156

Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen - Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen

Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.

Gemeinnützige Organisation für das Kleingartenwesen

Schriftenreihe des Bundesverbandes

Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin

(BDG)

Heft 156 / 2001
23. Jahrgang

Tagung: vom 30.11. bis 02.12.2001 in Leipzig

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon 030/30 207 140/141
Telefax 030/30 207 139

Präsident: Ingo Kleist

Seminarleiter: Dr. Achim Friedrich
Präsidiumsmitglied

Zusammenstellung: Ute Gabler

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, 10115 Berlin, finanziell gefördert.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S — S E I T E

V O R W O R T **5**

Dr. Achim F r i e d r i c h
Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe **7**

Ekkehard W a l l u s c h
Siegen

Probleme bei der EURO-Umstellung - Pachten, Beiträge, sonstige Kosten **17**

Notwendigkeit und Rechtsfolgen der Unterscheidung von Kleingartenanlagen gemäß Bundeskleingartengesetz und Erholungsanlagen gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz

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

Verwaltung von Kleingartenpachtverhältnissen / Ankauf von Kleingärtenflächen **37**

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

Festsetzung von Kleingartenflächen als Dauerkleingartenanlagen bei belasteten Böden **51**

Dr. Norbert F r a n k e
Berlin

Verkehrssicherungspflicht für Wege und Gemeinschaftsflächen incl. Teiche in Kleingartenanlagen -Rechtliche Bedingungen und Lösungsmöglichkeiten- **75**

MR a.D. Dr. Lorenz M a i n c z y k
Rechtsanwalt, Bonn

Bericht der Arbeitsgruppen: **93**

AG I. „Finanzen und Steuern“ **95**

Berichterstatter: Dipl. Finanzwirt Dieter D e s e l
Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

AG II. „Bodenbelastungen“ **99**

Berichterstatter und Moderator: Dr. Rudolf T r e p t e
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

AG III. „Verwaltung von Zwischenpachtverträgen“ 101

Berichterstatter: Heinrich D a v i d
Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

AG IV. „Verkehrssicherungspflicht“ **103**

Berichterstatter: Rolf N e u s e r
Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Vorwort

Unter der Themenstellung „Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen“ fand die 2. Rechtstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde vom 30.11. bis 02.12. 2001 in Leipzig statt. Es war das 6. Seminar des Jahres und bildete zugleich den Abschluß der diesjährigen Seminarveranstaltungen.
5 Referate und die dazu geführten Diskussionen einschließlich der Vertiefung des Stoffes in 4 Arbeitsgruppen füllten das zur Verfügung stehende Zeitlimit voll aus.
Das Steuerrecht bildete den Schwerpunkt der Ausführungen von **Ekkehard Wallusch**, Siegen. Insbesondere der steuerlichen Gemeinnützigkeit für gemeinnützige Vereine galt die Aufmerksamkeit. Von besonderer Bedeutung sei die Abgrenzung des ideellen Bereichs vom wirtschaftlichen Bereich. Letzterem seien z.B. die finanziellen Mittel, die aus dem Betreiben eines Vereinsheimes, aus Festivitäten des Vereins, geselligen Veranstaltungen, Anzeigenwerbung u.ä. gewonnen werden, zu zuordnen. Ob dabei eine Absicht auf Gewinnerwirtschaftung vorgelegen habe oder nicht wäre unwesentlich. Die Einnahmen aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb seien unter Berücksichtigung bestimmter Grenzwerte umsatzsteuerpflichtig. Zum Umgang mit Spendenbescheinigungen wurde ausdrücklich hervorgehoben, dass diese lediglich für Mittel ausgestellt werden dürften, die ausschließlich für satzungsgemäße Zwecke verwendet werden.. Empfehlenswert sei es, ein Sonderkonto für Spenden einzurichten.
Mögliche Probleme bei der Umrechnung von Pachten, Beiträgen, Umlagen u.ä. in Zusammenhang mit der bevorstehenden Währungsumstellung auf EURO stellte Rechtsanwalt **Karsten Duckstein**, Magdeburg**,** an Beispielen dar.
Der Vergleich der rechtlichen Regelungen zu Kleingarten- und Wochenendgartenanlagen fand ungeteiltes Interesse. In diesem Zusammenhang wurde die Bedeutung der kleingärtnerischen Nutzung besonders deutlich. Sie sei das alleinige Merkmal, das beide Formen der Gartennutzung deutlich voneinander abgrenze. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen einer Umwidmung von der Kleingarten- zur Wochenendgartennutzung für die Pächter wurden deutlich herausgearbeitet. Ein um das Mehrfache erhöhter Pachtzins bis zum Verlust des Pachtrechtes für die Fläche einschließlich des sich darauf befindlichen Inventars könnten die daraus resultierenden Folgen sein.
Dr. jur. Uwe Kärsten, Krampnitz, setzte sich in seinem Beitrag mit der direkten Verwaltung von Kleingartenanlagen auseinander. Ob gewollt oder ungewollt, die Verwaltungsaufgaben seien schließlich vom Verein zu leisten. Die Grundlage dafür bestehe in einer guten Zusammenarbeit zwischen Verein und Zwischenpächter (Regional- bzw. Bezirksverband). Den von außen unternommenen Versuchen, die Verwaltung dem Bodeneigentümer oder von diesem beauftragten Firmen zu übertragen, sei mit Entschiedenheit entgegen zu treten. Das betreffe ebenso den hin und wieder festzustellenden Absichten von Kleingärtnern, die von ihnen gepachtete Fläche zu erwerben. Eine derartige Maßnahme wäre für den Kleingärtner wirtschaftlich sehr unvorteilhaft und widerspräche den Verbandsinteressen. In Fällen, da ein solcher Schritt unumgänglich würde, sollte ausschließlich der zuständige Bezirks-/ Regionalverband als Käufer auftreten.
Die rechtliche Absicherung von Kleingartenanlagen auf belasteten Böden und die damit verbundenen Probleme standen im Mittelpunkt der Ausführungen von **Dr. Norbert Franke**, Berlin. In Ballungszentren seien derartige Flächen häufiger anzutreffen. Sorgfältige Prüfungen würden in solchen Fällen erforderlich, um selbst nach dem Bekanntwerden von Bodenbelastungen die kleingärtnerische Nutzung

fortsetzen zu können. Dabei müsse von dem Grundsatz ausgegangen werden, dass jegliche Gefährdung des Schutzgutes „Menschliche Gesundheit“ ausgeschlossen wird. Das wäre durchaus möglich, da die Vielfalt der kleingärtnerischen Nutzung genügend Spielräume (wie z.B. Artenwahl, Bodenverbesserung, Hoch- und Hügelbeete) biete, um selbst bei belasteten Böden die Festsetzung betroffener Kleingartenanlagen im Bebauungsplan zu ermöglichen.
Im Mittelpunkt des Vortrages von Rechtsanwalt **Dr. Lorenz Mainczyk**, Bonn, stand die Verkehrssicherungspflicht. Dabei wurde erkennbar, dass die Vielfalt der örtlichen Bedingungen zu einer Vielzahl gerichtlicher Entscheidungen geführt hat, die nicht generalisiert werden können. Die Verantwortung für die Sicherheit auf den Gemeinschaftsflächen liege in der Verantwortlichkeit des Vereinsvorstandes. Ratsam sei es in jedem Falle, auf die möglicherweise bestehenden Gefahrenpotenziale auf Wegen/Straßen, Spielplätzen, an und mit Teichen/Wasserbecken, in Vereinsheimen und anderen vom Verein geschaffenen bzw. betriebenen Einrichtungen in geeigneter Weise aufmerksam zu machen, Verantwortlichkeiten eindeutig festzulegen und sämtliche der ordnungsgemäßen Nutzung dienenden Aktivitäten zu dokumentieren. Zudem sei der Abschluß entsprechend geeigneter Versicherungen durch den Verein ratsam.
Die dargestellten Probleme wurden in 4 Arbeitsgruppen in seminaristischer Form vertieft und abgestimmte Empfehlungen, die Orientierungen für die weitere Arbeit abgeben, erarbeitet sowie Vorschläge für die Themenstellung nachfolgender Schulungsveranstaltungen unterbreitet.
Ein Besuch des Deutschen Kleingärtnermuseums in Leipzig rundete die Wissensvermittlung in besonderer Weise ab.

Dr. Achim Friedrich
Seminarleiter

Steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe

Ekkehard W a l l u s c h
Siegen

Steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe

Um Schlußfolgerungen für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ziehen zu können, ist es notwendig die verschiedenen Tätigkeitsfelder eines gemeinnützigen Vereins darzustellen. Die Einnahmen und Ausgaben des steuerlich gemeinnützigen Vereis sind entsprechend diesen Tätigkeitsfeldern einzuordnen.

Die steuerlich relevanten Tätigkeitsfelder sind:

I. Ideeller Bereich

Die Vereinstätigkeit, die auf die Verwirklichung der in der Satzung genannten gemeinnützigen Zwecke gerichtet ist, ist als ideeller Tätigkeitsbereich von der Besteuerung ausgenommen. Die Einnahmen und aus diesem Tätigkeitsbereich sind für die satzungsmäßigen Zwecke bestimmt. Durch das Tätigwerden in diesem werden keine Einnahmen oder wirtschaftlichen Vorteile erzielt, die einer Einkunftsart zuzuordnen sind. Zu den Einnahmen im ideellen Bereich gehören insbesondere die echten Mitgliedsbeiträge, Spenden, Zuschüsse und Umlagen.

Die Ausgaben im ideellen Tätigkeitsbereich müssen der Erfüllung des steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecks dienen und mit diesem Tätigkeitsbereich in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Folglich können Aufwendungen, die mit echten Mitgliederbeiträgen in unmittelbarem Zusammenhang stehen, auch nicht in anderen Tätigkeitsbereichen zum Abzug zugelassen werden. Betreffen die Ausgaben jedoch andere Tätigkeitsbereiche, können sie nur anteilig bei deren Einkünfteermittlung berücksichtigt werden.

II. Vermögensverwaltung

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

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

Die Unschädlichkeit der Vermögensverwaltung setzt voraus, daß sie weder nach der Satzung noch nach der tatsächlichen Geschäftsführung als Zweck der Körperschaft anzusehen ist. Wird sie faktisch zum Selbstzweck, verliert die Körperschaft ihre Eigenschaft als ausschließlich steuerbegünstigten Zwecken dienende Einrichtung. Dies führt zur Aberkennung aller Steuerbefreiungen und Steuerbegünstigungen in allen übrigen Tätigkeitsbereichen.

III. Zweckbetrieb

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

Für Kleingärtnervereine hat diese steuerfreie Betätigung m.E. wenig Bedeutung, da Betriebe dieser Art kaum unterhalten werden.

IV. Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb

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

Für das Vorhandensein eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes müssen sämtliche der in § 14 AO aufgeführten Erfordernisse erfüllt sein.

Unter Selbständigkeit bei Vereinen ist allein die sachliche Selbständigkeit zu verstehen und nicht die rechtliche oder persönliche Selbständigkeit. Voraussetzung für die sachliche Selbständigkeit ist die Abgrenzbarkeit der Tätigkeit des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes von dem ideellen Tätigkeitsbereich oder anderen, daneben unterhaltenen Geschäftsbetrieben. Weitere Voraussetzung für die Annahme eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes ist die Selbständigkeit der Betätigung. Die Tätigkeit darf nicht in einem betrieblichen Organismus eingegliedert sein. Es darf kein Weisungsrecht vorliegen und es muß auf eigene Rechnung und Gefahr gehandelt werden. Entscheidendes Merkmal ist somit das Unternehmerrisiko.

Ein weiteres Tatbestandsmerkmal ist die Nachhaltigkeit. Diese ist gegeben, wenn die Tätigkeit – ohne Rücksicht auf das Motiv des Tätigwerdens – auf Wiederholung angelegt ist, d.h. wenn die Tätigkeit von dem Entschluß getragen wird, sie zu wiederholen und daraus eine Erwerbsquelle zu machen.

Wiederholte Tätigkeiten liegen jedoch auch vor, wenn der Grund zum Tätigwerden auf einem einmaligen Beschluß beruht, die Erledigung aber mehrere Einzeltätigkeiten erfordert. Durch eine Reihe von Einzelhandlungen wird der Begriff „Nachhaltigkeit“ ebenfalls erfüllt. Deshalb ist auch die Tätigkeit, die von vornherein nur auf eine abgrenzbare Zeit beabsichtigt ist, Nachhaltigkeit anzunehmen.

Die Körperschaft muß mit ihrer Tätigkeit auch am wirtschaftlichen Verkehr teilnehmen. Eine Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr ist nicht erforderlich. Bei der Beurteilung der Frage der Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr ist darauf abzustellen, ob die Betätigung zu Steuerpflichtigen, die ihre Tätigkeit zum Zwecke der Gewinnerzielung ausüben, in Konkurrenz tritt und ob die Tätigkeit auf einen Leistungsaustausch gerichtet ist.
Keine Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr liegt vor, wenn durch den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausschließlich der eigene Bedarf gedeckt wird (z.B.

Erzeugnisse von Werkstätten für Behinderte, wenn sie nicht dem allgemeinen Markt zugänglich gemacht werden). Bei einem Tätigwerden eines Vereins nur gegenüber seinen Mitgliedern stellt eine Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr dar (z.B. die Vermietung des Vereinsheimes für Familienfeiern an seine Mitglieder).

Durch die Tätigkeit muß die Körperschaft Einnahmen oder sonstige wirtschaftliche Vorteileerzielen. §14 AO erfaßt ausdrücklich auch sonstige wirtschaftliche Vorteile d.h. Güter, die in Geld oder Geldeswert bestehen. Der Vorteilsbegriff ist damit weitgehender als der Einnahmebegriff.

Für die Annahme eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes ist die Absicht, Gewinn zu erzielen, nicht erforderlich (so ausdrücklich § 14 AO). Wird aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dennoch Gewinn erzielt, ist dies nicht schädlich. Die Gewinne aus diesem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dürfen jedoch nur für die satzungsmäßige, gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Im Umkehrschluß heißt das aber auch, daß Dauerverluste im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit führen, da Einnahmen aus dem gemeinnützigen Bereich nicht zur Deckung von Verlusten aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbereich verwendet werden dürfen, sondern nur für satzungsmäßige, gemeinnützige Zwecke.

Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe genießen auch bei Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Finanzamt keine Steuervergünstigung. Jedoch bleibt die Steuerpflicht auf diesen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb beschränkt (sog. partielle Steuerpflicht), während die Steuerbegünstigungen für die anderen Bereiche erhalten bleiben.

Bei den Kleingärtnervereinen kommen insbesondere folgende wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe in Betracht:

- Unterhaltung von Vereinsgaststätten
- Durchführung von Festivitäten
- Gesellige Veranstaltungen der Mitglieder
- Anzeigenwerbung
- Durchführung von Basaren u. Tombolen
- Entgeltliche Abgaben von Strom, Wasser, Düngemittel
- Entgelte für den Servicedienst bei Gruppenversicherungsbeiträgen
- Provisionen aus dem Verkauf von Eintrittskarten

Unterhalten Kleingärtnervereine wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, unterliegen diese nicht der Ertragsbesteuerung (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer), soweit die Einnahmen aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb 60.000 DM im Jahr nicht übersteigen.

Übersteigen die Einnahmen aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb den Betrag von 60.000 DM, muß der Überschuß (=Gewinn) durch Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben ermittelt werden. Von dem Überschuß wird für die Berechnung der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ein Freibetrag in Höhe von 7.500 DM in Abzug gebracht. Von dem sich ergebenden Betrag wird die Körperschaftsteuer erhoben.
Beispiele:

	Verein A	Verein B
Einnahmen	54.000,00	62.000,00
Ausgaben	26.000,00	42.000,00
Überschuß/Gewinn	28.000,00	20.000,00
Freibetrag		7.500,00
Zu versteuerndes Einkommen	0,00	12.500,00

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

Besonderer Aufmerksamkeit ist der Erstellung von Zuwendungsbescheinigungen (bisher Spendenbescheinigungen) zu widmen, da ab 1.1.2000 die Vereine diese selbst erstellen dürfen. Spenden müssen für gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Werden Spenden (sowohl Bar- als auch Sachspenden) dem Verein im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb überreicht, darf keine Zuwendungsbescheinigung erteilt werden, da eine unmittelbare Verwendung im gemeinnützigen Bereich nicht gegeben ist.

Beispiel einer Gewinnermittlung eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes

Einnahmen

Erlös aus Getränkeverkauf einer Vereinsgaststätte	46.400,00
Erlöse Sommerfest	17.400,00
Erlös Nikolausfeier	2.320,00
Erlös Anzeigenwerbung	1.160,00
Erlös Strom	4.640,00
Erlös Wasser	3.210,00
Provision aus Kartenverkauf	812,00
Darlehen – Brauerei	11.600,00

- Die Brauerei gewährte ein Darlehen zur Anschaffung einer Theke. Eine Rückzahlung des Darlehns erfolgte nicht. Die Brauerei schrieb jedoch für jeden bezogenen Hektoliter Bier einen Betrag von 30,00 DM diesem Darlehen gut. Der Verein hatte sich verpflichtet, ausschließlich Biere dieser Brauerei für einen Zeitraum von 5 Jahren abzunehmen.

87.542,00

Übertrag:		87.542,00	
<u>Ausgaben</u>			Nachrichtlich <u>Vorsteuer</u>
Warenverkauf von Getränken netto 20.000	20.000,00		3.200,00
Warenverkauf Sommerfest - Getränke netto 8.000			1.280,00
Warenverkauf Sommerfest – Speisen netto 4.000	12.000,00		280,00
Warenverkauf Nikolausfeier	3.000,00		480,00
Druckkosten – Festzeitschrift 2.000,00 Anteilige Kosten für Anzeigen (40%)	800,00		128,00
Stromkosten	4.000,00		640,00
Wasser	3.000,00		210,00
Personalkosten, die durch Kartenverkauf bedingt sind	500,00		
Kauf einer Theke netto 10.000 Nutzungsdauer 10 Jahre Afa	1.000,00		1.600,00
	44.300,00	87.542,00	7.818,00

Übertrag:	44.300,00	87.542,00	7.818,00
Das Vereinsheim wurde mit einem Aufwand von 100.000 DM errichtet. Die Nutzungsdauer beträgt 25 Jahre. Das Vereinsheim wird zu 30% für ideelle Zwecke verwendet.			
Afa 4% von 70.000	2.800,00		
Erwerb einer Stereoanlage für den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb			320,00
netto 2.000			
ND 5 Jahre			
Afa	400,00		
In der Bauzeit ist noch ein Darlehen zu tilgen			
Tilgung 2.400,00			
Zinsen 600,00			
70% von 600.00	420,00		
Am 31.12. des laufenden Jahres war noch eine Bierlieferung für netto 3.000 gekommen, die der Kassierer sofort bezahlte. Der Verkauf der Ware erfolgte im folgenden Jahr	3.000,00		480,00
	50.920,00	87.542,00	8.618,00

Übertrag:	50.920,00	87.542,00	8.618,00
Energiekosten sind in Höhe von netto 7.000 enthalten			
70% von 7.000	4.900,00		784,00
Dachreparatur 10.000			
70% von 10.000	7.000,00		1.120,00
			10.522,00
Vorsteuer	10.522,00		
gezahlte Umsatzsteuer-Vorauszahlungen an das Finanzamt	2.000,00	75.342,00	
Überschuss		12.200,00	
./. Freibetrag		7.500,00	
zu versteuerndes Einkommen		4.700,00	

Umsatzsteuerberechnung

		Umsatzsteuer
Einnahmen 16%	72.700,00	11.632,00
Einnahmen 7%	3.000,00	210,00
		11.842,00
./. Vorsteuer		10.522,00
		1.320,00
./. Vorauszahlungen		2.000,00
Erstattungsanspruch		./. 680,00

Probleme bei der EURO-Umstellung
Pachten, Beiträge, sonstige Kosten

Notwendigkeit und Rechtsformen der Unterscheidung von Kleingartenanlagen gemäß Bundeskleingartengesetz und Erholungsanlagen gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz

Karsten D u c k s t ei n
Rechtsanwalt, Magdeburg

Probleme bei der EURO-Umstellung – Pachten, Beiträge, sonstige Kosten

Ab dem 01.01.2002 wird in Deutschland wie in anderen Ländern der sogenannten Euro-Zone der Euro als verbindliche Währung eingeführt. Dabei stellt die Einführung des Euro keine Währungsreform sondern eine Währungsumstellung dar. Dies bedeutet letztlich, dass Verträge, Gesetze, Verordnungen und Vollstreckungstitel durch die Euro-Einführung nicht geändert werden.
Der bereits seit einiger Zeit festgelegte und nicht mehr veränderbare Umrechnungskurs lautet wie folgt: 1 Euro = 1,95583 DM.
Zahlungen werden jedoch auch nach der Euro-Einführung nach vollen Cents, der kleinsten Einheit des Euro, zu leisten sein, so dass sich die Notwendigkeit von Rundungen ergibt. Nach der diesbezüglich erlassenen Verordnung der EG 1103/97 über die Euro-Einführung ist in solchen Fällen kaufmännisch zu runden, d.h. beträgt nach einer Euro-Umrechnung die dritte Stelle nach dem Komma eine 4, so wird ab-, ab einer 5 als dritter Stelle wird aufgerundet.

Gerade durch diese Rundungsbestimmungen können sich deutliche Unterschiede in der Berechnung von Leistungen nach dem 01.01.2001 ergeben.

1. Umrechnung von Kleingartenpachtzinsen

Kleingartenpachtzinsen werden bekanntermaßen gem. § 5 Abs. 1 BKleingG in aller Regel dadurch ermittelt, dass der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau mit einem bestimmten Faktor (im Höchstfall 4) multipliziert wird und das Produkt den zu zahlenden Pachtzins bildet. Es stellt sich daher nunmehr die Frage, ob die notwendige Rundung bereits beim Basispachtzins (ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau), beim Quadratmeterpachtzins (höchstens das 4-fache des Basispachtzinses) oder aber bei der Endsumme zu erfolgen hat.
Diese unterschiedlichen Berechnungsweisen führen durchaus zu ganz erheblichen Unterschieden. Geht man z.B. von einem ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von 0,07 DM und einer Pachtfläche von 100 ha aus, so sind nach jetziger Berechnung Höchstpachtzinsen in Höhe von 280.000 DM zu zahlen. Würde man jedoch den Basispachtzins umrechnen und runden so ergäbe sich bei einem dann zugrunde zu legenden Basispachtzins von 0,04 Euro ein Gesamtpachtzins von 160.000 Euro, mithin, 312.932,80 DM. Der Unterschied beträgt also fast 33.000 DM, in diesem Fall zu ungunsten der Kleingärtner. Ginge man

jedoch bei gleichbleibender Pachtfläche von 100 ha von einem derzeitigen Basispachtzins von 0,10 DM aus, ergäbe sich bei Rundung des Basispachtzinses auf 0,05 Euro eine Differenz von 8.834,00 DM zugunsten der Kleingärtner.

Die vorstehenden Beispiele zeigen, dass eine Rundung bereits des Basiszinssatzes oder aber des Quadratmeterpachtzinses zu Ergebnissen führt, die teilweise erheblich von den bisher geleisteten Zahlungen abweichen.
Solche Abweichungen sind jedoch von der Europäischen Union nicht gewollt, da, wie eingangs aufgeführt, durch die Euro-Umstellung Verträge nicht geändert werden sollen. In der bereits genannten Verordnung der EG Nr. 1103/97 ist daher in Artikel 3 festgelegt, dass sich der Inhalt von Verträgen, also auch die zu zahlenden Kleingartenpachtzinsen, durch die Euro-Einführung nicht ändern darf. Dies ist letztlich nur dadurch zu erreichen, dass **die zu zahlenden Endbeträge** umgerechnet und gerundet werden müssen.

Für die Ermittlung der zu zahlenden Pachtzinsen ist also immer zunächst der bisherige Endbetrag in DM heranzuziehen, mit dem Umrechnungsfaktor 1,95583 zu dividieren und das dann erreichte Endergebnis zu runden. Bei dem vorgenannten Beispiel bedeutet dies, dass also der letztlich zu zahlende Pachtzins, mithin höchstens 280.000 DM, umzurechnen wäre, was einen Betrag von 143.161,7267 Euro ergibt. Dieser Betrag ist dann gem. den vorgenannten Regeln auf 143.161,73 Euro aufzurunden. Nur durch diese Berechnung lässt sich Vertragskontinuität erreichen.

