

*Schriftenreihe  
zur Geschichte der  
Weißenseer Kleingartenbewegung*

**Informationen Dokumente Analysen**

**Teil 1**

**Zu inhaltlichen Aspekten der  
Pachtverträge im  
Kleingartenwesen von der  
Kaiserzeit bis heute**

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V.

Arbeitsgruppe "Weißenseer Kleingärtnertradition"



*Liebe Gartenfreunde,*

*seit 1996 besteht beim Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee die „Arbeitsgruppe Weißenseer Kleingärtnertradition“. Die Gartenfreunde der AG sind im Laufe der Jahre durch vielerlei Ausstellungen zu Veranstaltungen wie der „Grünen Woche“, den Bezirksdelegiertenkonferenzen und den jährlichen Weißenseer Kleingartenfesten in Erscheinung getreten.*

*Nach intensivem Sichten, Bewerten und Sammeln historischer Dokumente aus der Weißenseer Kleingartengeschichte sind sie nunmehr in der Lage, schrittweise Informationsmaterialien zu veröffentlichen.*

*Es freut mich außerordentlich, dass wir im Jahre 2002 die Nr. 1 von „Informationen, Dokumente, Analysen zur Geschichte der Weißenseer Kleingartenbewegung“ herausgeben können.*

*Ich bedanke mich auf diesem Wege recht herzlich bei der Arbeitsgruppe und wünsche allen hier mitarbeitenden Gartenfreunden weiterhin bestes Gelingen für die nächsten Vorhaben.*

*Peter Bader  
1. Vorsitzender*

## **Was ist ein Vertrag?**

Wenn wir von Verträgen sprechen, so müssen wir davon ausgehen, dass diese eine vielfältige Rolle im gesellschaftlichen Leben in allen Bereichen einnehmen. So u. a. in der Wirtschaft, im Finanzwesen, in der Politik und in den internationalen Beziehungen.

Ein Vertrag ist ein durch erklärte Willensübereinstimmung zwischen zwei und mehreren Partnern zustande gekommenes Rechtsverhältnis, welches durch wechselseitige Rechte und Pflichten begründet wird.

Verträge werden zumeist schriftlich formuliert, wobei der Initiator ein Angebot vorlegt, was dann vom Partner entweder so akzeptiert oder mit der Forderung auf Veränderungen angenommen wird.

Zu beachten ist dabei stets, dass vorgeschriebene gesetzliche Regelungen bezüglich des Vertragsinhaltes unanfechtbar und unauflösbar sind.

Ein Vertrag kann grundsätzlich auch nur durch übereinstimmende Erklärungen verändert oder aufgehoben werden. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall, dass das Recht zur Aufhebung eines Vertrages durch die Erklärung eines Partners (Kündigung) ausdrücklich vereinbart oder vom Gesetz bestimmt wird.

## **Verträge im Kleingartenwesen**

Seit der Entstehung des Kleingartenwesens spielt natürlich auch hier der Vertrag eine große Rolle, denn es gab von Anfang an auch Eigentümer (staatliche oder private), die ihr Land zur kleingärtnerischen Nutzung zur Verpachtung anboten und solche, die einen Kleingarten pachten und das Land zum Anbau von Obst und Gemüse nutzen wollten.

Die Form und Gestaltung sowie inhaltliche Festschreibung und Qualität dieser Pachtverträge (Hauptpachtverträge, Kollektivpachtverträge, Pachtverträge, Unterpachtverträge oder Nutzungsverträge) ist allerdings streng eingebettet in Aspekte der jeweiligen gesellschaftlichen Entwicklung und hat somit im Laufe der Jahrzehnte unter der Herrschaft unterschiedlicher Regierungen und gesellschaftlicher Systeme sich ständig verändert bzw. in Teilaspekten andere Inhalte und Formen angenommen.

Letztendlich hat auch die Entwicklung der Kleingartenbewegung im 20. Jahrhundert zur Massenbewegung sich derart auf vertragliche Regelungen ausgewirkt, dass erkämpfte Kleingartenrechte zu gesetzlichen Festlegungen führten, die fortan Vertragsinhalte im Kleingartenwesen wesentlich prägen sollten (siehe dazu Anlage 1: Die „Reichs-Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ vom 31.07.1919).

Sieht man mal von den „wilden Siedlungen“ und „Barackenburgen“ ab, die besonders nach 1870 in den Randgebieten Berlins infolge von Wohnungsnot und Obdachlosigkeit kurzzeitig entstanden und staatlicherseits nicht geduldet wurden, so entstand doch die Kleingartenbewegung auf privatem und staatlichem Land auf der Grundlage von Pachtverträgen zwischen den Grundbesitzern und den Pächtern.

