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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 56

Wilhelm Schwarz
Walther von Bennigsen

Pachtzinsbemessung für Dauerkleingärten

Verlag
PFLUG und FEDER
5300 BONN 1 — OXFORDSTRASSE 2

Sachverständigen-Gutachten

Zur Frage der Bemessung des Pachtzinses für Dauerkleingärten im Stadtgebiet Mainz

Dipl.-Ing. agr. (FH) Wilhelm Schwarz

Angemessener Pachtpreis für Kleingartenland privater Verpächter

Walther von Bennigsen

VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH — BONN

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 fachlichen 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.

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 April 1983 Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Kleingärten am Rande großer Städte erfüllen zu Beginn unseres Jahrhunderts, aber auch noch in den ersten Nachkriegsjahren eine wichtige soziale Aufgabe, indem sie den Pächtern teilweise Selbstversorgung mit Obst und Gemüse ermöglichten und zugleich sinnvolle Freizeitbeschäftigung boten. Verpächter sind bis heute hauptsächlich die Kommunen.
Dementsprechend waren die Pachtzinsen für solche "Schrebergärten" über lange Zeit stabil und sehr niedrig. Die entsprechenden Gesetze und Verordnungen stammen im wesentlichen noch aus den Jahren 1919 und 1944 und gewähren den Pächtern solcher Kleingärten weitgehend Schutz vor Kündigungen. In jüngster Zeit hat allerdings das Bundesverfassungsgericht wesentliche Merkmale des Kleingartenrechts in Frage gestellt. Und in der Tat hat eine vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städteplanung in Auftrag gegebene Untersuchung schon in den Jahren 1972-76 zu Tage gebracht, daß zwei Drittel aller Kleingarteninhaber Angestellt und Beamte sind und keineswegs zu den untersten Einkommensschichten zählen. Der überwiegende Teil der Kleingartenflächen dient heute auch nicht mehr der Erzeugung von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf, sondern der Erholung und ist mit Blumen, Rasen, Ziergehölzen und Bäumen bestanden. Er erfüllt damit allerdings auch eine wichtige Aufgabe im Bezug auf Umwelt und Erholung.

Im Auftrage einer westdeutschen Großstadt hat der Verfasser des ersten Gutachtens zur angemessenen Höhe des Pachtzinses Stellung genommen und dazu per Umfrage die sehr unterschiedliche Pachthöhe in 21 anderen westdeutschen

Städten ermittelt. Er hat außerdem Vergleiche mit den sonstigen Pachtpreisen im Umland der Großstadt angestellt. Das Gutachten ist deshalb für ähnliche Fragestellungen besonders aufschlußreich.

Im Gegensatz zur bisherigen Gepflogenheit sind daher in diesem Heft auch Ort und Auftraggeber des Gutachtens mit deren Zustimmung offen genannt.

Der Verfasser des zweiten Gutachtens handelte dagegen im Auftrage privater Grundeigentümer, die eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses erreichen wollten. Die Mehrheit der Pächter hat den erhöhten Pachtpreis akzeptiert, eine Minderheit dagegen nicht. Der diesbezügliche Prozeß ist noch nicht rechtswirksam entschieden. Deswegen können hier Namen und Ort noch nicht genannt werden. Das Urteil wird im Hinblick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes von besonderem Interesse sein.

Gutachten

zur Frage der Bemessung des Pachtzinses für Dauerkleingärten im Stadtgebiet Mainz

I. Auftrag

Mit Schreiben vom 18. Okt. 1976 erteilte nach einer vorangegangenen Besprechung auf dem Rathaus die Stadtverwaltung Mainz, Dezernat V, Auftrag an den Unterzeichneten Sachverständigen, ein Gutachten zu erstellen über die Höhe des zumutbaren Dauerkleingartenpachtzinses für die Dauerkleingärten im Stadtgebiet Mainz.

II. Grundlagen einer Sachverständigentätigkeit in Bezug auf den Kleingartenpachtzins

Sie richtet sich:
nach der Verordnung über die Festsetzung von Pachtzinsen für Kleingärten vom 4. April 1916 und vom 12. Okt. 1917 (RGBl S. 234 und S. 564),
nach der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31.7.1919 RGBl 1919 S. 1371.
Nach dem Gesetz zur Ergänzung der Kleingartenpachtordnung vom 26.6.1935 (RGBl I 1935 S. 8o9).
Nach der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften i. d. F. vom 15.12.1944 (RGBl 1944 S. 347).

Nach diesen Gesetzen sind über die Höhe der Pachtpreise für Kleingartengelände landwirtschaftliche, gärtnerische oder kleingärtnerische Sachverständige durch ein Gutachten zu hören.

Nach dem 2. Weltkrieg sind folgende Gesetze erlassen worden:
Das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28.7.1969, BGBl I Seite 1o13.

Das Landesgesetz von Rheinland-Pfalz vom 23. Nov. 1948.

Diese beiden Gesetze befassen sich in erster Linie mit dem Kündigungsschutz für Kleingärten.

Gesetz vom 1o. März 1975 (BGBl I.S. 685), welches die Zuständigkeit von § 1 Abs. 1 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 in sofern abweichend regeln kann, daß die Zuständigkeit auf die Gemeinden (Städte) übertragen werden kann.

Bis jetzt hat jedoch nur das Land Bayern von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (GVBl S. 356).

Damit ist die Gemeinde (Stadt) bei der Festsetzung des Pachtzinses nicht mehr von der Zustimmung einer anderen Behörde abhängig.

Diese kleingartenrechtlichen Vorschriften unterbinden einen freien Markt bezüglich der Pachtpreise für Kleingartengelände.

Es handelt sich um behördlich festgesetzte Pachtpreise, welche wie bereits erwähnt, erst nach Anhören von landwirtschaftlich gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen verändert werden können.

Die Aufhebung der Höchstpreisvorschriften für Grundstücke, sowie deren Vermietung und Verpachtung seit 9.12.1964, betrifft nur erwerbsmäßig genutzte Flächen.

Sozialpolitische Bedeutung der Kleingärten

Das Kleingartenwesen stellt in seiner 15o-jährigen Entwicklung einen interessanten und für die öffentliche wie frei gemeinnützige Daseinsvorsorge wichtigen Teil der Sozialgeschichte dar.

Es stand mit einem Personenkreis der an den positiven Seiten der Wohlstandsentwicklung nicht uneingeschränkt teilhaben konnte, im Spannungsfeld zwischen gewinnbringender Nutzung des Bodens auf der einen Seite und sozialer Nutzung des Bodens zur Befriedigung von Grundbedürfnissen auf der anderen Seite.

