

# Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung<sup>1)</sup>

Bom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371).

Die verfassunggebende Deutsche Nationalversammlung hat das folgende Gesetz beschlossen, das nach Zustimmung des Staausausschusses hiermit verkündet wird.

## § 1.

Zum Zwecke nichtgewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung dürfen Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden<sup>2)</sup>.

Die Festsetzung der Preise erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswerts der Grundstücke nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen<sup>3)</sup>.

## § 2.

Die Vorschriften des § 1 finden auf die künftig zu zahlenden Preise bei Verträgen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen sind, derart Anwendung, daß der Pachtpreis sich für die Zeit nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Maßgabe des § 1 ermäßigt.

## § 3.

Pachtverträge der im § 1 bezeichneten Art dürfen vom Pächter nicht gekündigt werden<sup>4)</sup>. Das gleiche gilt für Leihverträge mit der Maßgabe, daß diese Verträge auf Verlangen des Verleihers in Pachtverträge umzuwandeln sind. Sind die Pacht- oder Leihverträge auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen, so ist nach Ablauf dieser Zeit auf Verlangen des Pächters oder Entleihers das Pacht- oder Leihverhältnis zu erneuern<sup>5)</sup>. Das Leihverhältnis ist im Falle der Erneuerung auf Verlangen des Verleihers in ein Pachtverhältnis umzuwandeln.

Die Vorschriften im Abs. 1 finden keine Anwendung, wenn ein wichtiger Grund für die Kündigung oder die Nichterneuerung des Pacht- oder Leihverhältnisses vorliegt<sup>6)</sup>.

## § 4.

Streitigkeiten, die sich aus der Anwendung der Vorschriften der §§ 1—3 ergeben, werden unter Ausschluß des Rechtswegs durch die untere Verwaltungsbehörde entschieden<sup>7)</sup>.

Sie kann bestimmen, daß, wer entgegen den Vorschriften der §§ 1 und 2 zu hohe Pachtpreise erhebt, den zuviel erhobenen Be-

trag bis zur zehnfachen Höhe an die Kasse des Ortsarmenverbandes des belegen Grundstücks zu entrichten hat. Den zu entrichtenden Beitrag setzt die untere Verwaltungsbehörde fest. Die Beitreibung erfolgt nach den Vorschriften über die Beitreibung öffentlicher Abgaben.

Gegen die Entscheidung der unteren Verwaltungsbehörde ist binnen zwei Wochen Beschwerde an die höhere Verwaltungsbehörde zulässig. Diese entscheidet endgültig.

### § 5.

Grundstücke dürfen zum Zwecke der Weiterverpachtung als Kleingärten (§ 1 Abs. 1) nur durch Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechtes oder ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens gepachtet und nur an solche verpachtet werden. Entgegenstehende Vereinbarungen sind nichtig<sup>1)</sup>.

Werden Grundstücke entgegen der Vorschrift des Abs. 1 zum Zwecke der Weiterverpachtung überlassen, oder kann eine Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechtes oder ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens (Abs. 1) zur Kleingartennutzung geeignete Grundstücke nicht in dem von der höheren Verwaltungsbehörde für erforderlich erachteten Umfang beschaffen, so kann die untere Verwaltungsbehörde nach näherer Anweisung der Landeszentralbehörde die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten solcher Grundstücke auffordern, sie einer Körperschaft, einer Anstalt oder einem Unternehmen der im Abs. 1 bezeichneten Art bis zur Dauer von zehn Jahren gegen Zahlung eines angemessenen jährlichen Pachtzinses (§ 1 Abs. 2) zur Nutzung durch Kleingärtner zu überlassen. Berechtigte Kulturinteressen sollen jedoch dabei nicht verletzt werden<sup>2)</sup>.

Kommt auf Grund der Aufforderung eine Einigung zwischen den Beteiligten nicht zustande, so setzt die untere Verwaltungsbehörde die Bedingungen des Pachtverhältnisses fest. Sie kann das Pachtverhältnis, wenn es auf eine bestimmte Zeit festgesetzt ist, aus wichtigen Gründen bereits zu einem früheren Zeitpunkt aufheben.

