

*Schriftenreihe
zur Geschichte der
Weißenseer Kleingartenbewegung*

Informationen Dokumente Analysen

Teil 3

**Zwangspacht zwischen
Bodeneigentümern und
Kleingartenverbänden vor 1945
auch im Bezirk Weißensee**

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V.

Arbeitsgruppe "Weißenseer Kleingärtnertradition"



Gesetze und Zwangspacht

Der Begriff Zwangspacht ist heute nur noch wenig bekannt und geläufig. Sie ist eine besondere Form des Landpachtvertrages. Zum Wesen des Landpachtvertrages heißt es in § 585 BGB, Absatz 1:

„Durch den Landpachtvertrag wird ein Grundstück ... überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet. Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche und tierische Erzeugnisse zu gewinnen, sowie gartenbauliche Erzeugung.“¹⁾

Ergänzt wird diese gesetzliche Festschreibung durch den § 581 BGB, wo es im Absatz 1 heißt:

„Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter den vereinbarten Pachtzins zu entrichten.“²⁾

Die Zwangspacht wird als solche nicht im BGB erwähnt. Sie ist nur im § 5 der „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ von 1919 gesetzlich geregelt worden (Anlagen 1, 2 und 3). Hierin wurde festgelegt, dass bei Mangel an Kleingartenland die Grundstückseigentümer durch die zuständige untere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der oberen Verwaltungsbehörde auf dem Wege der Zwangspachtung gezwungen werden können, Landflächen für die kleingärtnerische Nutzung zu stellen.

Der Pachtzins für diese Grundstücke wurde unter Zugrundlegung des nach Punkten ausgewiesenen Ertragswertes etwa zwischen 2-4 Pfennigen pro Quadratmeter festgelegt. Der bestimmte Ertragswert schloss solche Aspekte ein wie: Bodengüte, Grundwasser- und Vorflutverhältnisse.

Dem berechtigten Verlangen der Kleingärtner nach Land durch Zwangspacht wurde auch in der Zeit des Nationalsozialismus Rechnung getragen (siehe dazu die Anlage 4 über einen Rechtsstreit vom 20. April 1933).

Zwangspacht und Praxis

Im Jahre 1933 kam es zu einem Streitfall zwischen den Grundeigentümern Franz Fraedrich aus Berlin-Lichtenberg sowie Dr. med. Paul Rosenberg aus Berlin Friedenau und dem Provinzialverband Groß-Berlin e.V.. Die Eigentümer des Grundstücks von 6.336 qm Größe, das der Kolonie „Wilhelmsberger Aue“ verpachtet war und zwischen Weißenseer Weg, Berliner Straße (heute Konrad-Wolf-Straße) und Landsberger Allee lag, wollten eine Aufhebung der seit 1927 verfügbaren Zwangspacht erwirken.

Vom Oberbürgermeister der Hauptstadt wurde der Antrag mit folgenden Begründungen zurückgewiesen: Die Fläche sei bereits seit dem 12. Februar 1927 in Zwangspacht. Die Bodeneigentümer hätten die Bemühungen des Bezirksverbandes Lichtenberg, einen „freihändigen Pachtvertrag“ abzuschließen, in den Wind geschlagen. Zurzeit sei auch eine Bebauung der Fläche nicht vorgesehen, was eine Aufhebung der Zwangspacht nicht rechtfertige. Außerdem sei weiterhin ein Mangel an brauchbarem Kleingartenland festzustellen, was die Erhaltung der seit ca. 25 Jahren bestehenden Kolonie mit ihren wertvollen Obstbaumkulturen gebiete. Bei den Voraussetzungen zur erneuten Verfügung der Zwangspacht berief man sich auf die „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ gemäß § 5 vom 31. Juli 1919.

Die „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ von 1919, das erste entscheidende Kleingartengesetz Deutschlands, erlaubte es lt. § 5 in Fällen dringender Bedürfnisse die Vornahme von Zwangsanpachtungen zugunsten von Kleingartenbedürftigen. Das am 10. Mai 1920 von der Reichsregierung verabschiedete „Heimstättengesetz“ vertiefte diese Festlegungen. Zwangsenteignungen sollten billiges Kleingartenland vorzugsweise für ehemalige Kriegsteilnehmer, Kriegsverwehrte, Kriegswitwen und kinderreiche Familien zur Verfügung stellen. § 28 Absatz 1 dieses Gesetzes legte so auch fest:

„Zur Begründung und zur Vergrößerung von Heimstätten können geeignete Grundstücke unter den Voraussetzungen und in dem Verfahren enteignet werden, die für die Enteignung von Siedlungsland und von Bauland für Wohnzwecke gelten.“³⁾

In der Reichsverordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot heißt es in § 4, dass vor der Enteignung dem Betroffenen und der Gemeinde Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden muss. Die Enteignung erfolgt aber ohne besonderes Verfahren durch formlosen Bescheid an den Eigentümer.