Seit früherer Zeit hat sich jedoch vieles verändert. Die von Prof. Dr. Ing. Gassner aufgestellte Statistik der städtebaulichen Forschung über die sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens, herausgegeben vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, ermittelte vom Jahre 1972 bis 1976 die derzeitige Lage der

Kleingartenbesitzer mit ihrer Sozialstruktur.

Es folgt die Aufstellung aus Seite 71 des Forschungauftrages an der Universität Bonn.

Kleingartenbesitzer
-Sozialstruktur

Altersgruppe	Kleingärtner u. Familienangeh.i.%	Gesamtbevölkerung BRD 197o
7 Jahre	1o,6	1o,7
7 - 14 "	1o,4	11,o
15 - 18 "	9,4	6,7
19 - 34 "	15,o	21,1
34 - 5o "	27,8	2o,9
5o "	26,8	29,6

Kleingartenbesitzer - Sozialstruktur	BRD 1971 %	Kleingärtner 1973 %	1955 %
Arbeiter	46,7	24	6o,5
Angestellte	31,2	38	21,5
Beamte	5,6	28	14,8
Selbständige	1o,2	1o	3,2
mithelfende Familienangeh.	6,3	-	-

Im Bundesdurchschnitt sind somit 66% der Kleingartenbesitzer Angestellte und Beamte, was andererseits örtlich wieder verschieden sein kann.

Streuung des Einkommens in Bezug auf die Kleingartenbesitzer

Die 1976 fertiggestellte Umfrage des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, durchgeführt von Prof. Dr. Gassner, ergibt hinsichtlich des aufgeführten Personenkreises folgendes Bild:

Nettoeinkommen DM	Kleingärtner %	Gesamtbevölkerung BRD 1969 %
bis 5oo	2	1o,6
5o1 bis 8oo	7	14,1
8o1 bis 12oo	35	24,2
12o1 bis 17oo	36	24,7
17o1 bis 22oo	14	11,7
22o1 und mehr	6	14,7

Hier zeigt sich deutlich das Dominierende der mittleren Einkommensgruppen bei den Kleingarteninhabern.

Die ehemalige Aufgabe eines "Armengartens" üben die Kleingärten heute nicht mehr aus, so der Bericht aus dem Forschungsauftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Im Forschungsauftrag steht weiter, daß diese Aussage auch eine Folge der z. T. hohen Kosten bei der Übernahme des Gartens sein könnte.

Dieses kann aber nur dort der Fall sein, wo ein Gartenpächter durch irgendwelche Umstände seinen Garten einem anderen überläßt, oder überlassen muß und wo der Vorbesitzer durch hohe Investitionen in seine Gartenlaube einen entsprechenden Preis fordert.

Wo wirklich sozialschwache Familien einen Garten nicht pachten können und ein solcher zur Verfügung steht, so sollte es Aufgabe der Sozialämter sein, hier helfend einzugreifen.

Kleingarten in der Diskussion

In Seite 13 und folgend des Forschungsauftrages des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, über die sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens, werden die Bindung an den Boden durch die Einrichtung von Kleingärten besonders ausführlich im Zusammenhang mit dem zweiten Wohnungsbaugesetz diskutiert.

Es wird die positive Seite der Kleingärten unter dem Aspekt des Kleingartenwesens behandelt und als Teil der ökologisch notwendigen Grünflächen diskutiert.

Hier muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß auch innerhalb der Kleingärten eine gewisse Privatsphäre erhalten bleiben muß und nicht alles der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann.

Der zunehmende Vandalismus muß durch geeignete Maßnahmen der Absperrung und Einzäunung es dem Dieb nicht leicht machen, in die Gartengrundstücke so ohne weiteres eindringen zu können. Es ist Aufgabe der Planung hier eine gangbare Abgrenzung zu finden.

Über den Gesundheitswert und die ethischen, sozialen und pädagogischen Gesichtspunkte der Kleingärten braucht nicht besonders gesprochen zu werden, desgleichen ihr Beitrag zum öffentlichen Grün und Umweltschutz.

Wirtschaftliche Gesichtspunkte

Von Seiten der Fachberatung des Verbandes deutscher Kleingärtner wurde schon seit langem auf das Nutzgrün

dieser Kleingartenkolonien immer wieder hingewiesen, da sie keine Pflegekosten wie das Schaugrün der Städte verursachen würden, sondern sogar noch eine kleine Rendite durch den Pachtpreis einbringen würden.

Verschwiegen sind allerdings hier die nicht unerheblichen Einrichtungskosten, Kapitalkosten, die durch den Pachtzins nicht abgedeckt werden.
Deshalb fehlt es nicht an Stimmen, die Kleingartenkolonien seinen für die Städte unwirtschaftlich und deshalb deren Beseitigung anzustreben.

Dieser Meinung muß wiedersprochen werden, denn der wirtschaftliche Nutzen zeigt sich nicht nur in nachweisbaren Kostenbilanzen, sondern indirekt vielmehr außer Nutzen durch Erholungs- und Bildungseffekte.

Selbstverständlich sind die Kleingärten in den Städten, wo sie oft innerhalb des Baugebietes liegen, vom Zinsertrag aus dem Bodenkapital her gesehen unwirtschaftlich, wo Baulandpreise von DM 1oo,-- und darüber erzielt werden könnten. Schon 4% Zinsen betragen hier pro qm DM 4,-- Zinsertrag und Jahr.

Derselbe Maßstab gilt aber auch für öffentliche Grünanlagen, welche innerhalb der Städte und auch im Bebauungsbereich liegen, aber eine zwingende Notwendigkeit für die Bevölkerung sind und dort auch keine Pacht oder Verzinsung des Bodenkapitals abwerfen.

Gut angelegte Kleingartenanlagen ergänzen und erweitern mithin die öffentlichen Erholungsflächen, sie dienen daher schon als öffentliches Grün von außen gesehen der übrigen Bevölkerung.

Zur Frage der Pachtzinsregelung

Auf den § 1 der KGO vom 31.7.1919 ist schon mehrmals hingewiesen worden, daß die Gemeinden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Ertragswerte der Grundstücke nach Anhören von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen die Höchstpachtzinsen für Kleingartenland festsetzen.

Nach § 1 des Änderungsgesetzes vom 28.6.1969 ist die Erhöhung des Pachtzinses bis zur festgesetzten Höchstgrenze nur möglich, wenn die Erhöhung begründet und berechtigt ist.

Die Pachtzinshöhe ist nach einer Umfrage heute in der Diskussion praktisch bei allen Stadtverwaltungen besonders dort, wo seit Jahrzehnten eine Pachtzinsanhebung nicht erfolgt ist.