Den Parteien steht es jedoch gem. Artikel 3 Abs. 2 der Verordnung der EG Nr. 974/98 frei, individuelle Vereinbarungen zu treffen. Sollte es also möglich sein, mit Verpächtern Vereinbarungen zu treffen, die einfachere Berechnungen zugrunde legen, so können solche Vereinbarungen getroffen werden. Zu berücksichtigen ist jedoch § 13 BKleingG, wonach die so zu vereinbarenden Pachtzinsen nicht höher als die gesetzlichen Höchstpachtzinsen sein dürfen. Erwähnt werden muß jedoch in jedem Falle, dass solche Vereinbarungen nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich sind, da kein Vertragspartner durch die Euro-Umstellung im Ergebnis schlechter gestellt werden darf als er es vorher war.

Noch nicht endgültig geklärt ist, wie sich die Euro-Umstellung auf die Festlegung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau durch die Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern auswirken wird, der Bundesverband wird diesbezüglich Gespräche mit den zuständigen Stellen aufnehmen.

2. Umstellung von Beiträgen und sonstigen Leistungen

Das vorstehend gesagte gilt grundsätzlich auch für die Umstellung von Beiträgen und sonstigen Leistungen.
Problematisch kann die EURO-Umstellung hier eigentlich nur sein, wenn Leistungen im Jahr 2002 abgerechnet werden müssen, die im Jahr 2001, also unter dem Geltungsbereich der DM angefallen sind. Auch hier gilt der Grundsatz, dass durch die EURO-Umstellung keine Änderung in dem jeweiligen Vertragsverhältnissen geschehen dürfen. Dies bedeutet, dass auch hier immer das Endergebnis der Abrechnung umzurechnen und zu runden ist. Dies ist darin begründet, dass die Abrechnung des Ergebnis der über das Jahr geführten Buchführung ist. Daraus folgt, dass die Abrechnung zwingend der Währungsbezeichnung folgt, die während des Abrechnungszeitraumes galt. Deswegen sollte eine Abrechnung für Leistungen, die im Jahr 2001 erbracht worden sind (etwa Strom- und Wasserlieferungen) in DM erstellt werden. Nur der Nachzahlungs- oder Guthabenbetrag ist in EURO umzurechnen und zu runden.
Dies entspricht im übrigen auch den Regelungen im Steuerrecht, auch dort ist bestimmt, dass die Erklärungen für das Jahr 2001 im Jahre 2002 in DM abzugeben ist.

Für Leistungen, die im Jahr 2002 erbracht werden bzw. fällig sind, kann sich ein Problem nur dann ergeben, wenn für diese Leistungen keine EURO-Betrag beschlossen worden ist. Problematisch dürfte das in den Fällen des Mitgliedsbeitrags sein, da dieser Betrag ohne Problem umzurechnen und zu runden sein wird. Problematisch kann die Umrechnung von Strom- oder Wasserentgelten werden, etwa dann, wenn für die jeweilige Einheit nur ein DM-Betrag beschlossen wurde. Auch hier zunächst, dass die kleinere Einheit dann zunächst mit den vollen 5 Stellen nach dem Komma berechnet werden muß und d erst das Endergebnis (Einheitspreis x verbrauchten Einheiten) zu runden ist. Zur Vermeidung solcher Umrechnungsprobleme sollten die Vereine und Verbände darauf achten, balsmöglichst alle Beschlüsse in EURO zu fassen.

Zusammenfassend wird also darauf hingewiesen, dass allein durch die Euro-Umstellung keine Veränderung in den zu erbringenden Leistungen eintreten darf, Vereinbarungen, insbesondere zugunsten der Kleingärtner sind jedoch zulässig.

Anlage I

Verordnung (EG) 1103/97 über bestimmt Vorschriften im Zusammenhang mit der Einführung des EURO

Artikel 3

Die Einführung des EURO bewirkt weder eine Veränderung von Bestimmungen in Rechtsinstrumenten oder eine Schuldbefreiung noch rechtfertigt sie die Nichterfüllung rechtlicher Verpflichtungen, noch gibt sie einer Partei das Recht, ein Rechtsinstrument einseitig zu ändern oder beenden.

Diese Bestimmung gilt vorbehaltlich etwaiger Vereinbarungen der Parteien.

Artikel 5

Zu zahlende oder zu verbuchende Geldbeträge werden bei einer Rundung die nach einer Umrechnung in die EURO-Einheit gemäß Artikel 4 erfolgt, auf den nächstliegenden Cent auf- oder abgerundet. Zu zahlende oder zu verbuchende Geldbeträge, die eine nationale Währungseinheit umgerechnet werden, werden auf die nächstliegende Untereinheit oder, gibt es keine Untereinheit, auf die nächstliegende Einheit oder entsprechend den nationalen Rechtsvorschriften oder Gepflogenheiten auf ein Vielfaches oder einen Bruchteil der Untereinheit oder Einheit der nationalen Währungseinheit auf- oder abgerundet. Führt die Anwendung des Umrechnungskurses zu einem Resultat genau in der Mitte, so wird der Betrag aufgerundet.

Anlage II

EURO-Umrechnung von Pachtzinsen

Beispiel:

Fläche		100 ha
bisheriger Basispachtzins	4 x 0,07 DM	
bisheriger Pachtzins/m² =>		0,28 DM
bisherige Gesamtpacht		**280.000,00 DM**

Umrechnungsvariante a)

gleiche Fläche	
Umrechnung Basispachtzins	0,04 €
Pachtzins pro m²	0,16 €
Gesamtpacht	160.000,00 €
Rückrechnung auf DM	312.932,80 DM
=> Differenz	**32.932,80 DM**

Umrechnungsvariante b)

gleiche Fläche	
Umrechnung m² - Pachtzins	0,14 €
Gesamtpacht	140.000,00 €
Rückrechnung auf DM	273.816,20 DM
=> Differenz	**-6.183,80 DM**

Umrechnungsvariante c)

gleiche Fläche	
Umrechnung Gesamtpacht	143.161,73 €
Rückrechnung auf DM	280.000,00 DM
=>Differenz	**0,01 DM**

Notwendigkeit und Rechtsfolgen der Unterscheidung von Kleingartenanlagen gemäß Bundeskleingartengesetz und Erholungsanlagen gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz

Unter dem Geltungsbereich des Zivilgesetzbuchs der DDR konnten gemäß der §§ 312 ff ZGB/DDR Bodenflächen Bürgern "zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung" überlassen werden.
Eine weitere Unterscheidung dieser einzelnen Nutzungsarten erfolgte nur punktuell. Hinzu kam, dass unter dem Dach des Verbandes der Kleingärtner, Siedler -und Kleintierzüchter alle die vom ZGB der DDR vorgesehenen Nutzungsarten zusammengefasst waren.

In der Rechtswirklichkeit der DDR entstanden daher unterschiedliche Formen der Bodennutzung, von der Kleingartenanlage im klassischen Sinne über gemischte Anlagen bis hin zu reinen Wochenend- und Erholungssiedlungen.

Mit dem 03.10.1990 entstand somit das Bedürfnis, diese verschiedenen Nutzungsformen sofort oder schrittweise auf das Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland überzuleiten. Hinsichtlich von Kleingartennutzungsverhältnissen geschah dies durch § 20a Bundeskleingartengesetz, im Hinblick auf sonstige Erholungsnutzungen erfolgte die Regelung zunächst in Artikel 232 EGBGB, später durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz und die Nutzungsentgeltverordnung.

Bundeskleingartengesetz und Schuldrechtsanpassungsgesetz enthalten zu den einzelnen Regelungsgegenständen der Vertragsverhältnisse teilweise sehr unterschiedliche Bestimmungen, so dass die Notwendigkeit einer klaren und eindeutigen Abgrenzung der Anwendungsbereiche beider Gesetze gegeben ist.

Deutlich wurde dies in letzter Zeit nicht zuletzt durch die Aktivitäten der Bundesregierung im Zuge der Erarbeitung eines ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, in dem zumindest begrifflich diese Unterscheidung nicht klar vorgenommen wurde, was zu erheblichen Irritationen auf allen Ebenen geführt hat.

Auch in Diskussionen über die Unterschiede zwischen beiden Gesetzen wird häufig die Auffassung vertreten, dass die differenzierte Pachtzinshöhe zwischen Kleingärten und Erholungsflächen das einzige oder wesentliche Unterscheidungsmerkmal wäre. Unterschwellig wird dabei häufig der Standpunkt vertreten, dass man sich durch die

Zahlung eines höheren Pachtzinses von den die Nutzung einschränkenden Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes “freikaufen” könne.

Insbesondere die letzte Meinung greift jedoch zu kurz, worauf im nachfolgenden eingegangen werden soll.

I. Zur Unterscheidung von Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz und Erholungsanlage gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz

Der Begriff eines Kleingartens und damit einer Kleingartenalge ist in § 1 I Bundeskleingartengesetz geregelt. Dieser lautet wie folgt:

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. *dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und*
2. *in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).*

Der Begriff der “Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung” findet sich in § 29 Schuldrechtsanpassungsgesetz gesetzlich geregelt. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sind Flächen, die

1. *nach ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzung zur Erholung dienen,*
2. *mit mehreren Ferien- oder Wochenendhäusern oder anderen, Erholungszwecken dienenden Bauwerken bebaut worden sind,*
3. *durch gemeinschaftliche Einrichtungen, insbesondere Wege, Spielflächen und Versorgungseinrichtungen, zu einer Anlage verbunden sind und*
4. *nicht Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind.*

Stellt man diese gesetzlichen Definitionen nebeneinander, so ergibt sich das Problem der Abgrenzungskriterien zwischen beiden Nutzungsformen.

Hierbei fällt zunächst auf, dass beiden Nutzungsformen der Anlagenbegriff innewohnt. Die Zusammenfassung mehrerer Flächen bzw. Gärten durch gemeinschaftliche Einrichtungen zu einer Anlage ist gesetzliches Tatbestandsmerkmal für das Vorliegen sowohl einer Kleingartenanlage als auch

einer Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung (im folgenden Erholungsanlage). Hierbei fällt auf, dass bei der beispielhaften Aufzählung von Wegen und Spielflächen sogar eine Gesetzeskongruenz besteht.

Aus diesem übereinstimmenden Tatbestandsmerkmal ist zu schlussfolgern, dass Art und Umfang der Gemeinschaftseinrichtungen grundsätzlich kein geeignetes Unterscheidungsmerkmal zwischen einer Kleingartenanlage und einer Erholungsanlage sein kann. Der in der Literatur hierzu mitunter vertretenden Auffassung (bezeichnenderweise nahezu ausschließlich von Vertretern der Grundstückseigentümer), wonach es sich bei einer Kleingartenanlage um "kleingartentypische" Gemeinschaftseinrichtungen handeln müsse, kann also nicht gefolgt werden, da es solche kleingartentypischen Einrichtungen nicht gibt. Vielmehr ist die Situation zu verzeichnen, dass sich die typischen Gemeinschaftseinrichtungen wie Wege, Spielflächen, Vereinshäuser, Außenzaun, Versorgungsanlagen, Schaukästen, gemeinschaftlich genutzte Geräteschuppen etc. sowohl in Kleingartenanlagen als auch in Erholungsanlagen finden lassen. Die letztgenannte Auffassung, wonach die Gemeinschaftseinrichtung kein geeignetes Kriterium für die Unterscheidung zwischen den Nutzungsformen darstellen kann, ist mittlerweile auch überwiegende Auffassung in der Kommentarliteratur sowie durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 16.12.1999 gestützt.

Auch Art und Größe der in den jeweiligen Parzellen vorhandenen Baulichkeiten sind nur bedingt zur Unterscheidung zwischen Kleingartenanlagen und Erholungsanlagen geeignet. Galt in den alten Bundesländern seit in Kraft treten des Bundeskleingartengesetzes bereits die Beschränkung der Errichtung baulicher Anlagen die Bestimmung des § 3 II Bundeskleingartengesetzes, so war eine solche strikte Unterscheidung im Recht der DDR nicht vorhanden. Vielmehr sah die letztgültige Gartenordnung des VKSK die Möglichkeit der Errichtung von Gartenlauben mit einer Grundfläche bis zu 30 m² vor, auch die Bestimmungen über die Bauweise waren wesentlich weiter gefasst als es das Bundeskleingartengesetz zulässt. Teilweise wurde regional die Errichtung noch größerer Baukörper auch in Kleingartenanlagen gestattet. Aufgrund der eingeschränkten Freizeit- und Reisemöglichkeiten der DDR spielten Kleingärten und sogenannte Datschen in der DDR auch eine größere Rolle im Freizeitverhalten der jeweiligen Nutzer, so dass auch der Ausstattungsgrad von Baulichkeiten sowohl in Kleingartenanlagen als auch in Erholungssiedlungen deutlich über dem der alten Bundesländer lag.

Diese Problematik hat der Gesetzgeber durchaus auch erkannt, indem er in § 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz eine Übergangsregelung im Sinne von Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete übergroße Gartenlauben einführte.
Hieraus ist zwingend zu folgern, dass auch Art und Größe von Baulichkeiten in den jeweiligen Anlagen grundsätzlich kein Unterscheidungskriterium zwischen Kleingartenanlagen und Erholungsanlagen sein können.

Gleiches gilt auch für die Errichtung bzw. Nutzung von Vereinsheimen.
Aufgrund der angespannten Versorgungssituation, nicht zuletzt auch im gastronomischen Bereich existierten im Beitrittsgebiet mehrfach Orientierungen, in den Vereineinsheimen sowohl in Kleingartenanlagen als auch in Erholungssiedlungen öffentliche Gaststätten zu betreiben und diese in das örtliche Versorgungssystem einzubinden. Bezeichnenderweise ist das Vorhandensein von öffentlichen Gaststätten in Kleingartenanlagen sogar stärker ausgeprägt als in Erholungsanlagen, da Kleingartenanlagen auch vor dem 03.10.1990 einen stärkeren Öffentlichkeitscharakter trugen als Erholungsanlagen.

Einziges und entscheidendes Abgrenzungskriterium zwischen den beiden Nutzungsarten kann daher nur die Frage der Bodennutzung, insbesondere die kleingärtnerische Nutzung im Sinne von 1 I Ziff. Bundeskleingartengesetz sein. Diese Rechtsauffassung liegt auch der bereits erwähnten Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 16.12.1999 zugrunde und wird weit überwiegend in der Kommentarliteratur vertreten, in der Regel als negatives Abgrenzungskriterium auch § 29 Ziff. 4 Schuldrechtsanpassungsgesetz. Nach dieser Bestimmung handelt es sich nämlich dann nicht um eine Erholungsanlage, wenn es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne von § 1 Bundeskleingartengesetz handelt.
Entscheidender Zeitpunkt für die Frage, welches Rechtsverhältnis jeweils gegeben ist, ist die tatsächliche Nutzung mit Ablauf des 02.10.1999. Hinter dieses Nutzungskriterium können sogar andere Kriterien, wie z. B. die Bezeichnung des Pachtvertrages oder aber der damaligen VKSK-Sparte zurücktreten. So kann es sich bei einer “Wochenendsiedlung mit teilproduktiver Nutzung” die einen Obst- und Gemüseanbau von mindestens 50 % der Gartenfläche vorsah, durchaus um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handele. Anderseits besteht auch die Möglichkeit, dass eine “Kleingartensparte” in der kein Obst- und Gemüseanbau betrieben wurde, rechtlich als Erholungsanlage zu bewerten ist.

II. Rechtsfolgen der Unterscheidung der Nutzungsformen

Aus der unterschiedlichen Einordnung einer Anlage als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes oder als Erholungsanlage im Sinne des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ergeben sich eine Reihe von Unterschieden in der rechtlichen Behandlung beider Anlagen. Die wesentlichsten dieser Unterscheidungen sollen nachfolgend aufgeführt werden:

a. Steuerrechtliche Behandlung

Kleingärten sind grundsätzlich als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu behandeln, was einen wesentlich niedrigeren Steuersatz im Vergleich zum Grundvermögen darstellt, nach dem Erholungsanlagen zu bewerten sind. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist dann gegeben, wenn es sich um Wirtschaftsgüter handelt, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, insbesondere der Grund und Boden. Unter Landwirtschaft wird hierbei die Nutzung des Grund und Bodens zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse verstanden sowie deren unmittelbare Verwertung. Dies gilt auch dann, wenn der Landwirt nur für den eigenen Bedarf erzeugt. Aus dieser Definition ergibt sich, das Grundstücksflächen, die als Kleingartenland verpachtet sind und genutzt werden, in der Regel als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten sind.

Da es, wie oben erwähnt, bei Erholungsanlagen an dieser Nutzung zur Erzeugung von Obst und Gemüse fehlt, sind diese als Grundvermögen zu bewerten und einzuordnen.

b. Erschließungs- und sonstiges Beitragsrecht

Auch im Erschließungs- und sonstigem Beitragsrecht sind Kleingartenanlagen im Vergleich zu Erholungsanlagen privilegiert.
Gemäß § 135 IV BauGB sind bundeseinheitlich Erschließungsbeiträge zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden. Dies bedeutet, dass die teilweise recht erheblichen Kosten, die mit der Ersterrichtung von Straßen, Parkflächen, Lärmschutzeinrichtungen etc. erhoben werden, für die Eigentümer von kleingärtnerisch genutztem Land im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nicht anfallen, von diesen daher auch nicht umgelegt werden können. Gleiches gilt für die Ersterrichtung von Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

Auch in Bezug auf Ausbaubeiträge sind Kleingärten gegenüber Erholungsanlage privilegiert. So enthält zumindest ein Kommunalabgabengesetz, nämlich das des Landes Sachsen-Anhalt eine im wesentlich dem BauGB entsprechende Stundungsregelung hinsichtlich solcher Beiträge. In den Kommunalabgabengesetzen der anderen Länder einschließlich der dort verwandten Mustersatzungen sind zumindest Stundungsmöglichkeiten für solche Beiträge geregelt.

Dem gegenüber ist davon auszugehen, dass der Bundestag in absehbarer Zeit die Novelle des Schuldrechtsanpassungsgesetzes in der vorgesehenen Form verabschiedet, so dass die Nutzer von Erholungsgrundstücken die Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge, die auf dem Grundstück ruhen, zumindest in der Höhe von bis zu 50 % tragen müssen. Dies können im Einzelfall mehrere Zehntausend Mark pro Anlage sein.

c. Pachtzinshöhe

Während § 5 I Bundeskleingartengesetz die Höhe des zu zahlenden Pachtzinses auf maximal das Vierfache des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau festlegt, gilt für Erholungsanlagen § 3 der Nutzungsentgeltverordnung, wonach Entgelte in bestimmten Schritten bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden können. Während die Höchstpachtzinsen für Kleingärten bundesweit maximal 0,70 DM je m² und Jahr (bereits mit Nebenleistungen) betragen, der Bundesschnitt dürfte zwischen 0,20 DM und 0,30 DM, im Beitrittsgebiet noch darunter, liegen, wurden für Erholungsgrundstücke bereits Nutzungsentgelte in Höhe von 10,00 DM und darüber je m² und Jahr verlangt. Im Schnitt kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke ca. das Zehnfache des zu zahlenden Kleingartenpachtzinses betragen,.

d. Kündigungs- und Entschädigungsregelungen

Ein ganz erheblicher Unterschied in den Rechtsfolgen der Einordnung von Kleingarten- bzw. Erholungsanlagen liegt in den jeweiligen Kündigungs- und Entschädigungsregelungen. Während für Kleingartenanlagen die Bestimmungen der §§ 8, 9 und 10 Bundeskleingartengesetz einschlägig sind, regeln sich die Kündigungsbestimmungen für Erholungsgrundstücke nach § 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz. Dieser lautet wie folgt:

(1)Der Grundstückeigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31.Dezember1999 nicht kündigen.

(2) Vom 1. Januar 2000 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nur kündigen, wenn er das Grundstück

1. *zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann oder*
2. *alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zuführen oder als bald für die Nutzung vorbereiten will.*

   In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 ist die Kündigung auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dann dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern.

(3) Vom 1. Januar 2005 kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann kündigen, wenn er das Grundstück

1. *zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder*
2. *selbst zu kleingärtnerischen Zwecken, zur Erholung oder Freizeitgestaltung benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Erholungsbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.*

(4) Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer desn Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen

(5 Hatte der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer zu Lebzeiten dieses Nutzers nicht zulässig.

(6) Für Verträge im Sinne des § 1 I Nr. 1 über Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Verlauf des 16.Juni 1994 bebaut hat, und für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke gilt der besondere Kündigungsschutz nach den Absätzen I und I nur bis zum 31. Dezember 2002. Absatz V ist nicht anzuwenden. Diese Verträge kann der Grundstückseigentümer auch dann kündigen, wenn er das

Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 I des Investitionsvorranggesetzes zuführen will.
(7) Handelt es sich um ein Grundstück oder den Teil eines Grundstücks, das aufgrund eines Vertrages zur Errichtung von Garagen überlasen wurde, kann der Grundstückseigentümer abweichend von den Absätzen I bis VI den Vertrag auch kündigen, wenn

1. *er als Wohnungsunternehmen gemäß § 4 V Nr. 1 und § 5 I des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf dem Grundstück gelegene Wohnungen an deren Mieter veräußern will und*
2. *der Nutzer der Garage nicht Mieter einer auf dem Grundstück gelegenen Wohnung ist.*

Der Nutzer kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Grundstückseigentümers nicht zu rechtfertigen sind.

Im Entwurf des ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ist diese Bestimmung insofern noch weiter gefasst, als dass für Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Ablauf des 16. Juni 1994 bebaut hat, der besondere Kündigungsschutz nach den Absätzen I und II nur bis 31. Dezember 2002, für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke nur bis zum 31.12.1999 gilt.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz bietet somit zwar einen eingeschränkten Kündigungsschutz bis zum 03. Oktober 2015, ab diesem Zeitpunkt regeln sich die Kündigungen durch den Grundstückseigentümer jedoch nach den allgemeinen Bestimmungen. Dies bedeutet letztlich, dass der Grundstückseigentümer ab dem 04.10.2015 den Pachtvertrag über ein Erholungsgrundstück **ohne Angabe von Gründen** zum Schluß eines Pachtjahres kündigen kann, die Kündigung hat spätestens am 3. Werktage des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht endigen soll (§ 584 I BGB). Ab dem 04.10.2015 gilt also für Erholungsgrundstücke kein gesonderter Kündigungsschutz mehr.

Auch die Frage der Entschädigung nach einer Verpächterkündigung ist erheblich differenziert geregelt.
Für Kleingartenanlagen gilt § 11 Bundeskleingartengesetz, wonach der Verpächter bei einer nicht vom Pächter verschuldeten Kündigung eine Entschädigung in Höhe des Wertes der auf der Parzelle zurückgelassenen Anpflanzungen und Baulichkeiten

zu zahlen hat. Hier regelt zunächst § 11 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, dass der Grundstückseigentümer mit Beendigung des Vertragsverhältnisses, welches vor dem 03.10.1990 geschlossen wurde, Eigentümer der Baulichkeit wird. Gemäß § 12 SchuldRAnpG ist lediglich für die Baulichkeit eine Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes zu zahlen, diese Entschädigungspflicht endet jedoch 7 Jahre nach dem Auslaufen der Kündigungsschutzfristen, mithin mit dem 03.10.2022. Im übrigen hat der Nutzer nur Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Werterhöhung des Grundstückes durch die Bebauung. Diese Werterhöhung kann jedoch dann nicht vorhanden sein, wenn ein Wochenendhaus einer geplanten Wohn- oder gewerblichen Bebauung weichen muß.

Auch hier ist, wenn auch mit einer noch relativ lange laufenden Frist, ein erheblicher Verlust von Rechten des Nutzers im Vergleich zur Regelung im Kleingartenrecht zu verzeichnen.

Die vorstehenden Betrachtungen sollten aufzeigen, dass sich der rechtliche Unterschied der Einordnung einer Anlage als Kleingartenanlage oder Erholungsanlage nicht allein in der unterschiedlichen Pachtzinshöhe erschöpft. Vielmehr sind eine erhebliche Vielzahl von anderen Rechtsfolgen zu berücksichtigen, die in die entsprechende Betrachtung eingezogen werden müssen.

Für den Verfasser stellt sich die Schlussfolgerung aus dem Vorstehenden so dar, dass eine “Umwidmung” von Kleingartenanlagen in Erholungsanlagen mit der Gefahr eines erheblichen Rechteverlustes für die jeweiligen Pächter verbunden ist und daher nicht oder nur im äußersten Ausnahmefall angestrebt werden soll.

Anlage I

Gesetzliche Definitionen

Kleingarten
(-anlage)

§ 1(1) Bundeskleingartengesetz

Ein Kleingarten ist ein Garten, der
1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlagen liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Ferienhaus- und
Wochenendsiedlungen

§ 29 Schuldrechtsanpassungsgesetz

Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sind Flächen, die
1. nach ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzung zur Erholung dienen,
2. mit mehreren Ferien- oder Wochenendhäusern oder anderen Erholungszwecken dienenden Bauwerken bebaut worden sind,
3. durch gemeinschaftliche Einrichtungen, insbesondere Wegen, Spielflächen und Versorgungseinrichtungen, zu einer Anlage verbunden sind und
4. nicht Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind.

