



Sachstand

Zweitwohnungsteuer bei Gartenlauben

Zweitwohnungsteuer bei Gartenlauben

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 – 122/18
Abschluss der Arbeit: 13. August 2018
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	Auslegung § 3 Abs. 2 BKleingG	4
3.	Ausdehnung der Zweitwohnungsteuer auf Gartenlauben	4

1. Fragestellung

Der Auftraggeber fragt, wie die Formulierung nach dem Bundeskleingartengesetz § 3 auszulegen ist, in der es heißt: „Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.“

Weiterhin soll erörtert werden, ob das Instrument der Zweitwohnsteuer aus rechtlicher Sicht auf Gartenlauben ausgedehnt werden kann und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen.

2. Auslegung § 3 Abs. 2 BKleingG

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG darf die Gartenlaube nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Nach dem Willen des Gesetzgebers ist die Gartenlaube einer der kleingärtnerischen Nutzung dienende, untergeordnete Nebenanlage, die dem Kleingärtner einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglicht und darüber hinaus dem Aufbewahren von Gerätschaften und Gartenbauerzeugnissen dienen soll.¹

Die Ausstattung der Laube mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasserbeseitigung) ist demnach nicht zulässig.² Hingegen sind Anschlusseinrichtungen zur Versorgung der Kleingärten mit Arbeitsstrom zum Betrieb der Gartengeräte zulässig. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass Einzelgeräte nicht auf Dauer mit Elektrizität versorgt werden.

Der Wasseranschluss ist in der Gartenlaube nicht zulässig, da sie kein dem Wohnen dienendes Gebäude ist, das mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen ist. Ebenso darf die Gartenlaube nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die Entsorgung können allenfalls Trockentoiletten verwendet werden.³

Von diesen Einschränkungen sind solche Lauben ausgenommen, die insoweit Bestandsschutz genießen, weil die Anlagen und Einrichtungen früher rechtmäßig eingebaut worden sind. Dies betrifft in der Regel Kleingartenlauben in den neuen Ländern. Außerdem gilt der Bestandsschutz für Wohnlauben oder früher rechtmäßig zum Wohnen genutzte Lauben.⁴

3. Ausdehnung der Zweitwohnungsteuer auf Gartenlauben

Für eine Gartenlaube kann Zweitwohnungsteuer fällig werden. Dazu führte das OVG Greifswald aus, dass Gartenlauben in einem Kleingarten nach § 3 Abs. 2 BKleingG der Zweitwohnungsteuer

1 BVerwG, DÖV 1984, 855.

2 BVerfG, NJW-RR 1998, 1166f.

3 Maincyk, BKleingG, § 3, Rn. 2.

4 Maincyk, BKleingG, § 3, Rn. 2.

unterliegen können, wenn sie zum dauernden Wohnen geeignet sind. Auf die tatsächliche Nutzung kommt es nicht an.⁵

Grundsätzlich sind Gartenlauben i.S.d. § 3 Abs.2 BKleingG von der Zweitwohnungsteuerpflicht befreit (so etwa § 3 Abs. 1 S. 5 KAG M-V). Darunter fallen solche Gartenlauben in Kleingärten, die zulässig sind. Diese Ausnahme gilt wiederum nicht für Gartenlauben, die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden (so etwa § 3 Abs. 1 S. 6 KAG M-V). Insofern unterliegen nur solche Lauben der Zweitwohnungsteuerpflicht, die zum dauernden Wohnen geeignet sind, mithin keine Lauben im engeren Sinne von § 3 Abs. 2 BKleingG sind.⁶

5 OVG Greifswald, NVwZ-RR 2013, 659f.

6 OVG Greifswald, NVwZ-RR 2013, 659f.