Der Bundesverband deutscher Gartenfreunde e. V. in 53 Bonn, wie sich der Verband deutscher Kleingärtner e. V. seit 1974 nennt, hat eine Umfrage über die Pachtpreise innerhalb der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt, welche sich bis zum Jahresende 1977 hinzog und damit die Ursache dieser späten Gutachtenerstellung ist.

Die eingeholten Pachtzinspreise wurden vom Bundesverband wie folgt angegeben:

1. Großstädte (über 1oo ooo Einwohner)
   Streubreite o,o35 bis o,48 DM/qm und Jahr
   Ø - o,o895 DM/qm und Jahr

2. Klein- und Mittelstädte
   Streubreite o,o12 bis o,142 DM/qm und Jahr
   Ø - o,o631 DM/qm und Jahr

3. Ländliche Gebiete
   Streubreite o,o18 b. o,114 DM/qm und Jahr
   Ø - o,428 DM/qm und Jahr
Diese Umfrage gibt nur die derzeitige Pachtzinshöhe bekannt.

Nach einer Umfrage des Unterzeichneten bei über 2o Städten im Bundesgebiet, in Nord und Süd, zeichnete sich die Tatsache ab, daß die meisten Gebiete - einschließlich der Städte - noch sehr niedrige Pachtzinsen verrechnen. Deshalb gibt diese Umfrage zwar den jetzigen Zustand der Pachthöhe an, welcher sich aber in allernächster Zukunft wesentlich verändern wird.

Das gilt auch für die Umfrage über die sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.

Die dort angegebenen 12,5 Pf je qm Jahrespachtzins geben auch nur den Zustand der Pachtzinshöhe bis 1971 wieder.

Ein Sachverständigengutachten über die angemessene Höhe der Kleingartenpachtpreise wäre unvollständig, wenn nicht beachtet würde, welche Pachtzinszahlen bei anderen Städten vorliegen, da alle dortigen inzwischen erfolgten Pachtzinserhöhungen von Sachverständigengutachten begründet werden müßten.

Kleingartenpachtpreise nachfolgender Städte:

1. Augsburg:	o,o8 bis o,14 DM/qm	im Ø o,11 DM/qm
2. Bad Kreuznach:	für Gärten in den eingemeindeten Dörfern o,o5 DM/qm im Stadtgebiet bis o,o3o DM/qm	
3. Bingen:	einheitlich für alle Gärten	im Ø o,4o DM/qm
4. Darmstadt:	für ältere Dauerkleingärten o,o4 DM/qm für neu errichtete Dauerkleingärten o,o8 DM/qm (Mehrzahl)	im Ø o,oz DM/qm
5. Dortmund:	Anfrage nicht beantwortet	

6. Essen:	o,15 DM/qm der Stadtverband erhält einen Anteil von o,o3 DM als Verwaltungskostenbeitrag zurück	im Ø o,12 DM/qm
7. Frankfurt:	o,1o DM/qm	
8. Hamburg:	o,1o für Dauerkleingärten	
9. Hannover:	für die Wohnlaube ist für den qm überbauter Fläche monatlich zu entschädigen 1,18 DM/qm	im Ø o,2o DM/qm
1o. Kaiserslautern:		im Ø o,o8 DM/qm
11. Kassel:	es wird vom Magistrat darauf hingewiesen, daß diese Pachtzinshöhe vor 5o Jahren schon so gewesen sei und der Pachtzins der Neuzeit angepaßt werden müßte.	o,o35 b. o,o4 DM/qm
12. Koblenz:		im Ø o,o4 DM/qm
13. Köln:	o,15 DM/qm hiervon werden 1o% dem Stadtverband als Verwaltungskostenbeitrag zurückerstattet, somit	im Ø o,135 DM/qm
14. Landau/Pfalz:		im Ø o,1o DM/qm
15. Ludwigshafen:	für alte Dauerkleingartenanlagen o,o2 DM/qm, für neuere Dauerkleingärten nach dem Kriege erstellt	o,o4/o,o5 DM/qm
	eine Erhöhung um das Mehrfache ist bereits schon ausgearbeitet.	
16. Mannheim:		im Ø o,1o DM/qm
17. München:		im Ø o,24 DM/qm
18. Nürnberg:	Anfrage nicht beantwortet	
19. Saarbrücken:		im Ø o,o6 DM/qm
2o. Stuttgart:	heruntergehend für einige Anlagen auf o,1o DM/qm	
	es sind jene Gartenkolonien, die infolge neu errichteter Straßen durch Lärm jetzt sehr gestört sind.	o,14 DM/qm
21. Trier:	Die Pachtverträge würden auslaufen, die derzeitigen Pachtzinshöhen sind	o,o5 b. o,15 DM/qm

22. Wiesbaden: Gartengrundstücke ohne Wasser und Stromanschlußmöglichkeit — o,1o DM/qm

Gartengrundstücke in ausgewiesenen Kleingartenbereichen mit Wasser und Stromanschlußmöglichkeiten für die ersten 3oo qm DM 1oo,--

qm o,333 DM
ohne Stromanschluß geschätzt — o,25 DM/qm

stehen Obstbäume in der Gartenanlage, welche von der Stadt gepflanzt sind, so wird für jeden noch im Ertrag stehenden Baum im Jahr bis zu DM 5,-- berechnet.

In letzter Zeit sind in vielen Fachzeitschriften teils auch in anderen Zeitungen die Frage der Pachtzinshöhe für Dauerkleingärten behandelt und diskutiert worden.
Es wird immer wieder versucht, der Frage nachzugehen, was ist ein gerechter Pachtzins für einen Dauerkleingarten der wegen der praktischen Unkündbarkeit wie Eigentum zu betrachten ist.

Es wird weiter erwogen, wie der zunehmende Freizeitwert des Kleingartens zu bewerten ist, da nach den Erhebungen von Prof. Dr. Ing. Gassner bereits über 5o% der Kleingärten nur noch als Erholungs- und Freizeitgärten genützt werden.

Weiter ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse abzuwägen, welchen Stellenwert die Kleingartenanlagen als Beitrag zum öffentlichen Grün einnehmen.

Herr MinRat. Horst Becker zitiert in seiner Abhandlung in der Zeitschrift "Das Gartenamt" Ausgabe 1978 wörtlich:
Mit dem Garten ist zu geringen Pachtpreisen ein verhältnismäßig großer Raum zum Wohnen und gestalten der Freizeit gegeben usw.

Die Nachfrage nach Kleingärten ist bei fast allen Städten gleich groß, was zu begrüßen ist.

