

Kleingartenrecht**Pachtzinsanpassung
auf Grund neuer Gutachten?**

Vereinbarungen über den Pachtzins für Kleingärten in Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) unterliegen den Beschränkungen des § 5 BKleingG. Diese Pachtzinsregelungen gelten für alle Kleingartenpachtverträge. Danach ist ein Pachtzins, der über dem höchstzulässigen Kleingartenpachtzins liegt, eine Vereinbarung zum Nachteil der Pächter und nach § 13 BKleingG nichtig. An die Stelle des überhöhten Pachtzins tritt der höchstzulässige gemäß § 5 BKleingG.

Rückforderung?

Der überbezahlte Pachtzins kann nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung von den Verpächtern zurückverlangt werden (Urteil des Landgerichts Potsdam vom 2. April 1998, Az. 31 O 19/97). Bemessungsgrundlage für den Pachtzins von Kleingartenland ist der durch Gutachten des Gutachterausschusses nach § 192 Baugesetzbuch festgestellte Pachtzins über den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau der jeweiligen Stadt oder Gemeinde, in der sich die Kleingartenanlage befindet. Das Vierfache dieses Pachtzinses ist gem. § 5 Abs. 1 BKleingG der höchstzulässige Kleingartenpachtzins.

Nach § 5 Abs. 2 BKleingG kann jeder Vertragspartner ein solches Gutachten über den Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau beantragen, mithin auch jeder einzelne Kleingarten-Unterpächter. Von besonderer Bedeutung sind diese Gutachten, wenn die Vertragsparteien über den ortsüblichen Pachtzins nicht einig sind bzw. die Eigentümer von Kleingartenflächen unzulässig hohe Pachtzinsen verlangen.

Liegt ein solches Gutachten vor, ist es für die Vertragsparteien nach § 5 BKleingG zwingende Grundlage der Pachtzinsberechnung. Liegt für eine Stadt oder Gemeinde kein Gutachten vor, kann der gutachterlich festgestellte Pachtzins einer nach Lage, Einwohnerzahl, Verkehrsanbindung und ggf. Nähe zu Absatzmärkten vergleichbare Stadt oder Gemeinde zu Grunde gelegt werden.

In den neuen Bundesländern waren zum 3. Oktober 1990 Gutachterausschüsse gem. § 192 Bau-

gesetzbuch noch nicht vorhanden und mussten erst eingerichtet werden. Gleichfalls lagen zu diesem Zeitpunkt auch noch keine Pachtansammlungen über gezahlte Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau vor. Es gab also keine Gutachten gem. § 5 BKleingG für Städte und Gemeinden im Beitrittsgebiet. Daher wurden vielfach mit den Bodeneigentümern Vereinbarungen über den zu zahlenden Pachtzins abgeschlossen, die meist, sobald Gutachten gem. § 5 BKleingG vorlagen, eine Angleichung des Pachtzinses vorsahen.

Im Land Brandenburg lagen bis zum Jahr 1992 nach unserem Erkenntnisstand keine Gutachten gem. § 5 BKleingG vor, einige wurden erst ab 1993 erstellt. In den Jahren 1994 und 1995 lagen dann zahlreiche Gutachten vor, die z.T. noch heute Grundlage der Pachtzinsberechnungen sind.

Auffallend sind die Unterschiede zwischen Gemeinden im Speckgürtel von Berlin und Gemeinden in größerer Entfernung von Berlin. Das zeigt sich an folgenden Beispielen:

Gutachten 1993 bis 1995:

Altkreis Kyritz 0,012 Mark/qm/Jahr
Ladeburg b. Bernau 0,04 Mark/qm/Jahr
Belzig 0,021 Mark/qm/Jahr
Eisenhüttenstadt 0,04 Mark/qm/Jahr
Lübben 0,048 Mark/m²/Jahr
Der durchschnittliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau lag für diese Städte und Gemeinden bei 0,0265 Mark/qm/Jahr.

Gutachten 1996 bis 1999:

Bad Liebenwerda 0,021 Mark/qm/Jahr
Nauen 0,022 Mark/qm/Jahr
Gransee 0,03 Mark/qm/Jahr
Strausberg 0,051 Mark/qm/Jahr
Birkenwerder 0,0361 Mark/qm/Jahr
Caputh 0,045 Mark/qm/Jahr
Der durchschnittliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüse-

anbau betrug hier 0,0325 Mark/qm/Jahr. Der Pachtzins liegt desto höher, je näher die Städte und Gemeinden an Berlin angrenzen.

