

Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit ist die Voraussetzung

Zwischenpächterfunktion im Gesetz verankert

„Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig.“ (§4 Abs. 2 bis 5 BKleingG)

Der Zwischenpächter hat eine Grundstücksfläche vom Grundstückseigentümer (privaten Grundstückseigentümer, Kommune oder Sonstigen) angepachtet und das Recht, die einzelnen Parzellen an interessierte Kleingärtner unterzuverpachten. Dieser Zwischenpachtvertrag für Kleingärtner war dem Gesetzgeber so wichtig, dass er ihn eigens in §4 Absatz 2, Satz 3 und 4 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) aufgenommen hat. Üblicherweise schließt der Stadt-, Kreis- oder Bezirksverband den Zwischenpachtvertrag ab. Aus organisatorischen Gründen werden per Verwaltungsauftrag die Vorbereitungen oder der Abschluss des Unterpachtvertrages auf die Vereine übertragen. In einigen Bundesländern kommt es vor, dass der Verein selbst den Zwischenpachtvertrag abgeschlossen hat. Die Regelung des Zwischenpachtprivilegs für gemeinnützige Kleingärtnerorganisationen ist schon älter als das BKleingG und fand sich schon in der Kleingartenordnung, die dem BKleingG voranging. In der Begründung zum Referentenentwurf des BKleingG wird aufgeführt, dass „als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen“ eine Gewähr dafür bieten, dass die Auflagen, die ein Zwischenpächter zu erfüllen hat, sachgerecht und im Interesse der Kleingärtner und des Kleingartenwesens wahrgenommen werden (Bundesdrucksache 9/1900, Seite 14). Diese Aufgabe erfüllen die Kleingärtnerorganisationen schon viele Jahre kompetent und engagiert.

Durch die Regelungen sollen Missstände einer gewerbsmäßigen Weiterverpachtung durch den Zwischenpächter vermieden werden. Diese Zielrichtung wäre in Gefahr, wenn man die Zwischenverpachtung gewerblich tätigen Unternehmen und damit gewinnorientierten Organisationseinheiten überlassen würde. Die Zwischenpächter müssen als kleingärtnerische gemeinnützige Organisationen anerkannt sein. Die Gewähr für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung will das Gesetz durch die Voraussetzung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sicherstellen. Das ist in §2 des BKleingG geregelt.

Vorteil des Zwischenpachtvertrages

Die Verwaltung der Kleingartenparzellen, d.h. die Verantwortung für die Flächen, die Abwicklung des Pachtvertrages und die Einhaltung dieser Verträge obliegt dem Zwischenpächter und damit einer gemeinnützigen Organisation. Die Verwaltung wird über den Vereinsbeitrag finanziert, und die Kosten liegen deutlich niedriger als vergleichbare, gewerbliche Verwaltungskosten. Die Verwaltung einer Mietwohnung (etwa doppelter vergleichbarer Aufwand) kostet z. B. ca. 500,00 Euro/Jahr. Der Zwischenpächter - die gemeinnützige Kleingärtnerorganisation - kann gegenüber der Kommune und den privaten Verpächtern mit einer Stimme für die Kleingärtner in ihrem Bereich sprechen. Das ist bei Verhandlungen zu Pachtpreiserhöhungen, bei der Umlage öffentlich-rechtlicher Lasten, bei Wasser-, Abwasser- und Müllgebühren wichtig und wirkt sich in der Regel günstig für die Kleingärtnerorganisationen aus. Der Zwischenpächter ist auch Partner bei Fragen der Stadtentwicklung und der Feststellung des Kleingartenbedarfes. Der Zwischenpachtvertrag gibt den Kleingärtnerorganisationen selbst Kleingartenflächen in die Hand. Die Fläche bleibt kleingärtnerisch genutzte Fläche für zukünftige Kleingärtnergenerationen, unabhängig von dem derzeit bestehenden Unterpachtvertrag.

Basisdemokratie: Verein

Der Vereinsvorstand und der Vorstand des Stadtverbandes bestehen aus demokratisch gewählten Repräsentanten der Kleingärtner und nicht aus fremden Personen, die andere als kleingartenspezifische Interessen vertreten. Sie entscheiden, welche Parzellen an wen vergeben werden, legen soziale Kriterien fest, achten auf das Miteinander der Pächter in der Anlage. Sie entscheiden demokratisch, welche Investitionen in der Anlage durchgeführt werden.

Das Gegenbeispiel kann man gut bei Mietverhältnissen beobachten. Allein die Eigentümer und ihre Wohnungsverwaltung bestimmen über den Einzug neuer Nachbarn, die Miethöhe im Haus, die Investitionen für Renovierung und Modernisierung. Die Mieter haben kein Mitspracherecht, aber die Folgen dieser Maßnahmen zu tragen. Kleingärtnervereine funktionieren, weil Menschen mit gleichen Interessen, die Freude am Garten und an der Natur haben, zusammenarbeiten. Der Zwischenpächter (Verein, Kreis- bzw. Stadtverband) ist der gewählte Repräsentant der Kleingärtner, der für die Gemeinschaft Organisationsaufgaben wahrnimmt. Das hat sich bewährt und soll auch in Zukunft so bleiben.