Sie wird wirksam mit der Zustellung des Entscheides an den Eigentümer. Gegen die Festsetzung der Entschädigung kann jeder Beteiligte innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung die Entscheidung einer von der Landeszentralbehörde zu bestimmenden Berufungsbehörde anrufen, welche endgültig entscheidet. Im Übrigen ist die Entscheidung des Wohnungskommissars unanfechtbar. Der Enteignungsbeschluss ist an sich also unanfechtbar. Zur Festsetzung der Entschädigung entscheidet die Berufungsbehörde endgültig (aus: „Der Kleingärtner“, Nr. 12 vom 15. Dezember 1927, Titelseite).

Auf der Grundlage des Reichsgesetzes erließ der Preußische Staat am 5. September 1924 einen „Erlass des Ministers für Volkswohlfahrt zur Beschaffung von Kleingartenland im Wege der Zwangspacht“. (-II 8 Nr. 871-).

Der Berliner Magistrat stand diesen gesetzlichen Regelungen teilweise ablehnend gegenüber. In den Maßnahmen der Zwangspacht sah er einerseits eine Verletzung der Rechte der Bodeneigentümer und andererseits fehlten ihm für die Zahlung von Entschädigungssummen die nötigen finanziellen Mittel. In einem Schreiben an den Provinzialverband Berlin ließ er daher wissen:

„...Die Frage, ob die Ausweisung von Heimstättengebieten der richtige Weg zur Schaffung von Dauerkleingartenkolonien ist, bedarf noch sehr der Klärung. ... Abgesehen von dieser Entschädigungspflicht der Gemeinde ist zu beachten, dass durch die Ortssatzung noch keine Heimstättengärten geschaffen werden. Das ausgewiesene Land bleibt nach wie vor im Besitz der Eigentümer. Eine Ausgabe von Heimstättengärten wäre nur möglich, soweit das Gelände Eigentum der Gemeinde ist. Soweit das nicht der Fall ist, müsste die Gemeinde kaufen oder enteignen. Es werden also die schwierigen finanziellen Verhältnisse der Stadt eine entscheidende Rolle ...spielen.“ („Der Kleingärtner“, Nr. 1 vom 15. Januar 1926, S. 3).

Trotz aller behördlichen Widerstände gegen die Zwangspacht und die Schaffung von Heimstättengebieten konnte der Magistrat bereits 1925 mitteilen, dass 616.428 qm Kleingartenland durch Zwangspacht neu erworben wurden und ferner durch Zwangspacht 863.760 qm neu geschützt worden sind, d.h. zwischen den Eigentümern und den auf ihrem Gelände bereits befindlichen Kleingärten wurden zwangsweise Verträge getätigt.

Literaturnachweis

- BGB, Verlag C.H. Beck, München 1991
- (1) S.109-110, 2) S. 108)
- „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ vom 31.Juli 1919 (RGBl, Seite 1371)
- „Reichsheimstättengesetz“ vom 10. Mai 1920, RGBl S. 61) (3) § 21)
- „Der Kleingärtner“, Nr. 12 vom 15. Dezember 1927, Titelseite und Nr. 1 vom 15. Januar 1926, Seite 3
- „Der Kleingärtner“, Nr. 11 vom 15. November 1924, S. 79-80
- Archiv des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Weißensee (Anlage 4

Impressum

Herausgeber:

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V.

Arbeitsgruppe „Weißenseer Kleingärtnertradition“

Langhansstraße 97

13086 Berlin

Text:

Arbeitsgruppenmitglied Klaus Schenk

Druckvorlagengestaltung:

Arbeitsgruppenmitglied Manfred Fischer

Vervielfältigungen jeglicher Art sowie Einspeicherung in elektronischen Systemen nur mit Zustimmung des Herausgebers

Berlin im April 2003