Wie sollen aber neue Gärten geschaffen werden, wenn der Pachtzins so nieder gehalten wird, daß die Haushaltslage den Städten es unmöglich macht, neue Gärten bereitzustellen. Es würde andererseits eine Entwicklung einsetzen, daß derjenige, welcher einen Kleingarten besitzt, ihn für alle Zeiten zu niedrigen Pachtzinsen behält, während andere, die ebenfalls einen Kleingarten erhalten möchten, deshalb ausgeschlossen bleiben müssen, weil den Städten einfach die Mittel fehlen für eine weitere Bereitstellung von Gärten.

Es muß dieses unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Zusammenhang mit einem gerechten Pachtzins für Dauerkleingärten einmal angesprochen werden.

Herr Prof. Dr. Strack schreibt ebenfalls in der Januarausgabe "Das Gartenamt", daß böse Zungen behaupten würden, das Wort "Dauer" bei den Kleingartenanlagen käme davon, weil es so lange dauern würde, bis man einen Garten bekäme, oder bis die Gemeinde entsprechende Flächen ausweist.

Kostendeckend wird der Kleingartenpachtzins sowieso nicht sein, aber der Pachtzins muß sich dem Rahmen des wirtschaftlichen Wachstums angleichen, wenn der Dauerkleingartensache gedient werden soll.

Die Umfrage bei den Städten hat ergeben, daß alle jene welche noch Pachtpreise aus der Zeit von 2o Jahren und darüber haben, vor der Tatsache stehen, jetzt ihren Kleingartenpachtzins um ein Mehrfaches anheben zu müssen, bei allem Verständnis für die soziale und ethische Bedeutung des Kleingartenwesens.

Auch der Ertragswert - gemessen an den Preisen - ist nicht mehr mit dem von vor 2o Jahren zu vergleichen.

Einen recht interessanten und richtungsweisenden Bericht gibt Prof. Adolf Schmitt ebenfalls in der Zeitschrift "Das Gartenamt" indem er Vergleiche zieht und Beispiele aufführt und zu der Frage des Ertragswertes von Obst, Gemüse und Blumen, sowie zum Freizeitwert Stellung nimmt.

Es sind bundesdurchschnittliche Zahlen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse Zu- oder Abschläge erhalten.

Der errechnete Pachtzins aus dem Ertragswert ist:

1975	o,185	DM/qm und Jahr
1976	o,195	DM/qm und Jahr
1977	o,21	und Jahr

Der Deutsche Städtetag beschäftigte sich im Unterausschuß "Baurecht" in 1977 sehr eingehend mit der Frage des Dauerkleingartenpachtzinses.

Er leitet seinen 12-seitigen Bericht ein mit folgender Feststellung:
Das Kleingartenrecht ist unübersichtlich, sowie formell und materiell veraltet. Es bedarf dringend einer Neukodifizierung.

Es wird dieses nur erwähnt, um zu beweisen, daß z. Z. alles in dieser Frage in Bewegung ist.

Trotzdem gilt bis zur Änderung der jetzt bestehenden Gesetze der schon mehrfach zitierte § 1 Abs. 1 des Kleingartengesetzes vom 31. Juli 1919 der wörtlich lautet:

1) Zum Zwecke nicht gewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung, dürfen Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden.

2) Die Festsetzung der Preise erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswertes der Grundstücke nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen.

Stellungnahme zur Frage der Höhe des Dauerkleingartenpachtzinses im Stadtgebiet Mainz:

Zunächst sollen Vergleiche angestellt werden über Pachtzinshöhe im Mainzer Umland und im Stadtgebiet Mainz.

Damit soll gleichzeitig festgestellt werden, welcher Pachtzins gezahlt werden muß, soweit es sich nicht um Dauerkleingärtenanlagen handelt, wenn Freizeitanlagen und Wochenendgrundstücke freihändig gepachtet werden müssen.

Normales Ackerfeld, ohne Wasser und ohne Einzäunung pro Jahr	o,o4 bis o,o5	DM/qm
Ackerfeld zur langfristigen Pachtung, nicht unter 15 oft 2o Jahre	o,o8 bis o,12	DM/qm
Rebfläche unbestockt	o,1o bis o,15	DM/qm
Rebland bestockt, nicht älter als 8 Jahre	o,15 bis o,25	DM/qm
Grabgärten im Stadtumland, ohne Wasser und Einzäunung	o,o6 bis o,o8	DM/qm
Wochenendgrundstücke in normaler Lage	o,5o bis o,8o	DM/qm
Wochenendgrundstücke in bevorzugter Lage	1,-- bis 1,5o	DM/qm
Campingplätze mit Aufstellung eines Wohnwagenanhängers, mind.	4,--	DM/qm/Jahr
Campingplätze in bevorzugter Lage	6,--	DM/qm/Jahr

Kostenaufstellung von gekauftem Freizeitgelände, z. B.:
in der Gemarkung Heidesheim:

Kosten pro qm Grundstücksfläche ohne Überschreibungs- und Grunderwerb, Notar und sonstige Kosten 15,-- DM/qm.

Eine 4%-ige Verzinsung des angelegten Kapitals kann als untere Grenze gelten.
Es wird somit der qm mit o,6o DM jährlichem Zinsverlust für die Freizeitgestaltung, ohne Gartenhaus und deren Einrichtung hingenommen.

Bei Pacht eines solchen Grundstücks analog für eine Zeitspanne eines Dauerkleingartens, muß der Verpächter mindestens eine 6%-ige Verzinsung erreichen, somit o,9o DM/qm und Jahr, weil er über das Grundstück für die Pachtdauer von 2o Jahren und darüber nicht verfügen kann, auch wenn er es zu einem weit günstigeren Preis verkaufen könnte.

Der Pächter könnte nur dann einer Lösung des Pachtverhältnisses zustimmen, wenn ihm eine seinen Aufwand deckende Pachtaufhebungsentschädigung gezahlt würde. Den Eigentümer könnte dieses jedoch so stark belasten, daß der Mehrerlös für das Grundstück durch die Höhe der Pachtaufhebungsentschädigung aufgezehrt würde.

Selbstverständlich kann hier entgegengehalten werden, daß diese Aufstellung keine Dauerkleingartensache sei und die sozialpolitischen Aspekte ganz außer acht ließe.

Nachdem aber durch Untersuchungen innerhalb des Bundesgebietes festgestellt ist, daß über 5o% der Dauerkleingartenanlagen nicht mehr obst- und gemüsebaulich genützt werden, ausgenommen Blumen, ist es wohl erwähnenswert, daß diesen Gartenpächtern der Freizeitgarten mehr bedeutet, als der Ertrag aus Gemüse und Obst und somit noch einen höheren Stellenwert einnimmt, als der zu errechnende Ertragswert.

Staffelung der Pachtzinshöhe

Die Bodenverhältnisse der einzelnen Gartenkolonien sind zwar nicht ganz gleich, aber nicht so unterschiedlich, daß sich eine Staffelung des Pachtzinses besonders rechtfertigen ließe.

Die Hochwassergefahr für die Gärten des Kleingärtner-Vereins Mainz-Mombach dürfte nach Durchsprengung des Binger Lochs ziemlich gebannt sein.

Die Bodenverhältnisse dort sind gut. Das Gelände liegt praktisch neben den Erwerbsgemüsebauflächen. Der. Anmarschweg evtl. etwas weiter als bei der Mehrzahl der übrigen Gartenkolonien.

Ob sich hieraus ein geringerer Pachtzins ableiten läßt, müßte örtlich entschieden werden.

Errechnung des Ertragswertes für die Dauerkleingärten im Stadtkreis Mainz

Das Gesetz vom 31.7.1919 sagt bezüglich des Ertragswertes nicht aus, nach welchen Grundsätzen die Errechnung geschehen soll. Die örtlichen Verhältnisse sind angesprochen und es ist deshalb bei der Bewertung

Klima, Lage und Boden

zu berücksichtigen.

Im Weinklima des Mainzer Beckens mit seinen milden Wintern, müssen andere Maßstäbe gelten, als in Gebieten mit schneereichen und oft harten Wintern, wo der Garten monatelang zugeschneit und zugefroren ist.

In den Gärten der Stadt Mainz können, von wenigen Tagen Frost abgesehen, alle Wintergemüse wie Rosenkohl, Lauch, Spinat, Feldsalat usw. frisch aus dem Garten geholt werden.

Die geringen Niederschläge des rheinh. Raumes tragen für den Kleingartenpächter wesentlich zu einem höheren Erholungswert in seinem Garten bei, als wie in Gebieten mit doppelt so hohen Niederschlägen und rauherem Klima.

Durch geringere Niederschläge, weniger Wolkenbildung, daher mehr Sonne und weit mehr Erholungszeit auch noch in den Abendstunden.

Klima, Lage und Boden spielen bei der finanzamtlichen Bewertung eine wesentliche Rolle und hiernach richten sich die

Einheitswerte für Grund und Boden.

Diese Werte liegen hier - da höhere Erträge - wesentlich höher, als in ungünstigeren Gebieten. Auch bei dem Ertragswert der Kleingärten im Mainzer Becken muß dieses beachtet werden.

Wieder unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, wo der Obst-, Gemüse- und Weinbau sowie der feldmäßige Blumenbau beheimatet ist, weil klimabegünstigt, ist als Ertragswert nicht der rein gärtnerische, aber doch der feldmäßige Obst- und Gemüsebau sowie der feldmäßige Blumenanbau für den Pachtzins heranzuziehen.

An Beispielen wurde bereits erläutert, daß der Freizeitwert noch einen höheren Stellenwert hat, als der Ertragswert.

Nach Erfahrungssätzen und dem Agrarbericht der Bundesregierung werden in den Betrieben des Obst- und Gemüsebaues im Bundesdurchschnitt

3,7o DM/qm und Jahr erwirtschaftet.

In den Gemischtbetrieben des Obst-, Gemüse- und Freilandschnittblumenanbaues

8,42 DM/qm und Jahr.

Im Mittel beider Betriebsformen gerundet:

6,-- DM/qm und Jahr.

Der Reinertrag hieraus errechnet sich nach Erfahrungssätzen und nach den Buchführungsergebnissen mit 12% des Rohertrages und im reinen Obst-, Gemüse- und Blumenbau ohne Gewächshäuser gilt als Faustzahl, daß für den Pachtzins in der Regel 6o-8o% des Reinertrages aufgewendet werden muß.

Die für den Rohertrag berechneten Preise mit Ableitung zum Reinertrag sind Erzeugerpreise an den Großmärkten und müssen diese Erzeugnisse sofern sie im Laden oder auf dem Wochenmarkt gekauft werden, mit 5o meistens mit 1oo% Aufschlag bezahlt werden.

Es wurde bereits früher darauf hingewiesen, daß dieses außer Ansatz bleiben soll, da im hiesigen Gebiet es jedem frei steht, beim Erzeuger direkt einzukaufen.

Berechnung:

Der Ertragswert beträgt somit bei 12% des Reinertrages vom Rohertrag

6,-- DM x 12% = o,72 DM/qm

Hieraus 4o% = o,288 DM Pachtzins.

Unter Berücksichtigung des Beitrages zum öffentlichen Grün gerundet auf

o,25 DM/qm jährlicher Pachtzins.

Literaturnachweis

Prof. Dr. Ing. Gassner, Bonn
Die sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung des Kleingartenwesens

MinRat Horst Becker, Bonn
in "Gartenamt"
Mietwohnung - Garten - und Kleingartenanlagen.

Dr. Gerd Gröning, Hannover
Kleingärten, Dauercampingparzellen und Wochenendhausgrundstücke

Prof. Dr. Herbert Strack
Gestaltung von Kleingärten aus "Das Gartenamt"

Prof. Adolf Schmitt
Kleingarten-Tradition und neue Gedanken

Landwirtschaftskammern Rheinland-Pfalz, Bad Kreuznach und Rheinland, Bonn:
Durchschnittsergebnisse von Betrieben des Obst-, Gemüse- und Freilandblumenbaues

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:
Die Ertragslage des Garten- und Weinbaues

Walther von Bennigsen

Angemessener Pachtpreis für Kleingartenland privater Verpächter.

I. Einführung

Der Verfasser hat 1981 im Auftrage privater Grundeigentümer für insgesamt 16,1 ha Kleingartenflächen im Umfeld einer Großstadt, die seit Jahren als Kleingartenland verpachtet sind, ein Gutachten zur angemessenen Pachthöhe erstellt. Hierbei sollte der Pachtpreis ermittelt werden, der sich Angebot und Nachfrage auf dem freien Markt gebildet hätte, als ob die noch bestehende gesetzliche Grundlage, nämlich die Kleingarten- und Kleinpachtland-Verordnung (KGO) vom 31.7.1919 (RGBl S. 1371), wonach der Pachtpreis durch die untere Verwaltungsbehörde bestimmt wird, keine Gesetzeskraft mehr hätte.

Da der um einige Teilflächen angestrengte Prozeß z. Z. noch nicht entschieden ist, kann das Gutachten nachfolgend nur in einigen, allgemein wichtigen und grundsätzlichen Passagen wiedergegeben werden.

II. Unterlagen zur Gutachtenerstattung

Seit 1974 bin ich von mehreren unteren Verwaltungsbehörden mit der Erstellung von Gutachten über Kleingartenpachtpreise nach der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (KGO) vom 31. Juli 1919 beauftragt worden. Weiterhin bin ich als Sachverständiger und Rechtsbeistand u. a. für das landwirtschaftliche Pachtrecht im ganzen Bundesgebiet mit Landpachtpreisen vertraut und habe bei der Verpachtung von Campingplätzen und bei der Festlegung von Pachtpreisen für das Erbbaurecht mitgewirkt, so daß allein aus der Erfahrung heraus eine gewisse Grundlage für die Beurteilung von Pachtpreisen auf dem freien Markt gegeben ist.

An sonstigen Unterlagen standen zur Verfügung und wurden bei der Pachtpreisermittlung berücksichtigt:

A. Gesetze

1. Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (KGO) vom 31. Juli 1919 (RGBl S. 1371)

2. Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26.6.1935 (RGBl I S. 8o9) i. d. F. des Änderungsgesetzes vom 2.8.194o (RGBl I S. 1o74)

3. Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15.12.1944 (RGBl 1944 Teil I Nr. 65 v. 23.12.1944 S. 347 ff)

4. Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28.7.1969 (BGBl I S. 1o13)

5. Auszug aus dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 196o (BGBl I S. 341)

6. Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen (Landpachtgesetz) vom 25. Juni 1952 (BGBl I S.343, ber. S. 398)

7. Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten Im Kleingartenrecht vom 11.1o.1978 (Nieders. GVBl Nr. 54/1978, S. 7o9)

8. Verordnung über Wochenendhäuser und Wochenendplätze vom 21.1o.1977 (Nieders. GVBl Nr. 39/1977 S. 546 ff)

9. Verordnung über Camping- und Zeltplätze vom 21.1o.1977 (Nieders. GVBl Nr. 39/1977 S. 542 ff)

1o. Klärung von Zweifelsfragen im Kleingartenrecht
- Erlaß Nds. Sozialminister vom 17.9.1974
(Az. 5o1.5 - 6o3oo)

B. Rechtsprechung

1. Urteil des Landgerichtes Hannover - 4.o.1o4/67 -
verkündet am 24. Januar 1969

2. Urteil des Oberlandesgerichts Celle - 8 U 61/69 -
verkündet am 5. Februar 1971

3. Urteil des Bundesgerichtshofes - V ZR 178/71 -
verkündet am 8. Juni 1973

4. Urteil des Landgerichts Hannover - 5 C 46/76 -
verkündet am 3. Juni 1976

5. Beschluß des Bundesverfassungsgerichts - BvL 19/76 -
erster Senat vom 12. Juni 1979

C. Literatur

1. Dissertation "Tendenzen im Kleingartenwesen- dargegestellt am Beispiel einer Großstadt" von Gert Gröning, November 1973

2. Der Campingplatz - Leitfaden für Errichtung, Erweiterung, Modernisierung und Betrieb von Campingplätzen - herausgegeben vom ADAC,Referat Camping, Oktober 1979

3. Die wirtschaftliche Situation der Campingplätze, herausgegeben vom ADAC, Referat Camping, Oktober 1976

4. Drucksache Nr. 1379/79

5. Zeitschrift für Baurechtsfragen v. 6.12.1979

6. Entwicklung der Pachtpreise in der Bundesrepublik Deutschland und Möglichkeiten der Beeinflußung landwirtschaftlicher Pachtmärkte aus der Zeitschrift "Agrarwirtschaft" Jahrg. 28, Oktober 79, Heft 1o

7. Folgerungen aus dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts zum Kleingartenrecht vom 12. Juni 1979

III. Grundsätzliches

Um den Pachtpreis nach Angebot und Nachfrage auf dem freien Markt zu ermitteln, ist zunächst Ausgangspunkt für die Beurteilung die rechtliche Grundlage und Beispiele, wo sich Pachtpreise auf dem freien Markt entwickeln können, wobei die wichtigsten Bestimmungsfaktoren der Preisbildung und die Entwicklung dorthin zu berücksichtigen sind.

Diese Leitmotive gehen sowohl aus dem Artikel der Herren Dipl.-Ing.agr. K. Klare, Prof. Dr. E. Neander und Dr. W. Peters von der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft, Braunschweig-Völkenrode "Entwicklung der Pachtpreise in der Bundesrepublik Deutschland und Möglichkeiten der Beeinflussung der landwirtschaftlichen Pachtmärkte" als auch aus der Denkschrift des ADAC "Die wirtschaftliche Situation der Campingplätze" mit seinen Strukturdaten, Vergleichswerten und Kennzahlen hervor.

Das Bundesverfassungsgericht hat in dem Verfahren wegen verfassungsrechtlicher Prüfung des § 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 (BGBl I S. 1o13) und des § 1 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften i. d. F. vom 15.12.1944 (RGBl I S.347) am 12. Juni 1979 beschlossen, daß die Ver-

ordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften, sowie das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 insoweit mit dem Grundgesetz nicht vereinbar sind, als ein Kleingartenpachtverhältnis, das nach den Vorschriften des Kleingartenrechts der Preisbindung unterliegt und unbefristet ist, von einem privaten Verpächter nur nach Maßgabe des § 1 der VO vom 15.12.1944 und des § 2 des Gesetzes vom 28.7.1969 gekündigt werden kann.

§ 1 Abs. 3 der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften i. d. F. vom 15.12.1944 und des § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28.7.1969 verletzen das Grundgesetz und sind daher nichtig.

Die Leitsätze zum Beschluß des ersten Senats vom 12. Juli 1979 - 1 BvL 19/76 - sind folgende:

1. Zur Abgrenzung der Regelungen, die Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen, von der Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG

2. Bei der verfassungsrechtlichen Beurteilung von Regelungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sind Änderungen der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen

3. Der weitgehende Ausschluß der Kündigungsbefugnis privater Verpächter von Kleingartenland ist im Rahmen des Regelungssystems des geltenden Kleingartenrechts (Ausschluß befristeter Verträge, Preisbindung) mit dem Grundgesetz nicht zu vereinbaren

4. Der im Kleingartenrecht angeordnete Vorbehalt behördlicher Genehmigung für die Kündigung von Kleingartenpachtverträgen entspricht nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen des Grundgesetzes.

ORR Rüdiger Niethammer, Bonn, hat in seinem Artikel "Folgerungen aus dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts zum Kleingartenrecht vom 12.6.1979" in der Zeitschrift für Baurecht in der Ausgabe 2/April 1980 hervorgehoben, daß in dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts in einer eindrucksvollen rechtssoziologischen Analyse die Veränderung des Kleingartenwesens aufgezeigt ist, wie der Funktionswandel des Kleingartens vom Nutzgarten, der auf die nachhaltige Erzielung gärtnerischer Produkte gerrichtet war, sich zum Wohngarten entwickelt hat, bei dem der Freizeit- und Erholungswert weit über dem wirtschaftlichen Nutzen im Vordergrund steht.

Er zeigt weiter auf, daß der Kündigungsschutz der Kleingartenpachtverhältnisse auf die Gesichtspunkte der Erhaltung einer wichtigen Ernährungsquelle und zum Schutz der unbemittelten Mitbürger abgestellt war.

Zur Erfüllung des Auftrages ist in diesem Gutachten zu untersuchen, ob es irgendwelche vergleichbare Objekte gibt, die Schlußfolgerungen für die Bildung des Pachtpreises auch von Kleingärten auf dem freien Markt zulassen.

Hierbei ist zunächst festzustellen, daß die Kleingartengrundstücke zum überwiegenden Teil im Eigentum der Gemeinden,der Kirchen und sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts, sowie der Bundesbahn stehen und nur etwa 1o% bei privaten Verpächtern liegen (siehe Ziff. 5 des BVG).

Die Kleingartenpächter gehören zum überwiegenden Teil den mittleren Einkommensschichten an. "Im Vordergrund steht der Wunsch sich in frischer Luft und natürlicher Umgebung zu erholen. Dabei haben die Kleingärten zunehmend Wohncharakter erhalten; ein beträchtlicher Teil der Gartenflächen weist inzwischen Rasenbewuchs und Zierbepflanzung auf."

Vergleichbar sind demnach Grundstücke, die auf dem Wege des Erbbaurechtes verpachtet sind, da solche Grundstücke gerade im zu beurteilenden Raum Wohnhaus und Garten in Größe zwischen 3oo und 6oo qm aufweisen, oder Grundstücke, die an Dauercamper in Größe zwischen 8o und 15o qm verpachtet sind.

A. Zunächst wird auf die Campingplätze für Dauer-Camper eingegangen. Hier zeigt sich ein vergleichbares Phänomen! Es reichen nämlich weder die Kleingärten im betroffenen Raum für die "Kleingartenwilligen" aus, noch die vorhandenen Campingplätze für die Dauer-Camper.

   Der Wille dieser beiden Gruppen ist der gleiche, nämlich der Wunsch, sich in frischer Luft und natürlicher Umwebung in der freien Zeit zu erholen, wobei die Tätigkeiten in den Kleingärten und auf den Dauer-Campingplätzen, gleich welcher Art, der Hobbybeschäftigung

gelten. Der Unterschied zwischen diesen beiden Gruppen liegt lediglich darin, daß sich der Miet- oder Pachtpreis bei den Dauer-Campingplätzen auf Grund der starken Nachfrage in den letzten Jahren erheblich erhöht hat, wie dies die spätere Aufstellung beweisen wird, bei den Kleingartenpachten aber der Pachtzins nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswertes der Grundstücke nach der KGO vom 31.7.1919 festzusetzen ist. Es besteht also bei den Kleingärten im Gegensatz zu den Campingplätzen kein sogenannter freier Markt. Kleingartenpachtpreise werden von der "unteren Verwaltungsbehörde"nach den Bestimmungen der KGO festgesetzt. Um nicht nur aus der Literatur Strukturdaten, Vergleichswerte und Kennzahlen zu erhalten, habe ich mich am 5.2.198o eingehend mit dem Leiter des Referates Camping, des ADAC in München, Herrn Werner Fiek, über Einzelheiten und insbesondere über die Größe der Dauer-Campingplätze unterrichten lassen.

Die durchschnittliche Größe der Dauerstände schwankt zwischen 8o und 12o qm, maximal 15o qm.

Im Raumordnungsbericht von 1974 der Bundesregierung werden die derzeitigen Hauptaufgaben der Raumordnungspolitik wie folgt formuliert:

"Für die Bevölkerung in allen Teilräumen des Bundesgebietes die räumlichen Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten, zu sichern und wo nötig, zu verbessern".
Auf Grund dieser Richtlinie hat sich die Größe des Dauer-Campingplatzes entwickelt.

Das Campingplatzangebot untergliedert sich in
Touristikplätze (Ferienplätze)
Übernachtungsplätze
Naherholungsplätze (Dauercamping).

In der Bundesrepublik Deutschland gab es 1976 rd. 17oo Platzanlagen mit ca. 425.ooo Standplätzen. Die Gesamtcampingfläche betrug ungefähr 42,5 qkm.

Die Touristikplätze tragen hiervon rd. 55% und die Naherholungsplätze (Dauercamper) rd. 45% des gesamten Standplatzangebotes. Seit 1976 soll sich bis zum 1.1.198o die Gesamtcampingpfläche um rd. 25% vergrößert haben. Das würde rd. 53 qkm bedeuten; hiervon 45% wären rd. 24 qkm für Naherholungsplätze. Von diesen Naherholungsplätzen sind die meisten ganzjährig geöffnet.

Der Miet- oder Pachtpreis für einen Dauerstand von durchschnittlich 1oo qm beträgt je nach Lage und Ausstattung des Platzes im Durchschnitt 75o,-- bis 1.2oo,-- DM. Der teuerste Standplatz liegt in Bad Ems mit 2.ooo,-- DM je Jahr.

Dies umgerechnet auf den qm macht zwischen 7,5o und 12,-- DM. Nach Angaben des ADAD kann die durchschnittliche Platzmiete für Dauercamper je Jahr mit 1o,--DM/qm angesetzt werden. Hiervon entfallen im Durchschnitt 75 - 8o% je nach Platzausstattung und Größe auf Allgemeineinrichtungen wie sanitäre Anlagen, Kinderspielplätze, Erwachsenenspielplätze und sonstige Anlagen für die Allgemienheit, sowie die Kosten für die Platzaufsicht. Somit entfallen zwischen 2,-- und 2,5o DM im Durchschnitt je qm auf den eigentlichen Naherholungs- oder Dauer-Campingplatz.

Die Zahl der Standplätze pro Campingplatz beträgt im Durchschnitt rd. 35o. Das entspricht in etwa auch dem Durchschnitt einer Kleingartenkolonie, wobei dort allerdings der Garten selbst bei 3oo bis 45o qm liegt, Ø rd. 35o qm.