Pachtzinsen

Kleingartenpacht

§ 5 (1) Bundeskleingartengesetz

Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau , bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

Nutzungsentgelt

§ 3 (1), (2) Nutzungsentgelt-verordnung

Die Entgelte dürfen, soweit sich nicht aus den §§ 4 und 5 etwas anderes ergibt, schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Zur angemessenen Gestaltung der der Nutzungsentgelte darf die Erhöhung in folgenden Schritten vorgenommen werden:

1. ab dem 01.11.1993 auf das Doppelte der am 02.10.1990 zulässigen Entgelte, jedoch mindestens auf 0,15 DM, bei baulich genutzten Grundstücken auf 0,30 DM je m² Bodenfläche im Jahr,

2. ab dem 01. November 1994 auf das Doppelte der sich nach Nummer 1 ergebenen Entgelte,
3. ab dem 01. November 1995 auf das Doppelte der sich nach Nummer 2 ergebenen Entgelte,
4. ab dem 01. November 1997 höchsten um die Hälfte der sich nach Nummer 3 ergebene Entgelte,
5. ab dem 01. November 1998 jährlich höchstens um ein Drittel der sich nach Nummer 3 ergebenen Entgelte.

(2) Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 02. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.

Anlage III

Kündigung von Erholungsgärten

§ 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz

(1)Der Grundstückeigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31.Dezember1999 nicht kündigen.

(2) Vom 1. Januar 2000 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nur kündigen, wenn er das Grundstück

3. zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann oder
4. alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zuführen oder als bald für die Nutzung vorbereiten will.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 ist die Kündigung auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dann dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern.

(3) Vom 1. Januar 2005 kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann kündigen, wenn er das Grundstück

3. zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder
4. selbst zu kleingärtnerischen Zwecken, zur Erholung oder Freizeitgestaltung benötigt und der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Erholungsbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.

(4) Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer desn Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen

(5 Hatte der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer zu Lebzeiten dieses Nutzers nicht zulässig.
(6) Für Verträge im Sinne des § 1 I Nr. 1 über Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Verlauf des 16.Juni 1994 bebaut hat, und für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke gilt der besondere Kündigungsschutz nach den Absätzen I und I nur bis zum 31. Dezember 2002. Absatz V ist nicht anzuwenden. Diese Verträge kann der Grundstückseigentümer auch dann kündigen, wenn er das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 I des Investitionsvorranggesetzes zuführen will.
(7) Handelt es sich um ein Grundstück oder den Teil eines Grundstücks, das aufgrund eines Vertrages zur Errichtung von Garagen überlasen wurde, kann der Grundstückseigentümer abweichend von den Absätzen I bis VI den Vertrag auch kündigen, wenn

3. er als Wohnungsunternehmen gemäß § 4 V Nr. 1 und § 5 I des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf dem Grundstück gelegene Wohnungen an deren Mieter veräußern will und
4. der Nutzer der Garage nicht Mieter einer auf dem Grundstück gelegenen Wohnung ist.

Der Nutzer kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Grundstückseigentümers nicht zu rechtfertigen sind.

Verwaltung von Kleingartenpachtverhältnissen Ankauf von Kleingartenflächen

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

Verwaltung von Kleingartenpachtverhältnissen / Ankauf von Kleingartenflächen

1. Der Verwaltungsauftrag an den Verein

Der Verpächter - und hier kann es sich um den Bodeneigentümer oder aber um die kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation handeln, die als Zwischenpächter fungiert - kann einem Kleingartenverein die Verwaltung der Kleingartenanlage per Vertrag übertragen.
Voraussetzung dafür ist, dass dem Kleingartenverein die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit im Sinne des § 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) nach den dafür geltenden Regelungen zuerkannt wurde. Die Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage an eine andere juristische Person, die nicht diese Voraussetzungen erfüllt, ist nach dem Wortlaut des § 4 Abs. 2 letzter Satz BKleingG nichtig.
Unter Verwaltung ist die selbständige Erledigung sämtlicher Aufgaben zu verstehen, die bei dem Betrieb einer Kleingartenanlage anfallen. Das Recht des Verpächters, im Einzelfall Weisungen erteilen zu können, schließt die grundsätzliche Selbständigkeit nicht aus.
Die Übertragung nur einzelner Aufgaben, z.B. das Inkasso der Pachten und öffentlich-rechtlichen Lasten fällt nicht unter den Begriff "Übertragung der Verwaltung". Sofern ein Kleingartenverein nur solche einzelnen Aufgaben des Verpächters übernimmt, muss er demzufolge auch nicht die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit zuerkannt bekommen haben.
In den neuen Bundesländern kann der § 4 Abs. 3 unter Umständen eine große Bedeutung erlangen. Nach dieser Rechtsvorschrift hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisation auch gegen seinen Willen dann zu übertragen, wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärtner oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist.
Durch die Probleme hinsichtlich der Rechtsnachfolge der ehemaligen VKSK-Zwischenpächtern zu den heutigen Zwischenpächtern im Kleingartenwesen der neuen Bundesländer muss damit gerechnet werden, dass in einer nicht unerheblichen Anzahl von Verfahren die Zwischenpächter wegfallen werden. Daraus ergeben sich eine Fülle von Problemen hinsichtlich der ordentlichen Bewirtschaftung der Kleingartenanlage. Das wichtigste dabei wird wohl ein geordneter Nutzerwechsel bezogen auf die einzelnen Kleingärten und die damit verbundenen finanziellen Ausgleichszahlungen sein.
Praktische Erfahrungen dazu liegen jedoch noch nicht vor.
Sollten sich jedoch schon in den vorausgegangenen Verfahren, in denen der Zwischenpächter eliminiert wird, Anzeichen ergeben, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten nicht mehr gewährleistet ist, sollte schon vorbeugend auf den § 4 Abs. 3 und dessen durchaus mögliche gerichtliche Durchsetzung hingewiesen werden. Dabei muss man sich darüber im Klaren sein, dass diese Durchsetzung sich äußerst kompliziert gestalten kann. So ist beispielsweise nicht klar, ob überhaupt ein Privater diese Verpflichtung durchsetzen kann oder ob diese nicht allein den Verwaltungsbehörden obliegt. Da wo noch nicht geschehen müssen in den Ländern die Ausführungsvorschriften für diese Fälle eingefordert werden.
Die Rechtsform der Übertragung der Verwaltung wird sich im Allgemeinen nach den §§ 662 ff. BGB (unentgeltlicher Auftrag) richten.

Vertrag zur Übertragung der Verwaltung der Kleingartenanlage ...

§ 1

Der Kreisverband ... der Garten- und Siedlerfreunde e.V., vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch die/den Vorstandsvorsitzende/Vorstandsvorsitzenden Frau/Herr ..., überträgt die Verwaltung der Kleingartenanlage ... an den Kleingartenverein ..., vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch die/den Vorstandsvorsitzende/ Vorstandsvorsitzenden ...

§ 2

Die Übertragung der Verwaltung bezieht sich auf die Grundstücke in der Gemarkung ..., Flur ... , Flurstück/e ...

§ 3

Die Übertragung der Verwaltung gilt nur für den Fall, dass der Kleingartenverein ... die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit im Sinne des § 2 Bundeskleingartengesetz von der zuständigen Behörde zuerkannt bekommen hat, und dies gegenüber dem Kreisverband ... der Garten- und Siedlerfreunde e.V. nachgewiesen hat. Die Übertragung der Verwaltung ist beendet, wenn dem Kleingartenverein ... die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt wurde.

§ 4

Die Übertragung der Verwaltung kann jährlich zum 31. Dezember des Jahres durch beide Parteien beendet werden. Die Erklärung über die Beendigung der Übertragung der Verwaltung muss mit eingeschriebenen Brief spätestens zum 1. Oktober des Jahres der anderen Seite bekanntgegeben werden.

§ 5

Der Kleingartenverein ... ist verpflichtet, den Weisungen des Kreisverbandes ... der Garten- und Siedlerfreunde e.V. Folge zu leisten, insbesondere die für den Kreisverband geltenden Bestimmungen, Verträge und Rechtspositionen durchzusetzen.

Der Kleingartenverein ... ist nicht berechtigt, Rechtsstreitigkeiten mit dem Eigentümer der o.g. Grundstücke zu führen.

.....
Ort, Datum

.....	.....
Vorsitzende/Vorsitzender des Kleingartenvereins ... e.V.	Vorsitzende/Vorsitzender des Kreisverbandes ... der Garten- und Siedlerfreunde e.V.

2. Vollmacht für Dritte zur Erledigung einzelner Aufgaben des Verpächters

Der Verpächter kann sich natürlich zur Durchsetzung einzelner Aufgaben in der Kleingartenanlagen eines Bevollmächtigten bedienen. Rechtsgrundlage werden im Regelfall die §§ 167 ff. BGB sein.
Praktische Bedeutung erlangen diese Vollmachten im Kleingartenwesen dann, wenn Verwaltungsvollmachten an Kleingartenvereine nicht erteilt werden sollen und es sich bei den vorzunehmenden Arbeiten um inhaltlich und auch zeitlich begrenzte Aufgaben handelt.
Zumeist handelt es sich bei den Vollmachtnehmern um den Vorsitzenden des vor Ort agierenden Kleingartenvereins oder um ein bestimmtes geeignetes Mitglied des Vorstandes. Es kann sich aber auch um eine andere Person z.B. einen geeigneten Kleingärtner handeln, der keine Vorstandsfunktionen ausübt.
Der Verpächter muss dafür sorgen, dass der Bevollmächtigte seine Vollmacht auch nachweisen kann. Die Vollmacht muss daher in schriftlicher Form vorliegen.
Führt der Bevollmächtigte einen Auftrag gegenüber Dritten durch muss er, sofern der Verpächter die Vollmacht nicht öffentlich bekanntgemacht hat diese vorweisen.

Vollmacht

Der Kreisverband ... der Garten- und Siedlerfreunde e.V., vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch die/den Vorstandsvorsitzende/Vorstandsvorsitzenden ...

- Vollmachtgeber -

erteilt

1. Frau/Herr ...
2. Frau/Herr ...

- Vollmachtnehmer -

und zwar jedem für sich allein, Vollmacht zu folgenden Handlungen:

1. Durchführung von Pächterwechseln in der Kleingartenanlage ... , einschließlich der Unterzeichnung der erforderlichen Kleingarten-Unterpachtverträge (als Verpächter ist der Kreisverband ... der Garten- und Siedlerfreunde e.V. auszuweisen).
2. Vornahme von Abmahnungen und Kündigungen gegenüber Pächtern in der Kleingartenanlage
3. Beitreibung des Kleingartenpachtzinses von allen Kleingärtner in der Kleingartenanlage und die Weiterleitung des Pachtzins an den den Eigentümer, die Stadt/Gemeinde ...

Die Vollmachtnehmer sind ausdrücklich nicht bevollmächtigt, Verhandlungen mit dem Bodeneigentümer, der Stadt/Gemeinde ... zu führen.

.....
Ort, Datum
.....
Vorsitzende/Vorsitzender des Kreisverbandes ....
der Garten- und Siedlerfreunde e.V.

3. Zum Ankauf kleingärtnerisch genutzter Flächen durch die Kleingärtner oder ihre Vereine

3.1. Zur Zweckmäßigkeit des Ankaufs

Grundsätzlich besteht für die Kleingärtner und ihre Organisationen keine Notwendigkeit den Grund und Boden zu erwerben, auf dem sich ihre Kleingärten befinden. Ein Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist seinem Wesen nach ein Pacht- garten. Die Pacht ist vor allem unter sozialen Gesichtspunkten an das Vierfache der orts- üblichen Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gebunden. In den neuen Bundesländern dürfte der höchstzulässige Kleingartenpachtzins zwischen 0,08 - 0,30 DM/m²/Jahr liegen.

Angesichts dieser relativ geringen Pacht, hinzu kommen noch die öffentlich-rechtlichen Lasten, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen, macht es wirtschaftlich keinen Sinn seitens der Kleingärtner und ihrer Organisationen den Ankauf von Grund und Boden zu betreiben.

Anders ist jedoch die Situation wenn Kleingartenland auf Initiative des Bodeneigentümers hin zum Verkauf angeboten wird. Das ist gegenwärtig zunehmend der Fall. Immer mehr private Bodeneigentümer bieten kleingärtnerisch genutzte Grundstücke zum Verkauf an, da sie an einer einmaligen hohen Verkaufssumme, nicht jedoch an dem relativ geringen jährlichen Pachtzins interessiert sind. Weiterhin ist zu verzeichnen, dass insbesondere die Treuhandnachfolgeeinrichtungen Kleingartenland verwerten müssen und somit zum Verkauf anbieten. Das betrifft auch in Liquidation befindliche Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPGen) die, um die Liquidation abschließen zu können Land, darunter auch Kleingartenland verkaufen. Immer dann, wenn Kleingartenflächen auf Initiative der Bodeneigentümer oder dritter Personen hin, verkauft oder versteigert wird sollten sich die Kleingärtnerorganisationen um den Erwerb der kleingärtnerisch genutzten Grundstücke bemühen. Das begründet sich nach vorliegenden Erfahrungen des Unterzeichnenden vor allem auf die Tatsache, dass es regelmäßig mit den Neuerwerbern der Kleingartenfläche Rechtsstreitigkeiten gibt. In der Regel kaufen Dritte Kleingartenland nur dann, wenn sie sich einen Gewinn davon versprechen. Nach erfolgtem Ankauf versuchen die Neueigentümer die Kleingärtner zur Kasse zu bitten. Am verbreitetsten sind die Forderungen nach Entgelten nach der Nutzungsentgeltverordnung (Nutz-EV) für Erholungsgrundstücke. Diese Forderung wird mit nicht kleingärtnerischer Nutzung der Pachtgärten begründet. In anderen Fällen wurden die Kleingärtner und ihre Vereine unter Bezugnahme auf angebliche Verstöße gegen die Bauordnung unter Druck gesetzt und versucht, von ihnen einen höhere als die höchstzulässige Kleingartenpacht zu bekommen. Z.T. wurde der Grund und Boden auch spekulativ mit der Zielsetzung erworben, diesen zu Bauland umzuwidmen.

Um solchen Problemen aus dem Wege zu gehen und den Bestand der Kleingartenanlagen zu sichern ist es angezeigt, dass sich die Kleingärtnerorganisationen selbst um den Ankauf der Flächen bemühen. In der Regel sind diese Bemühungen auch vom Erfolg gekrönt. Letztlich hat der Grund und

Boden wegen der Baulichkeiten und Anpflanzungen der Kleingärtner für diese den höchsten Wert.

Insbesondere sollten sich die Kleingärtnervereine bei anstehenden Zwangsversteigerungen des Grund und Bodens ihrer Kleingartenanlage beteiligen, um ihre Pachtverträge zu sichern. Nach § 57 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) kann der Ersteher in der Zwangsversteigerung das Kleingarten-pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

Hierbei handelt es sich um einen Kündigungsgrund außerhalb des BKleingG. Ob der Kündigungsgrund nach § 57 a ZVG für Kleingartenpachtverhältnisse gilt, ist in der Literatur umstritten. Eine diesbezügliche höchstrichterliche oder obergerichtliche Entscheidung ist dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Entscheidend für den Ankauf ist natürlich der zu zahlende Kaufpreis. Erfahrungsgemäß liegen die Vorstellungen von Verkäufer und Käufer anfangs weit auseinander. Die Verkäufer setzen häufig Baulandpreise an. Das ist jedoch in der Regel nicht gerechtfertigt, da es sich bei Kleingartenland bauplanungsrechtlich um privates Grün nach § 5 Abs. 1 Nr. 5 (FNP) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 15 (B-Plan) Baugesetzbuch, also um Nichtbauland handelt.

Hier bekannt gewordene Kaufpreise bei Verkäufen durch die Treuhandnachfolgeeinrichtungen liegen zwischen 4,00 -12,00 DM/m², durch andere Verkäufer (Private, LPG i.L. usw.) bei etwa dem 10fachen der Jahrespacht (Werder 1,69 DM/m²). Ein Grundstück am Standrand von Berlin wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung gutachterlich mit 2,25 DM/m² bewertet und auch für diesen Preis vom Kleingärtnerverein gekauft.

3.2. Zu den Käufern des kleingärtnerisch genutzten Grundstücks

Nach den hier vorliegenden Erfahrungen ist es am zweckmäßigsten, wenn die kleingärtnerisch- gemeinnützige Organisation, die bisher als Kleingarten-Zwischenpächter (Generalpächter) fungiert hat, den Grund und Boden erwirbt. Das sind in der Regel die Kreis- , Bezirks- und Territorialverbände der Kleingärtner, die aus den ehemaligen VKSK-Kreisvorständen hervorgegangen sind. Es handelt sich dabei um eingetragene Vereine. Diese sind grundbuchfähig und können daher uneingeschränkt Träger von Rechten und Pflichten sein, die mit dem Grundeigentum zusammenhängen. Beim Ankauf des Grund und Bodens durch den Zwischenpächter ändert sich an dem rechtlichen Status der Anlage als Kleingartenanlage und der Gärten als Kleingärten sowie an den Pachtverträgen zwischen den einzelnen Kleingärtnern und dem (bisherigen) Zwischenpächter nichts. Nach Eigentumserwerb bestehen weiterhin die direkten Kleingartenpachtverträge zwischen dem Kleingartenverband und den einzelnen Pächtern. Die Sicherheiten, die das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) bietet, bleiben uneingeschränkt erhalten. Die Sicherheit für die Kleingärtner und ihre Vereine erhöht sich, da sie nun nicht mehr dem Begehren eines privaten Eigentümers ausgesetzt sind. Diese Variante ist auch deshalb vorzuziehen, da der Kleingartenverband das kleingärtnerisch genutzte Grundstück insgesamt erwirbt und eine sehr teure Teilung des Grundstücks nicht erforderlich ist.

Die gleichen Vorteile sind dann gegeben, wenn die Landesverbände der Kleingärtner Grund und Boden erwerben. Dies wurde beispielsweise mit gutem Erfolg für die Sicherung der Kleingartenanlagen in Österreich so gehandhabt. Voraussetzung dafür ist natürlich die Finanzierung dieser Landkäufe, die nach Lage der Dinge nur über eine Erhöhung des Mitgliedsbeitrages oder aber eine zweckbestimmte Umlage gesichert werden kann.

In den meisten bekannt gewordenen Fällen haben jedoch die Kleingartenvereine, deren Mitglieder vor Ort die Kleingärten bewirtschaften, den Grund und Boden erworben bzw. beabsichtigen dies. Nach den hier vorliegenden Erfahrungen ist diese Variante jedoch nicht unproblematisch. Zunächst einmal ändert sich nach den Regelungen des § 571 BGB (Veräußerung bricht nicht Miete) nichts an den bestehenden Pachtverhältnissen (Kleingartenverein als Eigentümer - Kleingartenverband als Zwischenpächter - Kleingärtner als Unterpächter). Diese sollten bei Vereinfachung der Art und Weise der Pachtzahlung auch nicht geändert werden. Fallen nämlich die vorgenannten Pachtstufen weg ist auch der einzelne Kleingärtner nicht mehr Pächter eines Kleingartens, sondern bewirtschaftet einen Garten auf der Grundlage einer mitgliedschaftsrechtlichen Überlassung. Ein schuldrechtlicher Vertrag in Form eines Kleingartenpachtvertrages ist jedoch erforderlich, damit der Garten ein Kleingarten sein kann (§ 1 Abs. 1 BKleingG). Die sich daraus im Einzelnen ergebenen Probleme z. B. hinsichtlich des Nutzerwechsels und des Verkaufs der Baulichkeiten und Anpflanzungen an den Nachnutzer ergeben sich dann nicht mehr aus einem Kleingarten- Unterpachtvertrag, sondern müssten dann im Verein durch entsprechende Beschlüsse geregelt werden. Das sind aber nur einige Probleme, die beim Ankauf des Grund und Bodens durch den Kleingartenverein entstehen können.

Der betroffene Kleingartenverein ist jedoch gut beraten, wenn er alle erdenklichen Probleme des Bestandsschutzes der Kleingartenanlage und des Zusammenlebens der Kleingärtner in der Gemeinschaft, vor allem hinsichtlich der gemeinschaftlichen Einrichtungen (Wege, Vereinsheim, Elektroenergieversorgung, Wasserversorgung, Abwasseranlage usw.) für die Zukunft durch Beschlüsse regelt, bevor der Grund und Boden gekauft wird. Nach hier vorliegenden Erfahrungen sind die dazu erforderlichen Beschlüsse nach Ankauf des Grund und Bodens aufgrund der dann häufig bestehenden Interessenunterschiede der Mitglieder schwer oder nicht mehr durchsetzbar.

Am teuersten und daher unzweckmäßig ist die Variante, in der die einzelnen Kleingärtner (Unterpächter) Eigentum an der Fläche ihrer Parzelle erwerben. Mit Wegfall des Teilungsgenehmigungsverfahrens nach § 19 BauGB ist diese Ankaufsvariante möglich. Sie setzt jedoch voraus, dass das kleingärtnerisch genutzte Grundstück vermessen wird, für jede Parzelle ein neues Grundbuch angelegt wird und für die Wege- und Leitungsrechte entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden. Die dadurch entstehenden Kosten, insbesondere durch die Teilungsvermessung übersteigen mitunter die Kosten für den Ankauf des Grund und Bodens. Bei dieser Kaufvariante wurden nach hier vorliegenden Erfahrungen auch zumeist völlig überhöhte Kaufpreise für den Grund und Boden gefordert und teilweise auch bezahlt. Im Nachhinein stellte sich in einer Reihe von Fällen heraus, dass die Kleingärtner den Grund und Boden ihrer Parzelle in der Absicht gekauft hatte, um darauf ein massives Sommerhaus oder gar ein Eigenheim zu errichten. Dies wurde ihnen durch die entsprechenden Behörden natürlich

untersagt und entsprechende Bauvoranfragen wurden negativ beschieden. Durch den Kauf des Grund und Bodens ändert sich bzgl. der baurechtlichen Vorschriften und Beschränkungen für Kleingärten *nichts*. Nach § 3 Abs. 3 BKleingG gelten die baulichen Beschränkungen für die Laube (24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz in einfacher Ausführung) ausdrücklich auch für Eigentümergärten.

Die Auswertung einer Vielzahl von gerichtlichen Auseinandersetzungen hat ergeben, dass die größten Probleme in den Kleingartenanlagen entstanden, in denen einzelne Kleingärtner den Grund und Boden der gesamten Kleingartenanlage erworben hatten. Das soll an einem konkreten Beispiel näher erläutert werden.

In der Gemeinde Finowfurt hatten zwei Kleingartenpächter die Gesamtfläche einer Kleingartenanlage mit insgesamt 13 Parzellen erworben. Unmittelbar nach Eigentumserwerb kündigten sie die bestehenden Pachtverträge, versperrten eine der beiden Zufahrten der Kleingartenanlage durch verschweißen des Tores und bepflanzen des Weges, verlegten die zweite Zufahrt und versperrten diese durch eine verschlossene Schranke. Den Kleingärtnern wurde es untersagt und unmöglich gemacht die Kleingartenanlage mit PKW zu befahren, obwohl in der Kleingartenanlage zwei Parkplätze vorhanden waren und auch immer als solche genutzt wurden. Mehrfache Versuche einer außergerichtlichen Klärung der Angelegenheiten führten zu keinem Erfolg. Letztlich musste der Zwischenpächter und einige der betroffenen Kleingärtner gegen die neuen Eigentümer klagen. Nach einem außerordentlich aufwendigen, mit Leidenschaft geführten zweijährigem Prozess wurden die Bodeneigentümer rechtskräftig dazu verurteilt,

- an die Kläger jeweils einen Schlüssel für das Schloss an der Schranke zur Zuwegung der Kleingartenanlage zur Ermöglichung der Durchfahrt von Kraftfahrzeugen herauszugeben,
- das Befahren der Kleingartenanlage mit PKW sowie Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeugen zu dulden,
- das Abstellen von Personenkraftwagen der Kleingärtner auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen zu dulden und
- die zweite Zufahrt zur Kleingartenanlage wieder herzustellen.

Darüber hinaus wurde durch das Gericht festgestellt, dass der bestehende Pachtvertrag über das gesamte Gelände der Kleingartenanlage fortbesteht und nicht durch die von den Eigentümern ausgesprochene Kündigung beendet wurde (Urteil des Amtsgerichts Eberswalde vom 2.11.2000 zum Aktenzeichen 2 C 753/99, Beschluss des Landgerichts Frankfurt/O vom 30.5.2001 zum Aktenzeichen 6 a S 73/01).

