

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e. V.

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 4

DR. CLEMENS BEWER
DR. HEINRICH QUINT
DR. WERNER ROTHENBURGER

angemessener Preis der
Kleingartenpacht



Verlag
„PFLUG und FEDER“
53 BONN — MAARGASSE 2

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichem Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Falle denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Der Inhalt der Hefte beschränkt sich auf jeweils nur eine Fragestellung. Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben, Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im März 1971

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Die kleingartenrechtlichen Vorschriften unterbinden den freien Pachtmarkt mit Kleingärten. Daher findet man nirgends einen marktgerechten Vergleichspreis. Alle Preise sind behördlich festgesetzt.

Gilt es, für ein bestimmtes Gelände, den angemessenen Kleingartenpachtpreis zu ermitteln, so bleibt der Vergleich mit anderen Kleingartengeländen ein erfolgloser Versuch.

Man wird daher Ertrag und Aufwand gegenüberstellen. Das Ergebnis erweist sich jedoch als problematisch. Denn Kleingärten werden nicht nur nach ökonomischen Maßstäben bewirtschaftet. Die außerökonomische Bedeutung bringt Unsicherheit in die Beurteilung.

Ist es überhaupt möglich, eine Sache zu bewerten, die keinen Markt hat und keine Kosten-Nutzen-Rechnung?

Im vorliegenden Gutachten werden Berechnungen aus vier unterschiedlichen Richtungen vorgeführt: Ertrag-Aufwand, Haushaltskostenersparnis, Vergleich mit Erwerbsgartenbau, Pachtpreissrahmen.

Jede Berechnung engt die außerökonomische Vielfalt ein, bis schließlich für den angemessenen Preis eine vernünftige Bewertungsspanne übrigbleibt.

Die Verfasser

G U T A C H T E N

in Sachen

des Notars A als Testamentvollstrecker des verstorbenen
Amtsgerichtspräsidenten i.R. B (Kläger)

gegen

die Stadt ... (Beklagte),
vertreten durch den Oberstadtdirektor.

A. Fragestellung und Zusammenhang

Mit Schreiben vom 14.1.1970 hat der 8. Zivilsenat des
Oberlandesgerichtes ... Beweiserhebung über folgende
Frage angeordnet:

Welche Kleingartenpachtpreise waren in den
Jahren 1965, 1966 und 1967 im Gebiet der
Stadt ... unter Berücksichtigung der ört-
lichen Verhältnisse und des Ertragswertes der
dort gelegenen Kleingartengrundstücke angemes-
sen?

Ursache der Auseinandersetzung ist das 30 142 m² große
Flurstück 89 der Flur 3 der Gemarkung ..., das sich im
Eigentum des Klägers befindet und mit Vertrag vom 26./
28.2.1963 bis 30.9.1973 an die Beklagte verpachtet wurde.
Die Pächterin war berechtigt, das Flurstück zur kleingärt-
nerischen Nutzung unterzuverpachten. Der Pachtzins wurde

zunächst mit 0,055 DM pro m² und Jahr festgelegt. Im Pachtvertrag ist aber aufgenommen worden, daß sich der Pachtzins während der Dauer des Pachtvertrages automatisch auf den jeweils für Kleingärten höchstzulässigen - ersatzweise auf den jeweils angemessenen - Pachtzins erhöht. Mit der Klageschrift vom 18.4.1967 wird von dem Testamentvollstrecker der Erbengemeinschaft B die Forderung nach Erhöhung des Pachtzinses gestellt. Als angemessen wird ein Pachtzins in Höhe von 5 % auf einen Bodenwert von 10,- DM/m², also 0,50 DM/m² und Jahr angesehen, der im Schriftsatz des Klägers vom 10.5.1967 ab 1965 gefordert wird, da seit 9.12.1964 die Höchstpreisvorschriften für Grundstücke sowie deren Vermietung und Verpachtung nicht mehr gelten.

Der vereinbarte Pachtpreis von 0,055 DM liegt im Rahmen der im gesamten Stadtgebiet gezahlten Pachtpreise für Kleingartenland, die am 1.1.1962 von der Ratsversammlung beschlossen wurden. Es gelten drei gestaffelte Sätze, wobei der obige Betrag die höchste Stufe darstellt. Inzwischen hat die Stadt ... mit Ratsbeschluß vom 24.1.1968 die Höchstsätze des Pachtzinses neu festgesetzt, so daß für die höchste Stufe 0,10 DM je m² und Jahr infrage kommen. Diese Erhöhung erfolgte aufgrund eines Sachverständigengutachtens. Sie wurde mit dem Urteil des Landgerichtes ... vom 24.1.1963 dem Kläger ab 1968 zugesprochen. Für die Zeit davor sollte aber der ursprünglich vereinbarte Pachtzins von 0,055 DM weiterhin Gültigkeit besitzen.

Gegen dieses Urteil legte der Kläger Berufung ein, mit dem Hinweis, daß in der Umgebung des Grundstückes Industriegelände für 150 - 170 DM/m² verkauft wurde und die

strittige Fläche als Lagerplatz mindestens 2,- DM/m² und Jahr Pacht einbringen würde. Als Mindestforderung wird wiederum 0,50 DM/m² Pachtzins gefordert.

Mit Beweisbeschluß vom 5.12.1969 wird ein Gutachtergremium zur Beantwortung der eingangs gestellten Frage berufen. Die Anfechtung des Klägers, daß die Zusammensetzung des berufenen landwirtschaftlich-gärtnerischen Gutachtergremiums ohne Beteiligung von Gutachtern der Industrie- und Handelskammer bzw. dem Verband der Makler einen angemessenen Pachtzins ohne Berücksichtigung gewerblicher Gesichtspunkte nicht berücksichtigen kann, wird mit Beschluß des Oberlandesgerichtes vom 29.12.1969 zurückgewiesen.

B. Maßstäbe der Beurteilung

Das zu begutachtende Grundstück liegt am südlichen Rand der Stadt. Es grenzt mit seinem südlichen Teil an die Ortsgrenze des Nachbarortes ... und damit an die Parkplätze der Messe. Es ist aus kommunalpolitischen Überlegungen bekannt, daß die Nachbargemeinde zur Zeit nicht geneigt ist, Flächen der Stadt ... zu nutzen. Eine Verwendung des Grundstückes für die Messe braucht also nicht unmittelbar in die Überlegungen einbezogen zu werden. Im Osten grenzt das Grundstück an Kleingartenanlagen, die teilweise der Stadt ..., teilweise Privateigentümern gehören. Die Kleingartenanlagen sind im Flächennutzungsplan der Stadt als solche ausgewiesen. Sie liegen an der fest ausgebauten E-Straße im Norden, das nördliche Gelände ist Wohngebiet. Die im Westen benachbarten Grundstücke an der K-Straße werden gewerblich genutzt, jedoch befindet sich zwischen dem Grundstück der

Erbengemeinschaft B und dem Gewerbegebiet an der K-Straße noch ein Gartengrundstück, das Privateigentum ist.

Vor der Verpachtung an die Stadt wurde die umstrittene Fläche landwirtschaftlich genutzt, die Verpachtung an die Stadt im Jahre 1963 für kleingärtnerische Nutzung bewirkte eine Erhöhung des Pachterlöses.

Die auf dem besagten Grundstück vorhandene Kleingartenanlage befindet sich in gepflegtem Zustand. In den Gärten stehen Lauben, die Nutzung erfolgt vorwiegend mit Obst, Gemüse und Blumen, in vielen Gärten sind kleine Rasenflächen angelegt. Nach Befragung des Vorstandes des Kleingartenvereins sind keine Parzellen ungenutzt, und es besteht eine laufende Nachfrage nach Kleingärten, die nicht berücksichtigt werden kann. Die Benutzer der Gärten kommen aus Arbeiter-, Angestellten- und Beamtenkreisen, und es sind überwiegend kinderreiche Familien.

