



Landeshauptstadt Potsdam

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Kleingartenverein „Bergauf“ e. V.
Herr
Peter Raddatz
Am Pfingstberg 10
14469 Potsdam

Ihre Antwort an Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen
Bereich Grünflächen
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

Auskunft erteilt Herr Schnelle
Telefon 0331 289- 4609
Telefax 0331 289- 844616
Dienstgebäude Friedrich-Engels-Straße 103
Zimmer 3.37
E-Mail Kleingarten@Rathaus.Potsdam.de
Aktenzeichen 453.1 KGG-KGA21_2023_1
Datum 14. Juli 2023

Prüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit gem. § 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Sehr geehrter Herr Raddatz,

auf den von Ihnen mit Schreiben vom 14.02.2022, hier eingegangen am 17.02.2022, gestellten Antrag auf Prüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, Az. 453.1 KGG-KGA21_2023_1, ergeht folgender

Bescheid:

1. Dem Kleingartenverein „Bergauf“ e. V. wird nach Prüfung der Finanzunterlagen, Dokumentation zur Geschäftsführung und der tatsächlichen Nutzung der Flächen die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit **mit den Auflagen**:
 - Der Verein muss seine Satzung gemäß § 2 Nr. 3 BKleingG insoweit ergänzen, dass bei Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.
 - Bei zukünftigen Pächterwechseln muss dokumentiert werden, dass die baulichen Anlagen der zu übergebenden/übernehmenden Parzelle den Vorgaben des BKleingG entsprechen

anerkannt. Für die Erfüllung der zuerst genannten Auflage (Ergänzung der Satzung) gewähre ich Ihnen eine Frist von **einem Jahr** ab Erstellung dieses Schreibens. Falls Sie die Auflage vor Ablauf der Frist erfüllen, können Sie sich gern mit mir in Verbindung setzen.

2. Den Widerruf der vorläufigen Anerkennung behalte ich mir vor.
3. Die Entscheidung ergeht gebührenfrei.



Telefon: 0331 289-0
Telefax: 0331 289-1155
E-Mail:
poststelle@rathaus.potsdam.de
Internet: www.potsdam.de

Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
UST-IdNr.: DE138408386

Landeshauptstadt Potsdam
Stadtkasse
IBAN: DE65 1605 0000 3502 2215 36
BIC: WELADED1PMB
Mittelbrandenburgische Sparkasse



Begründung:

I.

Mit Schreiben vom 14.02.2022 haben Sie als Vorsitzende/r für die Kleingartensparte „Bergauf“ e. V. die Prüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit beantragt. Hierzu wurden für den Nachweis der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit folgende Prüfungen durchgeführt:

1. Eintragung der Kleingärtnerorganisation in das Vereinsregister
2. Prüfung der Geschäftsführung
3. Prüfung der Satzungsbestimmungen
4. Prüfung der tatsächlichen Flächennutzung („Drittel-Regelung“)

II.

Die Anerkennung und die Prüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit beruhen auf den §§ 2 und 20 a Nr. 4 S. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Brandenburg vom 22.04.1993 zu „Anerkennung und Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit von Kleingärtnerorganisationen sowie für die regelmäßige Prüfung der Geschäftsführung der als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisationen“. Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam ist gemäß § 20a Nr. 4 S. 2 BKleingG i.V.m. § 1 Abs. 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Kleingartenrecht für die Erteilung der Anerkennung und die Prüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit zuständig.

Die Schwerpunkte der durchgeführten Prüfung waren:

1. Eintragung der Kleingartenorganisation in das Vereinsregister

Die Rechtsfähigkeit ist die Fähigkeit Träger von Rechten und Pflichten zu sein. Nach § 21 BGB erlangt der Verein/Verband Rechtsfähigkeit durch die Eintragung in das Vereinsregister des zuständigen Amtsgerichts. Die Rechtsfähigkeit stellt den Verein/Verband auf eine Stufe mit der natürlichen Person mit Ausnahme der Bereiche, in denen Rechte und Verantwortung nach der Natur der Sache nur ein Mensch und nicht eine künstlich geschaffene Rechtsperson haben kann. (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 2, Rn. 8)

- Der Verein ist im Vereinsregister eingetragen und trägt die Vereinsregisternummer 275 P beim Amtsgericht Potsdam

2. Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Wesentliche Voraussetzung für die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit ist, dass sich die Kleingartenorganisation „der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft.“ Hierunter fällt nicht nur die Kassen- und Rechnungsprüfung, sondern die Prüfung der gesamten Tätigkeit der Kleingartenorganisation. Denn die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit setzt nach § 2 BKleingG voraus, dass die Kleingartenorganisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt, erzielte Einnahmen

kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und dass sie selbstlos handelt. (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 2, Rn. 11)

- Der Verein führt ordentlich Aufzeichnungen der Buchführung. Es ist für einen sachkundigen Dritten möglich innerhalb angemessener Zeit ohne Hinzunahme weiterer Unterlagen, die Einnahmen-Überschuss-Rechnung nachzuvollziehen.
- Für den Zeitraum 2017 – 2019 wurde ein Freistellungsbescheid eingereicht.