Letztlich konnten sich hier die Kleingärtner mit ihren Interessen durchsetzen, jedoch wurden sie durch die lange Dauer des Prozesses und die damit verbundenen Einschränkungen erheblich belastet. Die Auseinandersetzung zwischen Bodeneigentümer und Kleingärtnern ist mit dem Urteil leider auch nicht beendet worden. Während des Prozesses und danach wurden von den Bodeneigentümern ca. 50 Abmahnungen ausgesprochen, die nur zum geringen Teil berechtigt waren. Die Bodeneigentümer als langjährige Kleingartenpächter in der Kleingartenanlage verfügen über ein Insiderwissen, das sie jetzt ohne jeden Skrupel gegenüber den Kleingärtnern und dem Zwischenpächter ausspielen. Z.B. verbieten die

Bodeneigentümern ständig das Grillen in den Gärten, fordern den Rückschnitt von Hecken während der Vegetationsperiode u.a.m. Weitere gerichtliche Auseinandersetzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Zu sehr unliebsamen Auseinandersetzungen unter den Kleingärtnern kommt es oft auch dann, wenn einzelne Kleingärtner ihre Parzelle aus der Kleingartenanlage "herauskaufen".

Aus diesen und weiteren Gründen ist anzuraten, dass die als Zwischenpächter fungierenden kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisationen den Grund und Boden von Kleingarten- anlagen erwerben sollten, wenn dann dieser zum Verkauf ansteht. Beim Zwischenpächter liegt die notwendige Sachkunde vor und an den bestehenden Kleingartenpachtverhältnissen ändert sich für die einzelnen Kleingärtner nichts. Die sonderrechtlichen Regelungen des BKleingG u.a. zur Pachtzinsbindung und Kündigungsschutz bleiben erhalten.

3.3. Zur Notwendigkeit einer gründlichen Beratung der Kleingärtner vor dem Grunderwerb

In allen Fällen des Ankaufs von Grund durch die Kleingärtner und ihre Organisationen sind rechtzeitige , umfassende und gründliche Beratungen der Kleingärtner erforderlich. Das gilt insbesondere in den neuen Bundesländern, in denen die Probleme auch eines relativ problemlosen Grundstücksverkaufs die Kleingärtner überfordern. Sie haben erfahrenen Maklern oder gewissenlosen Geschäftemachern nichts entgegenzusetzen und werden z.T. maßlos übervorteilt.

In einigen Fällen haben Vereine die Kleingartengrundstücke gekauft, ohne die Folgen der nunmehr veränderten Eigentumsverhältnisse übersehen zu haben. Oft wurden mit dem Ankauf der Grundstücke Erwartungen verbunden, die sich später als nicht real erwiesen.

Zunächst ist grundsätzlich einzuschätzen, dass der Kauf von Kleingartenland immer dann unwirtschaftlich ist, wenn der Kaufpreis das 10 - 15fache des jährlichen Pachtzinses und der Aufwendungen für öffentlich rechtliche Lasten übersteigt. Es muss dabei immer berücksichtigt werden, dass Kleingartenland grundsätzlich kein Bauland ist, sondern eben Gartenland. Die bisher bekanntgewordenen Kaufpreise sind für Gartenland zu hoch. Allerdings ist der Kauf- preis auch immer Verhandlungssache.

Mit dem Ankauf der Gartenfläche wird häufig die Vorstellung verbunden, dass nunmehr den Kleingärtnern "niemand mehr dreinreden" kann, und die Gärten so genutzt und bebaut werden können, wie es den Kleingärtnern gefällt. Das ist im Regelfall jedoch nicht so. Sofern Käufer (in der Regel der Verein) und Verpächter (in der Regel ist das der zuständige Kreis-, Bezirks- oder Territorialverband) nicht identisch sind, ändert sich an den bestehenden Kleingartenpachtverhältnissen nichts. § 571 BGB bestimmt, dass Kauf nicht Miete bricht. Das gilt nach § 581 Abs. 2 BGB und § 4 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) auch für Kleingartenpachtverhältnisse. Damit gelten natürlich auch die vertraglichen Vereinbarungen über die

kleingärtnerische Nutzung und andere Festlegungen. Solange die Pachtverhältnisse nicht wirksam beendet sind, ändert sich an der Situation vor dem Kauf zunächst nichts. Auch nach dem Ankauf der Bodenfläche durch den Kleingartenverein können auf dem Grundstück nur Baulichkeiten im Sinne des BKleingG errichtet werden. Mit dem Ankauf der Fläche allein ändern sich die bauleitplanungsrechtlichen Bedingungen für das Grundstück nicht. Eine eventuell beabsichtigte weitergehende bauliche Nutzung bedarf der Umwidmung des betreffenden Grundstücks in Bauland, z.B. in Sondergebiet für Freizeit und Erholung im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung.

Mit dem Ankauf des Kleingartengrundstücks durch den betreffenden Verein verbinden einige Kleingärtner die Vorstellung, dass sie als natürliche Person, nunmehr Eigentümer der Fläche ihres Kleingartens sind. Das ist in der Variante, dass der Verein gekauft hat und nunmehr der Verein als Eigentümer im Grundbuch steht, schlicht und ergreifend falsch. Eigentümer kann immer nur derjenige sein, der im Grundbuch steht.

Das ist in diesem Falle der Verein, nicht jedoch der einzelne Kleingärtner. Der Kleingärtner hat somit keinerlei Eigentümerrechte, weder an dem gesamten Grundstück noch an der Fläche seines Gartens. Der einzelne Kleingärtner, der durch eine entsprechende Umlage den Ankauf der Fläche mitfinanziert hat, ist lediglich Mitglied in einem Verein (juristische Person) der als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Wie über das Eigentum verfügt wird, regelt sich nach den Bestimmungen der Satzung des Vereins und eventuell gefasster Beschlüsse. An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass die bisherigen Satzungen oft die Bewirtschaftung von Kleingärten im Sinne des BKleingG bezwecken. Diesem Zweck kann ein Ankauf der Fläche entgegenstehen.

Nach dem Ankauf der Flächen zeigen sich in den betroffenen Kleingartenvereinen vielerlei Probleme, die bei folgenkritischer Prüfung des Ankaufs und entsprechenden Festlegungen im Verein hätten vermieden werden können. Insbesondere entstehen Probleme bei Nutzer- wechseln. Hier ist es oft nur schwer oder nicht möglich einen Nachnutzer zu finden, da neben der Entschädigung für Baulichkeiten und Anpflanzungen auch die in der Regel nicht unbeträchtliche Umlage für den Ankauf der Fläche erstattet werden muss.

Bevor Kleingärtner bzw. ihre Vereine die Kleingartenfläche ankaufen, sollten sie *vor dem Ankauf* folgendes prüfen und erforderlichenfalls durch Beschluss festlegen:

Wie soll im Falle eines Nutzerwechsels verfahren werden ? Es muss insbesondere festgelegt werden, zwischen welchen Parteien welche Rechtsverhältnisse entstehen, und wer zu welchen Handlungen verpflichtet ist bzw. was geduldet werden muss. Zu beachten ist dabei, dass der abgebende Nutzer seinen Nachfolger *nicht* selbst bestimmen kann.

In den Bauämtern der betroffenen Kommunen sollte erkundet werden, wie die Bauleitplanung der Kommune für das betroffene Grundstück gegenwärtig und

zukünftig aussieht. Insbesondere muss die konkrete Art und Weise der möglichen Nutzung festgestellt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Planungshoheit ausschließlich bei der Gemeinde liegt. Ein Rechtsanspruch auf Umwidmung der Kleingartenfläche in Bauland existiert nicht.

Weiterhin muss geprüft werden, ob das Grundstück zukünftig in der Größe der schon jetzt bestehenden Gärten geteilt werden kann. Das gilt für den Fall, dass nach Ankauf der gesamten Fläche durch den Verein eine Parzellierung, Neubildung von Grundstücken und deren Verkauf an die einzelnen Kleingärtner vorgesehen ist. Es muss in diesem Zusammenhang geklärt werden, wer Eigentümer der verbleibenden gemeinschaftlichen Flächen (Wege, Parkplatz, Spielflächen usw.) werden soll, und wie für die einzelnen Grundstücke die Wege- und Leitungsrechte gesichert werden.

Vor dem Kauf sollte eine entsprechende Kostenanalyse durch den Verein durchgeführt werden. Der Kaufpreis für den Grund und Boden ist dabei nur eine Größe. Es entstehen weitere Kosten für den Notarvertrag, ggf. einen Rechtsanwalt, Vermessungskosten, Gebühren des Grundbuchamtes, Grunderwerbssteuer (Diese wurde von 2 % auf 3,5 % erhöht.), Kosten für eventuelle Erschließungsmaßnahmen usw. Durch Umwidmung der Fläche entstehende Folgekosten, wie Erschließungsbeiträge, Zweitwohnungssteuer usw. müssen ebenfalls beachtet werden.

Erst nach gewissenhafter Bilanzierung aller zukünftig entstehenden Kosten sowie Sicherung der dann erforderlichen Verwaltungsarbeit sollte der Verein über Kauf oder Nichtkauf entscheiden. Dabei muss darauf geachtet werden, dass den Kleingärtnern *alle* Vor- und Nachteile eines Ankaufs deutlich vor Augen geführt werden. Das gilt insbesondere für die Risiken und Belastungen, die mit dem Ankauf der Fläche verbunden sind. Diese Aufgabe muss von den Vereinsvorständen sehr ernst genommen werden, da bisherige Erfahrungen beweisen, dass zumeist der Ankauf der Fläche als "Schnellschuss" getätigt wurde, und den Mitgliedern (Kleingärtnern) die Belastungen und Folgen nicht oder nur unzureichend klar waren.

3.4. Zur Finanzierung des Kaufpreises

Die Finanzierung des Grundstückskaufpreises stellt naturgemäß die größte Hürde für den Ankauf dar vor allem dann, wenn ein überhöhter Kaufpreis gezahlt werden muss, um die Kleingartenfläche für die Vereine zu erwerben. Der einzelne Kleingartenverein ist in dieser Hinsicht häufig überfordert, z.T. scheitern aus diesem Grunde Ankäufe auch zu relativ günstigen Preisen.

Es sollte ernsthaft in Erwägung gezogen werden, ob nicht beim Bund Deutscher Gartenfreunde (BDG) oder bei den Landesverbänden Fonds für den Ankauf von Kleingartenflächen geschaffen werden sollten. Der Ankauf von Kleingartenflächen durch die Kleingartenverbände und die Vereine stellt jedenfalls eine wesentliche Maßnahme zur Sicherung des Bestandes der Kleingartenanlagen dar. Insoweit wäre der Ankauf wohl auch durch die bestehenden Satzungen abgedeckt. Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die geübte Praxis im österreichischen Kleingartenverband verweisen, der seit Jahren kontinuierlich Kleingarten- flächen ankauft, sofern sie zu vernünftigen Preisen zu erwerben sind.

Die Bildung eines solchen Fonds stellt sich aber auch unter folgenden Gesichtspunkten gegenwärtig als durchaus überlegenswert heraus.

In den neuen Bundesländern werden gegenwärtig im großen Umfang Kleingartenflächen zum Kauf angeboten. Diese Situation dürfte einmalig sein und sich auch nicht wiederholen. Das ergibt sich aus folgenden Gesichtspunkten:

a. Die Treuhandnachfolgeeinrichtungen aber auch die noch in Liquidation befindlichen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produktionsgenossenschaften (LPG und GPG i.L.) sind nunmehr zum Zwecke des Abschlusses der Liquidation gezwungen, u.a. die in ihrem Eigentum befindlichen Kleingartenflächen zu verkaufen.

b. Viele private Eigentümer von Kleingartenflächen haben in den vergangenen 10 Jahren alles Mögliche versucht, ihr Kleingartenland zu Bauland umzuwidmen. Dies ist aber nur zum geringen Teil gelungen. In den meisten Fällen ist Kleingartenland auch Kleingartenland geblieben. Angesichts der relativ geringen Pacht wird nun nach Abschluss des Klärungsprozesses das Land zum Verkauf angeboten.

c. Die Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz sind auch weitestgehend abgeschlossen. Häufig stehen vielgliedrige Erbengemeinschaften im Grundbuch. Im Rahmen der Erbauseinandersetzungen stehen nun kleingärtnerisch genutzte Grundstücke zur Versteigerung an.

In den neuen Bundesländern ist wohl nicht oder nur in Ausnahmefällen damit zu rechnen, dass die Kommunen als typische Verpächter von Kleingartenland diese zum Verkauf anstehenden Flächen erwerben. Dafür ist wohl kein Geld da. Es spricht also vieles dafür, dass die Kleingartenverbände selber als Erwerber auftreten. Dies sollte natürlich nicht bei überhöhten Kaufpreisen und jedem zum Verkauf angebotenen Grundstück der Fall sein. Nur wenn die Prüfung des Einzelfalles besondere Umstände ergibt die einen Ankauf rechtfertigen, sollte auch von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden (Bestandsschutzsicherung der KGA, unklare Besitzverhältnisse u.a.m.).

Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen wurden die bisher getätigten Ankäufe von Kleingartenflächen zumeist durch die betroffenen einzelnen Kleingärtner selbst finanziert. Dabei haben sich zwei Modelle als praktikabel erwiesen.

Finanzierung durch Pachtvorauszahlung

In den hier bekannten Fällen wurde eine Finanzierung dergestalt erreicht, dass sich die Kleingärtner bereit erklärt haben die Pacht für einen Zeitraum von 10 Jahren in einem anderen Fall für 15 Jahre in einer Summe und im Voraus zur Finanzierung des Kaufpreises zu zahlen. Die aufzubringenden Summen waren hier überschaubar und konnten auch durch jeden Kleingärtner aufgebracht werden (bis 1.000,00 DM). Bei diesem Modell sollte darauf geachtet werden, dass die Vorauszahlung zinsfrei gewährt wird. Das stieß im Allgemeinen auch auf Zustimmung, wenn die Vorteile des Eigentumsübergangs auf den Kleingartenverein oder den entsprechenden Zwischenpächter richtig erläutert wurden.

Erhebung einer rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Umlage von den Vereinsmitgliedern

Bei diesem Modell muss besonderer Wert auf eine exakte Beschlussfassung hinsichtlich der Umlage geachtet werden. Klarer Regelung bedarf vor allen Dingen die Frage, von wem der Kleingärtner im Falle eines Pächterwechsels seine Umlage zurück bekommt. Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen ist es am besten, diese Umlage genauso zu behandeln, wie beispielsweise eine Umlage für eine Elektroenergieversorgung oder Wasserversorgung. D.h. im Regelfall, dass der abgebende Pächter sich die Umlage (mit oder ohne Abschreibung) vom Nachpächter erstatten lassen muss und keinen diesbezüglichen Anspruch an den Verein hat. Wird jedoch der Beschluss dergestalt gefasst, dass es bei Beendigung der Vereinsmitgliedschaft einen Anspruch an den Verein zur Auszahlung der Umlage gibt, dann muss diese Praxis natürlich auch finanziert werden. Das kann nach Lage der Dinge ebenfalls nur über eine Umlage oder aber über einen erhöhten Mitgliedsbeitrag geschehen.

Egal welches Finanzierungsmodell verwendet wird, sollte durch eine exakte Beschlussfassung und umfassende Beratung erreicht werden, dass jeder Kleingärtner Klarheit über die damit zusammen-hängenden Probleme und finanziellen Belastungen erhält.

Abschließend soll noch auf die auch im Einzelfall praktisch gewordene Möglichkeit der Beantragung von Fördermitteln und der Einwerbung von Sponsoren hingewiesen werden.

Dr. Kärsten
Rechtsanwalt

Festsetzung von Kleingartenflächen als Dauerkleingartenanlagen bei belasteten Böden

Dr. Norbert F r a n k e
Berlin

Festsetzung von Kleingartenflächen als Dauerkleingartenanlagen bei belasteten Böden

1. Vorbemerkungen
2. Inhaltliche Schwerpunkte des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
3. Konsequenzen aus dem Wirksamwerden des Gesetzes bzw. der Verordnung
4. Beispiele

1. Vorbemerkungen

Lange Zeit waren Fragen des Schutzes der Naturressource Boden und somit auch der Belastung des Bodens mit Schadstoffen auf Bundesebene nicht geklärt und gesetzlich festgeschrieben. Zu einzelnen inhaltlichen Komplexen gab es zwar zentrale Festlegungen, die aber nicht das gesamte Problem überspannten. Aus diesem Grund wurden auf Länderebene viele Dinge geregelt, wie zum Beispiel das Berliner Bodenschutzgesetz oder das Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zeigen.

Der Gesetzgeber hat nun durch das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung die lange in der Diskussion stehenden Gesetze und Verordnungen zum Schutz des Bodens geschaffen.

Mit der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, in dem die einheitlichen Grundsätze einer wirksamen Umweltvorsorge bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben als Zweck festgeschrieben sind, wurden weitere gesetzliche Festlegungen zum vorbeugenden Schutz aller Naturressourcen sowie der Kultur- und Sachgüter, aber auch zu den sich aus der Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern ergebenen Konsequenzen erlassen.

Damit gibt es auch für den Umgang mit Kleingartenflächen Grundsätze, die bei staatlichen Entscheidungen zu beachten sind.

Wenn man dann bedenkt, dass durch den Gesetzgeber immer stärker im Rahmen von Beplanungen (auch von Kleingartenflächen) Altlastenuntersuchungen bzw. Umweltverträglichkeitsprüfungen gefordert werden, so ergibt sich – natürlich in den einzelnen Ländern und Gemeinden differenziert – eine „Schere“, die eine Gefahr für Kleingartenflächen darstellen könnte.

- Auf der einen Seite der Wunsch, Kleingartenflächen durch Bebauungspläne langfristig als Dauerkleingartenanlagen festzuschreiben.

- Auf der anderen Seite Gesetze und Verordnungen, die als Voraussetzungen für die Festsetzung eines Bebauungsplanes einzuhalten sind

deshalb – und das soll hier deutlich hervorgehoben werden – ist es für die Funktionsträger auf allen Ebenen des Verbandes wichtig, dieses Problem zu thematisieren.
Damit soll dieses Thema **nicht** für die umfassende und breite Diskussion freigegeben werden, sondern es sollen vermittelt werden

- Informationen zur Gesetzeslage – im Sinne einer Wissensvermittlung - sowie zu den Inhalten von Gesetzen und Verordnungen.

- Informationen über die Umweltverträglichkeitsprüfung, über die Festlegungen des Baugesetzbuches zur Untersuchung von Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können sowie über die Methodik der Untersuchungen (Beprobungen) innerhalb dieser Prüfungen und zur Art und Weise der Bewertung der Ergebnisse.

- Vorschläge für Maßnahmen, die eine weitere Nutzung der Kleingartenflächen nach dem Bundeskleingartengesetz auch bei vorhandenen Bodenbelastungen gestatten und gleichzeitig die Festschreibung von Anlagen in Bebauungsplänen ermöglichen.

Das bedeutet klar und deutlich, dass dieses Thema nicht gedacht ist,

- **eine Sache zu problematisieren, die für viele Kleingartenflächen des Landes nicht zutrifft bzw. gegenwärtig nicht zur Diskussion steht,**

- **Vereine und Unterpächter zu verunsichern,**

- **dieses Thema zur freien Diskussion auf allen Ebenen freizugeben.**

Es **soll und muss aber** auf das Problem vorausschauend aufmerksam machen, damit nicht eines Tages Entscheidungen getroffen werden, auf die man nicht mehr rechtzeitig reagieren kann und die dem Kleingartenwesen einen nicht einzuschätzenden Schaden zufügen könnten.

2. Inhaltliche Schwerpunkte der Bundes-Bodenschutzgesetze und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Kleingartenflächen sind Grünanlagen, aber auch

- Flächen, auf denen Obst und Gemüse angebaut werden,
- Bereiche der Erholung und Freizeitgestaltung,
- Areale des Umwelt- und Naturschutzes,
- Refugien von Flora und Fauna.

Das fordert einmal, solche Flächen auf lange Zeit zu sichern, gleichermaßen aber auch, dass die Naturressource „Boden“ in guter Qualität zur Verfügung steht.

Sieht man sich die Realität der gegenwärtig kleingärtnerisch genutzten Areale an, so muss man feststellen, dass Kleingartenflächen in fast allen Teilen des Landes teilweise auf solchen Flächen errichtet worden sind, die für andere Nutzungen nicht oder noch nicht attraktiv genug waren.

Unter Beachtung dieser Tatsachen muss man davon ausgehen, dass in hochurbanisierten Bereichen bis über 50 % der Flächen und in ländlichen Bereichen spezifisch genutzte Flächen nicht gewachsene Muttererde waren und sind, sondern

- in Städten und Industriegebieten
  - Deponien und Industriebrachen,
  - Ruinenfelder und Bombentrichter,
  - flächenhafte Aufschüttungen unterschiedlicher Materialien.
- in Außenbereichen und ländlichen Gebieten
  - Rieselfeldanlagen,
  - Klärschlammflächen.

Hinzu kam, dass der Wunsch der Menschen nach einer eigenen „grünen Oase“, Entscheidungen der Politik und der Wirtschaft über viele Jahre beeinflussten, so dass Festlegungen zur Bereitstellung von Flächen getroffen wurden, die man heute anders bzw. differenzierter sehen würde.

- **Trotzdem kann und muss davon ausgegangen werden, dass durch die kleingärtnerische Tätigkeit auf solchen Flächen das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“ nicht gefährdet wird.**

- Problematisch können solche Flächen erst dann werden, wenn darauf befindliche Kleingartenflächen als Dauerkleingartenanlagen durch Bebauungspläne festgesetzt werden sollen, da ein Teil dieses Bebauungsplanverfahrens eine Altlastenprüfung nach Baugesetzbuch ist und bei umfassenden und gewichtigen Projekten eine Umweltverträglichkeitsprüfung sein kann.

- Der Gesetzgeber hat – wie bereits ausgeführt – zur Festschreibung der Qualität der Naturressource „Boden“ das Bundes-Bodenschutzgesetz sowie zur Bestimmung möglicher Gefährdungspotentiale die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in Kraft gesetzt.

- Im Rahmen einer vorgegebenen Methodik für Bodenuntersuchungen werden Schadstoffeinträge im Boden analysiert und hinsichtlich einer möglichen Gefährdung bewertet. Diese Bewertung wird nach sogenannten Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmewerten vorgenommen.

- Die Bestimmung des Gefährdungspotentiales erfolgt nach Wirkungspfaden (Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser), die die Art einer möglichen Beeinflussung des Bodens deutlich machen.

Um bei anstehenden Untersuchungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Maßnahmen verfolgen und auch werten zu können, scheint es erforderlich, wesentliche Inhalte der gesetzlichen Festlegungen bekannt zu machen.

Das sind vor allem

- die Methodik der Bodenuntersuchungen,
- die Bestimmung des Gefährdungspotentials,
- die Wirkungspfade der Schadstoffausbreitung.

Die Vermittlung der wesentlichen Fakten gestattet in einem bestimmten Umfang, wenn auch nicht auf die Ergebnisse der Untersuchungen, so doch auf die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen, Einfluss zu nehmen.

Bevor auf die gesetzlichen Festlegungen näher eingegangen wird, ist es erforderlich, einige Begriffe zu klären, damit das Vorhandensein von Belastungen richtig eingeschätzt und die Auswirkungen möglicher Gefährdungspotentiale in die Entscheidungsfindung einbezogen werden können.
So sind bei der Bewertung von Belastungen des Bodens folgende Kategorien anzuziehen:

Begriffsdefinitionen

Im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind

- **Schädliche Bodenveränderungen**

Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- **Verdachtsflächen**

Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

- **Altlastverdächtige Flächen**

  Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

- **Altlasten**

  1. Stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen).

  2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stillegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Schon aus diesen Definitionen leitet sich ab, dass erst der Nachweis vorhandener Bodenbelastungen die Frage nach der Nutzbarkeit einer Fläche zur kleingärtnerischen Tätigkeit aufwirft und dies nur aus der Art und dem Umfang der ermittelten Schadstoffe entschieden werden kann.

Welche Maßnahmen im Rahmen einer Altlastenprüfung, aber auch einer Umweltverträglich- keitsprüfung bzw. bei einem bestehenden Verdacht einzuleiten sind, regeln das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

- **Bundes-Bodenschutzgesetz vom 27. April 1998**

  Zweck des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Dabei sind schädliche Bodenbelastungen abzuwehren und bestehende Belastungen zu sanieren. Gleichzeitig ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999**

  Die Verordnung dient der Unterstützung der Bewertung von Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten sowie der Festlegung von Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmewerten mit dem Ziel der Sicherung der Naturressource „Boden“.

