsache sein soll, dass der Amtsinhaber aktiver Kleingärtner ist. Die Satzung kann auch fordern, dass Vorstandsmitglied nur werden kann, wer Vereinsmitglied ist. Dies ist keineswegs die Regel, wie man glauben mag.

Die Ausschließung eines Vorstandsmitgliedes durch ein dazu berufenes Vereinsorgan (z. B. erweiterter Vorstand als Schlichtungsausschuss) ist unzulässig. Da der Vorstand durch die Mitgliederversammlung berufen wurde, ist in diesem Falle auch ausschließlich die Mitgliederversammlung zur Abberufung zuständig.

Vor dem Ende der Amtsdauer ist die Abberufung durch die Mitgliederversammlung jederzeit ohne Begründung möglich (§ 27 Abs. 2 BGB). Die Satzung kann jedoch anderes bestimmen, z. B., dass die Abberufung nur aus einem wichtigen Grund möglich sein soll. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass die Abberufung eindeutig aus der Tagesordnung hervorgeht. Ein Initiativantrag in der Versammlung kann nicht zu einer wirksamen Abberufung führen.

Schließlich endet das Vorstandsamt mit Rücktritt. In der Rücktrittserklärung liegt die Kündigung des zwischen dem Verein und dem Vorstand liegenden Innenverhältnisses. Eine Rücktrittserklärung, die wirksam einem anderen Mitglied eines mehrgliedrigen Vorstandes zugegangen ist, kann nicht widerrufen werden. Für die weitere Amtsausübung ist eine Neuwahl erforderlich. Weil keine Schriftform für die Rücktrittserklärung erforderlich ist, sind auch spontane, aus einer augenblicklichen Verärgerung erklärte Rücktritte, wirksam, auch wenn ihnen in der Praxis häufig keine Bedeutung beigemessen wird.

Erfolgt ein Rücktritt ohne wichtigen Grund, so darf dieser nur in der Weise erklärt werden, dass der Verein ohne Schaden zu nehmen ein neues Vorstandsmitglied wählen kann. Dieser sogenannte „Rücktritt zur Unzeit“ kann eine Schadensersatzpflicht des Vorstandsmitgliedes auslösen, wenn dem Verein durch diesen Rücktritt ein vermeidbarer Schaden entstanden ist.

Ist der gesamte Vorstand zurückgetreten, kann nach herrschender Auffassung der nicht mehr im Amt befindliche Vorsitzende dennoch eine Mitgliederversammlung einberufen, deren Tagesordnung die Neuwahl eines Vorstandes vorsieht. Auf diese Weise kann die Bestellung eines Notvorstandes gem. § 29 BGB vermieden werden.

### **Die Haftung des Vereins und des Vorstandes**

Kraft ihres Ehrenamtes müssen Vorstandsmitglieder für den Verein, für den sie handeln, Verantwortung übernehmen. Das Gesetz schützt die Vorstandsmitglieder jedoch sehr weitgehend vor persönlicher Haftung.

Der Verein haftet für Handlungen des Vorstandes und einzelner Vorstandsmitglieder gem. § 31 BGB. Die Vereinshaftung ist gem. § 40 BGB zwingend und kann nicht ausgeschlossen werden. Die Haftung ist auf das Vereinsvermögen beschränkt.

Der Vorstand haftet gegenüber dem Verein für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit mit seinem persönlichen Vermögen. Eine solche grobe Fahrlässigkeit könnte z. B. schon dann gegeben sein, wenn der Kassierer rückständige Beiträge nicht eintreibt oder der Schädiger am Vereinseigentum nicht zum Schadensersatz herangezogen wird. Auch Dritten gegenüber kann eine Haftungspflicht sich aus der Delikthaftung nach § 823 BGB ergeben z. B. Körperverletzung, Arbeitsunfall, Verkehrssicherungspflicht).

### **Schlussbemerkung**

Bei meinen Ausführungen war es mir naturgemäß nicht möglich, das Thema erschöpfend zu behandeln. Alle rechtlichen und tatsächlichen Aspekte der ehrenamtlichen Vorstandsarbeit zu beleuchten, würde zu weit führen. Sie alle kommen aus der Praxis und wissen um die sich täglich ergebenden Probleme. Ich habe nur punktuell einige davon herausgegriffen.

Mir kam es wesentlich darauf an, Anregungen und Ansätze für eine lebhaftere Diskussion zu geben. Ich brauche Ihnen nichts über die Vereinsgründung, die Mitgliederversammlung oder die Liquidation eines Vereins zu erzählen. Dies ist von anderen Referenten und auch von mir hier mehrfach geschehen.

Ebenso ist das Verfahren bei Kündigung eines Gartens durch Pächter oder Verpächter und Entschädigung für die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Gegenstände in diesem Zusammenhang interessant. Dies würde jedoch den Rahmen meiner Ausführungen sprengen.

Ich danke Ihnen sehr für Ihre Aufmerksamkeit.

## **Steuerrechtliche Fragen bei Vereinen**

Werner Siggelkow  
Hilden

## Steuerrechtliche Fragen bei Vereinen

### Allgemeines

#### 1. Was hat der Verein mit Steuern zu tun?

Der Steuergesetzgeber hat in seiner Gier nach Einnahmen niemanden davor verschont, bei Einnahmen einen Anteil an den Fiskus abführen zu müssen.

Das gilt grundsätzlich auch für die Vereine.

Steuerrechtlich handelt es sich hier um sogenannte „Juristische Personen“ im Gegensatz zu den „Natürlichen Personen“, wie jeder Steuerzahler.

Dabei spielt die Rechtsform des Vereins bei der Frage, ob eventuell Steuern zu zahlen sind, keine Rolle.

#### 2. Ausnahme von der Steuerpflicht

Im Interesse des Gemeinschaftslebens der Gesellschaft hat der Gesetzgeber bestimmt, dass bei z. B. gemeinnützigen Vereinen das Zahlen von Steuern eingeschränkt werden kann.

#### 3. Gemeinnützigkeit

Eine der wichtigsten Grundlagen für jeden Verein ist die Anerkennung seiner Gemeinnützigkeit.

Die Voraussetzungen für dieses Privileg sind im Grundgesetz des Steuerrechts – der Abgabenordnung – festgelegt.

Ich gehe davon aus, dass Ihre Vereine diese Gemeinnützigkeit beantragt und erhalten haben.

Wenn dies noch nicht der Fall sein sollte, so müssten diese Vereine so schnell wie möglich dies beim Finanzamt oder länderspezifisch anderen zuständigen Behörde beantragen.

Für meine weiteren Ausführungen gehe ich davon aus, dass es sich um gemeinnützig anerkannte Vereine handelt.

Zusammenfassend darf ich feststellen, dass die Gemeinnützigkeit eines Vereins zur Folge hat, dass er möglicherweise von einer Steuerzahlungspflicht entweder völlig oder zumindest teilweise befreit wird und auch andere staatliche Leistungen dadurch erhalten kann.

## Welche Steuergesetze können für den Verein in Betracht kommen?

### A. Körperschaftsteuer

1. Die Körperschaftsteuer ist die Einkommenssteuer von Vereinen, Konzernen, Stiftungen und ähnlichen Einrichtungen.

Die Körperschaftsteuer wird ebenso wie die Einkommenssteuer für die Erträge aus Einkunftsarten, z. B. aus Gewerbebetrieb, Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen, erhoben.

Wie schon oben ausgeführt wurde, sind die gemeinnützigen Vereine grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit, wenn sie sich nicht wirtschaftlich betätigen.

Das bedeutet, wenn ein Verein, z. B. umfangreiche Vermietungen oder Verpachtungen oder Provisionen für den Abschluss von Versicherungen selbst vereinnahmt, so betätigt sich ein solcher Verein wirtschaftlich.

Aus Wettbewerbsgründen hat der Gesetzgeber festgelegt, dass Einkünfte aus solchen Betätigungen nur teilweise oder in bestimmten Grenzen für den Verein steuerfrei bleiben sollen.

### 2. Arten der wirtschaftlichen Betätigung

- Ideelle Tätigkeit

Keine Körperschaftsteuer fällt an, bei der Zahlung von Mitgliedsbeiträgen, Aufnahmegebühren, Spenden und Zuschüssen, weil diese Beträge unmittelbar nur für die gemeinnützigen Zwecke der Vereine bestimmt sind und verwandt werden.

- Vermögensverwaltung

Auch die Zinsen aus Bank- und Sparguthaben sind von jeglicher Körperschaftsteuer ausgenommen. Ebenso gilt das für Wertpapiererträge und evtl. von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Diese Erträge stammen aus Geldanlagen, die unmittelbar für die Zwecke des Vereins geschaffen worden sind und auch eingesetzt werden.

Eine steuerfreie Vermögensverwaltung liegt z. B. auch dann vor, wenn die Vereinsgaststätte verpachtet wird oder wenn der Verein einem Werbeunternehmer gegen Entgelt das Inseratengeschäft überträgt.

**Grundsätzlich:** Die Abgrenzung bei der Entscheidung, ob es sich um Erträge aus der steuerfreien Vermögensverwaltung des Vereins handelt oder nicht ist manchmal sehr schwer.

**Vorschlag:** Tragen Sie ihrem zuständigen Finanzamt den Sachverhalt genau vor und beantragen Sie eine verbindliche Auskunft darüber, wie nach Auffassung der Finanzbehörde dieser Sachverhalt zu beurteilen ist.

**Hinweis:** Der Bundesfinanzminister hat in einer ausführlichen Anweisung die rechtliche Beurteilung des Sponsorings dargestellt.  
Diese Darstellung können Sie im Bundessteuerblatt Teil I, Seite 212 aus 1989 nachlesen.

- Zweckbetrieb

Die Einkünfte aus einem Zweckbetrieb unterliegen ebenfalls nicht der Körperschaftssteuer.

Die Definition des Zweckbetriebes ergibt sich aus der Abgabenordnung.

Kurz gefasst kann man sagen, dass die wirtschaftliche Betätigung dann als Zweckbetrieb anzusehen ist, wenn sie mehr ist als eine Vermögensverwaltung sondern sie der unmittelbaren Verwirklichung der gemeinnützigen Satzungszwecke dient (§ 65 Abgabenordnung).

Auch hier gilt im Zweifelsfall, tragen Sie den Sachverhalt vor und fragen Sie ihr zuständiges Finanzamt.

- Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb

Unter diesen Bereich sind alle Betätigungen einzuordnen, die nicht zum ideellen Bereich, nicht zum Zweckbetrieb und nicht zur Vermögensverwaltung gehören.

**Als Beispiele seien hier genannt:**

- Betreuung einer Vereinsgaststätte mit eigenen Leuten.
- Inserentengeschäft für eigene Zeitungen in eigener Regie.
- Verkauf von Speisen und Getränken.
- Gesellige Veranstaltungen mit Eintrittsgeldern. Unerheblich ist dabei, ob es sich um Mitglieder oder um Nichtmitglieder handelt.
- Vermietung von Vereinshäusern.
- Veranstaltungen von Basaren, Flohmärkten und Straßenfesten.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Die Folgen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes sind:

- Körperschaftssteuer fällt dann an, wenn die Bruttoeinnahmen aus allen Betätigungen dieser Art im Jahr den Betrag von 60 TDM übersteigen.

Der Umkehrschluss lautet: ist diese Grenze nicht erreicht worden, so braucht man auch nicht an die Körperschaftssteuer zu denken.

**Wichtig:** Die Einnahmen aus den anderen Bereichen, die bereits dargestellt worden sind, dürfen bei der Berechnung der Grenze von 60 TDM nicht mit einbezogen werden.

Auf die praktische Handhabung für die Ermittlung dieser Besteuerungsgrenze werde ich in einem besonderen Teil dieses Referates noch näher eingehen.

Ist die Besteuerungsgrenze erreicht, so ist der **gesamte Betrag** für die Berechnung der tatsächlich zu zahlenden Körperschaftssteuer von Bedeutung.

**Wichtig:** Der Betrag von 60 TDM ist kein Freibetrag, sondern eine Freigrenze!

Die Körperschaftssteuer wird nur von dem Überschuss erhoben, d.h., die Differenz zwischen den Einnahmen und den Ausgaben unterliegt möglicherweise dieser Steuer.

Dieser Überschuss, der die rechtliche Bezeichnung „Einkommen“ trägt, wird um einen Freibetrag von DM 7.500 im Jahr gemindert. Das bedeutet, dass nur der Betrag tatsächlich der Körperschaftssteuer unterworfen wird, der den Freibetrag von DM 7.500 übersteigt.

Zurzeit beträgt der Körperschaftssteuersatz 40 v.H.. Durch die Steuerreform wird dieser Satz wesentlich gemindert werden.

- Aufzeichnungen

In jedem Verein sollte ein Kassenbuch geführt werden. In dieses Kassenbuch oder auch in einem Journal sollten die Einnahmen und Ausgaben, je nach Art der Herkunft, z. B. Mitgliedsbeiträge oder Zinsen aus Sparguthaben, u.a.m., sauberlich getrennt aufgeführt werden.

Das gilt auch für die Einnahmen aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben. Das gilt auch für die Ausgaben, die mit den Einnahmen aus den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben in Zusammenhang stehen.

Bei dieser Art von Aufzeichnung ist es leicht nachprüfbar, festzustellen, aus welchem Betätigungsbereich die jeweiligen Einnahmen und möglicherweise Ausgaben stammen.

- Ermittlung der Überschüsse

Wenn die Besteuerungsgrenze von 60 TDM erreicht bzw. überschritten worden ist, bedeutet dies nicht, dass automatisch die Körperschaftssteuer anfällt.

Diese Steuer fällt nur für den Überschuss – bei Verlust natürlicherweise nicht – an.

Diesen Überschuss errechnet man aus der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben.

Als Betriebsausgaben können alle tatsächlich geleisteten Zahlungen abgesetzt werden, die für die steuerpflichtige wirtschaftliche Betäti-

gung entstanden sind, z. B. Porto, Einkauf von Waren, Personalkosten, Bürokosten, Reparaturen, Umsatz- und Gewerbesteuer, Getränke- und Grundsteuer, Gebühren, geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffung von Messern, Gabeln, Tellern).

Auch Abschreibungen können unter bestimmten Umständen abgesetzt werden.

**Wichtig:** Wenn Sie nicht weiter wissen, tragen Sie den Sachverhalt ihrem Finanzamt mit der Bitte um Auskunft vor.  
(Haben Sie in Ihrem Verein ein steuerlich versiertes Mitglied, so können Sie auch dort nachfragen).

Grundsätzlich können Sie die Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben aus allen Tätigkeitsbereichen in einer sogenannten Überschussermittlung darstellen. Diese Unterlage müssen Sie mindestens alle drei Jahre Ihrem Finanzamt vorlegen.

**Achtung:** Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen sind dann zu erstellen, wenn der Gesamtgewinn aller wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe 48 TDM übersteigt oder der Umsatz 500 TDM übersteigt.

## B. Gewerbesteuer

Die steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe unterliegen auch der Gewerbesteuer, die von den Gemeinden erhoben wird.

Die Gewerbesteuer gilt nur für körperschaftssteuerpflichtige Überschüsse aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben.

Ebenso wie bei der Körperschaftssteuer gilt hier die Grenze von 60 TDM und auf den tatsächlich zu versteuernden Überschuss – hier Gewerbeertrag genannt – wird zunächst einmal ein Freibetrag von DM 7.500 angewandt.

Es würde zu weit führen, hier auf die möglichen Hinzurechnungen bei dem Gewerbeertrag einzugehen, da dies nur sehr selten vorkommen würde.

## C. Umsatzsteuer

### 1. Grundsätzliches

Wie andere auch ist ein Verein dann als Unternehmer anzusehen, wenn er nachhaltig zur Erzielung von Einnahmen Lieferungen oder sonstige Leistungen gegen Entgelt ausführt.

Es kommt bei dieser Definition nicht darauf an, dass eine Gewinnerzielungsabsicht vorhanden ist.

