

Aus dem Vortrag Präsidiumsmitglied V. Kölzsch am 29.07.2022 in Sömmerda

Die Mitwirkungspflichten der Zwischen- und Unterpächter

Die Erklärung ist bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden vom **Eigentümer des Grund und Bodens** unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes abzugeben. **Eigentümer der Lauben sind die Unterpächter**, der Verein meist nur Eigentümer des Vereinshauses u.a. Baulichkeiten auf Gemeinschaftsflächen des Vereines.

- Aus dem (Schuld-) Pachtverhältnis ergibt sich in gewissem Umfang die allgemeine Pflicht zur gegenseitigen Unterstützung, sofern nicht gleichrangige eigene Interessen berührt werden ... So müssen Vertragspartner einander Bescheinigungen erteilen, Urkunden und Informationen zugänglich machen, die der Grundstückseigentümer für die Erarbeitung dieser Unterlagen benötigt.

Vertragspflichten gelten immer nur für die jeweiligen Vertragsparteien, also

- Grundstückseigentümer gegenüber dem Verband als Generalpächter,
- der Verband gegenüber dem Verein als Zwischenpächter,
- sowie in der Folge also dem Verein gegenüber dem Pächter (Eigentümer der Baulichkeit über 30 m²).

Auch bestehen diese Mitwirkungspflichten des Eigentümers/Pächters **nur insoweit**, als die Informationen **grundsteuerrelevant** sind!

Die Bewertung von Kleingartenflächen [§ 240 Abs. 1 BewG](#):

Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten auch **Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes**.

- *Zu der Nutzung Kleingartenland zählen ausschließlich Flächen i. S. d. Bundeskleingartengesetzes, die durch Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtner ohne Erwerbsabsicht genutzt werden. Diese Flächen dienen insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.*
- *Gartenlauben von mehr als 30 m² Brutto-Grundfläche gelten als Wirtschaftsgebäude. Zu der Nutzung über 30 m² zählen alle Stand- und Nebenflächen, einschließlich des überdachten Freisitzes einer Gartenlaube.*
- *Bei Gartenlauben unter 30 m² handelt es sich um Kleingarten- und Dauerkleingartenland.*
- *Bei den Vereinshäusern kommt es auf die jeweilige konkrete Nutzung an! Werden sie nicht als Wirtschaftsgebäude genutzt (nur gelegentliche Nutzung für Versammlungen u.ä.), sind sie nicht als Wirtschaftsgebäude im vorgenannten Sinne (über 30 m²) zu erfassen.*
- *Gemeinschaftsflächen sind als Gemeinschaftseinrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG von § 240 BewG erfasst!*

Der Ertragswert von Kleingartenflächen nach [§ 237 BewG](#)

Bei der Ermittlung des Ertragswerts für Kleingartenland und Dauerkleingartenland ist abweichend von den übrigen Festlegungen im § 237 BewG der **Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau anzusetzen**. Der Reinertrag ergibt sich aus der Summe der Produkte der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche und dem Reinertrag für das Freiland gemäß [Anlage 30 \(zu § 237 Abs. 5\)](#):

Bewertungsgesetz (BewG) / Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5) / Gärtnerische Nutzung		
<small>(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2296)</small>		
Nutzungsteil Gemüsebau		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingartenland	pro Ar	12,35