Im einzelnen bedeutet dies, dass Untersuchungen des Bodens (Beprobungen) im Rahmen einer Altlastenprüfung, aber auch einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu realisieren sind.

Dabei ist wie folgt zu verfahren:

Methodik der Bodenuntersuchungen

Bodenuntersuchungen im Rahmen einer Altlastenprüfung, aber auch einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Festsetzung von Bebauungsplänen für Kleingartenflächen werden nach folgender Methodik durchgeführt:

- Untersuchungsumfang

- Schwermetalle (Blei, Cadmium,Kupfer, Arsen, Quecksilber, Chrom Nickel, Zink).
- Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Zur gesund- heitlichen Bewertung wird neben der Gesamtsumme PAK der Stoff Benzo(a)pyren herangezogen.
- Stichprobenartig Cyanide und Halogene.
- pH-Wert.
- Humusanteil.
- Tonanteil.
- Leitfähigkeit.

Je nach Bodenbelastungspfaden oder nach Entscheidung des Auftraggebers werden das gesamte Analysespektrum oder nur Teile davon realisiert.

- Beprobungstiefe / Beprobungsform

Die Bodenproben werden aus einer Tiefe von 30 cm, in Ausnahmefällen von 50 cm entnommen. Die Beprobung erfolgt nach einem repräsentativen Raster, z. B. nach einem Beprobungskreuz. Bei konkreten Verdachtsmomenten können auch Bodenproben an bestimmten Standorten der Parzelle entnommen werden. Die Laboruntersuchung wird anhand von Mischproben durchgeführt. Wenn aufgrund der historischen Analyse es sich erforderlich macht, sind auch zusätzliche

- Rammkernsondierungen in größere Tiefen,
- Grundwasseruntersuchungen

notwendig.

- **Untersuchungsformen**

Die Analyse der Schadstoffe wird mit Hilfe des Säureaufschlusses (Königswasser) durchgeführt, d. h. es wird die Gesamtmenge der Schadstoffe ermittelt.
Zusätzlich werden auch Schadstoffbestimmungen aus dem Eluat mit Wasser (löslicher Anteil) vorgenommen.

- **Bewertung**

Die Bewertung der Gefährlichkeit von Schadstoffeinträgen in den Boden erfolgt nach Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmewerten für den Bereich der Schwermetalle und den Bereich der organischen Stoffe. Diese Werte weisen bei vorhandenen Belastungen die Notwendigkeit von Nutzungsempfehlungen und Nutzungseinschränkungen bis hin zu Sanierungserfordernissen aus.

Hinsichtlich der Nutzung einer belasteten Kleingartenparzelle kann von folgender Tatsache ausgegangen werden:

Die Gefährdung des Schutzguts „Menschliche Gesundheit“ kann nur aus dem mobilen (löslichen) Anteil der Schadstoffe resultieren. Dieser ist aber immer geringer als die Gesamtschadstoffmenge.

Bestimmung des Gefährdungspotentials

Ausgehend vom Bundes-Bodenschutzgesetz vom 27.04.1998 sowie von der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 wird das Gefährdungspotential von Bodenbelastungen festgelegt durch

- **Vorsorgewerte**

  Bodenwerte, bei deren Überschreitung unter Berücksichtigung von geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Schadstoffgehalten in der Regel davon auszugehen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht.

- **Prüfwerte**

  Werte, bei deren Überschreitung unter Berücksichtigung der Bodennutzung eine einzelfallbezogene Prüfung durchzuführen und festzustellen ist, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

- **Maßnahmewerte**

  Werte für Einwirkungen oder Belastungen, bei deren Überschreiten unter Berücksichtigung der jeweiligen Bodennutzung in der Regel von einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auszugehen ist und Maßnahmen erforderlich sind.

Diese Werte bestimmen den Grad einer möglichen Gefährdung immer in Abhängigkeit von den jeweiligen Wirkungspfaden.

Wirkungspfade der Schadstoffausbreitung

- **Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt)**

  Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf unterschiedlichen Flächen (Prüfwerte in mg/kg Trockenmasse):

Stoff	Kinderspielflächen	Wohngebiete [1]	Park- und Freizeit-anlagen
Arsen	25	50	125
Blei	200	400	1000
Cadmium	10	20 [2]	50
Cyanide	50	50	50
Chrom	200	400	1000
Nickel	70	140	350
Quecksilber	10	20	50
Aldrin	2	4	10
Benzo(a)pyren	2	4	10
DDT	40	80	200
Hexachlorbenzol	4	8	20

[1] dem Wohnen dienende Gebiete einschließlich Hausgärten oder sonstige Gärten entsprechender Nutzung

[2] in Haus- und Kleingärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, ist für Cadmium der Wert von 2 mg/kg Trockenmasse als Prüfwert anzuwenden.

- **Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze**

  Prüf- und Maßnahmewerte für den Schadstoffübergang Boden-Nutzpflanze auf Ackerbauflächen und in Nutzgärten im Hinblick auf die Pflanzenqualität (Werte in mg/kg Trockenmasse):

Stoff	Prüfwert	Maßnahmewert
Arsen	200	-
Cadmium	-	0,04/0,1
Blei	0,1	-
Quecksilber	5	
Thallium	0,1	-
Benzo(a)pyren	1	-

- **Wirkungspfad Boden-Grundwasser**

  In Trinkwassereinzugsgebieten muss auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser beachtet werden.

Im Ergebnis der Altlastenuntersuchung wird in Form eines abschließenden Untersuchungsberichtes (Gutachtens) festgestellt, ob das Schutzgut „Boden“ unbelastet oder mit Schadstoffen belastet ist und welche Konzentration dieser Stoffe vorliegt.

3. Konsequenzen aus dem Wirksamwerden des Gesetzes bzw. der Verordnung

Mit diesen Untersuchungen wird einmal die Qualität des zur Verfügung stehenden Bodens bestimmt und zum anderen ein mögliches Gefährdungspotentials ausgewiesen.

Um das angestrebte Ziel – die langfristige Sicherung aller Kleingartenflächen – durch eine Beplanung zu erreichen, hat der Gesetzgeber im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Durchführung von Altlastenuntersuchungen und bei gewichtigen Projekten einer Umweltverträglichkeitsprüfung festgeschrieben und in entsprechenden Gesetzen und Verordnungen ausgewiesen.

Diese sind vor allem:

- **Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Artikel 1 – „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“) vom 12. Februar 1990.**

- **Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aus 2001.**

  Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

  1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,

  2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001**

  <u>§ 2, Absatz 1 (neu)</u>

  „Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

  1. Menschen, Tiere und Pflanzen,

  2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,

  3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

  4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Durchführung einer umfassenden Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Ergebnis einer Vorprüfung bezieht sich auf gewichtige städtebauliche Projekte, die im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Anlage: „Liste UVP-pflichtige Verhalten“ ausgewiesen sind.

Ist eine solche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, so ist die Belastungsfrage in Form einer Altlastenprüfung nach dem Baugesetzbuch zu behandeln.

- **Baugesetzbuch**

  Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“

  gemäß § 9, Absatz 1, Nr. 15 Baugesetzbuch

  - **Im Bebauungsplan können festgesetzt werden:**

    15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe.

sind von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung **nicht** erfasst.

Unabhängig davon bleibt die Frage der Erfassung und Bewertung von Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten auf der zu beplanenden Fläche

gemäß § 9, Absatz 5, Nr. 3 Baugesetzbuch

- **Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:**

  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,

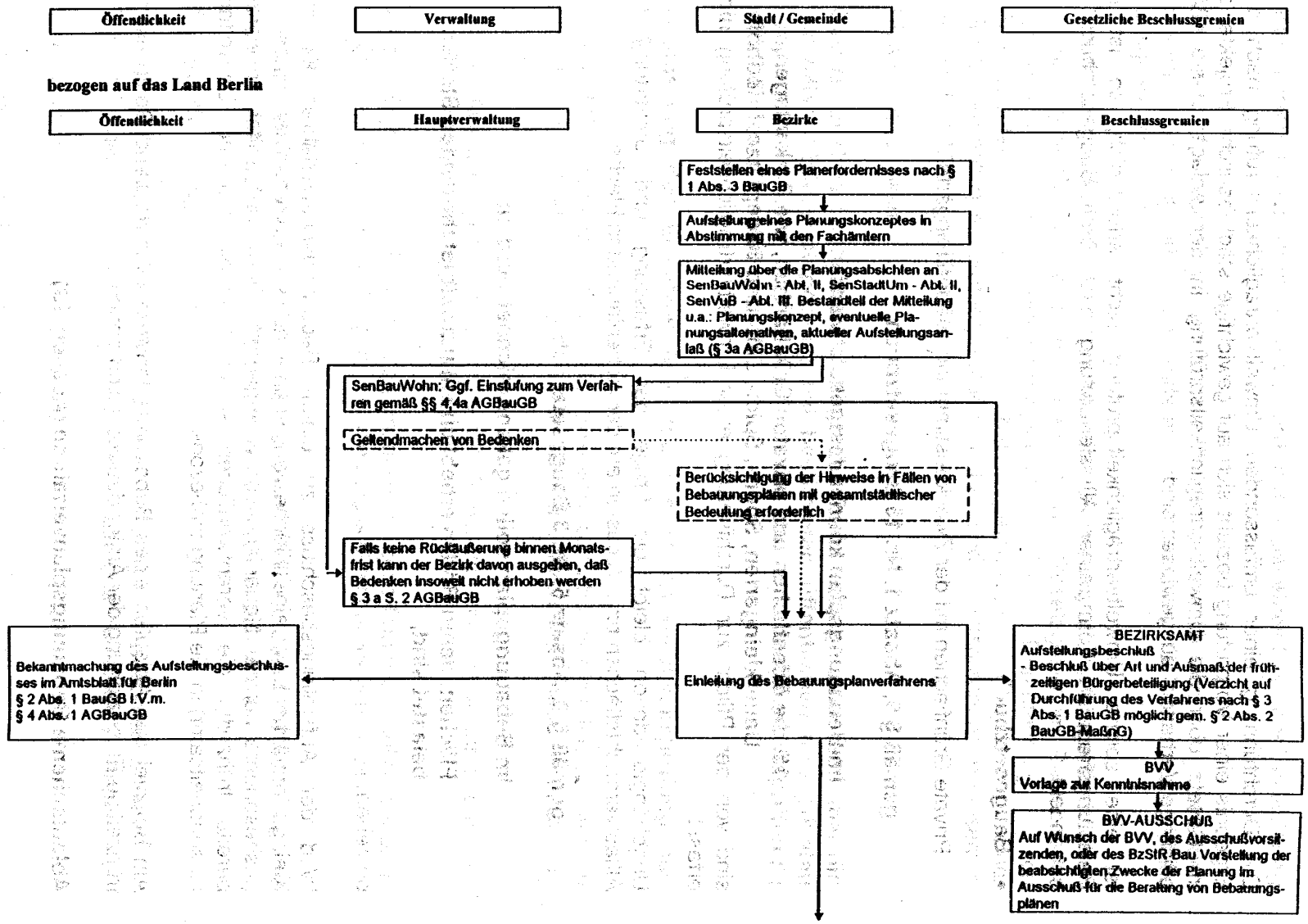
bestehen.

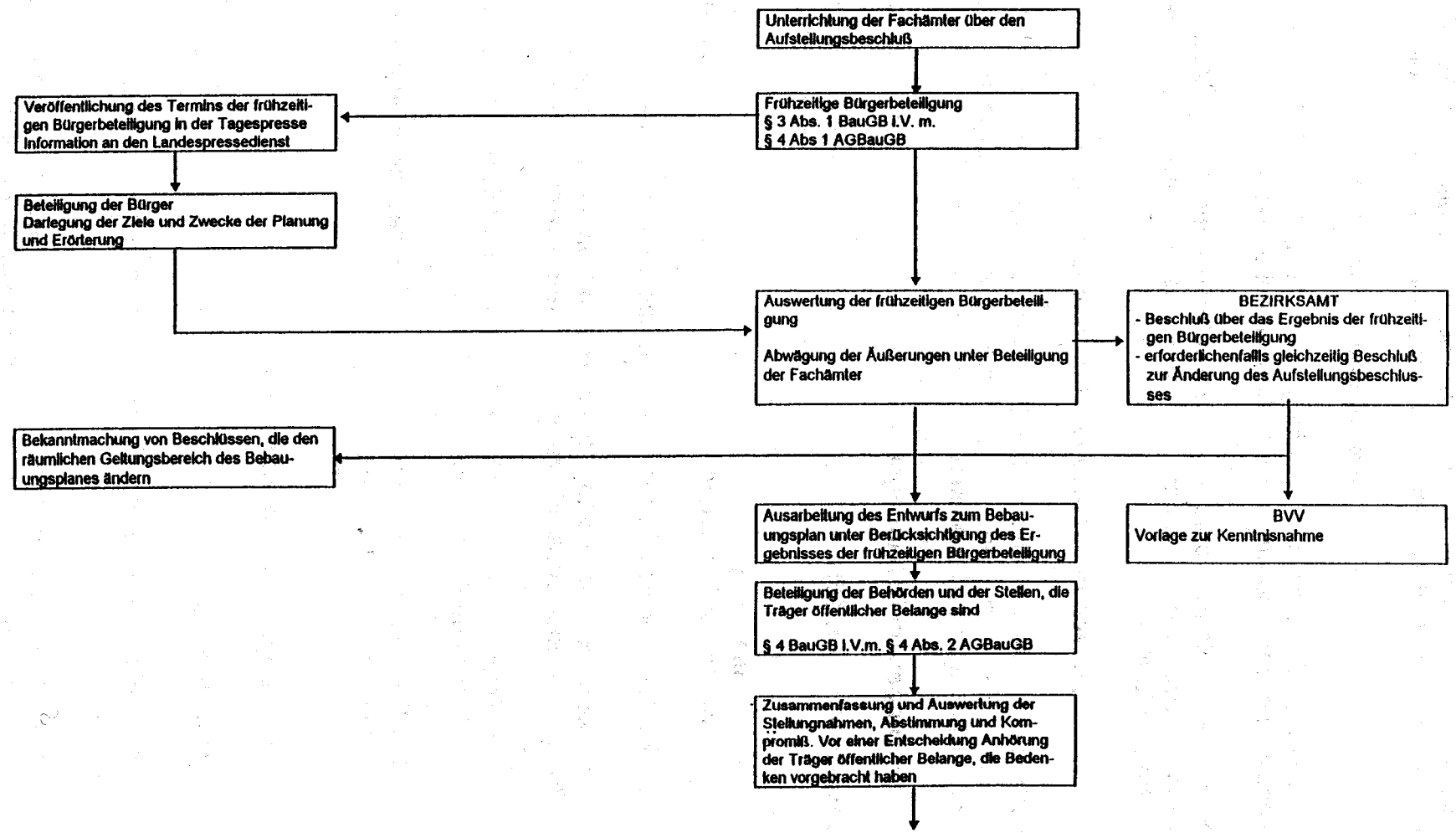
Wird der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplanverfahren für eine Kleingartenfläche bzw. eine Fläche, die auch eine Kleingartenanlage einschließt (insbesondere bei der Neuanlage von Kleingartenflächen), vorbereitet, so werden bereits frühzeitig die verantwortlichen Ämter (Stadtplanungsamt, Umweltamt, Gesundheitsamt) in die Planung einbezogen.

Am Beispiel des Ablaufes eines Bebauungsplanverfahrens im Land Berlin, ist die frühzeitige Einbeziehung der Ämter deutlich zu erkennen.

Ablaufschema Bebauungsplanverfahren (Ausschnitt)

ABLAUF EINES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS




Unterrichtung der Fachämter über den Aufstellungsbeschluß
Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs 1 AGBauGB
Veröffentlichung des Termins der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Tagespresse Information an den Landespressedienst
Beteiligung der Bürger Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Erörterung
Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
Abwägung der Äußerungen unter Beteiligung der Fachämter
BEZIRKSAMT
- Beschluß über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- erforderlichenfalls gleichzeitig Beschluß zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Bekanntmachung von Beschlüssen, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändern
Ausarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
BVV
Vorlage zur Kenntnisnahme
Beteiligung der Behörden und der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
§ 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 AGBauGB
Zusammenfassung und Auswertung der Stellungnahmen, Abstimmung und Kompromiß. Vor einer Entscheidung Anhörung der Träger öffentlicher Belange, die Bedenken vorgebracht haben

Es kommt zur Aufstellung eines Planungskonzeptes, das in Abstimmung mit den Fachämtern erarbeitet wird und dem eigentlichen Aufstellungsbeschluss vorgeschaltet ist. In dieser Phase wird durch eine standortbezogene

Vorprüfung im Einzelfall

festgestellt, ob nach Einschätzung der zuständigen Behörde das Vorhabens erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Wird dies bejaht, kann eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, wird dies verneint, so kann das Planverfahren ohne eine solche Prüfung ablaufen.

Unabhängig davon bleibt die Altlastenuntersuchung bestehen.

Nach dem Baugesetzbuch sind im laufenden Verfahren für bestimmte Anlagen und Bereiche Festsetzungen zu realisieren und im Ergebnis von Prüfungen Kennzeichnungen vorzunehmen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

(§ 9, Absatz 1, Nr. 15)

- **Festsetzung**
  Nr. 15: Grünanlagen

Bei der Festsetzung von Flächen als Dauerkleingartenanlagen

- **muss berücksichtigt sein, Kleingärten auf Dauer im Sinne § 1 Bundeskleingartengesetz zu errichten und zuzulassen.**

- Für Vereinsheime, Parkplätze und ähnliche bauliche Anlagen sind eigene Festsetzungen erforderlich.

- Für Gartenlauben im Sinne § 3, Abs. 2, Bundeskleingartengesetz – Grundfläche bis24 m² - nicht.

Kennzeichnungen im Bebauungsplan

(§ 9, Absatz 5, Nr. 5)

- Es sind Flächen zu kennzeichnen, in denen sich umweltgefährdende Stoffe befinden.

- Es besteht Kennzeichnungspflicht, wenn die Belastung nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, boden-, luft- oder wassergefährdend ist.

- Die Begrenzung der Altlastenkennzeichnung auf Altablagerungen und Altstandorte ist zu eng, da auch landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Flächen belastet sein können.

- Allein maßgeblich für die Kennzeichnungspflicht muss die **mögliche Gesundheitsgefährdung** sein.

In einem Bebauungsplan sind nicht nur Flächen für bauliche Nutzungen zu kennzeichnen, sondern alle Flächen, wenn sie erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Eine detaillierte Untersuchung des Bodens zur Gefährdungsabschätzung ist erst im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich.

Eine Kennzeichnung von Belastungen im Bebauungsplan erfolgt erst dann (und ist auch dann nur erforderlich), wenn diese als Altlast zu deklarieren ist.

Ein punktueller Schadstoffnachweis auf der untersuchten Fläche, aus dem sich kein Gefährdungspotential ableitet, begründet keine Altlast und ist im Bebauungsplan auch nicht als solche auszuweisen.

Durch Handlungsempfehlungen und Nutzungseinschränkungen kann die erforderliche Vorsorge getroffen werden. Ihre Erteilung gegenüber dem Zwischenpächter / den Unterpächtern ist in der Begründung zur Festsetzung als Bebauungsplan mit anzuführen, ohne dass sich daraus Schlussfolgerungen im Sinne einer Altlast ergeben.

Die Vorprüfung im Rahmen der Aufstellung des Planungskonzeptes für ein Bebauungsplanverfahren führt zu den bereits dargestellten Bodenuntersuchungen durch das Umweltamt (einschließlich der Bewertung durch das Gesundheitsamt) im Verlauf der Realisierung der einzelnen Schritte des Verfahrens sowie zur Entscheidung, dass – falls keine Gewichtigkeit in Sachen Umweltgefährdung zu erkennen war – **eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.**

Als Veröffentlichung in den Medien wird dies dann wie folgt ausgewiesen:

<u>Reinickendorf</u>

Öffentliche Auslegung von Bebauungsplanentwürfen

Bek. v. 22.08.2002 – Stapl A 1 –
Telefon: 41 92 – 30 31 / 30 21 oder 41 92 – 0
intern 99 13 – 30 31 / 30 21

Die Entwürfe der Bebauungspläne

***XX-182** d vom 13. August 2001 für die Grundstücke Kurt-Schumacher-Damm 3638 und 42 sowie einen Teilabschnitt des Kurt-Schumacher-Damms im Bezirk Reinickendorf.*

__XX-302__ a vom 27. April 2001 für die Grundstücke Ollenhauerstraße 12, Großkopfstraße 14 – 15, 16 (teilweise) und 17 im Bezirk Reinickendorf

werden gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

ABl. Nr. 45 / 31.08.2001 ***3889***

Für eine ganze Reihe von Kleingartenflächen kann ausgeschlossen werden, dass – aufgrund ihrer historischen Nutzung – eine Schadstoffbelastung vorhanden ist. Hier ist es möglich, nach einer stichprobenartigen Prüfung, ohne weitere Verzögerung die planungsrechtliche Festsetzung fortzuführen und damit auch die Kleingartenanlage zur Dauerkleingartenanlage zu machen.

Wird die Altlastenuntersuchung durchgeführt und erbringt sie in der Auswertung Schadstoffbelastungen des Bodens, so sind erforderliche Maßnahmen einzuleiten, um das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“ nicht zu gefährden.

Dies muss nicht zu einer negativen Entscheidung in Sachen Bebauungsplan und schon gar nicht zur In-Fragestellung des Bestandes der Kleingartenanlage führen, denn Kleingartenflächen können auch bei nachgewiesenen Belastungen als Dauerkleingartenanlagen in Bebauungsplänen festgeschrieben werden.

Im Berliner Bezirk Steglitz ist dies im vergangenen Jahr in mehreren Fällen so geschehen.

Diese Entscheidung des Bezirkes wird insbesondere dadurch unterstützt, dass Bodenbelastungen meist nicht flächenhaft verteilt, sondern oft nur punktuell nachweisbar sind. In vielen Fällen liegen sie weit unter der Bearbeitungsschicht eines Kleingartens, so dass es zu keinem direkten Kontakt zwischen Mensch und Schadstoffen kommen kann.

Um die kleingärtnerische Nutzung belasteter Flächen – ohne eine Gefährdung – auch weiterhin zu gewährleisten, sind durch Handlungsempfehlungen und Nutzungseinschränkungen, die über den Zwischenpächter direkt an den einzelnen Unterpächter, der eine Parzelle mit nachgewiesenen Belastungen gepachtet hat, gegeben werden, die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die menschliche Gesundheit zu sichern und so die Festschreibung der Fläche zu ermöglichen.

Schon die folgende Übersicht macht deutlich, dass selbst bei Belastungen des Bodens mit den Schwermetallen Blei und Cadmium die Anpflanzung und der gefahrlose Genuss ausgewählter Gemüsesorten möglich sind.

Anreicherungsvermögen verschiedener

Pflanzenarten für Cadmium und Blei

Pflanzenart	Cadmium	Blei
Blattgemüse		
Kopfsalat	stark	stark
Pflücksalat	stark	stark
Eissalat	stark	stark
Pflanzenart	**Cadmium**	**Blei**
Endivien	mittel	stark
Feldsalat	mittel	stark
Spinat	stark	stark
Mangold	stark	stark
Kohlgemüse		
Chinakohl	stark	mittel
Rot-/Weißkohl	gering	mittel
Rosenkohl	gering	gering
Brokkoli	gering	mittel
Blumenkohl	gering	stark
Grünkohl	stark	stark
Wirsingkohl	mittel	stark
Kohlrabi	mittel	mittel
Wurzelgemüse		
Möhren	stark	mittel
Sellerie-Blätter	stark	stark
Sellerie-Knollen	stark	stark
Meerrettich	mittel	
Radieschen	mittel	mittel
Rettich	gering	mittel
Rote Beete	mittel	gering
Schwarzwurzeln	stark	
Hülsenfrüchte		
Buschbohnen	gering	mittel
Erbsen	gering	gering
Stangenbohnen	gering	

Fruchtgemüse		
Rhabarber	stark	stark
Paprika	gering	gering
Tomaten	gering	gering
Gurken	mittel	mittel
Zuccini	gering	mittel
Kürbis	gering	gering
Zwiebelgemüse		
Porree	stark	stark
Zwiebeln	mittel	gering
Schalotten	mittel	gering
Lauchzwiebeln		mittel

Pflanzenart	**Cadmium**	**Blei**
Kartoffeln	gering	gering
Mais-Kolben	gering	gering
Kräuter		
Petersilie	stark	stark
Bohnenkraut	stark	
Dill		mittel
Schnittlauch	stark	stark
Kresse	stark	
Basilikum	gering	stark
Zitronenmelisse	mittel	
Liebstöckl	mittel	
Salbei	mittel	
Pfefferminze	gering	
Beerenobst		
Holunderbeeren	gering	
Johannisbeeren	mittel	stark
Stachelbeeren	mittel	stark
Erdbeeren	mittel	gering
Kernobst		
Apfel	gering	gering
Birne	gering	gering

Steinobst

Pflaume	gering	gering
Zwetschge	gering	gering
Kirsche	gering	mittel

Umfangreiche Untersuchungen der Biologischen Bundesanstalt mit Tomaten ergaben, dass die Schadstoffaufnahme in den Früchten äußerst gering und sogar zu vernachlässigen ist.
Der ganze Bereich des Kern- und Steinobstes wird von Schadstoffbelastungen des Bodens überhaupt nicht betroffen.