Gegen die Verfügungen der unteren Verwaltungsbehörde ist binnen zwei Wochen die Beschwerde bei der höheren Verwaltungsbehörde zulässig. Die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde ist endgültig.

1) Zu empfehlen ist der Kommentar Dr. Kaisenbergs für alle, die sich speziell mit der Materie zu befassen haben (Berlin, bei Franz Bahlen). Auch die vom gleichen Verfasser herausgegebene „Neue Zeitschrift für Kleingartenwesen“, die im Verlage des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands, Berlin-Charlottenburg, Berliner Straße 137, erscheint, bringt viel Anregendes.

2) Auf Grundstücksverpachtungen zur landwirtschaftlichen oder handlungsgärtnerischen Nutzung findet § 1 keine Anwendung. Nur Kleingärten,

Arbeiter-Schrebergärten und ähnliche, die in Bewirtschaftung durch Laiengärtner sind, kommen in Betracht.

3) Das Kleinpächteinigungsamt Gera hat am 16. Mai 1922 für nicht eingezäuntes Land, je nach Qualität des Landes, drei Pachtgeldklassen festgesetzt.

4) Vereinbarungen, die dem Verbote entgegenstehen, sind nicht (§ 127 BGB.). Folgen des verbotswidrigen Vertrags (§ 309 BGB.): Nur solange das Grundstück kleingärtnerisch genutzt wird, gilt der Schutz.

5) Eine Frist zur Ausübung des Rechts ist nicht gesetzt.

6) Wichtiger Grund sowohl in der Person des Grundstücksberechtigten, als auch in der ursprünglichen Zweckbestimmung, z. B. Bebauung, Errichtung eines Lagerplatzes, einer Gleisanlage. Größerer Gewinn für den Verpächter ist nicht allein ausschlaggebend. Ein Ausgleich mit den Interessen des Kleinpächters ist anzustreben.

7) (Zu § 4.) Die unteren Verwaltungsbehörden sind auch für Streitigkeiten über Zurückforderung zuviel erhobenen Pachtgeldes im Wege der Klage nach § 817 BGB. oder für Schadensklage aus § 823 Abs. 2, § 826 BGB. zuständig. (Siehe § 1 der Thüringer Ausführungsbestimmungen S. 66, 67.)

8) Ausschluß aller gewerbsmäßigen sogenannten Generalpächter. Eventuell erfolgt Zwangspachtung nach Abs. 2 des § 8. Wegen der Anerkennung der Gemeinnützigkeit vgl. § 6 der Thüringischen Ausführungsbestimmungen, wegen der Höchstgrenze für den Flächengehalt der Kleingärten § 3 a. a. O.

9) Zwangspacht, wie im § 24 des Reichsiedlungsgesetzes. Die Voraussetzungen sind im § 5 erschöpfend geregelt. Käufliche Ueberlassung kann nicht verlangt werden. Die Grundsätze der §§ 2, 16, 24 des Reichsiedlungsgesetzes kommen entsprechend zur Anwendung. Aufteilung ganzer Wirtschaften ist ausgeschlossen. Nach Ablauf der ersten zehn Jahre kann m. E. eine neue Zwangspachtperiode festgesetzt werden.

## § 6.

Ist im Bezirk einer Gemeinde ein Einigungsamt errichtet (§ 1 der Verordnung, betreffend Einigungsämter, vom 15. Dezember 1914, RGBl. S. 511), so kann die Landeszentralbehörde das Einigungsamt zu den in §§ 1—4 der unteren Verwaltungsbehörde übertragenen Entscheidungen ermächtigen.