Die Unternehmereigenschaft geht auch dann nicht verloren, wenn Verluste eingetreten sind.

Nachhaltigkeit bedeutet auch nicht, dass ein bestimmter Zeitraum erfüllt sein muss.

Nachhaltigkeit ist z. B. dann schon gegeben, wenn ständig jährlich nur einmal eine Veranstaltung mit Eintrittsgeldern durchgeführt wird.

### 2. Unternehmertätigkeit des Vereins

Das ist die

- selbst betriebene Vereinsgaststätte
- der Zeitschriften- und Programmverkauf
- der Verkauf von Speisen und Getränken bei Veranstaltungen

Zusammengefasst: Gleichgültig in welchem Bereich, liegen immer Umsätze vor, wenn der Verein gegen Entgelt Lieferungen und/oder sonstige Leistungen erbringt.

Die Umsatzsteuer unterscheidet nach steuerbaren und nicht steuerbaren Bereichen.

Der steuerbare Bereich wird unterteilt in den steuerpflichtigen und steuerfreien Bereich.

### 3. Umsätze mit Mitgliedern

Mitgliedsbeiträge unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Erbringt der Verein aber Sonderleistungen gegenüber allen Mitgliedern, so ist ein Teil des Mitgliedsbeitrages als Entgelt für die Sonderleistung anzusehen. Der Mitgliedsbeitrag ist entsprechend aufzuteilen. Spenden für die sat-

zungsmäßigen Aufgaben des Vereins unterliegen ebenso nicht der Umsatzsteuer wie staatliche Zuschüsse für die Vereinsarbeit.

#### 4. Praktische Handhabung

Wie für jeden anderen Unternehmer gelten auch für den Verein als Unternehmer die Befreiungsvorschriften dieses Gesetzes. Für gemeinnützige Vereine, wobei die Kleingärtnervereine nicht besonders genannt sind, gibt es zusätzliche Befreiungsvorschriften. Die übrigen Umsätze, besonders aus dem Bereich des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes sind mit 16 v.H. zu versteuern.

#### 5. Steuerberechnung

In allen Kosten, die dem Verein in Rechnung gestellt werden, müsste i.d.R. auch die Umsatzsteuer enthalten sein, man nennt dies die „Vorsteuer“.

Die Umsatzsteuer wird nur von den Beträgen berechnet, die keine „Vorsteuer“ mehr enthalten.

**Wichtig:** In den Kassenbüchern muss eine Spalte „Vorsteuer“ vorhanden sein. Bei der Eintragung einer Ausgabe muss dieser Betrag aufgeteilt werden in den Vorsteuerbetrag und den Nettokostenbetrag.

Das gilt auch umgekehrt, wenn der Verein gegen Entgelt liefert oder leistet. Dieses Entgelt ist aufzuteilen in die Spalten Nettoeinnahme und ausgewiesene Umsatzsteuer.

Wenn die Umsatzsteuer in den Kostenbelegen nicht offen ausgewiesen wurde, sondern nur der jeweilige Steuersatz angegeben ist, können Sie die Vorsteuern wie folgt aus diesen Beträgen errechnen:

bei 7 v.H. Steuersatz 6,54 v.H. vom Bruttobetrag  
bei 16 v.H. Steuersatz 13,69 v.H. vom Bruttobetrag

#### 6. Vorsteuerabzug

Von der Umsatzsteuer, die der Verein zu zahlen hätte, können die Vorsteuern abgesetzt werden. Die Differenz nennt man die „Zahllast“.

Jeder Unternehmer ist auf Verlangen des Vereins verpflichtet, in seinen Rechnungen an den Verein die Umsatzsteuer gesondert auszuweisen. Bei Rechnungen bis DM 200 ist dies nicht erforderlich.

Bei Lieferungen von Dingen oder bei Leistungen für die Bereiche, die nicht zum steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfolgen, kann kein Vorsteuerabzug erfolgen.

Um den Schwierigkeiten beim Vorsteuerabzug zu entgehen, sieht das Gesetz vor, dass Vereine deren Nettoumsatz im Vorjahr TDM 60 nicht überschritten hat, einen Durchschnittssatz in Höhe von 7 v.H. der im Jahr angefallenen Umsätze geltend machen können.

Wenn der Verein dies will, muss er dies dem Finanzamt mitteilen.

Wenn der Verein nicht dazu verpflichtet ist, monatlich Umsatzsteuer-Voranmeldungen abzugeben, kann diese Mitteilung bis zum 10.04. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen.

Diese Erklärung bindet den Verein für mindestens fünf Jahre.

#### 7. Kleinunternehmer

Ein Verein, dessen Bruttoumsatz im Vorjahr DM 32.500 nicht überstiegen hatte und im laufenden Jahr TDM 100 nicht übersteigen wird, braucht keine Umsatzsteuer zu zahlen.

Der Verein kann jedoch auf diese Möglichkeit verzichten. Er übt die Option aus.

#### 8. Regelbesteuerung

Wenn der Verein optiert hat, auch dann wenn die Bruttoumsätze unter DM 32.500 liegen und die Umsätze im laufenden Jahr den Betrag von TDM 100 nicht übersteigen, kann der Verein die Vorteile der Regelbesteuerung in Anspruch nehmen.

Ein wesentlicher Vorteil ist darin zu sehen, dass damit die Vorsteuern in voller Höhe abgesetzt werden, wenn die Umsatzsteuer auf die eigenen Umsätze wesentlich niedriger sind.

Der Verein kann damit eine Erstattung der von ihm gezahlten Vorsteuern erreichen.

Der Verein unterliegt sofort der Regelbesteuerung, wenn seine gesamten Bruttoumsätze im Vorjahr den Betrag von DM 32.500 überstiegen haben und der Betrag von TDM 100 im laufenden Jahr überschritten wird.

#### 9. Umsatzsteuer-Voranmeldungen

Das Umsatzsteuergesetz verlangt, dass jeder Unternehmer sogenannte Voranmeldungen abzugeben hat.

Für die Vereine bedeutet dies, dass innerhalb von 10 Tagen nach Ablauf eines Kalender-Vierteljahres diese Voranmeldungen abzugeben sind.

Diese Vordrucke sind bei jedem Finanzamt erhältlich.

Zeitlich heißt dies:

Die Voranmeldungen sind abzugeben am 10.04.; 10.07.; 10.10. und 10.01. des laufenden bzw. folgenden Jahres.

Beträgt die zu zahlende Umsatzsteuer für das vergangene Kalenderjahr mehr als TDM 12, so müssen monatlich diese Voranmeldungen abgegeben werden.

Beläuft sich die zu zahlende Umsatzsteuer auf nicht mehr als DM 1.000 im vergangenen Kalenderjahr, so kann das Finanzamt auf die Abgabe von Voranmeldungen verzichten. Nach Ablauf des Kalenderjahres ist immer eine Jahreserklärung abzugeben.

#### 10. Aufzeichnungen

Um sowohl die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer, wie auch die Vorsteuern nachweisen zu können, wäre es sinnvoll, in den Unterlagen bei den Einnahmen die Nettobeträge und die darauf entfallende Umsatzsteuer und bei den Ausgaben die Nettoausgaben und die in Rechnung gestellte Vorsteuer gesondert aufzuzeichnen.

**Achtung:** Vereine, die ihre Vorsteuern nach einem Durchschnittsatz errechnen, brauchen nur die Umsätze - wie dargestellt - aufzuzeichnen.

**Wichtig:** Wenn Sie Fragen haben, so können Sie sich auch an das Finanzamt wenden.

Sollte der Verein sich in größerem Umfang in wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben betätigen, wäre es sehr sinnvoll, einen Steuerberater mit der Abwicklung der Buchführung und Steuererklärungen zu beauftragen.

## D. Sonstige Steuern

### 1. Lohnsteuer

Beschäftigt ein Verein Arbeitnehmer, dann ist er genauso zu behandeln wie jeder andere Arbeitgeber.

Wenn der Verein keine eigene Lohnbuchhaltung führen will, so kann nur geraten werden, in diesen Fällen einen Steuerberater mit der Lohn- und Gehaltsabrechnung zu betrauen.

Ich will deshalb auf diesen Bereich nicht näher eingehen, da die Lohnsteuer mit den sozialversicherungsrechtlichen Problemen ein eigenes Referat erforderlich machen würde.

**Wichtig:** In der Regel arbeiten überwiegend nur Ehrenamtliche. In den Geschäftsstellen arbeiten auch Angestellte. Soweit die Ehrenamtlichen nicht über die Fachkenntnisse verfügen, rate ich dringend, schon aus Haftungsgründen bei einem Fehlverhalten, die Bearbeitung der Gehälter und Löhne nur durch Fachleute durchführen zu lassen. Bei den Geschäftsstellen der Verbände kann dies anders aussehen. Dort könnten auch Fachkräfte arbeiten, die sich in der Lohn- und Gehaltsbuchführung auskennen.

Nur noch einige kurze Anmerkungen:

- a) Die ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitglieder sind grundsätzlich keine Arbeitnehmer. Das gilt auch dann, wenn eine Aufwandsentschädigung gezahlt wird.  
Eine Versteuerung dieser Einnahmen müssten die Vorstandsmitglieder selbst vornehmen.

Mitglieder, die für den Verein arbeiten, ohne dafür ein besonderes Entgelt zu erhalten, sind ebenfalls keine Arbeitnehmer.

b) Beschäftigung nach dem 630,--DM-Gesetz:

Auch ein Verein kann eine derartige Beschäftigung anbieten. Dabei darf die Beschäftigungszeit wöchentlich nur weniger als 15 Stunden betragen. Der zu beschäftigende Arbeitnehmer muss eine Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes vorlegen, die dem Verein die Möglichkeit eröffnet, für den zu zahlenden Betrag nur 12 v.H. als Arbeitgeberbeitrag an die Rentenversicherung abführen zu können.

c) Entgelte für bestimmte Tätigkeiten:

Wenn Mitglieder der Vereine oder Verbände im Auftrag der gemeinnützigen Organisationen der Kleingärtner Fachvorträge gegen Entgelt durchführen, erfolgt bis zu einem Gesamtbetrag von DM 3.600, jährlich keine Versteuerung der Vortragsentgelte.

Diese Regelung ergibt sich aus § 3 Ziff. 26 Einkommenssteuergesetz.

Damit können die Verbände fachkundige Mitglieder für die Vortragstätigkeit innerhalb der Kleingärtnerorganisation sicherlich gewinnen. Bei den Vorträgen und Referaten muss es sich um Vorträge handeln, die für die gemeinnützigen Zwecke nutzbar sind.

2. Zinsabschlagsteuer (Kapitalertragssteuer)

*Wenn der gemeinnützige Verein seiner Bank, bei der seine Kapitalanlagen geführt werden, eine Kopie des sogenannten Freistellungsbescheides vorlegen kann, wird auf die Zinserträge keine Zinsabschlagsteuer erhoben. Es reicht dafür eine amtlich beglaubigte Kopie des Bescheides. Dies sollte jeder Verein möglichst wahrnehmen.*

Der Freistellungsbescheid darf nicht mehr als fünf Jahre vor dem Zinsertrag erteilt worden sein.

Ähnliches gilt, wenn der Bank eine amtlich beglaubigte Kopie einer vorläufigen Bescheinigung des Finanzamtes über Gemeinnützigkeit vorgelegt wird.

Vereine, die diesen Bescheid nicht haben, werden sofort mit ihren Zinserträgen zur Zinsabschlagsteuer herangezogen.

Für diese Vereine gilt auch der Sparerfreibetrag ab 01.01.2000 in Höhe von DM 3.000. In Höhe dieses Freibetrages werden keine Zinsen versteuert.

Um die möglicherweise gezahlte Zinsabschlagsteuer zurückzuerhalten, muss der Verein bei seinem zuständigen Finanzamt eine Körperschaftssteuererklärung einreichen. Die Vordrucke sind beim Finanzamt erhältlich.

### 3. Grund- und Grunderwerbssteuer

Die Grundsteuer wird von den Gemeinden erhoben. Es gibt weitreichende Befreiungen von der Steuerzahlung, wenn die Grundstücke unmittelbar den gemeinnützigen Zwecken dienen.

Der Verein kann auch Grundstücke erwerben. Bei dem Erwerb fällt die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 v.H. des zu zahlenden Kaufpreises an.

Ausnahmen sind bei Schenkungen möglich.

### 4. Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuer

Für gemeinnützige Vereine, die nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dienen, ist in der Regel jeder Vermögenserwerb steuerfrei.

### 5. Kraftfahrzeugsteuer

Für vereinseigene Kraftfahrzeuge gibt es keine Befreiung von der zu zahlenden Steuer.

6. Lotteriesteuer

Wenn ein Verein eine Tombola veranstaltet, unterliegt diese nicht der Lotteriesteuer, wenn der Gesamtpreis der Lose DM 1.200 nicht übersteigt und keine Bargeldgewinne ausgezahlt werden.

**III. Einzelfragen zur Gemeinnützigkeit / zum Finanzamt / zum Spendenabzug**

1. Zeitnahe Mittelverwendung

Das Finanzamt hat die Gemeinnützigkeit zu prüfen. Dazu gehört auch, dass die vereinnahmten Mittel nicht nur „auf die Bank“ gebracht werden, sondern für die gemeinnützigen Zwecke verwandt werden.

Von einer zeitnahen Mittelverwendung spricht man, wenn die in einem Geschäftsjahr vereinnahmten Mittel bis Mitte des folgenden Jahres für die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke verwandt worden sind.

Wie überall gibt es auch in ganz bestimmten Fällen, z. B. bei der Schenkung eines Grundstückes, eine Ausnahme. Diese Schenkung ist dem Vermögen des Vereins zuzuführen.

2. Ausschließlichkeit

Die wirtschaftliche Betätigung eines gemeinnützigen Vereins darf nicht zum Selbstzweck werden. Diese wirtschaftliche Betätigung eines solchen Vereins ist nur eine Ausnahme. Sie gehört deshalb auch nicht zu den satzungsmäßigen Vereinszwecken.

3. Unmittelbarkeit

Es ist sicherlich eine Selbstverständlichkeit, dass der Verein seine Zwecke unmittelbar selbst verwirklicht und keine anderen Organisationen beauftragt.

4. Rücklagen

Dieses Thema ist immer sehr strittig. Selbstverständlich braucht ein Verein auch Rücklagen, um seine Aufgaben erfüllen zu können.

Nach der Abgabenordnung in § 58 Nr. 7 a ist vorgeschrieben, dass der Verein höchstens ein Viertel des Überschusses der Einnahmen über die Unkosten für die Vermögensverwaltung einer freien Rücklage zuführt.

Auf Nachfrage ist dem Finanzamt zu erläutern, wie sich die Rücklage entwickelt hat. Solange der Verein besteht, braucht diese Rücklage nicht aufgelöst zu werden. Es kann auch eine zweckgebundene Rücklage gebildet werden, die benötigt wird, um die satzungsmäßigen Aufgaben erfüllen zu können. Dabei muss ersichtlich sein, wozu und wann diese Rücklage gebraucht wird.

Diese Regelung ergibt sich aus §58 Nr. 6 der Abgabenordnung.

**Wichtig:** Wenn Sie Fragen haben, so wenden Sie sich an Ihr zuständiges Finanzamt. Auch zur Beantwortung Ihrer Fragen sind die Finanzämter da.

#### 5. Überprüfung der Gemeinnützigkeit

Der Verein muss bei seinem zuständigen Finanzamt unter einer Steuernummer geführt werden.

Bei der Beantragung dieser Steuernummer wird das Finanzamt genau mitteilen, welche Unterlagen zu überreichen sind, z. B. Satzung, Vereinsregisterauszug.

Wenn ein Verein neu gegründet worden ist, kann er beim Finanzamt einen Antrag auf eine vorläufige Bescheinigung der Gemeinnützigkeit beantragen.