Um aber mögliche Gefährdungen völlig auszuschließen, sollten eine Reihe weiterer Maßnahmen getroffen werden.

- **Was sollte man tun?**

  - Einstellung des pH-Wertes zwischen 6,5 und 7
  - Optimierung der Nährstoffversorgung
  - Schaffung eines optimalen Humusgehaltes größer als 4 %
  - Errichtung von Hochbeeten oder Hügelbeeten mit unbelastetem Substrat
  - Anwendung von eigenem Kompost ohne Beimengungen
  - Verwendung von organischen Handelsdüngern mit Gütezertifikat
  - Errichtung von Buddelkästen mit Grabessperre
  - Aufbringung von Erdbeeren bei Reife auf bodenbedeckende Unterlagen
  - Eintrag von Lehm und Ton zur Erhöhung der Sorptionskraft bis zu einem Gehalt von 10 % Feinanteil auf sandigen Böden
  - Anbau von Fruchtarten mit geringer Schwermetallaufnahme (Kartoffeln, Kopfkohl, Zwiebeln, Tomaten, Bohnen, Baum- und Beerenobstarten)
  - Einschränkung des Anbaus von Kopfsalat, Wirsing- und Grünkohl, Porree und Möhren
  - Vermeidung des Anbau von Sellerie, Spinat, Tabak und Pilzen
  - Erntegut gründlich säubern und waschen
  - Wurzel- und Knollengemüse schälen
  - Hüllblätter von Blattgemüse entfernen

- Mulchabdeckung zur Vermeidung der Beschmutzung des Erntegutes Gemüse, Erdberen, Strauchobst)

- Folienabdeckung der Gemüsefläche

- Heckenpflanzung in Straßennähe, um weiteren Fremdeintrag fernzuhalten

- Bodenaustausch auf Teilflächen (Spielflächen, Gemüse-, Erdbeer-, Gewürzkräutergarten), Boden zuvor auch im Unterboden untersuchen lassen, Krumenschicht (30 cm) abtragen, unbelasteten, d. h. kontrollierten Mutterboden auftragen, lehm- und tonhaltigen Boden bevorzugen

- Anlage von Rasenflächen, evtl. nach flachem Mutterbodenauftrag (mindestens 10 cm) zum Schutz vor Staubwirbeln

- Blumenbeete, Staudengärten und Ziersträucher können unbedenklich angelegt bzw. gepflanzt werden

- Die Nutzung der Fläche als Obstgarten ist unbedenklich, Fallobst gründlich waschen

- Anbau von Kern- und Steinobst erweitern

- Was sollte man nicht tun?

- Umgraben tiefer als 30 cm

- Düngung mit Kohlenasche oder Komposten auf Müllkompost- oder Klärschlammbasis

- Anpflanzen von Blatt- und Wurzelgemüse sowie von Küchenkräutern bei Schwermetallbelastung

- Erde, die bei Baumaßnahmen anfällt (z. B. bei Fundamentaushub oder Trinkwasserleitungsverlegung), auf der Parzelle verteilen.

Wichtig ist bei der Bewertung eines möglichen Gefährdungspotentials in diesem Zusammenhang, die

unterschiedliche Schadstoffaufnahme/-speicherung in

- Pflanzenarten,
- Pflanzenteilen.

Sie muss, falls Schadstoffe nachgewiesen werden, bei der Auswahl von Gemüsepflanzen zu einem wichtigen Kriterium gemacht werden.

Zu beachten ist weiterhin:

Die Bioverfügbarkeit von Schadstoffen in Böden kann spürbar beeinflusst werden durch den

- pH-Wert,
- Humusanteil,
- Anteil an Tonmaterialien.

Bei Beachtung dieser Ratschläge wird ein weiterer Schritt in Richtung der Ausschließung eines möglichen Gefährdungspotentials gegangen.

Sonst besteht keiin Hinderungsgrund für eine vom Gesetz geforderte – wenn auch durch Empfehlungen und Einschränkungen gerichtete - kleingärtnerische Nutzung der Fläche. Daraus abgeleitet – unter Ausschluss möglicher Haftungsfragen – durch eine direkte Information der Unterpächter auf belasteten Parzellen (über den Zwischenpächter) in Form konkreter Festlegungen zur weiteren Nutzung – auch keinen Grund für die Nichtfestsetzung solcher Kleingartenflächen als Dauerkleingartenanlage durch Bebauungspläne.

Voraussetzung dafür ist eine vollständige und umfassende Information der Unterpächter und die Festschreibung des bestehenden Zustands (mit Empfehlungen und Einschränkungen) im Pachtvertrag.

Konkret erfordert dies, dass unter Beachtung der festgestellten Belastungen durch geeignete Empfehlungen und Einschränkungen die Voraussetzungen für die weitere kleingärtnerische Nutzung des Bodens nach den Kriterien des Bundeskleingartengesetzes getroffen werden müssen.

Dabei ist kleingärtnerische Nutzung in ihrer vollen Breite zu sehen, also als

- Flächen für Obst- und Gemüsebeete,
- Bereiche für Beerensträucher und Obstbäume,
- Gewächshäuser und Frühbeete,
- Zierpflanzen- (Schnittblumen)bereiche,
- Biotope (Feuchtbiotope, Trockenbiotope)
- Sonderanlagen (Hochbeete/Hügelbeete),
- Kompostanlagen,

Für die kleingärtnerische Nutzung der Fläche nach Bundeskleingartengesetz können bei nachgewiesenen Bodenbelastungen einzelne Bereiche dieser Nutzung auf den jeweiligen Parzellen eingeschränkt werden.

Wesentlich ist, dass die Gesamtfläche der Kleingartenanlage deutlich kleingärtnerisch genutzt wird.

Sollte dies bei höheren Belastungen auf wenigen Einzelparzellen nicht möglich sein, so können durch eine Umstrukturierung der Anlage – Schaffung von Gemeinschaftsflächen, Anlegen eines Festplatzes usw. – die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, um ohne Gefährdung des Schutzgutes „Menschliche Gesundheit“ die Kleingartenfläche **trotzdem** in einem Planverfahren auf Dauer festzuschreiben.

Selbst wenn Kleingartenflächen so belastet sind, dass der Gesetzgeber eine Sanierung der Fläche fordert, so heißt das noch lange nicht, dass die Kleingartenanlage aufgegeben werden muss.

Durch zielgerichtete Sanierung kann der Boden einer Fläche wieder so hergestellt werden – wie mehrere Beispiele in Deutschland beweisen – dass er keine Gefährdung für das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“ mehr darstellt und so wieder entsprechend Bundeskleingartengesetz genutzt werden kann.

Dies ist meist nur ein finanzielles, aber kein fachlich-wissenschaftliches Problem - würde von den Behörden jedoch verlangen, einen etwas komplizierteren, aber machbaren Weg mitzugehen.

Insgesamt kann also festgestellt werden:

Bodenbelastungen stellen <u>nicht</u> das Ende einer Kleingartenfläche dar und fordern auch nicht zwangsläufig ein Versagen der Festsetzung von Kleingartenanlagen bei Beplanungen, d. h. Kleingartenflächen mit belasteten Böden können durchaus Dauerkleingartenanlagen sein.

3. <u>Beispiele</u>

Die zuletzt gemachten Aussagen können durch eine Reihe von Beispielen untermauert werden, so z. B. durch

- die Sanierung der Anlage „Sachtleben“ in Berlin-Zehlendorf durch Auskofferung der Fläche.

  Hier wurde die Bodenfläche der Anlage – bis auf Bäume und Baulichkeiten – auf ein Meter Tiefe ausgehoben und durch neue, unbelastete Muttererde ersetzt,

- die Sanierung der Anlage „Rohrbruchwiesen“ durch Entgasung des unter der Kleingartenfläche liegenden Deponiekörpers bei laufender Nutzung der Parzellen.

  Hier werden die im Deponiekörper entstandenen Methangase über einen längeren Zeitraum (bis ca. 6 Jahre) ausgeblasen, so dass es zukünftig nicht zur Ansammlung der explosiven Gase bzw. zum unkontrollierten Ausströmen kommen kann.
  Durch konkrete Vorgaben wurde gewährleistet, dass die Kleingartenanlage während der Sanierung weiter genutzt werden konnte.

Die an den Zwischenpächter und die Unterpächter gegebenen Informationen waren:

- **Nicht zulässig ist:**

  - Zelten,
  - Lagerfeuer,
  - Nutzung von Grundwasser als Trinkwasser.

- **Vorsichtsmaßnahmen gelten für:**

• Gewächshäuser	→ Zwangsbelüftung (beginnend mindestens eine Stunde vor dem Begehen) → keine offenen Zündquellen (Feuer, Rauchen)
• Schuppen oder andere Einhausungen,	→ dauerhafte Lüftung (Luken, Öffnungen, Fenster) → keine offenen Zündquellen
• Lauben	→ ausreichende Belüftung → keine offenen Zündquellen und keine Bedienung elektrischer Anlagen und Geräte in der ungelüfteten Laube
• Gruben/Schächte	→ Begehung ist anzeige- und überwachungspflichtig
• Ausschachtungsarbeiten	→ anzeige- und überwachungspflichtig
• Grillen	→ mit Abstand zum Boden

- **Vorerst unbeschränkt möglich sind folgende Aktivitäten:**

  - Gartenarbeiten,
  - Grabarbeiten bis 30 cm Tiefe,
  - Sitzen im Garten / Spazierengehen,
  - Rasenmähen,
  - Sonnenbaden.

Was auf belasteten Flächen machbar ist, zeigt die Neuanlage einer Kleingartenanlage in Berlin-Steglitz, die auf einer ehemaligen Industriebrache errichtet wurde. Durch das Aufbringen einer 60 cm starken Mutterbodenschicht wurden die Voraussetzungen für eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz geschaffen.

Um mögliche Gefährdungspotentiale auszuschalten, wurden vor der Bereitstellung der Fläche zur kleingärtnerischen Nutzung 30 cm vorhandenen Bodens ausgekoffert und durch 60 cm unbelasteten Boden ersetzt.

Literaturnachweis

1. Battis / Krautzberger / Löhr: Bau GB Baugesetzbuch Verlag C.H. Beck München 1991
2. Mitschang, Stephan: Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung, Erich Schmidt Verlag 1991
3. Rhode, Sebastian: Seminar zur Bebauungsplanung bei Kleingartenanlagen im Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V. am 31. Mai 2000
4. Bezirksamt Hellersdorf von Berlin: (Bezirkliches) Bebauungsplanverfahren – ab 29. Juli 1994
5. UVP bei kommunalen Bebaungsplänen, Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Praxistest. Difu-Berichte 1/2001
6. Kloke, Adolf: Kreislaufwirtschaft contra Bodenschutz – Fritz Scheffer zum 100. Geburtstag Bodenschutz 2.99
7. Laubkompostierung mit Graszusatz, Gartenberater 10/96
8. Kompostierung in Mieten oder Tonnen, Gartenpraxis 2/1998
9. Fischer, Peter; Jauch, Martin – Leitfaden für die Kompostierung im Garten, Institut für Bodenkunde und Pflanzenernährung, FH Weihenstephan
10. Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V.: Merkblatt „Kleingärtnerische Nutzung auch mit Bodenbelastungen“, Berlin 2000
11. 11. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 27. April 1998, Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1998, Teil I, Seite 502
12. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999, Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1999, Teil I, Nr. 36
13. Gesetz zur Umschulung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001, Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2001, Teil I, Nr. 40
14. Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2001, Teil I, Nr. 48
15. Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen wie privaten Projekten, Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil I, Nr. 6

Verkehrssicherungspflicht für Wege und Gemeinschaftsflächen incl. Teiche in Kleingartenanlagen - Rechtliche Bedingungen und Lösungsmöglichkeiten

MR a.D. Dr. Lorenz M a i n c z y k
Rechtsanwalt, Bonn

Verkehrssicherungspflicht für Wege und Gemeinschaftsflächen incl. Teiche in Kleingartenanlagen
- Rechtliche Bedingungen und Lösungsmöglichkeiten -

1.1 Pflichtensystem des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet zwischen Pflichten, die sich aus den besonderen Rechtsbeziehungen zwischen bestimmten Personen ergeben, und allgemeinen Pflichten, die jedermann zu beachten hat.

Zur ersten Gruppe der Pflichten gehören solche aus Schuldverhältnissen, d.h. also aus vertraglichen und vertragsähnlichen Rechtsverhältnissen. Diese sind gekennzeichnet durch die Leistungspflicht des Schuldners, seine Leistung so zu erbringen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern (§ 242 BGB). Zur Erfüllung dieser Pflicht gehört nicht nur die Erfüllungshandlung, sondern alles was aufgrund des Schuldverhältnisses vom Schuldner verlangt werden kann. Daraus kann sich ein ganzes Bündel von Pflichten ergeben je nach Art und Inhalt des Schuldverhältnisses, z.B. Aufklärungs-, Mitwirkungs- und Fürsorgepflichten.

Die zweite Pflichtengruppe umfaßt allgemeine allen Dritten gegenüber bestehende Rechtspflichten. Diese Rechtspflichten setzen kein Schuldverhältnis voraus. Sie dienen dem Schutz bestimmter Rechtsgüter, unabhängig davon, ob zwischen den betroffenen Personen ein Schuldverhältnis besteht oder nicht. Hierbei handelt es sich um den Schutz des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie der Freiheit, des Eigentums oder eines sonstigen Rechts.

Die Verletzungshandlung liegt in einer nachteiligen Beeinträchtigung der o.g. Rechtsgüter, zB. in einer fahrlässigen Körperverletzung. Privatrechtlich stellt eine solche Verletzungshandlung eine unerlaubte Handlung dar, auch Delikt genannt. Sie begründet eine deliktische Haftung für dadurch eingetretene Schadensereignisse.

1.2 Rechtsgrundlage der allgemeinen Rechtspflichten

Rechtsgrundlage für den Schutz der o.g. Rechtsgüter ist die Vorschrift des § 823 Abs. 1 BGB.

Die Verletzungshandlung kann in einem positiven Tun oder in einer Unterlassung bestehen. Die Verletzungshandlung, der Eingriff, setzt Widerrechtlichkeit und Verschulden voraus.

Rechtswidrig ist jede Verletzung eines der o.g. Rechtsgüter, es sei denn, es liegen Rechtfertigungsgründe vor, zB. die Einwilligung des Verletzten. Ist für das Schadensereignis eine Unterlassung ursächlich, so ist die Unterlassung nur dann rechtswidrig, wenn eine Pflicht zum Handeln bestand. Eine solche Pflicht kann sich ergeben aus Gesetz, Vertrag oder vorausgegangenem eigenen gefahrschaffenden Tun.

Die Verletzung muß ferner, wenn sie eine unerlaubte Handlung sein soll, schuldhaft erfolgen. Das Verschulden kann vorsätzlich oder fahrlässig sein.

Vorsatz ist das Wissen und Wollen des rechtswidrigen Erfolges, des Eingriffs in die nach § 823 Abs. 1 BGB geschützten Rechtsgüter. Der Handelnde muß also den rechtswidrigen Erfolg vorausgesehen und in seinen Willen aufgenommen haben. Nicht erforderlich ist, daß der Erfolg gewünscht oder beabsichtigt war. Ebenso unerheblich ist der Beweggrund. Der Vorsatz braucht sich ferner nur auf die Verletzung zu erstrecken, nicht auf den eingetretenen Schaden.

Fahrlässigkeit ist nach der im gesamten bürgerlichen Recht geltenden Begriffsbestimmung des § 276 Abs. 1 Satz 2 BGB die Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt. Fahrlässigkeit setzt Voraussehbarkeit und Vermeidbarkeit des rechtswidrigen Erfolges voraus. Dabei wird noch zwischen grober Fahrlässigkeit (besonders schweres Maß der Außerachtlassung der Sorgfalt) und der einfachen (leichten) Fahrlässigkeit unterschieden. Für beide Fälle gilt kein individueller, sondern ein auf die allgemeinen Verkehrsbedürfnisse ausgerichteter objektiver Sorgfältigkeitsmaßstab. Der entscheidende Grund hierfür ist der Gedanke des Vertrauensschutzes. Im Rechtsverkehr muß jeder grundsätzlich darauf vertrauen

dürfen, daß der andere die für die Erfüllung seiner Pflichten erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse besitzt. Der Fahrlässigkeitsvorwurf kann daher nicht dadurch ausgeräumt werden, daß der Schädiger sich auf fehlende Fachkenntnisse, Geschicklichkeit, und mangelnde Ausbildung oder Erfahrung beruft. Die Sorgfältigkeitsanforderungen sind aber für die einzelnen Handlungstypen gesondert zu bestimmen, und zwar nach der mit der Handlung verbundenen Gefahr und nach dem jeweiligen Verkehrskreis, dem Berufs-, Alter-, Bildungs- Lebenskreis.

Ist die Verletzungshandlung oder die Unterlassung rechtswidrig und schuldhaft erfolgt, dann begründet sie einen Schadensersatzanspruch des Geschädigten.

Damit ist die unerlaubte Handlung i.S.d. § 823 Abs. 1 und Abs. 2 BGB ein umfassendes Sanktionssystem für rechtswidrige und schuldhafte Verletzungshandlungen der in diesen Vorschriften genannten Rechtsgüter und Schutzgesetze. Wörtlich lauten die Vorschriften des § 823 BGB:

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatze des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.“

1.3 Verkehrssicherungspflichten als allgemeine Rechtspflichten

In die Gruppe der allgemeinen, nicht auf Schuldverhältnissen beruhenden Pflichten fallen auch die sog. Verkehrssicherungspflichten. Unter Verkehrssicherungspflichten sind allgemeine Rechtspflichten zu verstehen, im Verkehr Rücksicht auf die Gefährdung anderer zu nehmen. Sie konkretisieren die grundsätzliche Verantwortung für die Vermeidung von Gefahren und das Gebot der Rücksichtnahme aufgrund eines sozial-ethisch fundierten Verhaltens. Sie beruhen auf dem Gedanken, daß derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, die für die

Abwendung der Gefahren zum Schutze Dritter notwendigen Maßnahmen zu treffen und damit für die Verkehrssicherheit zu sorgen hat. Die Verkehrssicherungspflichten bestehen neben den Verpflichtungen, die vielfach durch vertragliche Schutzpflichten, zB. durch Leistungstreuepflichten oder durch Schutzgesetze gemäß § 823 Abs. 2 BGB besonders auferlegt sind.

Es ist evident, daß eine Verkehrssicherung, die jeden Unfall ausschließt, nicht erreichbar ist. Es muß daher nicht für alle denkbaren entfernten Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge getroffen werden. Vielmehr sind nur diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die nach den Sicherheitserwartungen des jeweiligen Verkehrs im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren geeignet sind, Gefahren von Dritten tunlichst abzuwenden, die bei bestimmungsgemäßer und nicht ganz fernliegender bestimmungswidriger Nutzung drohen (BGH, NJW 1985, 1076; BGH, NJW 1978, 1629).

Die Frage, welche Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich zu stellen sind, läßt sich daher abstrakt nicht beantworten. Die Anforderungen hängen vielmehr vom konkreten Sachverhalt ab und differieren von Fall zu Fall. Es kommt immer auf die einzelne Gefahrenquelle an, von der Gefahren ausgehen können. Die höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung hat im Laufe der letzten Jahrzehnte die Frage der Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht in zahlreichen Entscheidungen zu Einzelfällen dargelegt und Kriterien entwickelt, die zur Beurteilung der Pflichten heranzuziehen sind.

a) Rechtswidrigkeit im Rahmen von Sicherungspflichten

Im Rahmen der Rechtswidrigkeit ist über die Normwidrigkeit des schädigenden Verhaltens zu befinden. Positive Handlungen, die Rechtsgüter Dritter i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB verletzen, sind verboten und damit widerrechtlich. Nur ausnahmsweise wenn ein Rechtfertigungsgrund, zB. die Einwilligung des Geschädigten, vorliegt und die Handlung diesen Rechtfertigungsgrund nicht überschreitet, ist die Widerrechtlichkeit ausgeschlossen.

Unterlassungen, die zur Verletzung fremder Rechtsgüter führen, sind nur dann widerrechtlich, wenn eine Rechtspflicht zum Handeln besteht.

Für das Rechtswidrigkeitsurteil im Rahmen von Verkehrssicherungspflichten kommt es auf das Verhaltensunrecht an. Entscheidend ist, ob dem Verkehrssicherungspflichtigen das Schadensereignis zugerechnet werden kann. Insoweit findet hier eine Abwägung statt. Abzuwägen sind das persönliche Verhaltensinteresse des Sicherungspflichtigen, der Aufwand, der zur Schadensvermeidung hätte eingesetzt werden müssen, und die Wahrscheinlichkeit der Schadensvermeidung.

Im Rahmen dieser Abwägung kommt den Normen und technischen Regeln, einschließlich den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften eine besondere Bedeutung zu. Nach den Landesbauordnungen sind die von den obersten Baubehörden der Länder „eingeführten“ DIN-Normen und sonstigen technischen Normen Bestandteil der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Aber auch solche technische Normen, die nicht durch gesetzliche oder administrative Verweisung als Teil der allgemein anerkannten Regeln der Technik qualifiziert werden, sind im Hinblick auf den fachlichen Sicherheitsstandart bis zum Beweis des Gegenteils als repräsentativ anzusehen (BGH, NJW 1988, 2667).

Für die Verkehrssicherungspflichten ist dieser Sicherheitsstandart in zweifacher Hinsicht bedeutsam. Ein Verhalten, das diesen Standart erfüllt muß durchweg als pflichtgemäß und ein Verhalten, das ihm nicht gerecht wird, als rechtswidrig angesehen werden.

Das schließt andererseits nicht aus, daß im konkreten Einzelfall zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen geboten sein können. Umgekehrt ist auch die Abweichung vom sog. „Stand der Technik“ gestattet, soweit die gleiche Sicherheit auf andere Weise gewährleistet wird. Dafür trägt jedoch der Abweichende die Beweislast.

b) Verschulden bei Unterlassungen

Die Haftung für rechtswidrig herbeigeführte Schadensereignisse setzt Verschulden, Vorsatz oder Fahrlässigkeit, voraus. Das Verschulden muß sich auf den Unrechtstatbestand beziehen. Dieser wird durch die pflichtwidrige Gefahrenerhöhung bzw. durch ein pflichtwidriges Nichteinschreiten gegen die Gefahr gebildet.

Im Falle der Verletzung eines Schutzgesetzes i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB, zB. einer Satzung über Streupflichten, kann eine Vermutung für das Verschulden des Verletzten sprechen, wenn dessen Verstoß gegen ein Schutzgesetz feststeht. Ebenso bei einem Verstoß gegen allgemein anerkannte Regeln der Technik. Ob hier eine Beweislastumkehr eintritt oder nur ein Anscheinsbeweis eingreift, ist angesichts der Tatsache, daß die Praxis den Anscheinsbeweis im Ergebnis nicht selten ähnlich wie eine Umkehr der Beweislast handhabt, nur eine theoretische Frage.

Unter dem Aspekt der Vorhersehbarkeit gibt die subjektive Zurechnung des Delikts als Verkehrspflichtverletzung generell keine Beschränkung der Haftung mehr ab.

2. Verkehrssicherungspflichten im Hinblick auf Gemeinschaftsanlagen

2.1 Wege

Für die Bestimmung von Umfang und Intensität der erforderlichen Verkehrssicherung für Straßen und Wege, kommt es grundsätzlich auf die

- örtlichen Verhältnisse,
- die Art und Wichtigkeit eines Verkehrsweges
- die Stärke des Verkehrs sowie auf
- die Zumutbarkeit der Verkehrssicherung an (BGH, NJW 1991, 33).