Besonders hohe Werte wiesen die Gutachten in den Jahren 1993 bis 1995 für

Eberswalde mit 0,06 Mark/qm/Jahr
Zossen mit 0,0763 Mark/qm/Jahr
Brandenburg mit 0,07 Mark/qm/Jahr
Frankfurt/O. mit 0,08 Mark/qm/Jahr

auf, mit einem Durchschnitt von 0,07 Mark/qm/Jahr. Diese Werte lagen deutlich über den in vergleichbaren Städten ermittelten Werten. Nach Ablauf von drei Jahren wurden für die Städte Eberswalde, Zossen, Brandenburg und Frankfurt/O. neue Gutachten beantragt. Die neuen Gutachten ergaben folgerichtig niedrigere Pachtzinswerte – von 85,7 Prozent des vorherigen Pachtzinses in Brandenburg bis 34 Prozent in Zossen.

Nach den neuen Gutachten haben die Kleingärtner einen deutlich geringeren Pachtzins zu zahlen, der im Durchschnitt nur bei 57,5 Prozent des vorherigen Pachtzinses liegt. Eine Ausnahme bildete das Gutachten für die Stadt Fürstenwalde für das Jahr 1992, in dem ein Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in Höhe von 0,10 Mark/qm/Jahr angegeben wurde. Dieser Wert lag über dem Wert für die Stadt Frankfurt/O. und auch weit über den Werten, die sich aus anderen Gutachten für vergleichbare Städte zu diesem Zeitpunkt ergaben. Es wurde daher ein neues Gutachten für Fürstenwalde beantragt. Das neue Gutachten ergab einen Wert von 0,04 Mark/qm/Jahr und entsprach damit dem ortsüblichen Pachtzins vergleichbarer Städte.

Eine weitere Besonderheit gab es in Potsdam. In den Jahren 1991 bis 1993 wurde ein vereinbarter Pachtzins gezahlt. Seit 1994 wurde nach einem

Gutachten 0,06 Mark/qm/Jahr bezahlt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde der – für die Jahre 1991/1993 überbezahlte – Pachtzins gegenüber dem Verpächter aufgerechnet und zurück gefordert. Es kam zu einem Gerichtsverfahren, in dem der Verpächter den Wert aus dem o.g. Gutachten bestritt. In der Folge wurde vom Landgericht Potsdam für 1994 ein Gutachten des Oberen Gutachterausschusses beigezogen, das das vorhandene Gutachten korrigierte und einen Wert von 0,05 Mark/qm/Jahr aufwies. Es ist dies der hier bisher einzige bekannte Fall im Kleingartenwesen, dass ein geringerer Pachtzins im Rahmen eines Gerichtsverfahrens festgestellt wurde.

Kreisverbänden und Vereinen zu raten, sofern der derzeit gezahlte Pachtzins zu hoch erscheint, neue Gutachten zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass die Anfertigung der Gutachten drei und sechs Monate dauert. Die Gutachten sind daher rechtzeitig zu beantragen, um unverzüglich nach Ablauf der Dreijahresfrist die Anpassungserklärung nach dem neuen Gutachten abgeben zu können, damit im nächstfolgenden Zahlungszeitraum der Wert aus dem neuen Gutachten gezahlt werden kann. Sofern in Ausnahmefällen noch vereinbarte Pachtzinsen gezahlt werden, ist ebenfalls die Beantragung eines Gutachtens anzuraten. Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens liegen bei ca. 500 Mark.

Zu hohe Gebühren?

Die Kleingärtner und ihre Organisationen können durch die neuen Gutachten z.T. erhebliche Summen sparen. Das ist auch notwendig, da versucht wird, die Kleingärtner und ihre Organisationen in jüngster Zeit zunehmend mit hohen Gebühren für den zwangsweisen Anschluss an die Müllentsorgung, Abwasserentsorgung und Umlegung der Straßenausbaugesamtheiten durch die entsprechenden Satzungen zu belasten. Die durch die neuen Gutachten eingesparten Pachtzinsen könnten dann ggf. für die Abwehr der Zwangsanschlüsse verwendet werden.

LILIAN HOLM,
SYLVIA ROSE