Diese vorläufige Bescheinigung wird dann durch den später erfolgenden Steuerbescheid, der Freistellungsbescheid genannt wird, ersetzt.

In der Regel überprüft das Finanzamt alle drei Jahre die Gemeinnützigkeit des Vereins.

Dazu werden entsprechende Vordrucke übersandt.

Grundlage für diese Erklärungen sind die ordentlich geführten Aufzeichnungen des Vereins über alle Einnahmen und Ausgaben.

Aufgrund der Erklärungen wird das Finanzamt nach Prüfung den Freistellungsbescheid erlassen.

**Wichtig:** Beantragen Sie eine Steuernummer bei ihrem zuständigen Finanzamt!

Das Finanzamt ist berechtigt, bei den Vereinen unmittelbar zu überprüfen, ob die tatsächliche Geschäftsführung der Satzung entspricht, ob alle Einnahmen und Ausgaben leicht nachvollziehbar aufgezeichnet wurden und ob die entsprechenden Belege vorhanden sind. Auch diese müssen Sie aufbewahren.

6. Spenden für die Vereine

Seit dem 01.01.2000 können die Vereine für Geld- und Sachleistungen selber die Spendenbescheinigungen ausstellen.



**Die öffentlich-rechtlichen Abgaben - ein  
zweiter Pachtzins?  
Möglichkeiten und Chancen ihrer Abwehr bzw.  
Reduzierung**

Rechtsanwalt Dr. Lorenz Mainzky  
Bonn

## **Die öffentlich-rechtlichen Abgaben – ein zweiter Pachtzins? Möglichkeiten und Chancen ihrer Abwehr bzw. Reduzierung**

### **1. Vorbemerkungen**

Die öffentlich-rechtlichen Abgaben, zu denen Kleingärtner (Kleingärtnerorganisationen) unmittelbar oder über den Erstattungsanspruch des Verpächters nach § 5 Abs. 5 BKleingG herangezogen werden, haben sich in den letzten Jahren zu einem nicht unbedeutenden Kostenfaktor für die Nutzung eines Kleingartens entwickelt.

Die AG „Finanzielle Belastungen im Kleingartenwesen“ des BDG hat diese Problematik aufbereitet und in dem veröffentlichten Abschlußbericht ausführlich dargestellt. Auf diesen Bericht wird Bezug genommen (s. auch Peter Paschke, Ergebnisbericht der AG „Finanzielle Belastungen im Kleingartenwesen“ in: Schriftenreihe Nr. 142 S. 65 ff).

Vorab erscheint es zweckmäßig zu klären,

- was unter dem Begriff „öffentlich-rechtliche Abgaben“ zu verstehen ist und
- welche Abgaben auf dem Kleingartengrundstück lasten, also unmittelbar auf die Ausübung der kleingärtnerischen Nutzung durch den Kleingärtner zurückzuführen sind. Denn Kleingärtner werden auch zu Abgaben herangezogen, die mit dem Gartengrundstück nichts zu tun haben und/oder zu denen Kleingärtner unberechtigterweise herangezogen werden.

### **2. Abgaben – Begriff; Grundstückslasten**

#### **2.1 Abgabenbegriff**

Öffentlich-rechtliche Abgaben sind

- Steuern
- Beiträge
- Gebühren

Steuern sind einmalige oder laufende Geldleistungen ohne Gegenleistung zur Erzielung von Einkünften, wenn der Tatbestand zutrifft, an den das Gesetz die Leistung knüpft. Beiträge und Gebühren sind dagegen Entgeltabgaben, d.h. also Abgaben für eine Gegenleistung, und zwar entweder zur Deckung der Kosten zur Errichtung und

Unterhaltung von Anlagen und Einrichtungen von den Personen, die einen Vorteil von der Anlage oder Einrichtung haben (Beiträge) oder Geldleistungen für die Benutzung kommunaler Einrichtungen und Anlagen (Gebühren). Gebühren für die Inanspruchnahme von Verwaltungsleistungen gehören nicht hierzu.

## **2.2 Grundstückslasten**

### **a) Grundsteuer**

Zu den Abgaben, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen, gehört von den Steuern nur die Grundsteuer. Sie wird erhoben von Grundbesitz und knüpft an den Eigentümer oder Nutzer an. Alle anderen Steuern, zu denen Kleingärtner herangezogen werden, lasten nicht auf dem Kleingartengrundstück. Hierzu gehört auch die Zweitwohnungssteuer, die nach dem Bericht der AG „Finanzielle Belastungen im Kleingartenwesen“ von einigen Kommunen erhoben werden bzw. versucht wurde, zu erheben.

#### aa) Zweitwohnungssteuer keine Grundstückslast

Die Zweitwohnungssteuer ist keine Steuer, die auf dem Kleingartengrundstück ruht oder im Zusammenhang mit der kleingärtnerischen Nutzung steht, sondern eine Steuer, die an die Wohnung als Abgabebetatbestand anknüpft. Was eine Wohnung ist, muss die gemeindliche Satzung, die zur Erhebung einer Zweitwohnsteuer ermächtigt, als Abgabebetatbestand bestimmen. Unabhängig von einzelnen Tatbestandsmerkmalen muss es sich um Räume handeln, die zum Wohnen geeignet und zu diesem Zweck bestimmt sind.

Gartenlauben sind keine für Wohnzwecke bestimmte Räume. § 3 Abs. 2 BKleingG bestimmt ausdrücklich, dass Gartenlauben nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum Wohnen geeignet sein dürfen. Sie müssen von Gesetzes wegen so ausgestattet und eingerichtet sein, dass nur ein vorübergehender Aufenthalt möglich ist. Denn die Gartenlaube dient nur der kleingärtnerischen Nutzung. Diese Funktion bestimmt, was an Ausstattung und Einrichtung erforderlich und zulässig ist. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung besteht die (kleingärtnerische) Nutzung einer Gartenlaube in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen sowie in kurzfristigen Aufenthalten des Kleingärtners und seiner Familie aus Anlass von Arbeiten oder Freizeiterholung im Garten (BVerwG NJW 1984, 1576). Als kurzfristi-

ger Aufenthalt sind auch gelegentliche behelfsmäßige Übernachtungen des Kleingärtners und seiner Familienangehörigen in der Laube anzusehen. Gartenlauben dürfen jedoch nicht einer Ausstattung und Einrichtung haben, die zu einer regelmäßigen Wohnnutzung einladen (BVerwG a.a.O.).

Die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer wegen der „möglichen Wohnnutzung“ der Gartenlaube widerspricht der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung in § 3 Abs. 2 BKleingG. Sie ist daher rechtlich unzulässig. Denn sie fördert im Ergebnis das, was der Bundesgesetzgeber durch § 3 Abs. 2 BKleingG verhindern will.

#### ab) Zweitwohnungssteuerbescheid; Rechtsbehelfe

Der Zweitwohnungssteuerbescheid kann angefochten werden. Aus den o.g. dargelegten Gründen empfiehlt es sich, grundsätzlich gegen Zweitwohnungssteuer Rechtsmittel einzulegen.

Das Anfechtungsverfahren wird durch den Widerspruch gegen den Verwaltungsakt (Zweitwohnungssteuerbescheid) in Gang gesetzt. Ziel des Widerspruchs ist es, dem Steuerbescheid in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht sowie ggf. hinsichtlich der Zweckmäßigkeit zu überprüfen.

Auf das Widerspruchsverfahren finden die Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) Anwendung. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerenden bekannt gegeben worden ist, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Behörde zu erheben, die den Verwaltungsakt erlassen hat. Besondere Anforderungen an den Inhalt des Widerspruchs bestehen nicht. Es muss aber hinreichend erkennbar sein, dass der Betroffene sich durch den Zweitwohnungsbescheid beschwert fühlt und eine Nachprüfung begehrt. Hilft die Behörde dem Widerspruch nicht ab, so ergeht ein Widerspruchsbescheid. Der Widerspruchsbescheid ist zu begründen mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und zuzustellen. Gegen den Widerspruchsbescheid kann (und sollte) Anfechtungsklage vor dem (zuständigen) Verwaltungsgericht erhoben werden. Die Klageerhebung muss – ebenso wie der Widerspruch – innerhalb eines Monats nach Zustellung des Widerspruchsbescheides erfolgen. In der Klagebegründung ist – wie auch in der Begründung des Widerspruchs – im einzelnen darzulegen, dass die Gartenlaube keine Wohnung ist, die Wohnnutzung der Gartenlaube vom Gesetzgeber untersagt ist und

dass die Gartenlaube bereits von ihrer Einrichtung und Ausstattung nicht zum Wohnen geeignet sein darf (§ 3 Abs. 2 BKleingG), die Erhebung einer „Zweitwohnungssteuer“ für Kleingartenlauben also nicht gerechtfertigt ist.

Es empfiehlt sich, eine einheitliche Lösung landesweit für den Geltungsbereich des jeweiligen (Kommunalabgabengesetzes) durch obergerichtliche Entscheidung anzustreben. Dies kann im Wege eines Musterprozesses erfolgen. Nur auf diese Weise dürfte landesweit eine sachliche Klärung der Problematik „Zweitwohnungssteuer“ zu erreichen sein.

## **b) Beiträge**

Zu den Beiträgen, die auf einem Kleingartengrundstück ruhen gehören der Straßenausbau-, der Anschluss- und der Erschließungsbeitrag. Der sog. Kurbeitrag (Kurtaxe) und Fremdenverkehrsbeitrag (Fremdenverkehrsabgabe) sind keine auf dem Kleingartengrundstück lastende Beiträge.

### **ba) Kurbeitrag**

Die Kommunalabgabengesetze der Länder ermächtigen die Gemeinden (Kurorte, Erholungsorte und sonstige Fremdenverkehrsgemeinden) für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Unterhaltung der zu Heil-, Kur- oder sonstigen Fremdenverkehrszwecken bereitgestellten Einrichtungen und Anlagen sowie für die zu diesem Zweck durchgeführten Veranstaltungen einen Kurbeitrag (Kurtaxe) zu erheben. Dieser Beitrag wird als Gegenleistung dafür erhoben, dass den der Beitragspflicht unterworfenen Personen die Möglichkeit geboten wird, die Einrichtungen und Anlagen in Anspruch zu nehmen und an den Veranstaltungen teilzunehmen. Beitragspflichtig sind Personen, die sich im Erhebungsgebiet aufhalten (Unterkunft nehmen) ohne dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt zu haben. Die Kommunalabgabengesetze der Länder sehen darüber hinaus noch weitere Differenzierungen zwischen beitragspflichtigen- und nichtbeitragspflichtigen Personen vor. Auf diese Differenzierungen kommt es hier aber nicht an. Entscheidend ist hierbei allein, dass der Beitrag anknüpft an Personen, die sich im Kurort (Erholungsort) aufhalten (Unterkunft nehmen), ohne dort ihre Hauptwohnung zu haben oder Einwohner der Gemeinde zu sein. Der Kleingarten bzw. die Gartenlaube stellen keinen Anknüpfungspunkt für einen Kurbeitrag dar. Denn weder die Gartenarbeit noch die

Laubenbenutzung erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Beitrags-erhebung. Eine behelfsmäßige Übernachtung in der Gartenlaube, die auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässig ist, ist kein Aufenthalt bzw. Unterkunft i.S.d. einschlägigen Bestimmungen in den Ländern.

#### **bb) Fremdenverkehrsbeiträge**

Das gleiche gilt auch für Fremdenverkehrsbeiträge (Fremdenverkehrsabgaben). Solche Abgaben können nach den KAG-en der Länder von Personen erhoben werden, denen durch den Fremdenverkehr (wirtschaftliche) Vorteile geboten werden. Diese Voraussetzungen liegen weder bei den einzelnen Kleingärtnern noch bei der örtlichen Kleingärtnerorganisation, die z.B. die Kleingartenanlage in einer Fremdenverkehrsgemeinde verwaltet, vor. Gegen einen Beitragsbescheid sollte Widerspruch erhoben und ggf. ein verwaltungsgerichtliches Verfahren eingeleitet werden.

#### **c) Gebühren**

Als Grundstückslast kommen nur Gebühren für die Inanspruchnahme kommunaler Einrichtungen/Anlagen in Betracht (Benutzungsgebühren). Von den Benutzungsgebühren unterscheiden sich Verwaltungsgebühren dadurch, dass diese für eine Amtshandlung oder sonstige Tätigkeit der Verwaltung erhoben werden. Als Benutzungsgebühren kommen in Betracht: Wasser-, Abwasser-, Abfall- und Straßenreinigungsgebühren. Alle anderen Gebühren, zu denen Kleingärtner zur Recht oder Unrecht herangezogen werden, sind keine Gebühren, die auf dem Kleingartengrundstück lasten. Dazu gehören z. B. Fällgenehmigungsgebühren.

### **3. Heranziehung der Kleingärtner zu öffentlich-rechtlichen Abgaben**

Kleingärtner können herangezogen werden entweder als unmittelbare Abgabenschuldner oder als Schuldner des Erstattungsanspruchs gem. § 5 Abs. 5 BKleingG. Grundsätzlich ist der Eigentümer Schuldner der Abgaben, der auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Ausnahmen sind aber nicht ausgeschlossen. Das gilt insbesondere für die Grundsteuer und für Gebühren. Inhaltlich ist diese Differenzierung zwischen dem Eigentümer und dem Kleingärtner als Abgabenschuldner bedeutungslos. Verfahrensmäßig wirkt sich jedoch dieser Unterschied erheblich aus. Denn das

Widerspruchsrecht gegen einen Abgabenbescheid hat nur der Abgabenschuldner als unmittelbar Betroffener. Dem Schuldner des Erstattungsanspruchs steht nur ein Schadensersatzanspruch gegen den Abgabenschuldner zu, wenn dieser ohne Prüfung der Rechtmäßigkeit einen Bescheid hinnimmt und dadurch die Interessen der Kleingärtner verletzt.

### **3.1 Grundsteuerschuldner**

Schuldner der Grundsteuer ist gem. § 10 GrStG derjenige, dem der Steuergegenstand bei Feststellung des Einheitswertes zugerechnet ist. Das ist bei Kleingartenland in der Regel der Grundstückseigentümer. Gartenlauben über 24 m<sup>2</sup> Grundfläche sind als Gebäude auf fremden Grund und Boden gem. § 94 Abs. 1 BewG dem Kleingärtner als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen. In diesen Fällen wird der Bodenwert dem Grundstückseigentümer, der Gebäudewert dagegen den Kleingärtnern zugerechnet. Für den Grund und Boden ist in diesem Falle der Wert nach den für unbebaute Grundstücke geltenden Grundsätzen zu ermitteln.

In den neuen Ländern bilden gem. § 125 Abs. 2 BewG zusammenhängende Flächen von Kleingartenanlagen, die einheitlich verwaltet werden, eine Nutzungseinheit und sind der Nutzungsgemeinschaft zuzuordnen. Als Nutzer gilt die (verwaltende) Kleingärtnerorganisation.

### **3.2 Beitragsschuldner**

Beitragsschuldner ist in der Regel der Grundstückseigentümer bzw. der Erbbauberechtigte oder der sonst dinglich Berechtigte. Das gilt auch für Beiträge, die nach Maßgabe der KAG der Länder erhoben werden. Zwar enthalten die KAG der Länder in den Bestimmungen über die Rechtsgrundlagen für Kommunalabgaben Regelungen, dass die Satzung den Kreis der Abgabenschuldner bestimmen muss. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde nach freiem Ermessen bestimmen kann, wer Abgabenschuldner ist. Die Vorgaben für diese Regelung enthält bereits das jeweilige KAG. Dieses bestimmt, wer Beitragsschuldner ist. So bestimmt z.B. das KAG von Mecklenburg-Vorpommern, dass zum Beitragspflichtigen auch der Eigentümer eines Gebäudes bestimmt werden kann, wenn das Eigentum an einem Grundstück und einem Gebäude infolge der Regelung des § 286 ZGB getrennt ist.