Das Einigungsamt kann ferner ermächtigt werden

1. auf Anrufen eines Pächters oder Entleihers

- a) über die Wirksamkeit einer Kündigung des Verpächters oder Verleihers und über die Fortsetzung des gekündigten Pacht- oder Leihverhältnisses jeweils bis zur Dauer von sechs Jahren zu bestimmen,
- b) ein ohne Kündigung ablaufendes Pacht- oder Leihverhältnis jeweils bis zur Dauer von sechs Jahren zu verlängern;

2. auf Anrufen eines Verpächters oder Verleihers

- a) in den Fällen der Nr. 1 das Pacht- oder Leihverhältnis vor Ablauf der festgesetzten Frist aus wichtigen Gründen aufzuheben,

- b) einen mit einem neuen Pächter oder Entleiher abgeschlossenen Pacht- oder Leihvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 oder von einem vor dem Einigungsamt abgeschlossenen Vergleich getroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufzuheben;
3. auf Anrufen eines Verleihers in den Fällen der Nr. 1 das Leihverhältnis in ein Pachtverhältnis umzuwandeln<sup>1)</sup>.

Die Vorschriften des § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 2, 3, §§ 7—9, 13, 14 der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1140) sowie die Bestimmungen der Anordnung für das Verfahren vor den Einigungsämtern vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1146) finden entsprechende Anwendung<sup>1)</sup>.

1) In Thüringen war das durch § 9 der Ausführungsvorschriften vom 2. September geschehen. Siehe Seite 00. Seitdem am 1. Oktober 1923 die Mieteinigungsämter an die Gerichte angegliedert sind, war diese Uebertragung nicht mehr möglich. Das Mieteinigungsamt war nicht mehr für den Bezirk einer Gemeinde errichtet. Es ist daher durch die Verordnung vom 17. Dezember 1923 (Gef.-S. S. 838) der § 9 der Thüringischen Ausführungsvorschriften vom 2. September 1921 zur Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (Gef.-S. S. 238) aufgehoben worden. Siehe Seite 00. Das Zwangspachtungsverfahren führt jetzt die untere Verwaltungsbehörde durch. (Siehe S. 00.)

#### § 7.

Die Landeszentralbehörden erlassen die erforderlichen Ausführungsbestimmungen. Sie können bestimmen, daß die Befugnisse nach § 6 Abs. 2 in Gemeinden, in deren Bezirk kein Einigungsamt errichtet ist, von der unteren Verwaltungsbehörde ausgeübt werden.

#### § 8.

Im Wege der Landesgesetzgebung können Vorschriften gemäß §§ 1—7 dieses Gesetzes auch für die Verpachtung von Grundstücken bis zu einem halben Hektar Größe zur landwirtschaftlichen Nutzung erlassen werden<sup>1)</sup>.

1) In Thüringen war das für die Gebiete Gera-Greiz und Altenburg geschehen (Anm. 1 zu § 10 Abs. 3 der Ausführungsvorschriften vom 2. September 1921, Seite 00). Diese Rechtsungleichheit ist aber beseitigt worden.

#### § 9.

Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffene Vereinbarungen, die der Vorschrift des § 5 Abs. 1 Satz 1 entgegenstehen, verlieren mit dem 30. September 1919 ihre Wirksamkeit. § 139 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet entsprechende Anwendung.

Zwischenpächter, die durch diese Vorschrift betroffen werden, können, sofern ihre durch die Herrichtung der Pachtlande-

reien gemachten Aufwendungen noch nicht wieder eingebracht sein sollten, von dem Verpächter eine angemessene Entschädigung verlangen.

Werden Grundstücke entgegen der Vorschrift des Abs. 1 über den 30. September 1919 hinaus zum Zwecke der weiteren Verpachtung überlassen, so finden die Vorschriften des § 5 Abs. 2 bis 4 Anwendung.

§ 10.

Dieses Gesetz tritt mit dem Tage der Verkündung in Kraft. Mit dem gleichen Zeitpunkt tritt die Verordnung über die Festsetzung von Pachtpreisen für Kleingärten vom 4. April 1916 (RGBl. S. 234) und vom 12. Oktober 1917 (RGBl. S. 897) außer Kraft.

Weimar, den 31. Juli 1919.

**Der Reichspräsident.**

E b e r t.

**Der Reichsernährungsminister**

S c h m i d t.