3. Prüfung der Satzungsbestimmungen

Der Zweck der Kleingärtnerorganisation muss nach der Satzung auf die ausschließliche oder überwiegende Förderung des Kleingartenwesens im Allgemeinen und der Vereinsmitglieder im Besonderen gerichtet sein (§ 2, Nr. 1 BKleingG). Diese Förderung muss mit den Regelungen und Zielsetzungen des BKleingG übereinstimmen. Dazu gehört insbesondere die selbstlose An- und Weiterverpachtung (§ 4, Abs. 2, S. 1 BKleingG) von Kleingartenland, die Beratung und Betreuung der Mitglieder in Fragen der Gartenbewirtschaftung, die Unterstützung und Hilfeleistung bei der Verwaltung von Kleingartenanlagen und die Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben, etwa im Bereich der Sicherstellung der kleingärtnerischen Nutzung, der Einhaltung der Gartenordnung u. a. m. Aus der Satzung muss sich ergeben, dass die Kleingartenorganisation diese Ziele anstrebt. Dies allein genügt jedoch nicht; erforderlich ist darüber hinaus, dass die Kleingärtnerorganisation diese Ziele mit ihrer tatsächlichen Geschäftsführung auch wirklich verfolgt. (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 2, Rn. 12)

- Die Satzung entspricht nicht den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes. Der Verein muss seine Satzung gemäß § 2 Nr. 3 BKleingG insoweit ergänzen, dass bei Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.

4. Prüfung der tatsächlichen Flächennutzung

Die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung als ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist ein zentrales Merkmal des Kleingartens. Verdeutlicht wird dies durch die „Insbesondere-Regelung im § 1 BKleingG. Danach dient der Kleingarten vor allem der „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf“. Gartenbauerzeugnisse im Sinne des BKleingG sind Obst, Gemüse und andere (gartenmäßig gewonnene) Früchte, z. B. Kräuter. Daraus ergibt sich, dass unter Gartenbauerzeugnissen einjährige und mehrjährige Gartenprodukte zu verstehen sind. (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 1, Rn. 5 f)

Die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung i. S. des § 1, Abs. 1, Nr. 1 BKleingG umfasst nicht nur die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten. Sie schließt auch eine andere gärtnerische Nutzung nicht aus. Hierzu gehören: der Anbau von Zierpflanzen (Zierbäume und -sträucher), die Anlage von Rasenflächen oder kleinen der Größe des Kleingartens entsprechenden Gartenteichen/Biotopen. Dabei bleibt die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten unabdingbares Begriffsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung. (vgl. Friedrich, NJ 2003, 12ff).

Die Notwendigkeit der Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten als zwingende Voraussetzung der kleingärtnerischen Nutzung und damit der Kleingarteneigenschaft ergibt sich aus den verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Beschränkungen, denen Eigentümer von Kleingartenland unterliegen, insbesondere also aus der höchst zulässigen Pacht, der sich am ortsüblichen Pachtpreis im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als vergleichbare Bodennutzung orientiert sowie aus den begrenzten Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters (BGH NJ 2004, 510)

Zweites Element der kleingärtnerischen Nutzung ist die Nutzung des Kleingartens zu Erholungszwecken. Der Anbau von Obst, Gemüse und anderen Früchten muss aber die Nutzung der



Einzelparzelle maßgeblich prägen. Als Orientierungswert ist die sog. „Drittel-Regelung“ üblich. Danach ist mindestens ein Drittel der Gesamtfläche der Parzelle für die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten für den Eigenbedarf zu nutzen. Ein Drittel wird für Zierbepflanzung und den Rasenbereich und die Restfläche schließlich die sonstige Nutzung u. a. als Grundfläche für die Laube bzw. anderen zulässigen baulichen Anlagen und Wege innerhalb der Gartenparzelle verwendet. Die Nutzungsaufteilung in den Einzelgärten muss sicherstellen, dass die Erzeugung von Gartenbauprodukten den Charakter der Gesamtanlage maßgeblich mitbestimmt (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 1, Rn. 8 ff).

- Die tatsächliche Flächennutzung entspricht überwiegend den kleingärtnerischen Vorgaben. Die Drittelregelung aus Nutzpflanzen, Zierpflanzen und Freizeitfläche wurde überwiegend eingehalten.