### **3.3 Gebührenschuldner**

Gebührensschuldner ist, wer die mit der Einrichtung/Anlage gebotene Leistung in Anspruch nimmt oder Eigentümer von Kleingartenland ist. Den Kreis der Abgabenschuldner bestimmt die Gebührensatzung. Bei der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung oder der Abfallentsorgung ist in der Regel der Nutzungsberechtigte, d.h. also der Kleingärtner bzw. die Kleingärtnergemeinschaft gebührenpflichtig. Das bedeutet, dass § 5 Abs. 5 BKleingG nur dann Anwendung findet, wenn der Kleingärtner nicht unmittelbar als Gebührenschuldner in Anspruch genommen wird.

## **4. Verringerung der Abgabenlast für Kleingärtner - Möglichkeiten und Grenzen**

### **4.1 Grundsteuer – Verzicht, Befreiung, Änderung der Bewertungsregelungen -**

#### **a) Verzicht der Gemeinde auf Steuererhebung**

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, weil sie den Gemeinden zusteht (Art. 107 Abs. 6 GG). Die Gemeinden haben das Heberecht. Gem. § 1 Abs. 1 GrStG bestimmen die Gemeinden, ob sie von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer erheben.

Diese gesetzliche Regelung findet jedoch grundsätzlich eine Grenze in der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde, d.h. in ihrer ordnungsgemäßen Haushaltsführung. Nach den sich aus dem Kommunalrecht ergebenden Grundsätzen der Haushalts- und Wirtschaftsführung sind die Gemeinden verpflichtet, ihre finanzielle Leistungsfähigkeit durch die ihnen zur Verfügung stehenden Einnahmemöglichkeiten sicherzustellen. Hierzu gehört auch die Grundsteuer. Insoweit darf die Gemeinde nicht auf die Erhebung der Grundsteuer des in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitzes verzichten. Das gilt selbstverständlich auch für Kleingartenland.

#### **b) Grundsteuerbefreiungen**

Das Grundsteuergesetz regelt in den §§ 3 bis 8 mehrere Tatbestände der Steuerbefreiung. Befreit sind gem. § 3 GrStG bestimmte Rechtsträger, ferner gemäß § 4 GrStG der Grundbesitz, der bestimmten öffentlichen Zwecken dient, gemäß § 5 GrStG der für bestimmte Wohnzwecke genutzte Grundbesitz sowie der land- und

forstwirtschaftlich genutzte Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird, § 6 GrStG. Kleingartenland fällt unter keinen der im Gesetz genannten Befreiungstatbestände und erfüllt auch nicht die Voraussetzungen, die eine Befreiung von der Grundsteuer rechtfertigen könnten. Kleingartenland dient gem. § 1 Abs. 1 BKleingG privaten Zwecken, nämlich dem Kleingärtner zur kleingärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung. Eine generelle Steuerbefreiung für Kleingartenland kann daher nicht in Betracht kommen.

**c) Zuordnung aller Kleingärten/Kleingartenanlagen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

Kleingärten i.S.d. BKleingG sind bereits grundsätzlich als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. Das bedeutet, dass ein Einheitswert (Ersatzwirtschaftswert) durch Anwendung des sog. Ertragswertverfahren zu ermitteln ist. Hierbei ergeben sich vergleichsweise niedrige Einheitswerte (Ersatzwirtschaftswerte) und dementsprechend geringe Grundsteuerbeträge.

Nur ausnahmsweise ist Kleingartenland dem Grundvermögen zuzurechnen. In den alten Ländern wird in zwei Fällen (noch) Kleingartenland dem Grundvermögen zugerechnet, und zwar, wenn

- es im Bebauungsplan für eine andere Nutzung vorgesehen ist (§ 69 Abs. 3 BewG) und
- in absehbarer Zeit aufgrund sonstiger Umstände eine anderweitige Verwertung zu erwarten ist (§ 69 Abs. 1 BewG).

In beiden Fallgestaltungen ist die Zuordnung zum Grundvermögen sachgerecht. Im übrigen erfolgt die neue Zuordnung von Kleingartenland zum Grundvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kleingartenpachtverhältnisse entweder bereits aufgelöst sind oder sich im Auflösungsprozess befinden. Probleme in diesem Zuordnungsreich sind bisher nicht bekannt geworden. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht insoweit nicht.

In den neuen Ländern ist die Rechtslage im wesentlichen die gleiche. Kleingärten i.S.d. § 1 Abs. 1 BKleingG sind grundsätzlich dem land- und forstwirtschaftlichem Vermögen zuzurechnen (vgl. gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden

der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 1.12.1990 – BStBl I 1990, 833 ff mit späteren Änderungen durch die Finanzminister der einzelnen Länder). Die Abgrenzung zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen erfolgt nach Maßgabe des insoweit noch geltenden § 51 Abs. 1 BewG DDR. Danach sind Kleingärten nur dann dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hiernach als Bauland, als Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind. Diese Regelung entspricht § 69 Abs. 1 BewG. Auch hier gilt, dass die Neuordnung zu einem verhältnismäßig späteren Zeitpunkt erfolgt, nämlich dann, wenn die Pachtverhältnisse bereits aufgelöst sind oder kurz vor ihrer Beendigung stehen.

#### **d) Bewertung von Gartenlauben**

Gartenlauben, die den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechen, werden als der kleingärtnerischen Nutzung dienende Nebenanlagen behandelt und für grundsteuerliche Zwecke nicht bewertet. Das gleiche gilt auch für Gartenlauben in den neuen Ländern, die vor dem 1. Januar 1991 errichtet worden sind und deren bebaute Fläche (einschließlich überdachtem Freisitz) nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Grundfläche beträgt. Diese Regelung ist sachgerecht. Ein Änderungsbedarf besteht insoweit nicht.

Dagegen bilden Lauben mit einer Grundfläche von mehr als 24 m<sup>2</sup> bzw. von mehr als 25 m<sup>2</sup> eine selbständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens und sind als Bauwerke auf fremden Grund und Boden dem Kleingärtner zuzurechnen. Das gilt nur dann nicht, wenn der Einheitswert der Laube die für das jeweilige Land maßgebliche Bagatellgrenze überschreitet. Die Bagatellgrenze liegt bezogen auf das Jahr 1964 in der alten Bundesländern zwischen 1.000 DM und 4.000 DM in Berlin (West), in den neuen Ländern bei 400 DM und in Berlin (Ost) bei 2.000 DM bezogen auf das Jahr 1935 wegen der noch nicht festgestellten Einheitswerte. Diese Bagatellgrenzen entsprechen etwa folgenden Baukosten 1991.

1.000 DM	1964 etwa	3.700 DM
4.000 DM	1964 etwa	14.400 DM
400 DM	1935 etwa	5.715 DM
2.000 DM	1935 etwa	29.575 DM

Die Zuordnung von Gartenlauben zum Grundvermögen wirkt sich auch auf die Bewertung des Grund und Bodens aus. Kleingärten, die mit einer Laube von mehr als 24 bzw. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut sind, sind als unbebaute Grundstücke zu bewerten. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert ausgegangen, der für die Fläche festzustellen wäre, wenn sie nicht Kleingartenland wäre. Von diesem Wert ist unter Berücksichtigung der Beschränkungen, denen das Kleingartenland unterliegt, ein Abschlag in Höhe von 20 v.H. des „Ausgangswertes“ vorzunehmen.

Probleme wirft diese Bewertungsregelung bei den sog. Großlauben auf, die rechtmäßig errichtet worden sind. Insoweit besteht ein rechtliche Handlungsbedarf, die unbefriedigende Situation sachgerecht zu lösen. Als Lösungsansatz bietet sich der Bestandsschutz an, d.h. also Lauben, die die zulässige Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> überschreiten, ebenso zu behandeln wie die kleingartenrechtlich zulässige Lauben bis 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, wenn sie rechtmäßig errichtet worden sind. Als Obergrenze könnte ist eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Dieser Lösungsansatz, der bereits mehrfach in den Beratungen der Bewertungsreferenten der Länder erörtert wurde, führte bisher nicht zum Erfolg. Auch der Bundesfinanzminister steht einer solchen Lösung ablehnend gegenüber. Der Bestandsschutz – so wird argumentiert - entfaltet Wirkungen nur im Baurecht. Denn Bestandsschutz bedeutet Schutz der bestehenden Nutzung vor behördlichen Eingriffen in diese Nutzung. Bewertungsrechtlich dagegen sei der Bestandsschutz kein Kriterium für die Zuordnung der Gartenlaube zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder zum Grundvermögen.

Als zweite Lösungsmöglichkeit bietet sich an, den Einheitswert für übergroße bestandsgeschützte Lauben sowie den Höchstwert für den kleingärtnerischen Grund und Boden, in denen übergroße bestandsgeschützte errichtet worden sind, festzuschreiben. Die zweite Lösungsmöglichkeit hätte den Vorteil, dass die bisherigen gesetzlichen Bewertungskriterien grundsätzlich unberührt blieben, für Kleingarten-

land dagegen den besonderen Bedürfnissen und Erfordernissen im Kleingartenwesen sachgerechte Einzelfalllösungen ermöglicht würden.

Unabhängig von dem bisher erfolglosem Bemühen, eine grundsätzliche Änderung der Beratung zu erreichen, empfiehlt es sich, dieses Ziel weiter zu verfolgen. Denn ein Regelungsbedarf liegt in dieser Frage zweifellos vor. In Betracht kommt aber auch der zweite Lösungsansatz. Beide Lösungsmöglichkeiten könnten wesentlich dazu beitragen, die finanziellen Aufwendungen für einen Kleingarten überschaubar zu halten und sozial schwächeren Familien den Zugang zu Kleingärten nicht zu versperren.

#### **4.2 Billigkeitsregelungen im Bereich der Grundsteuer**

Das geltende Recht sieht zwei Billigkeitsmaßnahmen vor, und zwar den Erlass (ganz oder teilweise) der Grundsteuer, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falles unbillig wäre (§ 227 Abgabenordnung (AO -) und die Stundung (§ 222 AO). In beiden Fällen handelt es sich um „Kann“ – Regelungen. Die Finanzbehörden haben also bei der Entscheidung ein Ermessen.

##### **a) Erlass**

Voraussetzung für den Erlass ist, dass die Einziehung der Steuer unbillig ist, wobei die Unbilligkeit sich aus der Person des Steuerpflichtigen und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen ergeben oder in der Sache selbst liegen kann.

Die Billigkeitsentscheidung setzt das Bestehen eines Steuerschuldverhältnisses zwischen dem Betroffenen und der Verwaltung voraus. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat allerdings anerkannt, dass die Finanzbehörde bei ihrer Entscheidung über einen Billigkeitsantrag des Steuerschuldners auch Gründe berücksichtigen müsse, die in der Person eines Dritten wirtschaftlich von der Steuer Betroffenen liegen (BFHE 125, 129). Das bedeutet, dass in den Fällen der Überwälzung der Grundsteuer auf die Pächter auch die wirtschaftliche Lage der Pächter bei der Entscheidung zu berücksichtigen ist. Die Unbilligkeit kann sich danach also auch aus Gründen ergeben, die in der Person des Zwischenpächters bzw. der einzelnen Kleingärtner liegen. Persönliche Unbilligkeit liegt vor, wenn der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht in zumutbarer Weise nachkommen kann. Abzustellen ist dabei auf die wirtschaftlichen

Verhältnisse des Schuldners bzw. des Dritten (Zwischenpächters/Kleingärtner). Es kommt hierbei auf den Einzelfall an, wann die Grenze der Leistungsfähigkeit überschritten ist.

### **b) Stundung**

Das Gesetz nennt zwei Voraussetzungen für die Stundung:

- *die Einziehung bei Fälligkeit muss eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten und*
- der Anspruch darf durch die Stundung nicht gefährdet erscheinen.

Im Rahmen der Prüfung der Stundungsvoraussetzungen sind wie beim Erlass sachliche und persönliche Billigkeitsgründe zu berücksichtigen. Es handelt sich in beiden Fällen um einheitliche Ermessensvorschriften, bei denen der Maßstab der Billigkeit Inhalt und Grenzen des pflichtgemäßen Ermessen bestimmt (BFH, BStBl 96, 561). Inhalt und Grenzen des Ermessens werden durch den Begriff der erheblichen Härte umgrenzt. Bei der Prüfung, ob eine erhebliche Härte vorliegt, hat die Finanzbehörde abzuwägen zwischen dem Interesse des Steuergläubigers an einer vollständigen und gleichmäßigen Steuererhebung (nach Maßgabe des Gesetzes) und dem Interesse des Steuerpflichtigen an einem Aufschub der Fälligkeit nach Maßgabe seiner persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse oder wegen eines sonst den besonderen Umständen des Einzelfalles unangemessenen Ergebnisses der Fälligkeitsregelungen des Gesetzes (sachliche Billigkeitsgründe). Solche sachlichen Stundungsgründe können vorliegen, wenn der steuerpflichtige Verpächter die Steuerschuld nach § 5 Abs. 5 BKleingG auf die Kleingärtner abwälzt und für diese eine erhebliche Härte bedeuten würde.

Sowohl der Erlass als auch die Stundung erfordern einen Antrag. Ein Erlassantrag schließt in der Regel als Hilfsantrag den Antrag auf Stundung ein. Die Entscheidung über die Stundung und den Erlass sind Ermessensentscheidungen. Die Finanzbehörden sind im Rahmen von Billigkeitsmaßnahmen zur Aufklärung des Sachverhalts auch von Amts wegen verpflichtet, so dass der Steuerpflichtige ggf. zu veranlassen ist, unzureichende Angaben in seinen Anträgen zu vervollständigen und unter Beweis zu stellen.

### **4.3 Beiträge - Verzicht; Billigkeitsmaßnahmen -**

Beiträge sind Gegenleistungen für gebotene Vorteile, unabhängig davon, ob diese Vorteile in Anspruch genommen werden oder nicht. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen Beiträgen, die nach Bundesrecht erhoben werden, das sind die Erschließungsbeiträge, und den auf Landesrecht beruhenden Straßenausbau- und Anschlussbeiträgen nach den Kommunalabgabengesetzen (KAG) der Länder.

#### **a) Erschließungsbeiträge**

Erschließungsbeiträge nach Bundesrecht (§§ 127 bis 135 BauGB) werden erhoben für die erstmalige Herstellung von Verkehrsanlagen, (Straßen, Wege, Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, und Sammelstraßen), ferner von Parkflächen und Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen sowie Immissionsschutzanlagen. Diese Beiträge sind, soweit Kleingartenland hiervon betroffen ist, nach Art. 2 BKleingÄndG zinslos zu stunden, solange das Land kleingärtnerisch genutzt wird. Kleingärtner können also durch Erschließungsbeiträge nicht belastet werden.

#### **b) Straßenausbaubeiträge**

Straßenausbaubeiträge werden erhoben für die Erneuerung, Verbesserung und Erweiterung von befahrbaren und nicht befahrbaren Verkehrsanlagen. Das Ausbaubeitragsrecht ist Landesrecht. Rechtsgrundlage sind die Kommunalabgabengesetze der Länder.

Die landesrechtlichen Rechtsgrundlagen für eine Beitragserhebung sind in den einzelnen Ländern unterschiedlich ausgestaltet. Nach allen Kommunalabgabengesetzen der Länder setzt die Erhebung von Ausbaubeiträgen den Erlass einer entsprechenden Ausbaubeitragssatzung voraus. Denn die landesrechtlichen Regelungen der KAG-e sind ihrem Charakter nach Rahmenbestimmungen, die der Ausfüllung durch eine Ortssatzung bedürfen. Der Kostenaufwand für Ausbaumaßnahmen ist aufzuteilen auf die Gemeinde als Repräsentantin der Allgemeinheit einerseits und die Gruppe der betroffenen Grundstückseigentümer. In der Regel tragen die Gemeinden bei Anlagen, die dem Anliegerverkehr dienen 25 % v.H. des Aufwands, für Anlagen des innerörtlichen Durchgangsverkehrs 50 v. H. und für Anlagen, die dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen 75 v.H. Der nach Abzug des Gemeindeanteils

verbleibende Aufwand ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Dazu ist ein satzungsmäßig festgelegter Verteilungsmaßstab erforderlich, der es erlaubt, die der Höhe nach unterschiedlichen Vorteile in ein in Ziffern ausdrückbares Verhältnis zueinander zu setzen. Verteilungsmaßstab ist die Flächengröße sowie die Art und das Maß der Grundstücksnutzung.

Kleingartengrundstücke werden in die Verteilung eingezogen, weil sie Ziel- und Quellverkehr auslösen und in vergleichbarer Weise auf die Inanspruchnahmemöglichkeit von Erschließungsanlagen ausgewiesen sind. das gilt für Verkehrsanlagen uneingeschränkt. Als Maß der Nutzung kommt für Kleingartengrundstück der jeweils geringste Faktor in Betracht.

Den nach diesen Maßstäben ermittelten Betrag für ein Kleingartengrundstück kann der Verpächter als Eigentümer gem. § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG auf den Pächter (Zwischenpächter) überwälzen.

Der Pächter ist berechtigt, diesen Erstattungsbetrag in Teilleistungen höchstens in 5 Jahresleistungen zu entrichten (§ 5 Abs. 5 Satz 3 BKleingG).

Mit Ausnahme von Sachsen-Anhalt haben alle anderen Bundesländer bisher (noch) keine Stundungsregelung für Kleingärten i. S. des BKleingG getroffen, obwohl die Erhebung eines (ungekürzten) Ausbaubeitrages entweder in der Regel zur Ertraglosigkeit des Kleingartengrundstücks für eine längere Zeit führt, wenn der Beitrag nicht überwältzt wird, oder im Falle der Überwälzung des Beitrags auf den (die) Pächter, diese in unangemessener Weise belastet. Aus Gründen der sozialpolitischen Funktion der Kleingärten erscheint eine Stundungsregelung, vergleichbar derjenigen für Erschließungsbeiträge, dringend erforderlich. Insoweit besteht ein aktueller Handlungsbedarf der Landesgesetzgeber.

### **c) *Anschlussbeiträge/Kanalbaubeiträge***

Anschlussbeiträge werden erhoben für leitungsgebundene Einrichtungen, an die Grundstücke (Kleingartengrundstücke) angeschlossen werden können. Hierbei handelt es sich um die der Ver- und Entsorgung dienenden leitungsgebundene Anlagen. Wie bei den Ausbaubeiträgen wird der umlagefähige Aufwand nach Maßgabe des in der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstab auf die Grundstücke, denen die Einrichtung Vorteile vermittelt, verteilt.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Qualifizierung von Kleingartenanlagen als Grünflächen, die nur mit der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und untergeordneten Nebenanlagen bebaut werden dürfen, ist zu differenzieren zwischen Einrichtungen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, und anderen Anlagen. Anlagen, die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen, vermitteln dem Kleingartengrundstück keinen Vorteil. In diesem Falle besteht auch keine Rechtsgrundlage für die Erhebung von Beiträgen, d.h. dass Kleingartenland schon wegen der Nutzung beitragsfrei bleibt. Das gilt für Abwasser bzw. Kanalanschlussbeiträge.

Anders zu behandeln sind dagegen die Grundstücksflächen, die mit Vereinsheimen bebaut sind. Diese Flächen unterliegen den Abwasser-/Kanalanschlussbeiträgen wie andere Grundstücke. Billigkeitsmaßnahmen kommen nach den Bestimmungen der §§ 222, 227 AO in Betracht (s. hierzu S. 10 f). Offen bleibt, ob für weitergehende Billigkeitsmaßnahmen gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht.

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, sind Beiträge nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu entrichten. Im Einzelfall kann über den Erlass (§227 AO) und die Stundung (§222 AO) den Besonderheiten im Kleingartenwesen Rechnung getragen werden. Eine generelle Lösung ist über die o.g. Billigkeitsmaßnahmen jedoch nicht möglich. Hierfür wäre eine dem Erschließungsbeitragsrecht vergleichbare Stundungsregelung für Kleingartenland notwendig.

#### **4.4 Gebühren**

Grundstücksbezogene Gebühren sind Wasser-, Abwasser-, Abfall- und Straßenreinigungsgebühren. Gebührenschuldner ist grundsätzlich derjenige, der die öffentliche Einrichtung oder Anlage in Anspruch nimmt oder den sie unmittelbar begünstigt. Das kann der Eigentümer von Kleingartenland oder der rechtlich oder tatsächlich Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte sein. Schuldner der Wassergebühren ist in der Regel der Nutzer bzw. die Nutzergemeinschaft (Kleingärtnerorganisation). Probleme, die einer gesetzlichen – oder satzungsrechtlichen Lösung bedürfen sind im Bereich der Wassergebühren nicht erkennbar.

Abwassergebühren können anfallen, soweit die Abwasserbeseitigung durch die Gemeinde oder einen anderen Träger erfolgt. Probleme können sich hierbei im Hin-

blick auf die Höhe der Abwassergebühren ergeben, insbesondere bei einer rechtlich (zulässigen) Aufteilung der Gebühren in fixe und variable Kosten. Die mit der Höhe der Gebühren zusammenhängenden Belastungen für den einzelnen Kleingärtner lassen sich nicht durch eine Gesetzesänderung erreichen. Hier kommt es vielmehr auf die entsprechende Ausgestaltung des Ortsrechts, d.h. der Satzung an, die Grundlage für die Erhebung von Abwassergebühren ist.

Ein besonderes Problem stellen neuerdings die Abfallgebühren dar. Die umweltverträgliche Beseitigung von Abfällen, die der modernen Abfallwirtschaft (Kreislaufwirtschaft) zugrunde liegt, führt vielfach zu einem rechtlich verankerten Anschluss- und Benutzungszwang. Für Kleingartenanlagen, in denen grundsätzlich nur in sehr geringem Umfang Abfall anfällt, bedeutet dies eine nicht unerhebliche Erhöhung der Kosten, die für einen Kleingarten aufzuwenden sind. Der Anschluss- und Benutzungszwang ist zwar für Kleingartengrundstücke rechtlich nicht ausgeschlossen, weil im Kleingarten, wenn auch im geringen Umfang Abfall anfällt. Aus Billigkeitsgründen können jedoch Ausnahmen/Befreiungen vom Anschlusszwang in Satzungen vorgesehen werden. Eine sachgerechte Lösung bietet der satzungsmäßige Verzicht auf den Anschluss- und Benutzungszwang. Dies ist der geeignete Weg, die finanziellen Belastungen der Kleingärtner zu verringern. Dabei muss jedoch sichergestellt sein, dass Abfälle, die in Kleingärten anfallen, in anderer Weise so entsorgt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Eine solche sachliche Billigkeitslösung entspricht auch dem aus dem Rechtsstaatsprinzip abzuleitenden Übermaßverbot. Denn die Gefahr des Übermaßes ist beim Anschluss- und Benutzungszwang von Kleingartenanlagen nicht von vornherein ausgeschlossen.

Darüber hinaus hat der durch einen Gebührenbescheid Beschwerte die Möglichkeit, nach Maßgabe der §§ 227, 222 AO den teilweisen oder vollständigen Erlass oder die Stundung der Gebühren zu beantragen (s. S. 10 f).



**Kein Nachnutzer - Was ist zu tun?  
Rechtsfolgen der Kündigung eines Klein-  
gartenpachtvertrages durch den Pächter  
(Kleingärtner)**

Rechtsanwalt Dr. jur. Uwe Kärs ten  
Kramnitz

### **Kein Nachnutzer - Was ist zu tun ?**

#### **Rechtsfolgen der Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages durch den Pächter (Kleingärtner)**

Für die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Kleingärtner gelten nach § 4 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), da die Pächterkündigung im BKleingG nicht geregelt ist. Die Fristen und anderen Umstände der Pächterkündigung können im Gegensatz zur Verpächterkündigung im Kleingartenpachtvertrag frei vereinbart werden. Gibt es keine derartigen Vereinbarungen, kann der Pächter nach § 584 BGB mit einer halbjährigen Frist zum Ende des Pachtjahres kündigen. Der Kleingarten ist nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter im geräumten Zustand zurückzugeben (§ 556 BGB). Das heißt, der Kleingärtner hat die Pflicht, die Laube, Anpflanzungen und andere Einrichtungen, die von ihm in den Garten gebaut bzw. angepflanzt wurden, wegzunehmen (BGH, NJW 81, 2564), auch wenn dies mit Wissen und Zustimmung des Verpächters geschehen ist. Zur Wegnahme ist der Kleingärtner auch berechtigt (§ 547 a BGB). Ein gesetzlicher Anspruch des Kleingärtners auf Entschädigung für die Laube und Anpflanzungen besteht nicht. Mit anderen Worten, der Kleingärtner hat die Kosten für den Abriss der Laube und die Wegnahme der Anpflanzungen zu tragen (vgl. Duckstein, Schriftenreihe des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V., Heft 143, S. 35 ff.).

Normalerweise kommt es im Kleingartenwesen dazu aber nicht, da der Zwischenpächter als kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation den gekündigten Kleingarten wieder verpachtet, der nachfolgende Pächter Laube und Anpflanzungen übernimmt und dem abgebenden Kleingärtner dafür eine angemessene Entschädigung zahlt. Das setzt jedoch voraus, dass ein pachtwilliger Kleingärtner gefunden wird der auch Willens und in der Lage ist, die verlangte Entschädigung zu bezahlen. Das ist nicht immer der Fall. Es gibt leider Kleingärten, die wegen ungünstiger Lage, laufenden Rechtsstreitigkeiten oder anderen Gründen nicht mehr verpachtet werden können. Hier muss der Verpächter darauf bestehen, dass der kündigende Kleingärtner den Garten beräumt, da sonst er die Kosten dafür zu tragen hat. Im Kleingartenwesen heißt dies nichts anderes, als dass der Verein - und damit letztlich die verbleibenden Mitglieder - die Kosten zu tragen hätten. Ähnlich ist die Situation, wenn die

Laube des kündigenden Pächters eine Ruine darstellt und/oder der Kleingarten total verwildert ist.

In der Praxis kommt es zunehmend vor, dass zwar ein Nachpächter vorhanden ist, dieser jedoch nicht den Preis laut Schätzungsprotokoll zahlen kann oder will. Zweckmäßigerweise wird sich hier der kündigende Pächter mit einer geringeren Entschädigungssumme zufrieden geben müssen, da ihm sonst nur die oben beschriebene Möglichkeit bleibt - Wegnahme (Abriss) der Laube und Anpflanzungen. Der kündigende Pächter kann auch nur mit Zustimmung des Verpächters einen Nachpächter bestimmen, der bereit ist die verlangte Entschädigung zu zahlen. Einen gesetzlichen Anspruch darauf hat er nicht. Gerade diese Praxis mancher Vereine stößt auf Unverständnis der kündigenden Pächter. Es kann jedoch gute Gründe dafür geben so und nicht anders zu verfahren, z.B. ein zwingender Beschluss des Vereins, dass Kleingärten streng nach der Warteliste verpachtet werden, den Rückbau von Schwarzbauten durchzusetzen, Spekulationen mit Kleingärten zu verhindern und anderes mehr.

Allerdings müssen die Kleingärtner gleich behandelt werden. Es kann nicht angehen, dass es einem kündigenden Pächter gestattet wird sich einen zahlungswilligen Nachpächter zu suchen und einem anderen nicht. Die Kleingartenvereine sind gehalten dazu eindeutige Beschlüsse zu fassen, die auf die Durchsetzung des kleingärtnerisch- gemeinnützigen Auftrags laut Satzung gerichtet sind.

Die als Zwischenpächter fungierende kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation ist jedenfalls gehalten, alle Probleme im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel sehr ernst zu nehmen und dort keine vom Gesetz, Vertrag und ggf. auch Satzung abweichende Praktiken zu dulden. Wird hier nicht der erforderlichen Sorgfaltspflicht Rechnung getragen, kann dem Zwischenpächter unter Umständen Schaden entstehen. Das hat sich in mehreren Rechtsstreitigkeiten eindeutig erwiesen.

Bei der Beendigung eines Pachtvertrages über einen Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG durch Kündigung des Pächters ist es, wie oben schon ausgeführt, im Kleingartenwesen allgemein üblich, dass die Baulichkeiten und Anpflanzungen im Garten (entgegen der „normalen“ Rechtsfolge der Wegnahme derselben) im Kleingarten verbleiben. Sobald der Kleingarten erneut verpachtet ist wird regelmäßig vom

nachfolgenden Pächter für die verbliebenen Baulichkeiten und Anpflanzungen eine Entschädigung gezahlt.

Probleme können sich daraus ergeben, dass allein die als Zwischenpächter fungierende kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation berechtigt ist, den Kleingarten erneut zu verpachten und damit auch letztlich bestimmt, wer der Nachpächter ist. Nur von diesem Pächter kann dann die Abstandssumme verlangt werden. Dabei können wie einige Gerichtsverfahren zeigen Probleme dergestalt auftreten, dass der neue Pächter die vom abgebenden Pächter verlangte Abstandssumme nicht, nicht vollständig oder nicht pünktlich zahlt. Daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten sind allein zwischen dem abgebenden Pächter und dem neuen Pächter vor den Zivilgerichten auszutragen. Grundsätzlich ist der Zwischenpächter in diesen Rechtsstreitigkeiten aufgrund der gesetzlichen und auch der vertraglichen Rechtslage nicht Partei. Diese Auffassung hat auch das Landgericht Potsdam in seinem Urteil vom 28.10.1999 (Az. 7 S 219/99; Amtsgericht Potsdam Az. 23 C 43/99) bestätigt. Dem Rechtsstreit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Rahmen eines zunächst ganz normal erscheinenden Nutzerwechsels wurde der streitige Kleingarten, nachdem alle Formalitäten (Kündigung, Bewertung, Übergabeprotokoll) erledigt waren, erneut verpachtet. Ohne Wissen des Zwischenpächters und des vor Ort handelnden Kleingartenvereins vereinbarten abgebender und übernehmender Pächter bzgl. der Abstandszahlung für Baulichkeiten und Anpflanzungen in dem Kleingarten eine Ratenzahlung, wobei die erste Rate ca. einen Monat nach Beginn der erneuten Verpachtung fällig war. Der übernehmende Nutzer zahlte jedoch diese Abstandszahlung nicht. Folgerichtig klagte der abgebende Pächter diese Summe ein. In dem Gerichtsverfahren wurde festgestellt, dass der übernehmende Pächter schon bei Beginn des Pachtvertrages zahlungsunfähig war und sich in absehbarer Zukunft daran auch nichts ändern würde. Nunmehr verklagte der abgebende Nutzer die als Zwischenpächter fungierende kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation auf Schadensersatz über die Kosten des Gerichtsverfahrens gegen den übernehmenden Pächter unter dem Aspekt eines angeblichen Auswahlverschuldens des Zwischenpächters. In dieser Klage wurde behauptet dass der Zwischenpächter aus der Tatsache, dass er allein über die erneute Verpachtung des Kleingartens entscheidet eine für den abgebenden Pächter verbindliche Auswahl des Nachpächters getroffen habe. Es ergeben sich diesbezüglich besondere Treue-

pflichten des Zwischenpächters u.a. dergestalt, dass er die Solvenz (Zahlungsfähigkeit) des Nachpächters in der im Rechtsverkehr üblichen Art und Weise zu prüfen habe. Dieser Auffassung ist das Landgericht Potsdam zu Recht nicht gefolgt. In den Urteilsgründen heißt es dazu:

*„... Eine Verletzung einer nebenvertraglichen Pflicht kann nicht festgestellt werden. ...*

*Entgegen der Auffassung der Kläger haftet der Beklagte nicht unter dem Gesichtspunkt eines Auswahlverschuldens. Das könnte nur dann der Fall sein, wenn tatsächlich der Beklagte berechtigt gewesen wäre, den Käufer auszuwählen und die Kläger mit diesem den Kaufvertrag hätten schließen müssen. Das ist aber schon nach dem von den Klägern vorgelegten Nutzungsvertrag gerade nicht der Fall: § 8 Abs. 2 des Vertrages regelt nur, dass der Kaufvertrag vom Vorstand zu bestätigen ist. Der Vertrag bedarf damit der Genehmigung durch den Beklagten. Dass alleine der Beklagte den Käufer bestimmen darf, ergibt sich hieraus jedoch nicht. ...*

*Trifft die Kläger im Falle der Veräußerung also kein Kontrahierungszwang, hätten sie selber demnach auch den Käufer ablehnen und einen anderen Käufer auswählen können, ist ein Grund nicht ersichtlich, dass nicht den Käufer die Obliegenheit zur Erkundigung über die Solvenz des Erwerbers treffen soll...“*

Um solchen Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen ist es den als Zwischenpächter handelnden kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisationen und den vor Ort handelnden Kleingartenvereinen anzuraten, den abgebenden Pächter jedenfalls dann bei der Auswahl des nachfolgenden Pächters zu beteiligen, wenn sich Probleme mit der Abstandszahlung andeuten. In diesen Fällen sollte mit dem abgebenden Nutzer eine Vereinbarung geschlossen werden, nach der er für einen bestimmten Zeitraum sich selber einen Nachnutzer suchen und diesen vom Verpächter bestätigen lassen kann. In dieser Frage sind alle Pächter gleich zu behandeln. Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, wenn alle mit dem Pächterwechsel zusammenhängenden Fragen in einer entsprechenden Ordnung des Vereins schriftlich niedergelegt werden und nach Abschluss des neuen Pachtvertrages alle beteiligten Parteien in einem Übergabe-/Übernahmeprotokoll unterschriftlich bestätigen, dass keinerlei Ansprüche mehr gegeneinander und auch nicht gegenüber dem Verpächter bestehen.