Danach ergeben sich die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht für Wege innerhalb der Kleingartenanlage aus ihrer Zweckbestimmung und Funktion. Das Wegenetz in der Kleingartenanlage hat vor allem eine (innere) Erschließungsfunktion. Die Wege sollen den fußläufigen Zugang zu den einzelnen Gartenparzellen, zum Vereinsheim und anderen gemeinschaftlichen Einrichtungen ermöglichen und ihrer Anbindung an das öffentliche Straßennetz dienen, Hauptwege ggf. darüber hinaus auch der Zufahrt von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zum Vereinsheim und anderen Gemeinschaftseinrichtungen oder als Durchgangs- bzw. Wanderwege durch die Anlage. Der Verkehrssicherungspflichtige hat also dafür zu sorgen, daß das Wegenetz in der Kleingartenanlage diesen Verkehrsbedürfnissen Rechnung trägt. Er muß in geeigneter objektiv zumutbarer Weise alle Gefahren ausräumen und

erforderlichenfalls vor ihnen warnen, die für den Benutzer, der die erforderliche Sorgfalt walten läßt, nicht ohne weiteres erkennbar sind. Dabei sind auch der Verkehr – Zufahrt oder Zugang - sowie die Häufigkeit der Benutzung mit zu berücksichtigen.

Dem Sicherungspflichtigen obliegt es also, dafür Sorge zu tragen, daß sich die Wege in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden und einer Gefährdung für die Benutzer ausgeschlossen ist, zB. durch Schlaglöcher oder durch Bodenaushub zum Zwecke der Reparatur der im Weg verlegten Wasserleitung. Verstöße gegen diese Verkehrssicherungspflicht lösen im Falle der Verletzung des Benutzers Schadensersatzansprüche gemäß § 823 Abs. 1 BGBaus. Denn die Nichteinhaltung der Sicherungspflicht mit der Schadensfolge ist rechtswidrig und (zumindest) fahrlässig, weil sie ein pflichtwidriges Nichteinschreiten gegen die Gefahr einer Verletzung darstellt. In Betracht kommen in einem solchen Fall z. B. Ansprüche des Geschädigten auf Schmerzensgeld, Ansprüche der Krankenkasse wegen der Aufwendungen für Heilbehandlungen, Ansprüche des Arbeitgebers wegen Lohnfortzahlung im Krankheitsfalle.

Warnschilder bei verkehrsmäßig nicht (voll) gesicherten Wegen haben zumindest eine „Entlastungsfunktion“ für den Sicherungspflichtigen und können sich im Rahmen einer Mitverschuldung des Geschädigten gemäß § 254 BGB im Falle der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen auswirken.

Verkehrssicherungspflichtig ist derjenige, dem die Verwaltung der Kleingartenanlage obliegt. Das kann der Zwischenpächter sein, soweit er selbst die Kleingartenanlage verwaltet, oder der örtliche Kleingärtnerverein, der für den Zwischenpächter und in seinem Auftrag die Verwaltung selbständig wahrnimmt.

Soweit ausnahmsweise Teile des Wegenetzes in der Kleingartenanlage, zB. der Hauptweg, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt sind, oder sonst dem öffentlichen Verkehr, zB. als Wanderweg, gewidmet sind, ist grundsätzlich der Träger der Wegebaulast für die Verkehrssicherheit verantwortlich. Träger der Wegebaulast sind in diesem Falle in der Regel die Gemeinden, die die Sachherrschaft über diese Verkehrsfläche ausüben.

a) Übertragung der Sicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht kann auf Dritte übertragen werden (BGH, NJW 1996, 2646). Eine solche Delegation der Sicherungspflichten setzt jedoch eine klare Absprache voraus, die eine Ausschaltung von Gefahren zuverlässig sicherstellt. In einem solchen Falle verengt sich die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich Verantwortlichen auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht.

b) Räum- und Streupflicht

Die Verkehrssicherung umfaßt auch die Räum- und Streupflicht. Inhalt und Umfang dieses Pflichtenkreises richtet sich vor allem nach der

- Art und Wichtigkeit des Verkehrsweges,
- seiner Gefährlichkeit sowie nach der
- Stärke des zu erwartenden Verkehrs.

Sie steht ferner – wie alle Verkehrssicherungspflichten - unter dem Vorbehalt des Zumutbaren, wobei es bis zu einem gewissen Grade auch auf die Leistungsfähigkeit des Sicherungspflichtigen ankommt (BGH, NJW 1991, 33).

Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Funktion der Wege innerhalb der Kleingartenanlage. Eine besondere Rolle spielen die öffentlichen Gehwege, die entlang der Kleingartenanlage führen.

Für Erschließungswege, die ausschließlich dem Zugang zu den einzelnen Gartenparzellen dienen, besteht nur ausnahmsweise eine Räum- und Streupflicht, wenn dies in den Gartenordnungen bzw. gemeindlichen Satzungen vorgesehen ist. Im übrigen handelt der Benutzer solcher Wege auf eigene Gefahr.

Anders zu beurteilen sind dagegen Wege, die als Durchgangswege Wanderern, Spaziergängern oder Fahrradfahrern ganzjährig offen stehen. Das gleiche gilt auch für Wege in der Kleingartenanlage, die vom öffentlichen Straßennetz zum Vereinsheim führen, das auch in den Wintermonaten bewirtschaftet ist. In diesen

Fällen hat der Sicherungspflichtige unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit dafür zu sorgen, daß Gefährdungen vermieden und diese Wege vom Schnee geräumt und entsprechende Streumaßnahmen durchgeführt werden. Die erforderlichen Streumaßnahmen richten sich nach den Umständen. Sie sind in angemessener Zeit zu wiederholen, wenn das Streugut seine Wirkung verloren hat.

Eine noch strengere Räum- und Streupflicht besteht bei Gehwegen, die entlang der Kleingartenanlage führen. Soweit es sich um öffentliche Wege handelt, ist zwar die Gemeinde sicherungspflichtig. In der Regel wird jedoch diese Sicherungspflicht auf die anliegenden Grundstückseigentümer übertragen, die ihrerseits wiederum die Pächter der Anliegergrundstücke beauftragen können, diese Versicherungspflicht wahrzunehmen. Eine solche Aufgabenübertragung ist rechtlich zulässig, setzt aber die Aufsicht und Kontrolle der ursprünglich Verpflichteten voraus. Wie üblich richten sich die erforderlichen Räum- und Streumaßnahmen nach den Umständen des Einzelfalles. Außerhalb geschlossener Ortschaften besteht zwar für den Fußgängerverkehr – hier also für Gehwege, die entlang einer Kleingartenanlage führen – grundsätzlich keine Sicherungspflicht. Eine Streupflicht zu Gunsten von Fußgängern hat aber die Rechtsprechung für solche Gehwege anerkannt, die einzelne Ortsteilen verbinden (BGH, VersR 1995, 721; OLG Düsseldorf, VersR 1996, 79). Der Sicherungspflichtige braucht jedoch keine zwecklosen Maßnahmen zu ergreifen, zB. bei andauerndem Schneefall oder eisbildenden Regen, wenn dies zwecklos wäre (BGH, NJW 1985, 482: OLG Hamm, VersR 1997, 68). Deshalb ist erst nach Aufhören des Schneefalls mit dem Streuen zu beginnen. Bei leichtem Schneefall kann es schon während des Schneefalls erforderlich sein, mit grobem Streumitteln zu streuen. Außergewöhnliche Glätteverhältnisse erfordern ein besonders intensives Streuen auch im Hinblick auf die zeitliche Folge (BGH, NJW 1985, 482).

2.2 Bäume in Kleingartenanlagen

Die Verkehrssicherungspflicht erfaßt auch Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren, die von Bäumen ausgehen, durch herunterfallende Äste, durch Wind und Schnee geschädigte oder sonst kranke Bäume. Der Sicherungspflichtige hat daher die Bäume innerhalb der Kleingartenanlage in gewissen zeitlichen Abständen zu überprüfen, ob von ihnen Gefahren ausgehen. Das gilt auch für unter Schutz

gestellte Bäume. Die Baumschutzregelungen entziehen zwar den geschützten Baum der freien Verfügungsgewalt des Berechtigten. Der Eigentümer oder sonst Berechtigte bleibt aber verpflichtet, den Baumbestand in angemessenen Zeitabständen zu überprüfen und Baumschäden der Baumschutzbehörde zu melden. Grundsätzlich genügt dabei eine äußere Zustands- und Gesundheitskontrolle. Eine eingehende fachmännische Untersuchung ist nur bei Feststellung verdächtiger Momente notwendig. Einzelne Bundesländer haben in rechtlich zulässiger Weise die Verkehrssicherungspflicht für geschützte Bäume von dem Baumeigentümer auf die Naturschutzbehörde verlagert.

Bleibt der Eigentümer sicherungspflichtig und will er einen geschützten Baum aus Verkehrssicherungsgründen fällen, ist die Baumschutzbehörde zu einer gewissenhaften Prüfung und ggf. zur Erteilung der Fällgenehmigung verpflichtet. Soweit der später den Schaden verursachende Zustand bereits bei der Prüfung des Sachverhalts vorhanden war, erkannt werden konnte, aber trotzdem nicht zur Erteilung der Fällgenehmigung führte, trägt die Baumschutzbehörde die Verantwortung für die nicht erteilte Genehmigung. Die falsche Entscheidung stellt dann eine Pflichtverletzung dar (OLG Hamm, NZV 1994, 27) mit den sich daraus ergebenden Haftungsfolgen. .

2.3 Spielflächen

Die Verkehrssicherung von Spiel- und Sportanlagen ist im Hinblick auf alle Gefahren notwendig, die nach dem Erscheinungsbild der Anlage vom Benutzer nicht zu erwarten sind (OLG Köln, VersR 1990, 871). Zu berücksichtigen ist hierbei, daß das Augenmerk der Spieltreibenden in erster Linie dem Spiel dient. Die Sicherheitsanforderungen haben diesen Umstand ebenso einzukalkulieren wie die Erfahrungstatsache, daß die individuelle Aufmerksamkeit im Rahmen einer Gemeinschaft abnimmt. Dies wiederum hat zur Begründung einer Verkehrsanschauung geführt, die z.T. sehr hohe Erwartungen an die Sicherheit von Spielanlagen stellt. Den Sicherheitspflichtigen trifft somit in Anbetracht der Eigengefahr der Spielenden eine umfassende Verantwortung dafür, daß alle das normale Risiko überschreitende Gefahren ausgeschaltet sind. Spielende Kinder sind besonders wenig gefahrbewußt. Deshalb ist der Sicherungspflichtige gehalten, die bestimmungsgemäßen Benutzer vor Gefahren zu schützen, die über das übliche

Risiko der Spielplatzbenutzung hinausgehen, und für Benutzer nicht vorhersehbar oder nicht ohne weiteres erkennbar sind (OLG Düsseldorf, NJW – RR 1999, 1621). In dieser Entscheidung hat das OLG Düsseldorf u.a. festgestellt, daß der Sicherungspflichtige im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht Holzgeräte auf Spielflächen auf Unebenheiten an Kanten, Ecken und Überständen regelmäßig überwachen und instandhalten muß.

Andererseits stellt die Rechtsprechung zum Umfang der Verkehrssicherungspflicht bei der Gestaltung von Abenteuerspielplätzen nicht die Anforderungen, die für einen im üblichen Sinne sicheren Verkehrsbereich gelten (BGH, NJW 1978, 1626). Bei Abenteuerspielplätzen gelten eher die Maßstäbe für eine sportliche Betätigung, bei der überschaubare und von vornherein erkannte Gefahren in Kauf genommen werden. Denn ein solcher Spielplatz soll in besonderer Weise die Freude am Abenteuer und am Bestehen eines Risikos vermitteln, um seine Benutzer auf die Gefahren des täglichen Lebens einzustellen und sie lernen zu lassen, diese zwar zu wagen, sie aber auch zu beherrschen.

Im übrigen geht die Rechtsprechung bei der Verkehrssicherungspflicht auf Spielplätzen grundsätzlich davon aus, daß auf den konkreten Benutzerkreis abgestellt wird. Dabei wird auch zugrunde gelegt, daß sich die Benutzer nicht besonders leichtsinnig verhalten (OLG Karlsruhe, NJW – RR 1997, 23; OLG München, VersR 1994, 997;).

Auch wenn anerkannten Rechts ist, daß auf die Sicherheit von Kinderspielplätzen mit Rücksicht auf die Unerfahrenheit und den Leichtsinn von Kindern besonders zu achten ist, erfordern wetterbedingte Gefahren keine besonderen Sicherheitsvorkehrungen. Denn dies würde erfordern, daß je nach Wetterlage die Benutzung einer Spielplatzes insgesamt oder einzelner Geräte verhindert werden müßte. Im Einzelfall mag das zwar denkbar sein, daß die Sicherungspflicht bei ganz ungewöhnlichen Wetterlagen derartiges Einschreiten erfordert. Eine witterungsbedingt gefrorene Sandauflage als Aufprallschutz ist aber nach der Rechtsprechung keine ungewöhnliche Wetterlage. Denn Spielplätze müssen nicht frei von allen Risiken sein (OLG Karlsruhe, NJW – RR 1998, 1323; BGH, VersR 1988, 823).

Die Verkehrssicherungspflicht bezieht sich sowohl auf die Errichtung von Spielplätzen mit Spielgeräten als auch auf ihre Wartung und Erhaltung. Unter welchen technischen Anforderungen Spielplätze zu errichten sind, ergibt sich grundsätzlich aus den einschlägigen DIN-Vorschriften. Die DIN-Norm 7926 „Kinderspielplätze“ legt hierbei die sicherheitstechnischen Anforderungen fest, die den Benutzer bei bestimmungsgemäßem oder vorauszusehenden Gebrauch der Geräte weitgehend von Gefahren schützen. Diese Norm nennt im wesentlichen Schutzziele, die auf verschiedene Weise erreicht werden können.

Im einzelnen werden zB. bei Schaukeln

- die Konstruktion, Belastbarkeit und Standsicherheit, ferner
- die Aufhängungen, der Sitz, das Gerüst und Fallhöhe festgelegt. Gleiches gilt für Rutschen, Seilbahnen und Wippen.

Die im Handel erhältlichen Spielgeräte haben durch die allgemeine TÜV-Abnahme durch den Gerätehersteller die Garantie, daß die entsprechenden DIN-Vorschriften eingehalten wurden. Bei ordnungsgemäßer Aufstellung dieser nach DIN-Vorschriften erbauten Geräte ist der Verkehrssicherungsspflicht bei Aufstellung des Spielgeräts genüge getan.

Bei selbstgebauten Abenteuer- und Naturspielplätzen, wie zB. bei Baumhäusern, empfiehlt es sich, diese individuell hergestellten Spielplätze vom TÜV abnehmen zu lassen. Mit einer solchen Abnahme ist die Verkehrssicherungspflicht bei der Erstellung des Spielplatzes erfüllt.

Gemäß den geltenden Sicherheitsvorschriften bedürfen Spielplätze einer regelmäßigen Wartung und Pflege. Dabei wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

- einmal wöchentlich Begehung des Spielplatzes mit visueller Kontrolle auf Beschädigung oder besondere Vorkommnisse;
- einmal im Monat ein gründlicher Kontrollgang, bei dem auch alle Geräte auf ausreichende Festigkeit untersucht werden sollten;
- einmal im Jahr eine intensive Überprüfung mit eventueller Generalüberholung. Zu Spielplätzen in Kleingartenanlagen s. Fachberater 1995, S. 6 bis 9.

2.4 Gartenteiche

Teiche dauf Privatgrundstücken gleich welcher Art und Größe stellen für kleine Kinder eine erhebliche Gefahrenquelle dar. Das zeigen schon die zahlreichen in der Rechtsprechung behandelten Fälle (vgl. BGH, NJW 1993, 1531; OLG Karlsruhe, VersR 1998, 861; 1991, 785; OLG Koblenz, NJW – RR 1985, 1426). Indes muß – wie der BGH wiederholt (zuletzt NJW 1994, 3348) entschieden hat, nicht jeder abstrakten Gefahr durch vorbeugende Maßnahmen begegnet werden. Eine absolute Sicherheit kann und muß nicht gewährleistet sein. Es bedarf vielmehr nur solcher Sicherungsmaßnahmen, die ein verständiger und umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren und die ihm den Umständen nach zumutbar sind (BGH, NJW 1994, 3348; OLG Koblenz, NJW – RR 1995, 1426).

Das gilt grundsätzlich auch für den Schutz von Kindern. Allerdings ist zu berücksichtigen, daß sie aufgrund ihrer Unerfahrenheit, ihres Leichtsinns und Spieltriebs bei zugleich nicht hinreichend ausgeprägtem Gefahrenbewustsein besonders gefährdet sind. Der Sicherungspflichtige muß daher wirksame und auf Dauer angelegte Schutzmaßnahmen ergreifen, um Kinder vor Unfällen als Folge ihrer Unerfahrenheit und Unbesonnenheit zu schützen. Das gilt insbesondere für die Gefahren die von einem Gartenteich ausgehen, da Wasser einen großen Reiz auf Kinder ausübt und im Unglücksfall schwerste Schäden drohen. Der Verkehrssicherungspflichtige muß daher den Teich als Gefahrenquelle in geeigneter Weise absichern. Tut er das nicht, so haftet er im Schadensfalle. Welche Sicherungsmaßnahmen im Einzelfall erforderlich und ausreichend sind, hängt von den konkreten Umständen ab, zB. der örtlichen Lage des Gartenteiches und des natürlichen Zugangs zum Teich.

Die Verkehrssicherungspflicht entbindet die Eltern jedoch nicht von der Aufsichtspflicht bzw. andere mit der Aufsicht beauftragte Personen. Diese sind primär aufsichtspflichtig. Die Sicherungserwartungen an den Verkehrssicherungspflichtigen reduzieren sich durch die vorangige Verpflichtung der Eltern, wenn sie sich gleichzeitig auf dem Grundstück aufhalten. Ist die mangelnde Aufsichtspflicht der Eltern primär schadensursächlich können keine Schadensersatzansprüche aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden.

2.5 Vereinsheime

Die Errichtung und Unterhaltung von Vereinsheimen hat den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu genügen. Durch diese ist zugleich der Umfang der privatrechtlichen Verkehrssicherungspflicht maßgeblich vorbestimmt. Das betrifft im Einzelnen insbesondere

- die Standsicherheit, den Erschütterungs- und Brandschutz sowie
- den Schutz gegen schädliche Einflüsse, die Verwendung von Bauprodukten ferner
- Wände, Pfeiler, Stützen, Dächer, Treppen, Fenster, Türen.

Strenge Anforderungen sind an die Sicherung des Zugangs zu stellen und die Sicherung von Treppen (Außentreppen) insbesondere im Hinblick auf Ausrutschgefahren (Streupflicht).

Technische Apparaturen wie Heizung und Öltanks bedürfen der regelmäßigen Wartung, wobei die Wartungsabstände einzuhalten sind, die normalerweise mit Sicherheit ausreichen um das ständige gefahrlose Funktionieren der Anlage zu gewährleisten.

Besondere Anforderungen sind an Vereinsheime zu stellen, in denen der Öffentlichkeit zugängliche Gaststätten betrieben werden (BGH, NJW 1988, 1588, BGH, VersR 1991, 358). Der Betreiber der Gaststätte haftet auch für den Außenbereich der Gaststätte, insbesondere für Zugänge und Parkplätze.

3 Haftung bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherung knüpft

- an die Beherrschung eines bestimmten Sachbereichs an, aus dem sich Gefahren für Dritte ergeben können (Zustandsverantwortlichkeit) und
- an die faktische Verantwortungsübernahme für die verkehrsübliche Sicherheit.

Verkehrssicherungspflichtig ist danach jeder, der in der Lage ist, über die Sache zu verfügen. Das ist nicht nur der Eigentümer des Grundstücks, sondern auch der Pächter (Zwischenpächter) des Kleingartenlandes, sofern er die Verwaltung der

Kleingartenanlage selbst wahrnimmt. Verwaltet der örtliche Kleingärtnerverein die Kleingartenanlage, ist dieser verkehrssicherungspflichtig.

Der Verein als solcher kann nicht selbst faktisch handeln. Er handelt durch seine Organe bzw. die hierfür bestellten natürlichen Personen. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht kann daher nur durch ein Mitglied des Vorstandes oder einen „besonderen Vertreter“ erfolgen. Besonderer Vertreter kann nach der Rechtsprechung nicht nur der verfassungsmässige Vertreter sein, sondern jeder Vereinsfunktionär, der mit bestimmten Aufgaben betraut wird (BGH, NJW 1918, 115; BGH, NJW 1986, 2941). Dem Verein steht es nicht frei, zu bestimmen, für wen er haften will.
Hat das Vorstandsmitglied oder der bestellte besondere Vertreter die erforderlichen Vorsorgemaßnahmen zur Verkehrssicherung unterlassen, haftet gemäß § 31 BGB der Verein für den Schaden, der durch das pflichtwidrige Unterlassen entstanden ist. Handlung i.S.d. § 31 BGB ist nicht nur positives Tun, sondern jedes schadenstiftende Verhalten. Die „Handlung“ kann daher auch in einer Unterlassung bestehen, wenn im Einzelfall eine Rechtspflicht zum Handeln besteht.

Das Vorstandsmitglied bzw. der „bestellte Vertreter“ können die konkreten Erfüllungshandlungen der Verkehrssicherungspflicht an bestimmte Vereinsmitglieder delegieren, diesen also die Durchführung der Sicherungsmaßnahmen übertragen. Die Aufsichts- und Kontrollfunktionen verbleiben jedoch beim primär Verpflichteten.

Hat es der Verein unterlassen, ein Vorstandsmitglied oder einen besonderen Vertreter mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten zu beauftragen, dann liegt nach der Rechtsprechung ein Organisationsmangel vor, den der Verein zu vertreten hat. Unter Organisationsmangel wird die Pflicht verstanden, für bestimmte wichtige Aufgaben, deren Überwachung und Leistung ein besonderes Maß an Verantwortung erfordert, entweder ein Vorstandsmitglied oder einen „besonderen Vertreter“ zu bestellen. Zu diesem Aufgabenbereich gehört auch die Verkehrssicherung und die Erfüllung der daraus erwachsenen Pflichten. Im Hinblick auf die Verkehrssicherung ist anzunehmen, daß bei sachgerechter Organisation die Verletzung der Verkehrssicherung hätte vermieden werden können.

4 Lösungsmöglichkeiten

Die Verkehrssicherungspflicht beruht auf dem Gedanken, daß jeder der Gefahrenquellen schafft, die notwendigen Vorkehrungen zum Schutze Dritter zu treffen hat. Dabei ist die Gefahrenquelle nicht mehr adäquat ursächlich, für den eingetretenen Schaden, wenn die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind, aber nicht beachtet werden.

Die Sicherungsvorkehrungen, d.h. die einzelnen vorbeugenden Maßnahmen sind unterschiedlich. Sie hängen von der Gefahrenquelle ab und den Anforderungen, die im konkreten Fall an die Sicherheitserwartung zu stellen sind. Allgemein gültige Anforderungen, deren Verwirklichung die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht beinhaltet, gelten nur für DIN-Normen und sonstige technische Überwachungsvorschriften bzw. TÜV-Überprüfungen Insoweit stellt die Einhaltung dieser Vorschriften eine Möglichkeit dar, Verkehrssicherungsprobleme zu lösen. Damit sind jedoch noch nicht alle Verkehrssicherungsprobleme, die in Kleingartenanlagen auftreten können, gelöst.

Den umfassendsten Schutz bei einer Inanspruchnahme wegen des Vorwurfs, die Verkehrssicherungspflicht verletzt haben, bietet die Haftpflichtversicherung. Denn diese Versicherung kann letztlich die materiellen Folgen eines nach § 823 BGB begründeten Haftungsanspruchs abdecken. Um einen umfassenden Versicherungsschutz zu gewährleisten ist es daher erforderlich, eine Versicherung abzuschließen, die den Bedürfnissen der Kleingärtnerorganisation und der von ihr verwalteten Kleingartenanlage entspricht.

Bericht der Arbeitsgruppen zu den Themen:

AG I. „Finanzen und Steuern“

AG II. „Bodenbelastungen“

AG III. „Verwaltung von Zwischenpachtverträgen“

AG IV. „Verkehrssicherungspflicht“

Bericht aus der Arbeitsgruppe zum Thema:

Finanzen und Steuern
Steuerliche Folgen wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe
in Kleingartenverbänden

Berichterstatter: Hans-Dieter Desel, Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

Die Arbeitsgruppe hat zum vorgenannten Themenkreis Fragen zu fünf Schwerpunkten erörtert:

1. **Zuwendungsrecht (Spendenrecht)**

2. **Vermögensverwendung bei Auflösung eines Vereins und bei Wegfall des gemeinnützigen Zwecks**

3. **Arbeitsverhältnisse im Kleingartenverein**

4. **Mittelverwendung und Rücklagen**

5. **Kassenführung, Buchhaltung und Jahresabschluß**

Zu 1.