B. Bei Bauplätzen, die auf dem Wege des Erbbaurechtes angepachtet wurden, rechnet man im Durchschnitt eine Verzinsung von 4%. Geht man von einem Bauplatzpreis ohne Erschließungskosten in einer Höhe von 2oo,-- DM aus, so erhält man bei einer 4%-igen Verzinsung einen Pachtpreis je qm von 8,-- DM je Jahr. Bei einem Preis von 12o,-- DM/qm wären dies 4,8o DM. Mittelt man diese beiden Preise, so erhält man einen qm-Preis von 6,4o DM. Bei einer Bauweise von 2 1/2 Geschoß und Unterkellerung wären diese 6,4o DM/qm gerundet durch 3 zu teilen, die auf die Wohnfläche je qm fallen, also auf 2,1o DM/qm. Dieser Preis muß auch für den Garten und damit für das sogenannte Naherholungsgebiet oder Hobbyplatz gerechnet werden.

C. Kleingartenverpachtung einzelner Privatverpächter

Der Auftraggeber hat insgesamt 111 Kleingartenpächtern in 1979 gekündigt und gleichzeitig einen neuen Pachtvertrag mit einem Preis von 1,8o DM/qm angeboten.

Hiervon sind 67 Verträge mit diesem Pachtpreis abgeschlossen. Das sind 6o,36%

15 haben die Kündigung akzeptiert und keinen neuen Vertrag geschlossen = 13,51%

16 haben sowohl der Kündigung als auch der Pachtzinserhöhung widersprochen = 14,41%.

Hieraus geht eindeutig hervor, daß weit über die Hälfte der Kleingärtner bereit sind, den geforderten Pachtpreis von 1,8o DM/qm zu bezahlen, obwohl den Pächtern bekannt sein müßte, daß wegen der bestehenden KGO von 1919 weder eine Kündigung möglich ist, noch ein freier Pachtpreis gefordert werden kann.

Hinzu kommt, daß auf Grund des Beschlusses des ersten Senats des BVG vom 12.6.1979 erhebliche Unruhe auch durch die Presse hervorgerufen wird. Es zeigt sich hier, daß diesen 6o% mehr an ihrem Garten, als an ihrem Recht gelegen ist.

IV. Zusammenfassung

Die vorgenannten Vergleiche von Freizeitgärten ergeben:

A. Dauer-Camper 2,-- DM b. 2,5o DM/qm = Ø 2,25 DM/qm

B. Bauplätze = Ø 2,1o DM/qm

C. nicht genehmigter aber frei vereinbarter Kleingartenpachtpreis

Fall a) 2,-- DM/qm

Fall b) 1,8o DM/qm

= 8,15 DM/qm

8,15 DM : 4 = 2,o4 DM/qm

Allein bei dieser beispielhaften Ermittlung für einen hypothetischen Pachtzins für die Freizeitgärten errechnet sich ein Mittel von 2,o4 DM/qm.

Gutachten sind nicht geeignet um Prognosen zu stellen. Das hieße in diesem Falle einen Pachtpreis anzunehmen, der sich für Kleingärten dann entwickeln würde, wenn der Kündigungsschutz in der KGO aufgehoben würde und sich der Pachtzins am freien Markt entwickeln könnte.

Nachweisbar ist aber in jedem Falle, daß die Nachfrage nach Grundstücken auf dem Erbpachtrechtswege,nach Dauer-Campingplätzen und nach Kleingärten größer ist, als das Angebot. Beim zuständigen Bezirksverband der Kleingärtner liegt eine Warteliste von Interessenten vor, die Kleingärten suchen.

Die Arbeit "Entwicklung der Pachtpreise in der Bundesrepublik Deutschland und Möglichkeit der Beeinflussung der landwirtschaftlichen Pachtmärkte" entdet in der Zusammenfassung mit der Feststellung, daß die Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen in den letzten Jahren kräftig angestiegen sind. Diese Entwicklung findet bei weitgehend freier Preisbindung auf den landwirtschaftlichen Pachtmärkten statt und gewährleistet unter sonst gleichen Bedingungen ein rationellen Faktoreinsatz.

Also selbst hier, wo der Ertrag und sonstige wirtschaftliche Gesichtspunkte Grundlage für eine Pachtpreisentwicklung sind, steigen die Pachtpreise durch rationelle Wirtschaftsweise.
Zu einem Zeitpunkt, wo die wöchentliche Arbeitszeit zwischen 4o und 45 Stunden liegt, ist für den einzelnen Bürger freie Zeit gegeben, die er, wie das z. B. der Raumordnungsbericht von 1974 beweist, bei genügend räumlicher Voraussetzung in einem sogenannten Freizeitgarten verbringen möchte, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten,zu sichern und zu verbessern.

Der Raumordnungsbericht 1974 weist darauf hin, daß die Raumordnungspolitik sicherstellen muß, daß in allen Teilräumen ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Fläche und Einrichtungen für die verschiedenen Freizeitbedürfnisse vorhanden sein sollte.

Der Bericht weist darauf hin, daß eine Benachteiligung bestimmter Bevölkerungsgruppen hinsichtlich ihrer Freizeit-

möglichkeiten abzubauen ist. Da sich aber Grund und Boden nicht vermehren läßt und die Nachfrage größer ist als der tatsächlich vorhandene, so wird genau wie bei wirtschaftlichen Überlegungen der äußerste Pachtpreis für Ertragsflächen nicht nur gefordert sondern auch gezahlt. Das gleiche wird sich bei den politischen Forderungen für Freizeitmöglichkeiten und Freizeitflächen folgerichtig abzeichnen.

Aufgrund der vorstehenden Grundlagen, Überlegungen und der herangezogenen Vergleichspreise komme ich zu dem Schluß, daß sich auf dem freien Markt ohne Pachtpreisbindung und Kündigungsschutz ein Pachtpreis

von 2,-- DM/qm

für die Kleingartenflächen meines Auftraggebers hätten erzielen lassen.

Wenn vom Auftraggeber in den neuen Verträgen nur 1,8o DM/qm in Vorschlag gebracht wurden, so liegt das daran, daß bis jetzt die untere Verwaltungsbehörde o,2o DM/qm als Kleingartenpachtzins festgesetzt hatte.

Rd. 6o% der Kleingartenpächter waren ohne weiteres bereit, das 9-fache an Pachtzins zu zahlen als bisher. Wäre eine den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechende Preissteigerung - wie sonst auf dem freien Markt (auch Pachtmarkt) - seit Jahren möglich gewesen, so wäre auch in diesem Falle der Kleingartenpachtzins an mindestens 2,-- DM/qm herangekommen, wie die aufgeführten Vergleiche es gezeigt haben.