### **Pachtverträge und Generalpächter**

Der Anbeginn des Entstehens der Kleingärten war eng mit dem sogenannten „Generalpächtersystem“ verbunden. Das bedeutete, dass z.B. finanzkräftige Personen im Besitz der Stadt befindlichen Boden preiswert aufkauften und dann an Kleingärtner weiter verpachteten. Pachtverträge, die diese profitorientierten Leute anboten, waren einseitig ihren Wünschen, Belangen und Forderungen untergeordnet. Die Rechte der Pächter waren beschnitten und eingeschränkt, so dass sie weitestgehend rechtlos dastanden.

So konnten die Generalpächter, auch vertraglich für sie abgesichert, die Preise für das Land bestimmen, über Unterverpachtung und Kündigung selbstherrlich entscheiden und allgemein bestimmen, was und was nicht im Garten des Pächters gemacht werden durfte.

So wurden die Kleingärtner auch genötigt, in den eigens geschaffenen Ausschankstellen der Generalpächter in den Kleingärten, ihre Getränke zu kaufen. Wer das nicht tat oder tun wollte, wurde vielerseits benachteiligt, ja konnte sogar fristlos gekündigt werden.

### **Pachtverträge mit anderen Verpächtern**

Selbst in den von der Stadt geschaffenen „Armengärten“, für die später sogar auch Pacht erhoben wurde, gab es eine strenge Aufsicht durch die Armenbehörde. So reglementierte der eingesetzte Aufseher die Gartenarbeiten und das Land konnte den Nutzern wieder entschädigungslos entzogen werden, wenn dem Pächter Faulheit, Unsittlichkeit, Streit- und Trunksucht nachgewiesen werden konnten.

Um die Jahrhundertwende 1899/1900 entstanden die Arbeitergärten des Roten Kreuzes. Auch Pachtverträge mit dieser Organisation und deren praktische Umsetzung waren nicht frei von Reglementierung gegenüber dem Pächter. Jeder Kleingartenanlage stand eine Patronin vor, die sich Einblick in die Pachtverhältnisse der Familien zu verschaffen hatte.

So erlangten auch diese Gärten keinen besonders großen Zuspruch bei den Arbeitern, zumal die Organisation von ihnen als eine Quelle berechnender Wohltätigkeit gesehen wurde, welche die herrschenden Verhältnisse stützte. So entwickelten sich die Laubenkolonien, ganz gleich welcher vertraglichen Bindung und Unterstellung, bis weit nach der Jahrhundertwende (1899/1900) vorrangig zu wirtschaftlichen Unternehmen für die Verpächter. Beispielsweise verpachtete man vielfach sogenanntes Bauerwartungsland, das vorübergehend brach lag, aber zumindest für kurze Zeit gewinnbringend vergeben werden konnte. Deshalb wurden auch die Pachtverträge grundsätzlich auf 1 Jahr beschränkt. Die Pächter mussten sich aber vertraglich verpflichten, ihre Parzelle sofort zu räumen, wenn der Eigentümer das Land vorzeitig zurückforderte.

### **Entstehung einer Kleingartenbewegung und Auswirkung auf die Pachtverträge**

Mit der kontinuierlichen Zunahme der Kleingärten, Anfang des 20. Jahrhunderts waren es etwa 40.000 in Berlin, entstand schließlich auch die Kleingartenbewegung, die sich in Verbänden organisierte.

Bereits 1900 wurde die „Vereinigung sämtlicher Pflanzervereine Berlins und Umgebung“ gegründet.

1910 übernahm die Nachfolge der „Bund der Laubenkolonisten Berlins und Umgebung“.

Die genossenschaftlichen Zusammenschlüsse stärkten die Kleingärtner gegenüber ihrer bisher weitgehendsten Rechtlosigkeit. Ihre nun geballte Kraft konzentrierte sich vorwiegend auf die Sicherung eines Rechtsschutzes bei unberechtigter Kündigung und eine Verlängerung der Vertragsdauer der Pachtverträge.

Die geschaffenen Zeitschriften „Der Ackerbürger“ und später „Der Laubenkolonist“ verbesserten die Information und Aufklärung aller Kleingärtner und der nunmehr gemeinsame Kampf vereinigter Kolonisten um mehr Rechte trat in eine neue Dimension.

Während des 1. Weltkrieges wurde das „Generalpachtsystem“ staatlicherseits wirksam eingeschränkt.

Nach Ausbruch des Weltkrieges im Jahre 1914 wurde der Bundesrat durch Reichsgesetz vom 4. August 1914 ermächtigt, während der Zeit des Krieges diejenigen gesetzlichen Maßnahmen anzuordnen, die sich zur Abhilfe wirtschaftlicher Schädigungen als notwendig erwiesen.

Diesbezüglich wurde auch an die Kleingärtner gedacht. Es ergingen zwei Bundesratsverordnungen, von denen die eine die Festsetzung von Pachtzinsen für Kleingärtner vorsah, während die andere die Bereitstellung von städtischem Gelände zur Kleingartenbestellung regelte.

Mit dieser Verordnung wollte man einer spekulativen Ausnutzung von Kleingartenland durch die Besitzer Einhalt gebieten.

Nach der Denkschrift über wirtschaftliche Maßnahmen aus Anlass des Krieges (9. Nachtrag, Drucksachen des Reichstages 1916, Nr. 403, S. 14) sollte im sozialen und im Ernährungsinteresse verhütet werden, dass die kleingärtnerische Nutzung von Grundstücken in Gemeinden von mehr als 10.000 Einwohnern dazu führt, dass die Bevölkerungskreise, die sich ihr unterziehen, von gewinnsüchtigen Unternehmen ausgenutzt werden.

Die Verordnung über die Festsetzung von Pachtpreisen ist am 12. Oktober durch eine zum Kündigungsschutz ergänzt worden.

Die Verordnungen waren, wie alle Kriegsverordnungen, ursprünglich nur auf die Dauer des Kriegszustandes bestimmt.

Es wurde jedoch zu einer großen Errungenschaft für die Pächter von Kleingartenland, dass die Verordnung über die Festsetzung von Pachtpreisen für Kleingärten in das spätere Reichskleingartengesetz einging, indem 1919 die Pachtpreisfestsetzung und der Kündigungsschutz fortgebildet und in der „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ vom 31. Juli 1919 neu geregelt worden sind (siehe dazu Anlage 1).

### **Erstes Kleingartengesetz und Pachtverträge**

Der größte Schritt zur Realisierung von mehr Rechten der Kleingärtner war also ohne Frage die Schaffung eines neuen Kleingartenrechtes und die Verabschiedung durch die Weimarer Regierung am 31. Juli 1919.

Die „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ sollte fortan den Inhalt aller nachfolgenden Pachtverträge maßgeblich bestimmen.

Das Gesetz legte gleich in § 1 fest, dass *„zum Zwecke nichtgewerbsmäßiger Nutzung ... Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden“* dürfen.

Die Festsetzung der Preise hat *„unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswerts der Grundstücke“* zu erfolgen.

§ 3 begründete einen Kündigungsschutz für Kleingartenland. Kündigungen waren nur noch erlaubt *„wenn ein wichtiger Grund für die Kündigung oder Nichterneuerung des Pacht- und Leihverhältnisses“* vorlag. Sicher war gerade das noch ein Gummiparagraph, der sehr viele Spielräume und Entscheidungsvarianten zuließ, denn die Formulierung war so allgemein gehalten, dass Kündigungen weiter möglich waren. Entscheiden konnte darüber ohne Ausschluss des Rechtsweges die untere Verwaltungsbehörde. Von sehr entscheidender Bedeutung waren Festlegungen in § 5, die

gleichsam dem bisherigen Generalpächtertum den Garaus machten. Entsprechend hier getroffener Festlegungen durften Grundstücke *„zum Zwecke der Weiterverpachtung als Kleingärten nur durch Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechtes oder ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens gepachtet und an solche verpachtet werden“*.

Festgeschrieben wurde außerdem, dass die untere Verwaltungsbehörde *„nach näherer Anweisung der Landeszentralbehörde“* die Grundstückseigentümer auffordern kann, Grundstücke den unter § 5 genannten Nutzern *„bis zur Dauer von 10 Jahren gegen Zahlung eines angemessenen Pachtzinses“* zu überlassen. Falls in solchen Fällen keine Einigung erreicht wird, *„kann die untere Verwaltungsbehörde die Bedingungen des Pachtverhältnisses festsetzen.“* (Zwangspacht).

Die „Preußischen Ausführungsbestimmungen zur Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ vom 2. Oktober 1919 (siehe dazu Anlage 1) konkretisieren und vertiefen die Festlegungen des Reichsgesetzes noch wesentlich. Gleich eingangs der Bestimmungen wurde beispielsweise folgendes grundlegend festgestellt:

*„Die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung verfolgt soziale, wirtschaftliche und gesundheitliche Zwecke. Sie will vor allem die Kleingärtner vor übermäßigen Pachtpreisforderungen und vor der Gefahr, schutzlos einer willkürlichen Kündigung durch die Grundstücksverpächter ausgesetzt zu sein, sichern. Daneben eröffnet sie Wege zur Befriedung des neuerdings besonders dringlichen Bedürfnisses nach Landzuteilung zur Kleingartennutzung“*.