Barzuwendungen (Barspenden) müssen durch den Verein in der Buchhaltung bzw. im Kassenbericht erfaßt werden. Es empfiehlt sich, ein eigenes Konto für die vereinnahmten Zuwendungen einzurichten. Ebenso wird empfohlen, die Verwendung der vereinnahmten Zuwendungen für gemeinnützige Zwecke in der Buchhaltung bzw. im Kassenbericht nachzuweisen.

Sachzuwendungen erscheinen mangels Zahlungsflusses nicht im Kassenbericht. Daher sollen diese Sachzuwendungen in einem separaten Verzeichnis erfaßt werden. Teilweise verlangen Finanzämter bereits Aufstellungen über die vereinnahmten Bar- und Sachzuwendungen, abzugeben zusammen mit der Körperschaftsteuererklärung alle drei Jahre.

Zuwendungsbestätigungen dürfen für Sachzuwendungen nur erteilt werden, wenn diese in den gemeinnützigen Bereich des Vereins gelangen. Für Spenden für eine Tombola (wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb) sind daher Zuwendungsbestätigungen nicht zulässig.

Das gilt auch für Spenden (auch Umlagen), die für die Durchführungen von Vereinsfeiern oder andere „kulturelle“ Veranstaltungen dieser Art von den Mitgliedern aufgebracht werden. Auch diese stehen im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und sind daher nicht begünstigt.

Es wird empfohlen, solche Spenden dem gemeinnützigen Bereich des Vereins zuzuführen. Dann sind steuerlich begünstigte Zuwendungsbestätigungen zulässig. Fehlende Mittel für die „kulturellen“ Veranstaltungen können aus Überschüssen aus anderen Bereichen des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs genommen werden.

Der Wert einer Sachspende muß geschätzt werden. Eine Schätzung durch den Verein im Einvernehmen mit dem Spender ist immer besser als eine Schätzung durch das Finanzamt.

Dringend empfohlen wird, die Zuwendungsbestätigung von zwei Vorstandsmitgliedern unterschreiben zu lassen. Dies hat nichts mit Mißtrauen gegenüber Vorstandskollegen zu tun. Aus der Zuwendungsbestätigung ergeben sich aber Haftungsansprüche gegenüber dem Verein, sollte sich diese als falsch erweisen. Gründe für eine Falsch – Bestätigung können vielschichtig sein. Insbesondere kommen aber Gefälligkeitsbestätigungen in Betracht. Ein persönlicher Vorteil muß dabei nicht einmal der Grund sein.

Über die Regelung, daß die Zuwendungsbestätigung von zwei Vorstandsmitgliedern unterschrieben wird, sollte ein Vorstandsbeschluß protokolliert werden. Satzungsbestimmungen, nach denen der Verein oder der Verband immer von zwei Vorstandsmitgliedern vertreten wird, reichen hier unter Umständen nicht aus.

Zu 2.:

Nach § 55 Absatz 1 Nummer 4 der Abgabenordnung darf das Vermögen bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall des gemeinnützigen Zwecks der kleingärtnerischen Nutzung nur für (andere) steuerbegünstigte, gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Die Finanzämter verlangen durchweg, daß diese Bestimmung in die Satzung des Vereins bzw. des Verbands aufgenommen wird.

Es wird empfohlen, in der Satzung diese Bestimmung dahingehend zu konkretisieren, daß das Vermögen bei Vereinsauflösung dem Stadt-, Kreis- oder Bezirksverband oder dem Landesverband zufließt. Damit kann dieses Vermögen weiterhin für die Förderung des Kleingartenwesens eingesetzt werden.

Zu 3.

Finanzielle Risiken bergen die Zahlungen der Vereine an ihre Mitglieder und Dritte als Gegenleistung für Dienstleistungen aller Art.

Als Beispiele wurden genannt die Putzfrau, die das Vereinsheim säubert; Zahlungen an Mitglieder für Gemeinschaftsarbeit, die über die Pflichtstundenzahl hinausgeht; Zahlungen für qualifizierte Handwerksleistungen in Einzelfällen (z.B. Reparatur der Wasserleitung der Anlage oder der Heizung im Vereinsheim) oder die Zahlung von Aufwandsentschädigungen an Vorstandsmitglieder.

Aufwandsentschädigungen an Vorstandsmitglieder werden regelmäßig nicht im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses gezahlt. Dem Vorstand obliegt die Leitung eines

Vereins oder Verbands und er ist daher nicht weisungsgebunden. Damit fehlt ein entscheidendes Merkmal des Arbeitsverhältnisses.

Sozialabgaben fallen daher für Aufwandsentschädigungen nicht an. Eine Lohnversteuerung entspricht ebenfalls nicht den gesetzlichen Vorschriften. Letztlich muß der Empfänger die Versteuerung der Aufwandsentschädigungen selbst im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung vornehmen. Darin kann er aber seine tatsächlich entstandenen Kosten im Zusammenhang mit der Vorstandsarbeit absetzen (bspw. Fahrtkosten, Telefonkosten).

Die Problematik der Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit Zahlungen des Vereins an seine Mitglieder im Rahmen der Gemeinschaftsarbeit und an Dritte konnte nur angeschnitten werden. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, diesem Thema ein eigenes Seminar des BGD zu widmen.

Zu 4.:

Die Bildung von Vermögen in einer steuerlich gemeinnützigen Organisation widerspricht der gesetzlichen Bestimmung, daß die Mittel zeitnah für den steuerbegünstigten Zweck verwendet werden müssen (§ 55 Absatz 1 Nummer 5 der Abgabenordnung). Die Teilnehmer des Arbeitskreis berichten aus ihrer Erfahrung, daß die Finanzämter zwar nicht sofort die Steuerfreistellung (steuerliche Gemeinnützigkeit) widerrufen, aber kurze Fristen für die Auflösung und Verwendung des angehäuften Vermögens setzen.

Für diesen Fall wird empfohlen, einen Vorstands- oder Mitgliederbeschluß über die Durchführung einer Investition (bspw. Erneuerung Wasserleitung, Zaun, Gerätehaus, Gemeinschaftstoilette) und der Bildung einer zweckgebundenen Rücklage für dieses Vorhaben herbeizuführen.

Zu 5.:

Die Teilnehmer des Arbeitskreises berichten, daß sich die Kassenwarte vieler Vereine Anleitungen für die Führung des Kassenbuchs, für die Erstellung der Buchhaltung und für die Fertigung der Jahresabschlüsse wünschen. Auch die Aufstellung eines Musters für einen Kontenrahmen wird gewünscht, ausgerichtet auf die Besonderheiten eines Kleingartenvereins.

Das Thema sollte zum Gegenstand einer Schulungsveranstaltung des BDG für Multiplikatoren gemacht werden.

Einige Landesverbände bieten EDV-Programme für ihre Vereine an, die ein Buchhaltungsprogramm und entsprechende Anleitungen einschließen.

Bericht aus der Arbeitsgruppe zum Thema:

Bodenbelastungen

Moderator und Berichterstatter:
Dr. Rudolf Trepte, Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

Die Entwicklung der menschlichen Kultur ist mit der Erzeugung bzw. Freisetzung und Anreicherung von Schadstoffen der verschiedensten Art untrennbar verbunden. Durch Rohstoffgewinnung und Verarbeitung wurden z.B. Schwermetalle aus ihrer gewachsenen natürlichen Bindung herausgelöst. Neue Werkstoffe werden erfunden, deren unschädliche Beseitigung nicht oder kaum gelöst ist, sie werden zu Abfall. Durch Verbrennungsprozesse, über Abfälle, Abwässer, Klärschlämme, über Abtrieb, Verschleiß und Korrosion von Metallen und anderen künstlich erzeugten Materialien, aber auch über Agrochemikalien und durch die Bodenbearbeitung, durch Abgase und Stäube aus dem Verkehr u.v.a.m. werden Stoffe freigesetzt, die sich mehr oder minder weit in der Welt verbreiten. Am umweltschädlichsten ist jedoch die konzentrierte Verbringung in die Umwelt, wie über Mülldeponien, über langjährige Düngung vor allem mit Klärschlämmen, entlang der Verkehrswege usw. Dabei geht es nicht nur um Schwermetalle, wie Blei, Cadmium, Arsen, Kupfer, Quecksilber, Chrom, Nickel, Zink u.a., sondern auch um andere Stoffe, die eine Schadwirkung gegenüber Mensch und Lebewesen in der Umwelt (z.B. im Boden) entfalten können, wie die krebserzeugenden polycyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe, die z.B. in Kohle und Erdöl enthalten sind und die polychlorierten Biphenyle, wie sie in Kühlmittel, Weichmachern und Isoliermaterial Verwendung fanden. Schadwirkung geht aber auch von Halogenen und Cyaniden aus. Dass diese Dinge als Schadstoffe, insbesondere auch im Boden und oftmals über diesen vermittelt, in der Nahrungskette eine Rolle spielen können, ist untrennbar mit dem menschlichen Leben und mit der Befriedigung der wachsenden Bedürfnisse der Menschen verbunden. Sie sind im menschlichen Lebensumfeld vorhanden. Deswegen bedarf es **erstens** konkreter Kenntnisse über Ihre Wirkung und über die Möglichkeiten, mit ihnen verantwortungsbewußt umzugehen. Vor allem muss es darum gehen, keine Ängste zu schüren, sondern dann verantwortungsbewußt die Gartenfreunde zu informieren, wenn ein begründeter Verdacht auf Altlasten in der Kleingartenanlage besteht. **Zweitens** haben vor allem die Verbände und Vereine die Aufgabe, im Interesse der Mitglieder wirksam zu werden. Das heißt auch, keine allgemeine öffentliche Diskussion vom Zaun zu brechen, die letztlich sich gegen die Kleingärten richten kann. Es geht darum, die Anlagen zu erhalten und sie nicht ohne konkrete Prüfung des Sachverhaltes zur Disposition zu stellen. Für das Problem der Bodenbelastung gelten vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 27.04.1998 und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999. Daraus ergibt sich **drittens,** dass die von Altlasten Betroffenen konkret informiert werden müssen, was bei welcher Belastungsart konkret zu tun ist. Denn nur bei einer Gasemission, bei der z.B. ein Aufhalten in der Laube nicht mehr möglich ist, steht die Frage des Aufgebens des Standortes, während einer Bodenkontaminierung durch die Bewirtschaftungsweise und durch Nutzungseinschränkungen entgegengewirkt werden kann. **Viertens** wird es unumgänglich sein, einer Ängste schürenden allgemeinen Diskussion über Altlasten dadurch entgegenzuwirken, dass in jedem Kreis- bzw. Bezirksverband eine Arbeitsgruppe Bodenbelastung gebildet wird, die in einem Altlastenkataster überhaupt erst einmal mögliche Verdachtsflächen erfaßt. Nur

auf diesen Flächen wird erforderlichenfalls eine Untersuchung des Bodens durchzuführen sein. Zweifelsohne ist **fünftens**, unabhängig von evtl. Altlasten, die Festsetzung von Kleingärten als Dauerkleingärten in Bebauungsplänen weiter zu forcieren. Es muss das Ziel sein, möglichst alle Kleingartenanlagen auf diese Weise weitsichtig zu sichern. Von den Kommunen muss gefordert werden, bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen auch die angrenzenden Kleingartenanlagen mit zu überplanen, damit keine zusätzlichen Kosten entstehen. Aber auch von der Möglichkeit, vor allem in den ostdeutschen Bundesländern, Kleingartenanlagen in den Flächennutzungsplänen bestimmter auszuweisen (z.B. in Form „Grünfläche / Dauerkleingärten“) sollte überall Gebrauch gemacht werden. Auf alle Fälle ist auch zu erreichen, dass die Kleingartenanlagen einen festen Bestandteil in Grünflächenplänen und -konzeptionen bilden. Durch ein solches Herangehen kann zuerst einmal ausgeschlossen werden, dass bei Altlastenverdacht nur in Richtung Aufgeben der Kleingartenanlage gedacht wird und keine Überlegungen angestellt werden, wie trotzdem die Anlage als Bestandteil des städtischen Grüns durch darauf abgestellte Nutzung zu erhalten ist. Die Arbeitsgruppe empfiehlt **sechstens** dem Präsidium des BDG, einen Arbeitskreis „Altlasten“ evtl. unter Einbeziehung des Wissenschaftlichen Beirates zu bilden, von der Empfehlung zu erarbeiten wären, um die Problematik aus

- fachlicher Sicht (Probleme und Maßnahmen bei vorhandenen Altlasten, die durch die Gartenfachberatung zu vermitteln sind),
- rechtlicher Sicht (Probleme und Möglichkeiten zur rechtlichen Absicherung der weiteren Gartennutzung und des Erhalts der Anlage bzw. der Klärungsmöglichkeiten bei erzwungener Aufgabe der Anlage, die die der rechtlichen Beratung und Betreuung der Betroffenen zugrunde gelegt werden können) und aus
- Sicht der Durchsetzung politischer Forderungen (insbes. im Zuge der Aufklärung der Gemeinderäte und der Mitarbeiter der Ämter, einschl. der Sicherung eines guten Zusammenwirkens mit ihnen) befördern zu können.

Bericht aus der Arbeitsgruppe zum Thema:

Verwaltung von Zwischenpachtverträgen

Berichterstatter: Heinrich David, Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

Vorgabe: Referat von Dr. jur. Uwe Kärsten
„Verwaltung von Kleingartenpachtverhältnissen“
Verwaltungsauftrag an Verein, Verwaltung durch Dritte,
Ankauf von Kleingartenflächen

Auftrag: Es sollte geprüft werden, ob die o.a. Aufgabenbereiche in den angewandten Verfahrensweisen den gestellten Anforderungen weiter gerecht werden
und/oder welche Möglichkeiten bieten sich zur Verbesserung?

Diskussionsinhalte

- Verwaltungsauftrag an Kleingärtnervereine
  Anhand praktizierter Pachtverhältnisse z.B. in Bochum (Westfalen), Strehlitz (Brandenburg), Kassel (Hessen) und Altmark (Sachsen-Anhalt) bestätigte sich, dass es neben dem Pachtverhältnis: Grundstückseigentümer./. Kreis/Regionalverband nach wie vor Pachtverhältnisse zwischen Grundstückseigentümer und unmittelbar mit dem jeweiligen Kleingärtnerverein gibt. In der Mehrzahl befinden sich diese Pachtformen jedoch in den alten Bundesländern. Auch gibt es noch, wenn auch selten, das Pachtverhältnis Grundstückseigentümer und Kleingärtner direkt.

Zusammenfassende Diskussionsergebnisse

1. Die in der jetziger Form angewandten Modelle zur Verwaltung und Anwendung von Pachtverträgen im Sinne geltender aktueller Rechtsgrundlagen haben sich bewährt und sollten beibehalten werden. Wenn Änderungen erforderlich, dann nur unter dem Gesichtspunkt aktueller Erforderlichkeiten.
2. Wegen der zur Zeit noch bestehender unterschiedlicher Bezeichnung (Namensgebung) von Pachtverhältnissen, soll angestrebt werden, dass beim Abschluß neuer Verträge folgende Benennungen gelten:

Pachtverhältnis:	
Grundstückseigentümer ./. Kleingärtnerverband	= Zwischenpachtvertrag
Kleingärtnerverband ./. Verein	= Pachtvertrag
Verein ./. Vereinsmitglied	= Unterpachtvertrag
Grundstückseigentümer ./. Mitglied	= Pachtvertrag

Anmerkung: Bestehende Pachtverhältnisse behalten natürlich ihren Status und Namen. Sie brauchen nicht geändert werden.

3. Ergibt sich die Notwendigkeit des Abschlusses eines neuen Zwischenpachtvertrages, so ist auf jeden Fall zu prüfen, inwieweit der Grundstückseigentümer - insbesondere die Kommune - als Verpächter einen

finanziellen Beitrag zu den laufenden Unterhaltungs- und Sanierungskosten als Förderungsbeitrag einbringen will. In der Regel wäre dieses bei der Pachtpreisfestsetzung möglich. Auch gilt zu prüfen, wer zahlt die öffentlich rechtlichen Lasten. Bei erfolgreicher Verhandlung sind hierzu die getroffenen Vereinbarungen als Vertragsinhalt festzuschreiben.

Verwaltung durch Dritte
Status: Grundstückseigentümer hat Pachtvertrag unmittelbar mit dem einzelnen Kleingärtner abgeschlossen.

Wünschenswertes Modell wäre, es gibt ein Verein und der Vorstand bzw. ein Vorstandsmitglied verwaltet im Auftrag des Grundstückseigentümers und der Einzelpächter die Pachtverhältnisse. Akzeptiert der Grundstückseigentümer den Verein nicht, so ist auch eine Verwaltung durch eine Immobilienfirma (Makler) oder ein Rechtsanwalt denkbar.
Anmerkung: Diese Form der Pachtverwaltung ist äußerst selten.

Ankauf von Kleingartenflächen
„Kleingärten auf Pachtflächen“ ist die gewachsene Historie des Deutschen Kleingartenwesens. Das sollte gegenwärtig und auch in Zukunft stets so bleiben. Für diese Form der kleingärtnerischen Nutzung, der Naherholung und der sozialpolitischen Bedeutung übernehmen Kleingärtnerorganisationen Verantwortung. Das erlassene Sondergesetz mit den entsprechenden Pachtrechtnormen hat dazu klare Zielsetzungen. Werden nunmehr Kleingärtnerorganisationen oder sogar Einzelpächter durch den Ankauf ihrer Pachtflächen zu Grundstückseigentümer, ist der Schritt zu einer anderen Zielsetzung nicht weit. Daher wird der Ankauf von Kleingartenflächen verneint. Sollte jedoch aus städtebaulicher oder sozialer Verantwortung ein Ankauf die letzte Chance zum Erhalt der Kleingartenfläche sein, so sollte dieser nur vom Stadt-, Kreis- oder Regionalverband erfolgen, sofern er schon Zwischenpächter ist.

Bericht aus der Arbeitsgruppe zum Thema:

„Verkehrssicherungspflicht“

Berichterstatter: Rolf Neuser, Siegen
Präsidiumsmitglied des BDG

Die Verkehrssicherungspflicht in Kleingartenanlagen und die sich daraus ergebenden Haftungsfolgen wurde von der AG in drei besonders bedeutsame Sachgebiete unterteilt:

1 Öffentliche Wege innerhalb der Anlage
2 Gartenteiche
3 Spielplätze

1. Öffentliche Wege innerhalb der Anlage

Während reine Erschließungswege in der Regel hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht keine Probleme darstellen, ist bei Wegen, die der Allgemeinheit zugänglich sind, dafür Sorge zu tragen, daß sie keine Gefahrenquellen bergen. Die Verpächter (Grundstückseigentümer) haben regelmäßig durch Vertrag in zulässiger Weise die Verkehrssicherungspflicht auf den Nutzer (Verein) übertragen.

Sofern der Eigentümer weiterhin zur Unterhaltung der Wege verpflichtet ist, hat der Verein in Ausübung seiner Verkehrssicherungspflicht dafür Sorge zu tragen, daß der Eigentümer dieser Verpflichtung nachkommt. *Unterhaltspflicht ist ein Teil der Verkehrssicherungspflicht!* Die vom Verein getroffenen Maßnahmen (Aufforderungsschreiben, Gesprächsnotizen usw.) sind zu dokumentieren, damit im Schadensfall der Beweis geführt werden kann, daß der Verkehrssicherungspflicht entsprochen wurde.

Das Aufstellen von Hinweisschildern kann nicht von der Verkehrssicherungspflicht befreien. Abgesehen davon, daß Kleinkinder oder evtl. Ausländer den Sinn der Schilder nicht erkennen können, kann nicht einseitig diese Rechtspflicht beseitigt werden. Gleichwohl ist das Aufstellen von Schildern durchaus sinnvoll (z. B. „Kein Winterdienst“, „Vorsicht, schlechte Wegstrecke!“ usw.), weil sie im Rahmen eines evtl. Mitverschuldens des Verletzten und Anspruchstellers bedeutsam sein können.

Die Sperrung eines öffentlichen Weges durch den Verein ist nicht zulässig. Dies kann nur durch einen Verwaltungsakt der zuständigen Behörde geschehen. Dies hindert jedoch den Verein nicht, nach Einbruch der Dunkelheit die Tore zu verschließen. Auch die vorübergehende Sperrung, z. B. bei einem Gartenfest ist zulässig.

Gefahrenquellen durch hohe Bäume am Wegrand sind regelmäßig zu beseitigen. Über die Maßnahmen des Vereins ist zu evtl. Beweiszwecken Buch zu führen. Wird die vom Verein für die Verkehrssicherheit für nötig gehaltene Fällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung versagt, ist dies zu dokumentieren, damit sich der Verein exkulpieren kann.

In jedem Falle ist der Abschluß einer **Haftpflichtversicherung** durch den Verein dringend anzuraten, da die Delikthaftung gem. § 823 Abs. I BGB auch bei Vorliegen

eines evtl. Mitverschuldens bei Mängeln an Wegen selten völlig ausgeschlossen werden kann.

2. Gartenteiche

Die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht sind bei Gartenteichen besonders hoch. Hier ist das Gebot zu Sicherungsmaßnahmen aus dem vorangegangenen gefahrschaffenden Tun (Anlegen des Teiches) gegeben. Die Einfriedung mit einem Zaun, der leicht von Kindern überwunden werden kann, ist u. U. unzureichend. Die Möglichkeit der Anbringung eines fest verankerten Gitters wenig unter der Wasseroberfläche wäre eine gute Sicherungsmöglichkeit.

Neben der Haftung des Pächters ist beim Eintritt eines Schadens bei Kindern regelmäßig auch die Mithaftung der Eltern im Rahmen der elterlichen Aufsichtspflicht zu prüfen. Die Rechtsprechung hat die Haftung im Laufe der letzten Jahre stetig mehr von den Pächtern (oder Eigentümern) auf die Eltern verlagert.

Wie bei allen Delikthaftungen gem. § 823 Abs. I BGB muß die Möglichkeit des Schadenseintritts durch die Gefahr vorhersehbar und naheliegend sein. Ein Schadensereignis, das gänzlich außerhalb jeder vernünftigen Erwartung eintritt, wird nicht zu einer Haftung des Pächters führen können.

In jedem Fall empfiehlt sich für den Pächter, der einen Gartenteich angelegt und damit eine mögliche Gefahrenquelle geschaffen hat, der Abschluß einer **Haftpflicht-versicherung**.

3. Spielplätze – Spielgeräte

Verfügt der Kleingärtnerverein über einen Kinderspielplatz, obliegt ihm auch insoweit die Verkehrssicherungspflicht. Relativ unproblematisch ist die Einrichtung des Spielplatzes mit Spielgeräten, die TÜV-geprüft sind. Hier ist jedoch die regelmäßige Kontrolle der Geräte auf evtl. Schäden, die eine Gefahrenquelle für Kinder darstellen könnten, erforderlich. Über die Durchführung der Kontrollen muß zu Beweiszwecken Buch geführt werden. Festgestellte Mängel müssen unverzüglich behoben oder das Spielgerät aus dem Verkehr genommen werden.

Selbst konstruierte Spielgeräte (Holz- oder Eisengeräte) sollten unbedingt vor Inbetriebnahme vom TÜV abgenommen werden. Dabei wird nicht nur das Gerät selbst einer Prüfung unterzogen. Auch die Beschaffenheit und Tiefe des Untergrundes (Sand) und die evtl. möglichen Fallhöhen werden in die Prüfung einbezogen. Auch hier sind regelmäßige Folgekontrollen durch einen Beauftragten des Vereins und deren Dokumentation erforderlich.

Die Auswahl des Vereinsbeauftragten muß gem. § 831 BGB mit der erforderlichen Sorgfalt erfolgen. Der Beauftragte muß die Gewähr dafür bieten, daß er der Erfüllung dieser Aufgabe auch gewachsen ist.

Auch hier ist der Abschluß einer Haftpflichtversicherung für den Kleingärtnerverein unerläßlich.

Leitthemen der Schriftenreihe

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

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

Heft	70	1991	Die Entwicklung des Kleingartenwesens im europäischen Raum
Heft	71	1991	Das Bundeskleingartengesetz in den neuen Bundesländern - aktuelle Einführungsprobleme des neuen Rechts -
Heft	72	1991	Kleingärten - für Freizeit und Gesundheit in Familie und Gesellschaft
Heft	73	1991	Neuzeitlicher Pflanzenschutz Gemüseanbau Das Laubenangebot aus 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
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Garten
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt - Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement