

Kleingärtner und die Erhöhung der Kleingartenpacht

Die Kleingartenanlage des Vereins „Blumenkohl e.V.“ befindet sich je zur Hälfte auf städtischem und kirchlichem Gelände.

Die Stadt hat ein Gutachten über die Pachthöhe laut Bundeskleingartengesetz angefordert. Sie verlangt nun vom Stadtverband der Gartenfreunde als Generalpächter (= Zwischenpächter) für ihre Flächen mehr Pacht. Der Stadtverband gibt dieses Pachterhöhungsverlangen an seine Pächter (Vereine und Kleingärtner) weiter. Ohne selbst Auftraggeber des Gutachtens oder Vertragspartner des Gutachterausschusses zu sein.

Damit greift das Pachterhöhungsverlangen seitens des Verpächters auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes nicht mehr.

Somit tritt eine Situation ein, die es eigentlich nicht geben dürfte. Kleingärtner auf städtischem Gelände zahlen einen höheren Pachtpreis als die Pächter auf Kirchengelände. Da nicht zu vermitteln ist, dass Pachtpreise innerhalb einer Kleingartenanlage unterschiedlich hoch sind, müssen alle Pächter in der Anlage den höheren Pachtpreis bezahlen. Gleichheit ist wiederhergestellt.

Pächter auf reinem Kirchenpachtland bezahlen weiterhin den im Generalpachtvertrag mit der Kirche festgelegten Pachtzins. Wieder entsteht eine Ungleichheit. Um diese aus dem Weg zu schaffen, erhöht der Verband der Gartenfreunde auch hier die Pacht auf das Niveau der Kleingartenanlage „Blumenkohl e.V.“ Pachtgleichheit ist wiederhergestellt.

Nunmehr besteht wieder Pachtzinsungleichheit zu anderen Kleingartenanlagen auf nichtstädtischem oder nichtkirchlichem Boden.

Im Grunde ist der Stadtverband, um Pachtzinsgleichheit im Geltungsbereich seiner angeschlossenen Vereine zu erreichen (in der Regel die Stadt), auf Grund des Pachterhöhungsverlangens eines Generalverpächters gezwungen, die Pacht auf allen von Ihm gepachteten und wiederverpachteten Flächen zu erhöhen. Klingt zwar komisch, ist aber so.

Da der Stadtverband der Gartenfreunde einer Stadt in der Regel nicht Auftraggeber eines Gutachtens beim zuständigen Gutachterausschuss ist, ist ein Pachterhöhungsverlangen seinerseits nicht vom Bundeskleingartengesetz gedeckt. Also sehr fragwürdig.

Die zentrale Frage ist aber, was mit der zu viel eingezogenen Pacht (Geld) passiert. Die Eigentümer haben laut Generalpachtverträgen keinen Anspruch auf einen höheren Pachtzins, wenn sie sich nicht auf ein Gutachten berufen können. Das Geld hängt also in der Luft bzw. beim Stadtverband. Mehr als fragwürdig.

Abgesehen von den rechtlichen Problemen, die das Pachterhöhungsverlangen eines Verpächters nach sich zieht:

Was macht der Stadtverband mit dem zu viel verlangten Pachtzins der Kleingärtner?

Und wie lange geht das schon so? Seit 1990?