Von besonderer Bedeutung dürfte aber eine Formulierung sein, die gleichsam den Versuch einer ersten Definition des Kleingartens darstellt. Hier heißt es:

*„Als, nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung, im Sinne des §1 Abs. 1 kann nur eine solche angesehen werden, die die Erzeugung von Gemüse, Obst oder anderen Früchten oder von Futter für die Kleintierhaltung durch Selbstarbeit des Kleingartenbesitzers oder seiner Familie zwecks Versorgung seines und seiner Familie Eigenbedarfs zum Gegenstande hat“*.

Ferner wird festgestellt, dass eine nicht gewerbsmäßige Nutzung auch dadurch bestimmt wird, *„dass der ... Kleingartenbau im allgemeinen eine gewisse Vielseitigkeit der Bodennutzung (Gemüse, Obst, Kartoffeln, Futter, Blumen usw.) aufweist und auch die Anwendung wenigstens bescheidener gärtnerischer Hilfsmittel (Spatenkultur, Wasserleitung) aufweist“*.

Mit dem Entstehen dieser Kleingartengesetze hatten die Kleingärtner erstmals eine gewisse Rechtssicherheit erlangt. Willkürliche Pachtpreisfestsetzungen, grundlose Kündigungen und sonstige vielseitige Eingriffe in die kleingärtnerische Tätigkeit gehörten nun, zumindest theoretisch, der Vergangenheit an.

Die Förderung und Weiterentwicklung der Kleingartenbewegung wurde nun auch staatlich sanktioniert, was der Bewegung insgesamt neue Impulse und Wirkungsmöglichkeiten gab.

Die Preußischen Ausführungsbestimmungen des Kleingartengesetzes bestimmten die Bildung von Kleingartenämtern (Kleingartenbauämtern), die folgende Aufgaben erfüllen sollten:

1. Vorbereitende Bearbeitung, Aufschließung und Verteilung von Kleingartenland.
2. Lösung von Versorgungsfragen für die Kleingartenanlagen (Errichtung von Bewässerungsanlagen, Bezug von Saat- und Düngemitteln und Schädlingsbekämpfung).
3. Belehrung und Beratung der Kleingärtner in Fachfragen.
4. Bearbeitung von Rechtsfragen und Anfertigung von Statistiken.

Die durch staatliche Förderung verbundene weitere Entwicklung der Kleingartenbewegung führte in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts auch zum organisatorischen Neuaufbau.

Im Oktober 1919 entstand aus den „Berliner Laubenkolonisten“ der „Zentralverband der Kleingartenvereine Deutschlands“. Als Unterverband gründete sich der „Gauverband Berlin“ und ab 1920 der „Provinzialverband Berlin“. Dieser gliederte sich wiederum in 16 bzw. 18 Bezirksverbände.

Über 50% der existenten Kleingartenkolonien schlossen sich fortan den Bezirksverbänden Berlins an. Diese traten jetzt als Zwischenpächter auf und handelten mit privaten und staatlichen Bodenbesitzern nun verstärkt Pachtverträge zur preiswerten Nutzung von Kleingartenland aus. Diese Pachtverträge (siehe Anlage 2) waren Musterverträge, die folgende Festschreibungen zum Inhalt hatten:

1. § 1 legte den Pachtzeitraum fest und gab die gesetzliche Regelung wieder dass eine Kündigung nur zulässig ist, wenn ein wichtiger Grund im Sinne des § 3 der K.G.O. (Kleingartenordnung) vom 31.Juli 1919 vorliegt.
2. Der Pachtpreis pro Quadratmeter ist auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt worden.  
Außerdem wurde der Termin der Pachtzahlung festgelegt.