Prüft man, welche Nutzungsmöglichkeiten derzeit für das Grundstück bestehen, so ist herauszustellen:

- Gewerbliche Nutzung ist, abgesehen vom Inhalt des Flächennutzungsplanes dadurch erschwert, daß die E-Straße eine reine Wohnstraße ist. Gewerbliche Nutzungen würden hier in der Regel durch Lärm und Schmutz stören und womöglich zu Schäden führen.
- Es ist nicht damit zu rechnen, daß die benachbarten Kleingartenkolonien ihre jetzige Nutzungsart verlieren, denn die Stadt ist Eigentümer eines Teiles der Flächen. Sie hat Interesse an der Bei-

behaltung der Kleingärten einmal aus sozialen Verpflichtungen und zum anderen zur Erhaltung des Grüngürtels um die Stadt.

Aufgrund dieser Einschätzung, liegt es nahe, das umstrittene Gelände jetzt und in der übersehbaren Zukunft als typisches Kleingartengelände anzusehen und nach dem Ertragswert der Fläche zu fragen, der sich aus kleingärtnerischer Nutzung ergibt. Es ist der Ertrag aus der Nutzung von gärtnerischen Pflanzen, Obst, Gemüse und Blumen. Der Bearbeiter von Kleingartenland spart Einkäufe an diesen Produkten, er muß jedoch Sachaufwendungen tätigen (Saatgut, Pflanzen, Dünger, Wasser usw.), um diesen Ertrag zu erwirtschaften. Er kann nicht seinen Arbeitseinsatz als Kostenbestandteil abrechnen, da es eine Freizeitbeschäftigung ist.

Die Gutachter sind der Überzeugung, daß nur durch eine Betrachtung von mehreren Seiten, durch Modellrechnungen und Vergleiche der Ertragswert von Kleingärten bestimmbar ist. Es werden deshalb 4 Alternativrechnungen angestellt, um die von dem Gericht gestellte Frage beantworten zu können:

1. Modellmäßige Ertrags- und Aufwandsrechnung für einen der betroffenen Kleingärten
2. Bestimmung der Haushaltskosten-Ersparnis durch Nutzung eines Kleingartens anhand statistischer Werte
3. Vergleich des Ertrages aus kleingärtnerischer Nutzung mit den Erträgen aus Gartenbaubetrieben
4. Eingrenzung des Kleingartenpreises anhand eines Preisrahmens für Geländepachtungen.

C. Ertrags-Aufwands-Modell

Der Modellrechnung wird ein Kleingarten von 350 m^2 unterstellt, da die Kleingärten auf dem umstrittenen Gelände etwa in dieser Größe ausgelegt sind. Auf dieser Fläche läßt sich der Obst- und Gemüsebedarf und ein Teil des Blumenbedarfs für einen 4-Personenhaushalt erzeugen, soweit er üblicherweise selbst herangezogen werden kann. Von der obigen Fläche sind für Begrenzungshecken, Wege, Laube, Sitzplatz und Kompostecke ca. 50 m^2 abzurechnen, so daß 300 m^2 zur Nutzung verbleiben. Die Nutzung sei aufgeteilt in:

130 m^2 Gemüsefläche	(Bohnen, Erbsen, Gurken, Tomaten, Möhren, Porree, Sellerie, Rosenkohl, Kohlrabi, Zwiebeln, Petersilie)
30 m^2 Erdbeeren	
80 m^2 Beerensträucher	(12 Stück, Johannis- und Stachelbeeren)
50 m^2 Obstbäume	(5 Stück, Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)
10 m^2 Zierpflanzen	(Sommerblumen, Schnittstauden, Zwiebelblumen)

Die Erlöse von dieser Fläche wurden ermittelt, indem unter dem Mittel liegende Erträge zu Endverkaufspreisen nach Marktberichten der Landwirtschaftskammer ... der Jahre 1965 - 1967 bewertet wurden. Es ergeben sich damit folgende Einnahmen:

130 m^2 Gemüse	250 kg x 0,60 DM	=	150,-- DM
30 m^2 Erdbeeren	30 kg x 1,40 DM	=	42,-- DM
80 m^2 Beerenobst	18 kg x 1,40 DM	=	25,20 DM
50 m^2 Obst	100 kg x 0,70 DM	=	70,-- DM
10 m^2 Blumen			<u>30,-- DM</u>
insgesamt also:			317,20 DM

Diesen Einnahmen stehen an Ausgaben gegenüber:

Pflanzgut	44,-- DM
Saatgut	34,-- DM
Düngemittel und Humus	30,-- DM
Schädlingsbekämpfungsmittel	16,-- DM
Wassergeld	30,-- DM
Geräteergänzung und Beschaffung	20,-- DM
jährlicher Kalkulationswert für Unterstellraum, Laube und Ein- friedung	70,-- DM
Beiträge für Gartenverein und Versicherung	<u>30,-- DM</u>
	274,-- DM

Aus der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben (86 % der Einnahmen) ergibt sich der Betrag von 43,20 DM, bei 350 m² also 0,123 DM je m². Da die Arbeitsleistungen als Freizeitbeschäftigung nicht bewertet werden können, stände dieser Betrag als tragbare Belastung für einen Pachtpreis zur Verfügung.

D. Haushaltskosten-Ersparnis

Bestimmung der einsparbaren Ausgaben durch Nutzung eines Kleingartens anhand statistischer Werte.

In dem Statistischen Jahrbuch der Bundesrepublik werden Wirtschaftsrechnungen von privaten Haushalten ausgewiesen. Von den beiden Typen "4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen" und "4-Personenhaushalt von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen" werden die interessierenden Daten gegenübergestellt.

Haushaltstyp 2

	1965	1966	1967	Ø
Netto-Einkommen jährlich in DM	11 523	12 178	12 102	-
Ausgaben für:				
Nahrungsmittel pflanz- lichen Ursprungs	1 336	1 348	1 316	1 333
Blumen, Gartenpflege, Nutztierhaltung	87	98	92	92

Haushaltstyp 3

Netto-Einkommen jährlich in DM	22 430	23 698	23 357	-
Ausgaben für:				
Nahrungsmittel pflanz- lichen Ursprungs	1 637	1 639	1 634	1 637
Blumen, Gartenpflege, Nutztierhaltung	193	193	189	192

Die Netto-Einkommen dieser Haushaltstypen entsprechen durch-
aus denen der Kleingartenpächter, so daß sie auch für diesen
Fall als repräsentativ anzusehen sind.

Aus den Bilanzierungen des Bundesministeriums für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten (z.B. Agrarwirtschaft Heft 2/1970)
ist abzuleiten, daß von den Nahrungsmitteln pflanzlichen Ur-
sprungs 34 % auf Obst und Gemüse entfallen. Aus den Einfuhr-
statistiken ist jedoch abzulesen, daß fast 50 % des Obst-
und Gemüseverzehrs aus importierten Arten besteht. Die An-
nahme, daß somit etwa 17 % der obigen Summe für heimisches
Obst und Gemüse zur Verfügung steht, ergibt Werte je Familie
von 227 bis 278 DM (17 % von 1 333 bzw. 1 637 DM).

Bei den statistischen Durchschnittsausgaben für Blumen, Gartenpflege und Nutztierhaltung ist das letztere Hobby zu eliminieren. Da das nur durch eine Schätzung erfolgen kann, soll von der Hälfte des gesamten Betrages für Blumen und Gartenpflege, also von 46 bis 96 DM ausgegangen werden. Von beiden Beträgen $227 + 46 = 273$ bzw. $278 + 96 = 374$ DM sind die Sachausgaben für die Erzeugung der Produkte abzuziehen, so daß der verbleibende Rest als obere Grenze einer Pachtbelastung anzusehen wäre. Würde man 86 % für diese Aufwendungen insgesamt berücksichtigen (vgl. Modellrechnung), dann wäre das ein Überschußbetrag zwischen 38 und 52 DM je Kleingarten, bei 350 m^2 , also 0,109 bis 0,149 DM/m².

E. Vergleich mit Gartenbaubetrieben

Vergleich des Ertrages aus kleingärtnerischer Nutzung mit den Erträgen aus Gartenbaubetrieben.

Der Arbeitskreis für Betriebswirtschaftliche Beratung am Institut für Gärtnerische Betriebslehre und Marktforschung der Technischen Universität ... gibt jährliche Kennzahlenhefte heraus, die aus Buchführungsergebnissen von Gartenbaubetrieben errechnet sind. Für einen Vergleich mit kleingärtnerischer Nutzung bieten sich nur die Betriebe an, die als sogenannte gemischte Betriebe ohne Sparte gezählt werden. Das sind also ca. 30 kleine Gartenbaubetriebe unter 0,5 ha Größe, die unter 10 % Glasflächen haben, Gemüse, Obst und Zierpflanzen erzeugen und an Endverbraucher verkaufen. Von diesen Betrieben wurde die Gruppe (etwa 1/3) der weniger erfolgreichen Betriebe für den Vergleich gewählt.

Diese Auswahl ist begründet, da die Nutzen-Kosten-Relation im Kleingarten ähnlich wie bei weniger erfolgreichen Gartenbaubetrieben ungünstig liegt. ¹⁾

Für die zu beurteilenden Jahre sind die ausgewählten Kennzahlen in folgender Übersicht ausgewertet

Jahre	1964/65	1965/66	1966/67	1967/68	Ø
Einnahmen aus gärten. Erzeugnissen	4,26	3,46	4,20	4,76	-
./. Sachaufwendungen	3,95	3,38	3,87	4,48	-
Nettoerfolg	0,31	0,08	0,33	0,28	0,25
alle Angaben in DM/m ² Nutzfläche					

In den Sachaufwendungen sind Saat- und Pflanzgut, Düngemittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Wasser, Hilfsmittel, Abschreibungen, Reparaturen, Steuern, Lasten und Fremdlöhne enthalten. Ausgeschlossen bleiben Pachten und Lohnanspruch des Betriebsinhabers. Überlicherweise schwanken die Werte von Jahr zu Jahr. Im Mittel der vier Jahre werden als Nettoerfolg 0,25 DM/m² Nutzfläche erwirtschaftet.

0,25 DM/m² wäre der durchschnittliche frei verfügbare Betrag für den Lohnanspruch des Besitzers, für die Pacht, bzw. die Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Auch wenn ein Lohnanspruch beim Kleingärtner nicht berücksichtigt werden kann, ist dieser Betrag nicht der oberen

1) 5 Betriebe sind reine Pachtbetriebe, die z.B. 1967 zwischen 0,02 bis 0,04 DM/m² Pacht bezahlten

Grenze eines aufzubringenden Pachtbetrages gleichzusetzen. Denn der Bewirtschafter eines erwerbsmäßigen Gartenbaubetriebes ist in seinen Aufwendungen sparsamer und liegt in seinen Erlösen höher als ein Kleingärtner. Das heißt, der Kleingärtner schneidet in seinem Ergebnis noch etwas ungünstiger ab. Es wird deshalb geschätzt, daß der hier ermittelte Nettoerfolg bei einer gärtnerischen Nutzung etwa halbiert werden muß, um den Nettoerfolg der kleingärtnerischen Nutzung ohne Lohnanspruch und Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu treffen, der als obere Pachtbelastung gelten kann. Somit ergibt sich ein Betrag von $0,125 \text{ DM/m}^2$ Nutzfläche.

F. Kleingartenpacht im Pachtpreisrahmen

Eingrenzung des Kleingartenpachtpreises anhand eines Preisrahmens für Geländepachtungen.

Die Würdigung der am freien Markt gebildeten Preise gibt stets eine Handhabe für die Beurteilung preislicher Angemessenheit. Denn die Teilnehmer am Markt haben durch Abtasten ihrer Möglichkeiten die Beurteilungsfehler weitgehend ausgeschaltet.

Der Marktpreisanalyse steht jedoch die Tatsache entgegen, daß für Kleingärtner die Bildung freier Marktpreise unterbunden ist. Auf die kleingartenrechtlichen Vorschriften sei in diesem Zusammenhang hingewiesen ¹⁾.

1) Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung v. 31.7.1919, RGBI 1919 S. 1371

Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung v. 26.6.1935, RGBI I 1935, S. 809

Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften i.d.F. v. 15.12.1944, RGBI I 1944, S. 347

Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften v. 28.7.1969, BGBl I, S. 1013.

Trotzdem besteht eine Möglichkeit, indem man die Preise für alle üblichen Stufen der Landverwendung zusammenstellt, um in diesem Rahmen einen für Kleingärten sinnvollen Bereich zu finden.

Die hier interessierenden Preise sind keine Kaufpreise, sondern Nutzungspreise, also Pachtpreise und Erbbauzinsen. Die Spanne der möglichen Landverwendungen reicht vom Bauplatz bis zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Der Erbbauzins für Bauplätze in bevorzugter Lage, wo hohe Grundstückspreise erlöst werden können, beträgt mehr als 1,-- DM je m² und Jahr, oft sogar mehr als 2,-- DM.

Für Bauplätze in zwar guter Lage, aber mit ausgeglichenem Angebot-Nachfrage-Verhältnis, also insbesondere in Neubaugebieten der mittleren und kleineren Städte oder der Stadtranddörfer erzielt man Erbbauzinsen zwischen 0,50 DM und 1,-- DM je m² und Jahr.

Bauplätze in stadtfernen Baugebieten oder in geringer Lage erbringen Erbbauzinsen zwischen 0,30 DM und 0,50 DM je m².

Nach den Bauplätzen sind die Freizeitgrundstücke zu nennen. Die teuerste Kategorie bilden hierbei die Campingplätze. Für einen Wohnwagenstandplatz werden häufig 5,-- DM bis

8,-- DM je m² und Jahr verlangt, sofern der Platz an einem reizvollen Fluß- oder Seeufer liegt. Bei weniger vorteilhafter Lage zahlt man 1,50 DM bis 4,50 DM je m² und Jahr. Diese Preise sind im vorliegenden Zusammenhang nicht zu gebrauchen. Denn mit dem Preis für einen Wagenstandplatz bezahlt man stets mehr als den Standplatz, nämlich die Mitbenutzung des anschließenden Ufer-, Wiesen- oder Waldgeländes, die hygienischen Einrichtungen und gegebenenfalls die Strom- und Wasserversorgungseinrichtungen. Solche Preiszusammenfassung verbietet den unmittelbaren Preisvergleich mit anderen Landbenutzungsarten.

Besser zum Vergleich geeignet sind die sogenannten Wochenendgrundstücke. In bevorzugter Lage am S-See beispielsweise kosten solche Grundstücke 0,50 DM bis 1,-- DM je m² Grundstücksmiete pro Jahr. Die übrigen Plätze am S-See kosten 0,30 DM bis 0,50 DM. Wochenendgrundstücke in den Gemarkungen am D-Gebirge, am S-Gebirge oder in Heidegemarkungen sind preiswerter. Wegen der Bestimmungen, die die Errichtung von Anwesen reglementieren, liegen die Wochenendgrundstücke überwiegend an den Ortsrändern. Die Preise lauten überwiegend 0,15 DM bis 0,30 DM je m². Bei besonderem Lagevorteil kommen selbstverständlich auch höhere Preise vor.

Die landwirtschaftlichen Pachtpreise bilden den unteren Bereich der Bodenbenutzungspreise. Je nach Bodengüte und Ortsentfernung kommen von Extremen abgesehen 0,01 DM bis 0,05 DM je m² in Betracht.