Der Zwischenpächter ist gehalten, in den Unterpachtverträgen Regelungen zu treffen, nachdem der kündigende Pächter einen Anspruch auf einen Entschädigungsbetrag nur gegenüber dem Nachpächter geltend machen kann. Keinesfalls sollte im Unterpachtvertrag ein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Verpächter geregelt werden, so wie nachfolgendes Beispiel zeigt.

In einem Unterpachtvertrag war zwischen den Parteien vereinbart worden, dass

1. bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anpflanzungen, Baulichkeiten und anderen Einrichtungen im Kleingarten verbleiben;
2. dem Unterpächter für die zurückgelassenen Sachen eine angemessene Entschädigung zu steht,
3. der Unterpächter den Kleingarten mit den zurückgelassenen Sachen dem Verpächter zu übergeben hat.

Weiterhin war vereinbart, dass der Verpächter die Abschätzung des Gartens zu veranlassen hat und dass das Ergebnis der Abschätzung für Verpächter und Unterpächter verbindlich ist.

Beim Pächterwechsel konnte für diesen Garten kein Nachpächter gefunden werden, der die von den Abschätzern festgestellte Ablösesumme bezahlen wollte. Der Garten wurde zwar erneut verpachtet, jedoch zahlte der nachfolgende Pächter nur einen Bruchteil der im Abschätzungsprotokoll enthaltenen Summe. Der als Verpächter im Unterpachtvertrag fungierende Verein ging nunmehr davon aus, dass er auch nur die erlöste Summe an den übergebenden Pächter zu zahlen hätte. Dieser ließ dies jedoch nicht gegen sich gelten, sondern verklagte den Verein auf die Summe, die im Abschätzungsprotokoll festgestellt wurde. Dem Kleingärtner wurde in zwei Instanzen der im Abschätzungsprotokoll festgestellte Betrag zugestanden.

In den Urteilsgründen heißt es dazu:

*„Das Amtsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass aus § 9 Abs. 2 des zwischen dem Kleingärtnerverein ... e.V. als Vertreter des Beklagten und der Klägerin abgeschlossenen Unterpachtvertrag die Pflicht des Beklagten folgt, der Klägerin als Entschädigung für ihre im Kleingarten zurückgelassenen Sachen den Betrag zu zahlen, den der vom Kleingartenverband nach § 9 Abs. 3 des Unterpachtvertrages beauftragte Schätzer ermittelt hat. Auf den bei der Weiterverpachtung des Gartens erzielten Erlös kommt es - entgegen der Auffassung des Beklagten - nicht an, weil Entsprechendes in dem Unterpachtvertrag nicht vorgesehen ist.*

*Soweit sich der Beklagte in der Berufungsbegründung darauf stützt, dass er nur zur Auskehrung des bei der Weiterverpachtung an den Nachfolgepächter ... erzielten Erlöses verpflichtet sei, folgt eine entsprechende Beschränkung der Entschädigungspflicht des Vereins nicht aus der in zweiter Instanz vorgelegten Gestaltungsordnung für bauliche Anlagen vom 3.10.1983. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob diese Gestaltungsordnung überhaupt geeignet ist, die in § 9 des Unterpachtvertrages geregelte Entschädigungspflicht zu modifizieren. Selbst wenn man unterstellt, dass in der Gestaltungsordnung, in der im übrigen nur Festsetzungen für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen enthalten sind, wirksam Regelungen für die bei Vertragsende zu zahlende Entschädigung niedergelegt sind, verhilft dies der Verteidigung des Beklagten nicht zum Erfolg. Entgegen der Auf-*

*fassung des beklagten Verbandes folgt aus dem vorletzten Absatz der Gestaltungsordnung nämlich nicht, dass für die Höhe der Entschädigungsleistung nur der bei Weiterverpachtung erzielte Erlös maßgeblich ist. Vielmehr muss der Satz, der der Pächter „hat lediglich Anspruch auf den bei der Weiterverpachtung erzielten Erlös“ im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Halbsatz „der im gesonderten Schätzverfahren nach den Richtlinien des Landesverbandes ermittelt wird“ gesehen werden. Aus dieser Kombination folgt, dass nicht einmal ein Widerspruch zwischen der Gestaltungsordnung und § 9 Abs. 2 des Unterpachtvertrages besteht. Sowohl der Unterpachtvertrag als auch die Gestaltungsordnung sehen vielmehr vor, dass für den zu zahlenden Erstattungsbetrag der im Schätzverfahren ermittelte Wert, der nach § 9 Abs. 3 des Unterpachtvertrages für die Beteiligten verbindlich ist, maßgebend ist. Dass die Gestaltungsordnung nicht den Unterpachtvertrag modifizieren will, sondern vielmehr auf diesen Bezug nimmt, folgt auch daraus, dass am Ende des vorletzten Absatzes der Gestaltungsordnung angefügt ist: „(siehe auch Bestimmungen des Pachtvertrages)“. Durch diese Ergänzung wird klargestellt, dass maßgeblich für die Bemessung der Entschädigung nicht die Gestaltungsordnung, sondern der Pachtvertrag ist. Da das Amtsgericht diesen völlig zutreffend dahin ausgelegt hat, dass als Entschädigungsleistung nicht der Erlös zu zahlen ist, sondern vielmehr der auf Veranlassung des Beklagten ermittelte Schätzwert, kann kein Widerspruch festgestellt werden.*

*Auch die Gestaltungsordnung geht offensichtlich davon aus, dass der Nachfolgepächter den Betrag zahlt, den der unabhängige Schätzer ermittelt hat. Der Fall, dass dieser Betrag nicht zu erzielen ist, ist weder im Unterpachtvertrag noch in der Gestaltungsordnung vorgesehen.*

*Hieran ändert nichts, dass nach § 9 Abs. 4 des Unterpachtvertrages der Entschädigungsbetrag erst zu zahlen ist, wenn der Gartennachfolger den Übernahmepreis an den Verpächter gezahlt hat. Diese Vertragsklausel stellt offensichtlich nur eine Fälligkeitsregelung dar, bei der davon auszugehen ist, dass im Hinblick auf § 9 Nr. 2 und 3 stets der Betrag zu zahlen ist, den der unabhängige Schätzer für beide Seiten verbindlich festgelegt hat. über die Höhe der Entschädigungsleistung verhält sich § 9 Abs. 4 des Unterpachtvertrages nicht. Diese wird deshalb auch nicht nur in Höhe des Erlöses fällig, den der Kleingartenverein als Vereinsvertreter des Beklagten erzielt hat, sondern vielmehr in Höhe des geschätzten Betrages.*

*Soweit von dem Beklagten geltend gemacht wird, dass eine Bindung an dem Schätzbetrag dazu führen könnte, dass der Pächter auf Risiko des Vereins eine luxuriöse Gartenlaube errichtet, die später nicht verwertet werden kann, besteht dieses Risiko schon deshalb nicht, weil in der Gestaltungsordnung festgelegt ist, in welchem Rahmen sich die Laube bewegen muss. Darüber hinaus würde bei Unmöglichkeit der Weiterverpachtung auch der Entschädigungsanspruch des Pächters nicht fällig werden, so dass auch unter diesem Aspekt keine Gefahr gegeben ist, dass der Pächter auf Risiko des Vereins eine zu kostspielige Gartenlaube errichtet. ...“*

Bei einer solchen für den Zwischenpächter ungünstigen Vertragsgestaltung ist zwar der ausscheidende Pächter wirtschaftlich gut gestellt, jedoch wird die entsprechende marktwirtschaftliche Situation im Kleingartenwesen nicht berücksichtigt. Letztendlich haben die in der Kleingartenanlage verbleibenden Mitglieder des Vereins die Diffe-

renzsumme zum tatsächlichen Erlös zu zahlen. Dies kann für den Verein finanziell äußerst prekär werden. Eine Änderung der entsprechenden Unterpachtverträge ist angezeigt.

Im Folgenden soll auf einige Besonderheiten des Pächterwechsels eingegangen werden, die aus der Nichtauffindbarkeit des bisherigen Pächters resultieren.

In Einzelfällen kommt es immer wieder vor, dass der Pächter eines Kleingartens und in der Regel Mitglied eines Kleingartenvereins nicht mehr auffindbar ist. Die Pacht, die Mitgliedsbeiträge, Umlagen und andere geldliche Aufwendungen werden von dem Pächter nicht mehr bezahlt. Die Laube wird vernachlässigt und der Garten verwildert. Es entsteht ein Zustand, der leider nicht nur ein unansehnliches Ärgernis darstellt. Duldet der Verpächter, in der Regel eine kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation, diesen Zustand über einen längeren Zeitraum und wird er diesbezüglich vom Bodeneigentümer abgemahnt, riskiert er die Kündigung des Kleingarten-Zwischenpachtvertrages für das betreffende Grundstück. Aus vorgenannten Gründen sind sowohl Zwischenpächter als auch Verein gehalten, diesen Zustand zu heilen. In der Praxis hat sich dabei folgende Vorgehensweise bewährt:

Zunächst müssen Zwischenpächter/Kleingartenverein dem Kleingärtner die Abmahnung, Kündigung oder anderweitige empfangsbedürftige Mitteilung zustellen. In diesen Fällen kommt der Brief mit dem Vermerk zurück, dass er nicht zustellbar ist, da die Adresse unbekannt oder der Adressat unbekannt verzogen ist. Unter Vorlage dieses Briefes muss nunmehr bei der zuständigen Meldebehörde die neue Adresse erfragt werden. Sofern die Meldebehörde nicht in der Lage ist eine neue Adresse anzugeben, kann eine Postanfrage beim zuständigen Postamt gestellt werden. In deren Ergebnis wird darüber Auskunft erteilt, ob die bisherige Anschrift noch zutrifft oder wie die neue Anschrift lautet. Führt auch die Postanfrage nicht zum Erfolg, sollte im Verwandten- und Bekanntenkreis des nichtauffindbaren Kleingärtners ermittelt werden, soweit dies zumutbar ist.

Schlagen alle diese Bemühungen fehl, ist der nichtauffindbare Kleingärtner nach Treu und Glauben so zu behandeln, als wenn die Abmahnung, Kündigung oder andere empfangsbedürftige Mitteilung rechtzeitig zugegangen wäre. Bei einer ordentlichen Kündigung des Kleingarten-Unterpachtvertrages wegen Bewirtschaftungsmängel ist zu beachten, dass diese nur zum 30. November des Jahres ausge-

sprochen werden kann und bis zum 3. Werktag im August des gleichen Jahres zugegangen sein muss. Im Übrigen ist wie bei einem normalen Nutzerwechsel zu verfahren (Bestellung des Nachnutzers, Schätzung usw.).

Sofern der Kleingärtner sich bis zum 30. November des Jahres nicht meldet, sollte sich der Verpächter Zugang zum Garten und zur Laube verschaffen. Laube und Garten müssen geschätzt werden und das eventuell vorhandene Inventar in der Laube und ggf. Geräteschuppen muss in einem geeigneten Raum eingelagert werden. Garten samt Laube kann nunmehr an einen anderen Kleingärtner verpachtet werden. Die Geldsumme für Baulichkeiten und Anpflanzungen in dem Kleingarten sollte beim Zwischenpächter hinterlegt werden.

Sobald sich der bisher nicht mehr auffindbare Kleingärtner beim Verein oder Zwischenpächter meldet, ist ihm diese Summe unter Abzug der bisherigen Verbindlichkeiten aus Pacht, Beitrag und anderen Aufwendungen auszuhändigen.

Alle diese Vorgänge müssen beweiskräftig in entsprechenden Schriftsätzen, Protokollen und erforderlichenfalls Fotografien dokumentiert werden.

Soweit dies noch nicht geschehen ist, sollten in den Kleingarten-Unterpachtverträgen und/oder Satzungen oder Beschlüssen des Vereins eine Verfahrensweise aufgenommen werden, wie in solchen Fällen zu verfahren ist, z. B. könnte die Verpflichtung des Kleingärtners aufgenommen werden, bei Wohnungswechsel unverzüglich die neue Adresse dem Verpächter und dem Kleingartenverein mitzuteilen. Für den Fall, dass er dies nicht tut, sollte der Nachweis des Postzugangs bei der bisher bekannten Adresse als zugestellte Postsendung vereinbart werden.

Im Kleingartenwesen ist es ständig geübte Praxis, dass im Zusammenhang mit der Beendigung und der darauffolgenden Neubegründung von Kleingartenpachtverhältnissen der Wert der Anpflanzungen, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, festgestellt wird. Die Bewertung (Schätzung) wird von speziell dafür geschulten Bewertern (auch Abschätzer genannt) vorgenommen, die eigens dafür von der jeweiligen als Verpächter fungierenden kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisation bestellt wurden.

Die Pflicht des abgebenden Pächters zur Schätzung des Kleingartens ergibt sich regelmäßig aus dem Kleingartenpachtvertrag. Handelt es sich dabei um einen Kleingarten-Nutzungsvertrag des VKSK ist die Bestimmung des § 8 Abs. 2 einschlägig. Im Kleingarten- Pachtvertrag, wie er vom Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V. herausgegeben wurde, trifft § 5 Abs. 1 dritter und vierter Satz zu. Danach hat der Verpächter für die fachgerechte Schätzung der im Garten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen zu sorgen, und der ausscheidende Pächter hat die Kosten der Schätzung zu tragen. Eine solche vertragliche Vereinbarung entspricht dem Grundsatz der Vertragsfreiheit, wie sie üblicherweise aus dem § 305 BGB hergeleitet wird.

Die Bewertung der Gärten war und ist notwendig zur Durchsetzung und Erhaltung der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartenwesens. Zur Durchsetzung ihres kleingärtnerisch-gemeinnützigen Auftrages sind alle damit befassten Kleingärtnerorganisationen gehalten, ihre diesbezüglichen Aufgaben lückenlos und konsequent wahrzunehmen.