Hinweis zum Bestandsschutz:

Der Bestandsschutz erlischt mit der Beseitigung der Laube. Der Bestandsschutz endet auch ohne Eingriff in die bauliche Substanz, soweit die geschützte Nutzung endgültig aufgegeben worden ist. Er deckt ebenso wenig eine Ersetzung durch eine neue Anlage wie den Aufbau eines zerstörten Bauwerks aus seinen noch vorhandenen Resten oder die Vollendung eines begonnenen Bauwerks, von dem einzelne Teile Bestandsschutz erlangt haben.

Andererseits folgt aus dem Bestandsschutz aber auch die Befugnis, das Bauwerk instand zu halten und Reparaturen durchzuführen. Auch hier gilt die Einschränkung, dass nur solche Reparaturen vom Bestandsschutz gedeckt sind, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor dem Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 18, Rn. 1).

Beruft sich ein Pächter auf Bestandsschutz – sei es, weil er behauptet, das Bauwerk sei von der zuständigen Behörde genehmigt und deswegen formell baurechtmäßig, sei es, dass er sich (nur) auf die materielle Baurechtmäßigkeit beruft –, so macht er im Wege einer Einwendung ein Gegenrecht geltend. Er leitet nämlich aus der Vergangenheit ein Recht ab, das es ihm ermöglicht, sich gegen ein Beseitigungsverlangen durchzusetzen, obgleich die beanstandete Nutzung (derzeit) materiell rechtswidrig ist und dies an sich für eine Untersagung ausreicht.

Der Pächter trägt damit die Beweislast für seine Behauptung, dass das Bauwerk vor Inkrafttreten des BKleingG bzw. dem 30.10.1990 formell oder materiell rechtmäßig gewesen ist (BVerwG NJW 2003, 3360; Beschl. V. 05.08.1991 – Az. 4 B 130/91 – juris; OVG Hamburg NordÖR 2019, 93 ff). (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 18, Rn. 2)

Mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages endet das kleingärtnerische Nutzungsrecht des weichenden Kleingärtners (Pächters) und damit auch das Recht, die Gartenlaube zu nutzen, obwohl die Vertragsbeendigung selbst das Eigentum an der Laube unberührt lässt (s. Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 3, Rn. 55).

Der Bestandsschutz, der auf den Schutz der ausgeübten Nutzung ausgerichtet ist, endet mit dem Pachtvertrag (so auch Otte, § 18 Rn. 4).

Das gilt nur dann nicht, wenn vereinbarungsgemäß die Laube vom Verpächter oder vom nachfolgenden Verpächter zu übernehmen ist. Die früher vertretene Auffassung zur weitergehenden Dauer des Bestandsschutzes wurde aufgegeben, nachdem der BGH entschieden hat, dass die Pflicht des Pächters zur Räumung der Parzelle neben der Übergabe des unmittelbaren Besitzes an dem Grundstück auch die Entfernung der Baulichkeiten umfasst, die der Pächter eingebracht oder von seinem Vorpächter übernommen hat, soweit diese Sachen nicht vereinbarungsgemäß vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter



zu übernehmen sind (BGH NJW-RR 2013, 910 ff.; BeckRS 2013, 11214). Wenn aber der Pächter bei Beendigung des Pachtvertrages selbst die dem § 3 Abs. 2 entsprechende Laube entfernen muss, kann § 18 nicht so weit zu verstehen sein, dass der Bestandsschutz auch das Recht beinhaltet, die eigentlich nicht rechtmäßige – aber bestandsgeschützte – Laube über die Beendigung des Pachtvertrages hinaus stehen zu lassen, während die dem § 3 Abs. 2 entsprechende Lauben zu beseitigen sind (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 2019, § 18, Rn. 5).

Somit ist bei Pächterwechsel zukünftig stets zu prüfen, ob die baulichen Anlagen einer Parzelle den Vorgaben des BKleingG entsprechen.

Nach den bei der Prüfung festgestellten Gegebenheiten, wird Ihnen die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit hiermit **vorläufig mit Auflagen anerkannt**.

Die Rechtsfolgen der Anerkennung dieses Bescheides treten mit dem Erstellungsdatum dieses Schreibens in Kraft. Die Kleingartenorganisation hat mindestens alle drei Jahre der zuständigen Behörde über ihre Tätigkeiten auf Anforderung zu berichten.

Hinweis:

Die Rechte und Pflichten des Vereins gegenüber dem zuständigen Finanzamt bleiben unberührt. Dies betrifft u. a. die Anzeigepflicht sowie das Verfahren der Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung einschließlich des Prüfungsrechts der Finanzbehörden in diesem Bereich.

Kostenentscheidung

Die Entscheidung ergeht kostenfrei.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Bescheid des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Potsdam kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam einzulegen.

Im Auftrag

Enrico Schnelle

SB Kleingarten