An die Landwirtschaft schließt das sogenannte Grabeland an. Es sind Flächen, die ihrer Art nach Acker sind, die jedoch in kleinen Stücken verpachtet werden. Die Pächter nutzen

das Grabeland zur Erzeugung von Gemüse, Obst, Kartoffeln und Zierpflanzen für den eigenen Bedarf. Grabelandstücke sind in der Regel 300 bis 600 m² groß, sind nicht eingezäunt und haben keine Bewässerungsmöglichkeit. Meistens handelt es sich um Flächen, die zur Ackerbewirtschaftung zu klein oder zu ungünstig geformt sind, z.B. um Ecken, die durch Bahnstrecke oder Straße abgetrennt sind von der Hauptfläche des Ackers, z.B. auch um die von Bebauung freizuhaltenen Landstreifen zwischen Ortsrand und Fernverkehrsstraßen. Grabeland trifft man nur in Ortsnähe an; die Pächter wollen es bequem zu Fuß erreichen können. Die Pachtpreise haben ihre Untergrenze bei dem ortstypischen Preis für gutes Ackerland. Die Obergrenze liegt etwa beim Doppelten dieses ortstypischen Ackerpachtpreises. In den Gemarkungen südlich und westlich der Landeshauptstadt beträgt die Preisspanne DM 0,05 bis DM 0,08 je m².

In größeren Städten hat das Grabeland untergeordnete Bedeutung. Hier überwiegt das Kleingartenland.

Kleingartenland dient demselben ökonomischen Zweck wie Grabeland, nämlich der Erzeugung von Gemüse, Obst, Kartoffeln und Zierpflanzen für den eigenen Bedarf der Pächterfamilie. Darüber hinaus bietet es Möglichkeiten zu außerökonomischer Freizeitgestaltung. Es weist in der Regel Merkmale von Wochenendgrundstücken auf: befestigte Zuwegung, Einzäunung, Wasserentnahmemöglichkeit, Möglichkeit zur Errichtung einer Laube. Dem Wesen nach stellt es die Brücke dar zwischen Grabeland und dem Freizeitgelände in einfacher Form.

Die ökonomische und die außerökonomische Funktion konkurrieren beim Kleingartenland. Von Parzelle zu Parzelle wechselt der Charakter. Die ökonomische Funktion überwiegt stets bei

Pächtern, die zu strenger Sparsamkeit genötigt sind. Sobald sich die finanziellen Verhältnisse lockern, beispielsweise durch Gehaltserhöhung, bekommt die Freizeitfunktion Bedeutung: man richtet eine kleine Liegewiese ein, verbessert die Laube, pflanzt Ziergewächse und schränkt entsprechend den Anbau von Nutzpflanzen ein.

Wessen Einkommen ausreicht, die Nahrungsbedürfnisse der Familie durch Einkauf zu decken und darüber hinaus für Freizeitgestaltung etwas auszugeben, ist kein typischer Kleingartenpächter. Vielleicht hat er einen Kleingarten, noch aus Zeiten geringerer Liquidität, und behält ihn aus Gewohnheit. Neu anpachten würde er jedoch keinen Kleingarten, sondern - wenn er sich überhaupt für ein Grundstück interessiert - ein reines Freizeitgelände. Hier findet er Befreiung aus der Enge der Kleingartenkolonie. Hier findet er auch angenehme landschaftliche Lage, eine Grundstückseigenschaft, die bei Kleingartenkolonien keine Rolle spielt.

Hiernach gliedert sich das Kleingartenland zwischen Grabeland und schlichtes Freizeitgelände ein. Dasselbe hat für den Pachtpreis zu gelten.

Zur Verdeutlichung wird die dargelegte Reihe der Preise in nachfolgender Übersicht wiederholt:

Bauplätze in bevorzugter Lage	überDM 1,--/m ² u. Jahr
Freizeitplätze " "	DM 0,50 bis 1,-- "
Bauplätze in guter Lage	DM 0,50 bis 1,-- "
Freizeitplätze " "	DM 0,30 bis 0,50 "
Bauplätze in geringer Lage	DM 0,30 bis 0,50 "
Freizeitplätze " "	DM 0,15 bis 0,30 "
Kleingartenland	DM 0,08 bis 0,15 "
Grabeland	DM 0,05 bis 0,08 "
Landwirtschaft	DM 0,01 bis 0,05 "

Seinem Charakter entsprechend ist das Kleingartenland zwischen die Preise für Grabeland und für Freizeitplätze in geringer Lage eingefügt.