Die Bewertung bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses dient dazu, eventuell bestehende Mängel in den Kleingärten und Lauben (Schwarzbauten, übermäßig teure Ausstattungen, unzulässige Anpflanzungen u.a.m.) zu erkennen und deren Abstellung zu fordern, bevor der Garten erneut verpachtet wird. Weiterhin wird durch die Bewertung der objektive Wert des Gartens ermittelt. Dadurch werden unterschiedliche Auffassungen des abgebenden und des übernehmenden Pächters sowie daraus eventuell resultierende Rechtsstreitigkeiten vermieden. Auch kann somit im Einzelfall schon vorgekommenen Spekulationen mit Kleingärten vorgebeugt werden. Dazu gibt es leider einige böse Erfahrungen, bei denen Kleingärtner unter bewusster Umgehung der vorgeschriebenen Bewertung Anpflanzungen und Baulichkeiten zu einem weit überhöhten Preis veräußerten. Das kann und darf eine kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation aus nachvollziehbaren Gründen nicht dulden. Es gibt immer wieder Fälle, in denen ein Kleingärtner seinen Kleingarten an den nächsten Kleingärtner „übergibt“, ohne dass der nachfolgende Nutzer ein Pachtverhältnis mit dem Verpächter begründet hat. Die Bewertung als Bestandteil des „Verfahrens“ beim Pächterwechsel ist ein wirksames Instrument zur Verhinderung dieser unrechtmäßigen Pächterwechsel. Durch die Bewertung des Gartens wird der beabsichtigte

Pächterwechsel beim Vereins- vorstand und beim Verpächter bekannt, da allein diese den Bewerter mit der Schätzung beauftragen können.

Die vorgenannten Gründe zur Notwendigkeit der Bewertung rechtfertigen den damit verbundenen Aufwand und auch die Kosten dafür. Sofern im Einzelfall ein Kleingärtner mit dem Ergebnis der Bewertung nicht einverstanden ist, kann er das Bewertungsprotokoll überprüfen lassen, und ggf. eine erneute Bewertung beantragen.

Wird bei einem Pächterwechsel der Kleingarten an einen Verwandten des abgebenden Pächters verpachtet wird häufig vorgeschlagen, dass eine Bewertung nicht erforderlich sei. Hintergrund ist zumeist, dass die Kosten für die Bewertung vermieden werden sollen. Die Kleingartenvereine sollten auch bei einem Pächterwechsel unter Verwandten auf die vertragliche Pflicht zur Bewertung bestehen. Damit kann wie auch generell durch die Bewertung, späteren Rechtsstreitigkeiten vorgebeugt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass gerade in der Verwandtschaft später erhebliche Probleme bezüglich der Zahlung des Entschädigungsbetrages und der Abstellung von Mängeln (Abriss eines Schwarzbaues, undichte Abwassergruben, Fällen von Bäumen usw.) entstehen können. Liegt dann ein Beweis über den tatsächlichen Zustand des Gartens zum Zeitpunkt des Pächterwechsels in Form eines Schätzungsprotokolls nicht vor, ergeben sich erhebliche Beweisführungsprobleme in den entsprechenden Gerichtsverfahren. Es kann zu unnötigen Auseinandersetzungen zwischen den Kleingärtnern und/oder den Kleingärtnern und dem Verein als Verpächter kommen. Das zeigt sich in folgendem Beispiel:

Ein Kleingarten wurde nach Ehescheidung in der Familie an einen Neffen übergeben. Eine Abschätzung fand nicht statt und der Pachtvertrag mit dem geschiedenen Ehepaar wurde nicht nachweisbar beendet. Etwa zwei Jahre nach der tatsächlichen Inbesitznahme des Kleingartens - ein Vertrag wurde erst später abgeschlossen - durch den Neffen, forderte die Frau des geschiedenen Ehepaars (Vorpächter ) vom Verein eine Summe von 2.800,00 DM mit der alternativen Begründung, dass dieser seiner vertraglichen Pflicht zur Schätzung nicht nachgekommen sei, hilfsweise, der bestehende Vertrag mit ihr nicht beendet sei. Das Gericht wies die Klage ab und führte aus:

*„Die alternative Klagebegründung der Klägerin ist zwar zulässig, da die Klägerin lediglich einen prozessualen Anspruch gegen den Beklagten geltend macht, jedoch nach beiden Varianten unbegründet.*

*Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung des geltend gemachten Betrages i.H.v. 2.800,00 DM aus § 7 Abs. 2, Abs. 4 des Pachtvertrages vom 24.3.1991.*

*Eine fristgemäße Kündigung des Pachtvertrages nach § 2 Abs. 4 hat weder die Klägerin schlüssig dargelegt, noch ergibt sich dies aus dem Schreiben des geschiedenen Ehemannes vom 07.01.1997, da dieses Schreiben nicht der in § 2 Abs. 4 des Pachtvertrages festgesetzten Kündigungsfrist entspricht. Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob seitens der Klägerin eine ordnungsgemäße Kündigung des Pachtverhältnisses erfolgte oder nicht, jedenfalls ist von einer einvernehmlichen Aufhebung des Pachtverhältnisses der Parteien auszugehen, da der Beklagte unstreitig das Pachtgrundstück an einen Dritten weiterverpachtet hat. Offensichtlich sind alle Beteiligten davon ausgegangen, dass das Pachtverhältnis zwischen den Parteien beendet ist. Aus § 7 Abs. 2 des Pachtvertrages kann die Klägerin jedoch keinen Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten herleiten. Weder in § 7 Abs. 2 noch in § 7 Abs. 4 des Pachtvertrages ist geregelt, welche Konsequenzen eine nichterfolgte Abschätzung des Pachtgrundstücks durch den Beklagten haben soll. Ausweislich § 7 Abs. 2 letzter Satz trägt die Kosten der Abschätzung der ausscheidende Pächter.*

*Zum einen hat die Klägerin nicht einmal selbst behauptet, den Beklagten unter Fristsetzung zur Abschätzung des streitgegenständlichen Pachtgrundstücks erfolglos aufgefordert zu haben, zum anderen stellt sich die Frage, was die Klägerin davon abgehalten haben soll, selbst einen Fachmann mit der Abschätzung des Pachtgrundstücks beauftragt zu haben und den Beklagten und ggf. den neuen Pächter zu einem Termin hinsichtlich der Abschätzung zu bestellen, da, wie bereits ausgeführt, die Kosten der Abschätzung sowieso die Klägerin zu tragen gehabt hätte.*

*Dass der neue Pächter einen etwaigen Entschädigungsbetrag an den Beklagten gezahlt hätte, so dass dieser möglicherweise ungerechtfertigt bereichert wäre, hat die Klägerin selbst nicht behauptet. Letztendlich ist festzustellen, dass die Klägerin den von ihr behaupteten Schaden durch ihr Untätigbleiben - Unterlassen einer entsprechenden Aufforderung an den Beklagten, eine Abschätzung nach § 7 Abs. 2 des Pachtvertrages vorzunehmen - oder aber selbst eine Abschätzung vornehmen zu lassen, selbst verursacht hat. Ist schon ein Anspruch der Klägerin aus dem Pachtvertrag dem Grunde nach nicht gegeben, so fehlt es auch an einem schlüssigen Vortrag der Klägerin hinsichtlich der Höhe des geltend gemachten Schadens. Trotz entsprechenden Hinweises des Gerichts hat die Klägerin ihren Anspruch dahingehend nicht substantiiert. Es bleibt das Geheimnis der Klägerin, woraus sich dieser geltend gemachte Schaden i.H.v. 2.800,00 DM zusammensetzen soll. Der geltend gemachte Betrag i.H.v. insgesamt 8.000,00 DM ist nicht einmal ansatzweise substantiiert dargelegt. Hierzu wäre es erforderlich gewesen, dass die Klägerin substantiiert die einzelnen von ihr behaupteten Investitionen konkret dargelegt hätte. Der seitens der Klägerin beantragte Sachverständigenbeweis geht ins Leere. Ein Sachverständiger kann lediglich den Ist-Zustand feststellen, nicht aber den Zustand des Gartens und der Gartenlaube zum Zeitpunkt der Übergabe des Pachtgrundstücks an den neuen Pächter im Jahre 1997.*

*Die Klägerin hat gegen den Beklagten auch keinen Anspruch auf Zahlung des Betrages i.H.v. 2.800,00 DM wegen verbotener Eigenmacht. Unterstellt, es liegt keine wirksame Aufhebung des Pachtverhältnisses zwischen den Parteien vor, so besteht zwar das Pachtverhältnis zwischen den Parteien weiter. Die Klägerin hat dann gegen den Beklagten zunächst einmal einen Anspruch auf Einräumung des Besitzes, der ihr aufgrund des bestehenden Pachtvertrages zusteht. Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass der Beklagte ihr den Besitz aufgrund der Neuverpachtung des Pachtgrundstückes nicht mehr einräumen kann, so dass ihr ein Schadensersatz zusteht. Die Klägerin hat nicht einmal ansatzweise dargelegt, worin der Schaden in der Nichtwiedereinräumung des Besitzes liegen soll. Dass die Klägerin bis zum jetzigen Zeitpunkt ununterbrochen den vereinbarten Pachtzins an den Beklagten gezahlt hat, wird seitens der Klägerin nicht behauptet, so dass ihr ein Schadensersatzanspruch wegen einer etwaigen Nutzungsentschädigung für ein nicht zu nutzendes Pachtgrundstück nicht zusteht. Des Weiteren hat die Klägerin nicht dargelegt, dass sie aufgrund der Nichteinräumung des Besitzes sich anderweitig ein anderes Grundstück habe pachten müssen, so dass ggf. der Differenzbetrag zwischen dem alten Pachtzins und dem ggf. höheren Pachtzins zu zahlen wäre. Hinsichtlich ihres zweiten Vorbringens hat die Klägerin nicht einmal ansatzweise substantiiert einen Schaden dargelegt.“*

Dem Verein ist durch die obsiegende Entscheidung des Gerichts zwar kein finanzieller Schaden entstanden, doch hätte er bei exakter Durchführung des Pächterwechsels, einschließlich der Wahrnehmung seiner Pflicht zur Abschätzung, diese gerichtliche Auseinandersetzung zwischen Kleingärtnern vorbeugend verhindern können.



Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema  
**Rechtliche Themen für die nächsten  
Rechtsseminare**

Mathias K r a h n k e  
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

## **Rechtliche Themen für die nächsten Rechtsseminare**

Leiter und Berichtersteller:

Mathias Krahnke, Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V.

Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe sollten hier spontan ihre Wünsche und den künftigen rechtlichen Klärungsbedarf im Bereich kleingartenrechtlicher Probleme dem Bundesverband aufzeigen. Das Ergebnis schlug sich in nachstehenden Fragen nieder:

1. Wie vermeiden wir die Belastung der Kleingartenpächter mit Straßenausbaubeiträgen
  - a) *bei Dauerkleingärten*
  - b) *bei Kleingärten, deren künftige anderweitige Nutzung durch den Eigentümer zu befürchten ist?*

Die Gruppe ging hier davon aus, dass bei der derzeitigen Gesetzeslage im Bundeskleingartengesetz (§ 5 Abs. 5) ein zu Straßenausbaubeiträgen von der Kommune herangezogener Eigentümer diese Kosten auf den Pächter, wenn auch in Teilleistungen abwälzen kann.

Da Ausbaurkosten ganz erhebliche öffentliche Lasten darstellen, deren Überwälzung auf die Kleingärtner die Existenz des Kleingartenwesens überhaupt in Frage stellen könnten, sollten Wege gesucht werden, diese Belastung erst nicht entstehen zu lassen.

Ein solches Ergebnis wäre dann möglich, wenn die Kommunen den Eigentümer zu derartigen Kosten nicht heranziehen können. Eine Regelung in den Kommunalabgabengesetzen der Länder, wie sie mit guten Gründen vom Bundesgesetzgeber in § 135, Absatz 4, Satz 3 BauGB getroffen ist, könnte diese notwendige Milderung der grundsätzlichen Überwälzbarkeit der öffentlichen Lasten (§5 Abs. 5 Bundeskleingartengesetz) herbeiführen. Das würde für alle Kleingärtner von großer Bedeutung sein und Ängste vor künftigen hohen Belastungen ausräumen. Hier erwartet die Gruppe weitere intensive Hilfe und Hinweise an die Landesverbände durch den BDG, dass entsprechende Ergänzungen der Kommunalabgabengesetzgebung als Grundlage für Gemeindefestsetzungen geschaffen werden, bevor entsprechende Bescheide an Eigentümer kleingärtnerisch genutzter Flächen mit den derzeit rechtlichen Folgen der Abwälzbarkeit ergehen.

Im Falle b) sollten Untersuchungen stattfinden, ob die Pächter gegebenenfalls im § 5, Abs. 5 Bundeskleingartengesetz begründete Ansprüche des herangezogenen Eigentümers auf Abwälzung mit Erfolg abwehren könnten, wenn letztendlich die Ausbaumaßnahmen weniger als Erschließung von Kleingartenflächen als vielmehr der Vorbereitung einer anderen Grundstücksnutzung durch den Eigentümer dienen. Hier könnte der Grundsatz von Treu und Glauben oder auch ungerechtfertigte Bereicherung des Eigentümers gegebenenfalls als Abwehreinwand in Betracht kommen.

2. Wie erreichen wir die Aufnahme einer Stundungsregelung in die Kommunalabgabengesetzgebung?

Die besondere Schwierigkeit einer generellen Lösung dieser Frage besteht darin, dass hier jedes Bundesland selbst für die Kommunalabgabengesetzgebung zuständig ist und es ohne eine entsprechende Zusammenarbeit der Länder in diesen Fragen nicht geht, zumal die Bedeutung des Kleingartenwesens eine gemeinsame gleiche Regelung in den Bundesländern verlangt. Die in § 135, Abs. 4, BauGB getroffene Regelung, bzw. der Grund dieser Regelung des Schutzes der Kleingärtner als Pächter vor derartig hohen Belastungen, die mit der kleingärtnerischen Nutzung nicht zu rechtfertigen wären, sollte auch von allen Länderparlamenten anerkannt werden.

3. Ein weiterer rechtlicher Klärungsbedarf bestand bei Mitgliedern der Arbeitsgruppe bezüglich der Auswirkungen örtlich bestehender Baumschutzsatzungen. Er führte zu nachfolgender Frage, die nochmals behandelt werden sollte:

Wie kann bei der Satzungsgebung der Kommunen erreicht werden, dass Baumschutzsatzungen auf kleingärtnerisch genutzten Flächen keine Anwendung finden?

4. Ein weiter angesprochener Problemfall zeigte die Frage auf:

Wie gehen wir mit „Bestandschutz“ bei Gartenwechseln um; muss alles, was Bestandschutz hat, auch vom neuen Pächter übernommen und bezahlt werden?

Hier wird eine eingehende Prüfung erwünscht, ob der Bestandsschutz als solcher, der den Eigentümer der Sache vor Beseitigungsansprüchen schützt, automatisch bei Veräußerung des Eigentums nach Aufgabe der Parzellennutzung auch zu einer Zahlungspflicht des Erwerbers führt, der nur im Kleingarten zulässige Einrichtungen zu Eigentum übernehmen möchte.

5. Eine weitere aufgeworfene Frage war:

Was geschieht mit Vereinsvermögen bei Auflösung des als kleingärtnerisch und steuerrechtlich gemeinnützig anerkannten Vereins?

Hier hatte ein Teilnehmer Probleme mit dem Verständnis des Vereins als eigene Rechtsperson, der Beiträge und Arbeitsleistungen der Mitglieder zur Erreichung des Vereinszweckes zufließen.

Gerade auch die steuerliche Privilegierung des eingetragenen gemeinnützigen Vereins verbietet es, dass nach Auflösung Vermögenswerte den Mitgliedern zufließen, soweit diese Vereinsvermögen sind. Auch, dass bei einer Aufgabe oder bei Verlust der Anerkennung steuerlicher Gemeinnützigkeit gegebenenfalls 10 Jahre rückwirkend Steuervergünstigungen verloren gehen und gegebenenfalls Steuernachzahlungen durch den Verein auf Kosten des Vereinsvermögens zu erfolgen haben, ist in dieser Frage von Bedeutung.

6. Schließlich sollten nach Wunsch der Arbeitsgruppe die rechtlichen Grundlagen und Erfordernisse für die Wertermittlung bei Gartenwechseln Thema einer späteren Rechtstagung sein.

Hier ist es sicherlich erforderlich, ausgehend von der jeweiligen rechtlichen Vereinbarung in Satzungen und Pachtverträgen, deutlich zu machen, das Eigentum des ausscheidenden Pächters, das auf der Parzelle zurückbleiben darf oder muss, angemessen zu entschädigen ist. Wenn eine nach bestehenden Richtlinien ermittelte Entschädigung nicht wegen der besonderen Situation vor Ort erzielt werden kann, sollte der Eigentümer immer auch sein Recht zur Wegnahme behalten. Er mag auch sein Eigentum innerhalb gesetzter Wegnahmefrist aufgeben können. Was geschieht bei späterer Weiterverpachtung durch den Verein? Besteht letztlich immer eine Beseitigungspflicht? Die Gesamtproblematik konnte in der Arbeitsgruppe nur angesprochen und nicht eingehend diskutiert werden.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema  
**Vereinsrecht**

Gerd Schäfer  
Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e. V.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

## **Vereinsrecht**

Leiter und Berichtersteller:

Gerd Schäfer, Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e. V.

Ziel dieser Gruppenarbeit war, vorbereitend für weitere Schulungsveranstaltungen des Bundesverbands zu diesem Thema Schwerpunkte zu erarbeiten und aufzulisten.

In der Gruppe wurde zunächst die rein **sachliche Ebene** dieses Themas beleuchtet und die nach unserer Beobachtung immer wieder auftretenden Problemfelder gesammelt und priorisiert. Diese Auflistung sieht so aus:

### **1. Ordnungsgemäße (fristgerechte) Einladung**

Hier werden nach unserer Auffassung die häufigsten Fehler begangen, die fatale Auswirkungen für die in der Versammlung getroffenen Beschlüsse haben können. Dabei ist es relativ leicht, durch eine einfache Check-Liste Gefahrenquellen zu umschiffen. Immer wieder wird auch die Frage gestellt, welche Punkte oder Teilthemen bei laufender Versammlung (über die dann ein wirksamer Beschluss getroffen werden soll) noch nachgeschoben werden können. Hier sind insbesondere die Rechte der nicht anwesenden Mitglieder zu berücksichtigen. Außerdem wurde die Frage des Charakters einer sog. „Umlage“ diskutiert.

### **2. Abstimmungsregeln / Mehrheitsbeschlüsse**

Auch dieser Punkt führt immer wieder zu Diskussionen. Häufig wird z. B. die Meinung vertreten, dass ein Antrag eines Mitglieds auf geheime Abstimmung schon zwanghaft dann zu dieser Vorgehensweise führen muss. Nach den bekannten Kommentaren ist ein solcher Antrag wie jeder andere Geschäftsordnungsantrag auch zur Abstimmung zu bringen. Wenn sich die Mehrheit dafür ausspricht, ist so zu verfahren. Wenn nicht, bleibt es bei der offenen Abstimmung.

### **3. Tagesordnung**

In jedem Fall scheint uns notwendig, sich seitens des Versammlungsleiters ausreichend vorzubereiten und Gedanken zu machen. Es ist zweckmäßig, vorab den Versammlungsablauf durchzuspielen und Alternativen bereitzuhalten. Besonders beim Thema „Wahlen“ ist es zwingend, sich seitens des Vorstands bzw. Ausschusses ausreichend vorzubereiten und sich möglichst einvernehmlich auf vorzuschlagende Kandidaten zu einigen. Es kann insbesondere mit Blick auf die ja häufig nicht geringe Verantwortung nicht dem Zufall überlassen werden, wessen Name zufällig in der Versammlung genannt wird.

### **4. Satzung**

Eine Satzung unterliegt wie jede andere Regel und Ordnung in einem Verein einem ständigen Anpassungsprozess. Zu berücksichtigen ist dabei sowohl die sich laufend verändernde Rechtsprechung als auch der Zeitgeist. Solche Änderungen sind besonders sorgfältig zu planen. Auch externer Rat (Bezirks- und

Landesverband) ist hier einzubinden. In keinem Fall darf vorschnell und übereilt gehandelt werden.

## **5. Vertretungsregeln, Haftung des Vorstands**

Auch dieses Thema steht immer wieder zur Diskussion. Hier aufklärend zu wirken, sehen wir als eine Aufgabe der Dachverbände an. Ihr Interesse muss sein, durch fortlaufende Information stabilisierend auf die Organisation insgesamt zu wirken.

### **Soziale Kompetenz der ehrenamtlichen Mitarbeiter**

Es ist nach unserer Meinung nicht damit getan, die gewählten Mitarbeiter unserer Organisation allein in fachlichen Themen „fit zu machen“. Probleme in den Untergliederungen des Bundesverbands (Landes-, Bezirksverbänden, Vereinen) entstehen häufig nicht nur dadurch, dass irgendwelche rechtlichen Dinge missachtet werden. Sehr häufig spielen dabei Dinge des Umgangs miteinander eine Rolle. Deshalb sehen wir es für zwingend an, die Repräsentanten dieser Einheiten auch darin zu schulen. Wir sehen (ohne Schuldzuweisung) hier Defizite auf allen Ebenen unserer Organisation.

## **6. Kommunikation**

Wie schaffe ich es als ehrenamtlicher Mitarbeiter, einen uns vorwärtsbringenden Gruppengeist zu erzeugen? Wie (in welchem Klima) wollen wir (in unserem Verein / Verband) miteinander umgehen? Wollen wir persönliche Verletzungen bei einzelnen Mitgliedern unseres Kreises zulassen? Welche Regeln (z. B. hinsichtlich Vertraulichkeit etc.) sollen in unserem Gremium gelten? Wie wollen wir (geschlossen oder zerstritten) in der Vereins- (Verbands-) Öffentlichkeit auftreten? Wie schaffen wir es, dass die (ja ehrenamtliche und aus freien Stücken gewählte) Arbeit (wieder) Spaß macht? Wir alle erleben es ja immer wieder, wie polterhaft und unprofessionell manche Funktionsträger (auf allen Ebenen) agieren.

## **7. Motivation**

Der jeweilige Vorsitzende (Präsident) muss in der Lage sein, zu begeistern. Insbesondere auf ihn und sein Verhalten innerhalb seiner Führungsmannschaft (auf Vereins-, Bezirks-, Landesverbands-, Bundesverbandsebene) kommt es an. Er muss seine Rolle als Vordenker, Coach, Moderator seiner Gruppe verstehen. Er sollte über den Tag hinaus denken, also auch Visionen entwickeln. Er hat es in der Hand, ob seine Crew gerne mitarbeitet (und er dann bei einer notwendigen Umbesetzung keine Nachfolgeprobleme hat) oder die Führungspositionen nur schwer und zäh nach zu besetzen sind.

Wir meinen, dass den beiden letztgenannten Themenfeldern mit Blick auf die ganzheitliche Sicht der Dinge in Zukunft stärkerer Beachtung geschenkt werden sollten. Wegen der immer drängenderen Nachfolgeprobleme auf allen Ebenen kann der Bundesverband in seinem ureigenen Interesse (Stabilisierung der Organisation) dieser Entwicklung nicht tatenlos zusehen.

Ein altes Sprichwort lautet „Der Fisch beginnt am Kopf zu stinken“ oder „Die Treppe wird von oben gekehrt“. Deshalb scheint uns hier seitens künftiger Seminare ein

deutlicher Handlungsbedarf zu bestehen. Diese Themen sind spannend und sicher auch dazu geeignet, uns eine zusätzliche und nach unserer Meinung sehr wichtige Dimension der Funktionärsarbeit zu erschließen. Einen Versuch lohnt es allemal. Verbesserungen bei der Kommunikation und Motivation (6 - 7 meiner Aufstellung) erfordern Verhaltensänderungen bei den agierenden Personen. Verhaltensänderungen brauchen ihre Zeit und sind nicht von heute auf morgen zu erreichen. Bei sachlichen Themen (1 - 5 meiner Auflistung) sind sicher schnellere Erfolge zu erzielen. Allerdings wirken Verhaltensänderungen (erst einmal aufgenommen und vielleicht auch nur in Teilen und mit allen menschlichen Unzulänglichkeiten umgesetzt) wesentlich länger nach. Hinzu kommt – und dies scheint mir Motivation auch für jeden einzelnen Teilnehmer – dass davon ja die zu schulenden Personen nicht nur für ihre Funktion im Verein / Verband profitieren, sondern solche Kenntnisse und Fähigkeiten durchaus auch auf das Privatleben ausstrahlen.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema  
**Vereinsrechtliche Fragen**

Kurt Sitka  
Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

## **Vereinsrechtliche Fragen**

Leiter und Berichtersteller:

Kurt Sitka, Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.

An der Gruppenarbeit zum oben genannten Thema waren überwiegend Funktions-träger aus Kreis-, Bezirks-, Stadt- und Regionalverbänden sowie einige Vereinsvor-sitzende, z. B. aus Berlin, Hamburg, Chemnitz, Zeitz, Wiebeck, Werdau und der Alt-mark beteiligt.

Ausgehend davon, dass in der bisherigen Vielfalt der Schulungen durch den Bun-desverband, die Landesverbände, Kreis-, Bezirks-, Regional- und Stadtverbände ein Großteil der Amtsträger aller Ebenen Grundlagenkenntnisse vermittelt bekamen, stellt sich die Frage, welche Problemthemen in nächster Zeit von Bedeutung sein könnten.

Die Praxis in den Kleingärtnervereinen und -verbänden macht deutlich:

1. Ein nicht unbedeutender Teil der Vorstände hat nach wie vor Schwierigkeiten, nach vereins- und pachtrechtlichen Regelungen angemessen zu reagieren:
  - a) zur Abgrenzung der Aufgaben innerhalb des Vorstandes,
  - b) zur Gewährung der Wirksamkeit von Beschlüssen,
  - c) wenn grobe Satzungs- oder Vertragsverstöße vorliegen,
  - d) bei der Durchsetzung von Konsequenzen, u. a. bei
    - Beendigung der Mitgliedschaft
    - Bewirtschaftungsmängeln
    - Pächterwechsel
    - Nichtvorhandensein von Nachpächtern,
  - e) die Verantwortung als Beauftragter des Zwischenpächters korrekt wahrzuneh-men.

Praxisbezogener Zusammenhang von Vereinsrecht und Pachtrecht unter Beachtung der rechtlichen Grundlagen kann gar nicht oft genug an Hand von Beispielfällen und Auswertung aktueller LG- und OLG-Urteilen behandelt werden.

2. Um einer möglichen Überalterung von Vorständen vorzubeugen, stellt sich immer wieder die Frage - wie den Kleingärtnerverein (KGV), seinen Vorstand und den Verband für jüngere Gartenfreunde interessant zu machen?

Ansprechende Formen und Methoden der Menschenführung im KGV und im Ver-band werden als wichtiges Thema angesehen.

Für die Befähigung der Vorstandsmitglieder mit möglichst geringem Aufwand sollte z. B. eine zentrale Herausgabe von Merkblättern, Leitfäden und dgl. für die

einzelnen Funktionen des Vorstandes als Orientierung, vielleicht nach dem Muster des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner erfolgen.

3. Zur weiteren Stabilisierung des Vereinslebens, Erhöhung der Rechtssicherheit der Mitglieder und Vorstände, sowie zur Reduzierung der gerichtlichen Auseinandersetzungen können Schlichtungsverfahren nützlich sein.  
Über Zweckmäßigkeit, Kompetenzen, erforderliche Satzungsregelungen und dgl. wären Erkenntnisse und Erfahrungen auszutauschen.
  
4. Die Pflege von Kontakten zu Behörden, Institutionen, Fraktionen der Kreis- und Landtage sowie zu Schulen ist sehr unterschiedlich - meist aber nur sehr gering entwickelt.  
Über die Bedeutung und Möglichkeiten sollten Erkenntnisse und Erfahrungen vermittelt werden.

Die bisherigen Schulungsveranstaltungen des BDG haben uns in den Stadt-, Kreis-, Bezirks- und Regionalverbänden wichtige Grundlagenkenntnisse und Erfahrungen anderer Verbände vermittelt.

Hochqualifizierte Lektoren, interessante Diskussionen, die fachkompetente Seminarführung durch Gartenfreund Dr. Johann B. Walz und auch der Kontakt zu den örtlichen Kleingärtnerorganisationen finden nicht nur unsere Zustimmung, sondern werden als ein gelungenes, fortsetzungsfähiges Konzept angesehen.

Wir danken dem Gartenfreund Dr. Johann B. Walz und dem Präsidium des BDG für die Anstrengungen zur Gewährleistung einer sehr beachtlichen Weiterbildung der Funktionsträger.



Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema  
**Steuerrecht**

Ekkehard Wallusch  
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V.

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

## **Steuerrecht**

Leiter und Berichtersteller:

Ekkehard Wallusch, Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V.

Die Arbeitsgemeinschaft „Steuerrecht“ befasste sich auf Grund der in letzter Zeit stärker aufgetretenen Fragen zur Revisionstätigkeit bei Vereinen und den steuerlichen Folgen bei Gewinnen aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben.

Die Revision ist ein wesentlicher Faktor bei der Überprüfung der Vorstandstätigkeit und soll den Mitgliedern Klarheit darüber geben, ob die Kassen- und Geschäftsführung den Erfordernissen entspricht. Für die Tätigkeit vor Ort sollten entsprechende Hinweise mit Beispielen den Prüfern gegeben werden. Schwerpunkte der Prüfung könnten sein: Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit, Plausibilitätsprüfung, Bestandsübernahme, Einnahmen aus unterschiedlichen Geschäftsbetrieben und steuerliche Folgerungen.

Die steuerlichen Konsequenzen hinsichtlich der Umsatzsteuer und Körperschaftsteuer sind bei wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben beträchtlich, so dass in einem Vortrag auf die Problematik der Versteuerung näher eingegangen werden sollte.

Besonderer Schwerpunkt wäre die Aufdeckung der stillen Reserven beim Übergang von der Eigenbewirtschaftung zur Fremdverpachtung.

Weitere steuerliche Themenbehandlungen wären wünschenswert: „Die lohnsteuerliche Behandlung von Vergütungen eines Arbeitnehmers“ und die ab 1.1.2000 neu geltende Spendenregelung.

## 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 Auswirkung 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 beim 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	Der 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 Städtebaues 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 Bau- leitplanung
Heft	45	1987	Geschichtliche Entwicklung und Bedeutung des Kleingartenwesens im Städte- bau
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 Städten der Ballungszentren
Heft	49	1987	Freizeitrelevante Kleingartennutzung in der Kunst, in der Literatur und in den Medien
Heft	50	1988	Freizeitgartennutzung, Sozialverantwortung und Freizeitpädagogik in Kleingar- tenvereinen
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 stadtökologischer Bei- trag
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 stadtökologischer Bei- trag
Heft	60	1989	Natur und Garten
Heft	61	1990	Kinderspiel und Jugendfreizeit - Kleingartennutzung zwischen Umweltpädago- gik 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 der 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 ökologisches Bewußtsein
Heft	100	1994	Aktuelle Rechtsprobleme zum Bundeskleingartengesetz
Heft	101	1994	Die Integration von Obst und Beerenobst in die Kleingartenanlagen
Heft	102	1994	Natur-, Umwelt- und Landschaftschutz - ein wesentliches Element der kleingärtnerischen Nutzung
Heft	103	1994	Der Freizeitwert der Kleingärten in städtischen Ballungsräumen
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 umweltgerechtem 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	1996	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 die 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
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen

**Broschüren Nr. 1 - 95, 107, 113, 117 und 124 sind vergriffen.**