Ein höherer Preis als 0,15 DM je m² Kleingartenland wäre nicht sinnvoll, weil man für diesen Preis bereits Grundstücke höheren Charakters pachten kann. Also wäre es wirtschaftlich unsinnig, würde man für einen Kleingarten höhere Preise bieten.

Ausnahmen und Extreme können trotzdem vorkommen. Das interessiert hier aber nicht; denn es geht um die Feststellung des Angemessenen.

Damit ist dargelegt, was im Jahr 1970 ein Pächter vernünftigerweise bieten kann, wenn er einen Kleingarten pachten möchte, nämlich

0,08 DM bis 0,15 DM je m² und Jahr.

An welcher Stelle dieser Spanne der im Einzelfall angemessene Preis liegt, richtet sich nach der Entfernung der Kleingartenkolonie von den Wohngebieten, nach der Nachfrage und nach der Bodengüte. Diese drei Faktoren sind beim klägerischen Grundstück positiv zu beurteilen. Es liegt in ausreichender Nähe zu dicht bewohnten Gebieten; Nachfrage nach Kleingärten ist vorhanden, jedenfalls deutlich mehr als Angebot an Flächen; der Boden trägt alle landesüblichen Früchte und bietet die Voraussetzungen für gute Erträge. Man hat also den angemessenen Preis nicht im unteren, sondern im oberen Bereich der Spanne zu suchen. Allerdings wird die oberste Grenze weniger als zutreffend angesehen, da diese für Kleingartenkolonien in noch dichter bewohnten

Gebieten vorbehalten bleiben müßte. Ein Wert von DM 0,13 je m² wird als richtiger Wert angesehen.

G. Zusammenfassende Schlußfolgerung

Mit vier verschiedenen Vorgehensweisen wurde versucht, einen angemessenen Kleingartenpachtpreis für das strittige Grundstück einzugrenzen. Die modellmäßige Ertrags-Aufwandsrechnung ergibt 0,123 DM je m², eine Bestimmung einsparbarer Ausgaben führt in Abhängigkeit von den Einkommensverhältnissen zu Werten, die zwischen 0,109 bis 0,149 DM liegen. Eine Gegenüberstellung kleingärtnerischer mit annähernd vergleichbarer erwerbsgärtnerischer Nutzung ergibt 0,125 DM und schließlich erbrachte ein Pachtpreisrahmen Werte, die zwischen 0,08 und 0,15 DM/m² tendieren. Das Gutachtergremium kommt nach eingehender Diskussion dieser Ergebnisse zu der Auffassung, daß sich eine Verdichtung der Werte bei 0,13 DM je m² ergibt, so daß dieser Betrag als angemessener Pachtpreis für das zu begutachtende Flurstück infrage kommt.

Dieser Preis gilt für 1970. Laut Beweisbeschluß interessieren die Jahre 1965, 1966 und 1967. Für diese Jahre müssen die Bodenbenutzungspreise rekonstruiert werden. Dafür dürfte folgende Überlegung schlüssig sein: Die Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen und für Grabeland sind nach 1960 um etwa 40 % gestiegen. Es liegt nahe, für Kleingartenland mit demselben Prozentsatz zu rechnen. Der wirkliche Preisanstieg bei Kleingartenland seit 1960 in der Landeshauptstadt war allerdings weit größer, nämlich er betrug ca. 100 %. Das besagt jedoch nicht, daß der angemessene

Preis so stark gestiegen ist. Die für die Festsetzung der Kleingarten-Höchstpachten zuständigen Behörden hatten vor 1960 so niedrige Zahlen angesetzt, daß sie nach 1960 drastisch erhöhen mußten, um in die Nähe angemessener Pachtpreise zu kommen.

Deshalb kann auch für Kleingartenland von 40 % Anstieg im letzten Jahrzehnt ausgegangen werden. Das sind im Durchschnitt jährlich 4 %. Dann lautet die Zahlenreihe ab 1965

	<u>1965</u>	<u>1966</u>	<u>1967</u>	<u>1968</u>	<u>1969</u>	<u>1970</u>
Kleingarten- pachtpreis DM/m ² u. Jahr	0,106	0,110	0,115	0,120	0,125	0,130