3. In § 3 steht dann der grundsätzliche Satz, dass das Gelände nur kleingärtnerisch genutzt werden darf. Damit verbunden wurden Festlegungen, die vom Pächter einzuhalten waren. (Verbot der Errichtung massiver Bauten – wobei bereits vorhandene nach Maßgabe der Verordnungen geduldet wurden - , Durchführung des Winterdienstes auf anliegenden Bürgersteigen und Straßen – bei Nichterfüllung Haftung bei Schäden und Unfällen)

Kleingartenkolonien, die nicht den Bezirksverbänden angehörten, schlossen mit den Parzellenbesitzern eigenständige Pachtverträge ab (siehe Anlage 3). Diese Vereine, welche sich auch als gemeinnützige Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens nach § 5 Absatz 1 der K.G.O. bezeichneten, legten im Pachtvertrag 4 wichtige Punkte fest:

1. Termin der jährlichen Pachtzahlung.  
Bei Nichteinhaltung des Zahlungstermins kann der Garten ohne Kündigung entzogen werden.
2. Dauer der Vertragsgültigkeit.
3. Der Pächter muss Vereinsmitglied sein. Ein Weiterverpachten bzw. ein Verkauf bedarf der Einwilligung des Vorstandes.
4. Die Gartenordnung und die Vereinsatzung sind in allen Punkten genau zu befolgen. (Dann wurde in 9 Paragraphen die Gartenordnung aufgelistet).

Im Gegensatz dazu schlossen die Bezirksverbände mit den Parzellenbesitzern der einzelnen Kolonien Unterpachtverträge ab, die als Musterpachtverträge ausgearbeitet wurden und folgendermaßen konzipiert waren:  
Zunächst folgten in 8 Paragraphen grundsätzliche Festlegungen hinsichtlich des Zusammenwirkens zwischen Pächter und Verpächter, die folgende Schwerpunkte enthielten:

- Festlegung des Pachtpreises
- Verfahrensweise bei der Neuerrichtung von Baulichkeiten
- Kündigungsgründe
- Einhaltung der Anordnungen des Vereins hinsichtlich Verwaltung und Bewirtschaftung des Geländes
- Zutrittsgewährung zum Garten für Beauftragte des Verpächters und des Grundeigentümers nach Benachrichtigung
- Räumung des Gartens ohne Entschädigung, wenn das Land vor Ablauf der Pachtzeit vom Eigentümer entzogen wird. (Der Bezirksverband gewährt z.T. zugesprochene Entschädigungen).

- Der Pächter darf das Land nicht weiterverpachten, vermieten oder Baulichkeiten verkaufen
- Der Vertrag erlischt mit dem Ablauf des Hauptpachtvertrages. In der Regel ist eine Kündigung nur mit einer Frist von 3 Monaten zulässig

Im Anschluss daran wurde in 4 Punkten die einzuhaltende Gartenordnung mit folgenden inhaltlichen Aspekten zum Vertragsgegenstand gemacht:

1. Der Garten darf ausschließlich kleingärtnerisch genutzt werden und ist ständig in einem guten Zustande zu halten.
2. Hochstämmige Waldbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Die Grenze zum Nachbarn ist bei Pflanzungen zu beachten.
3. Kleintiere müssen so gehalten werden, dass sie den Nachbarn keinen Schaden zufügen. Jauchetonnen und Dunggruben müssen mindestens 3 m vom Zaun bzw. Verkehrswege entfernt sein.
4. Das Radfahren auf der Anlage ist verboten. Hunde sind an der Leine zu führen. Es muss alles unterlassen werden, was Ruhe, Ordnung und Sicherheit im Kleingarten stört (siehe dazu Anlage 4).

Von der grundsätzlichen Form und vom wesentlichen Inhalt her sind die Musterpachtverträge der Bezirksverbände aus den 20er Jahren bis in die heutige Zeit gleich geblieben, obwohl es natürlich im Laufe der Zeit immer wieder Hinzufügungen, Änderungen, Präzisierungen und inhaltliche Änderungen gegeben hat.

### **Pachtverträge in der Zeit des Nationalsozialismus**

Abweichungen von den hier festgeschriebenen Rechtsgrundsätzen gab es lediglich in der Zeit des Nationalsozialismus (1933 – 1945). Im Zusammenhang mit der sogenannten „Gleichschaltung“ aller Organisationen und Verbände und ihrer Einschwörung auf die alles beherrschende NSDAP wurden auch Elemente der Ideologie des Nationalsozialismus in die Kleingartenbewegung integriert.

Die vertraglichen Regelungen zwischen Verpächtern und Pächtern wurden politisiert im Sinne der „großen Bewegung des Führers“.

Unter § 10 finden wir in den Pachtverträgen folgende Formulierung, die den Alleinanspruch der NSDAP voll dokumentiert:

*„Der Pächter versichert ausdrücklich, dass er nicht staatsfeindlich eingestellt ist. Sollte ihm eine staatsfeindliche Einstellung nachgewiesen*

*werden, so ist die Verpächterin berechtigt, ...den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen“.*

In § 11 wird auf Anordnung eine Beflagung der Laube gefordert.

Die nationalsozialistische Ideologie betrachtete den Kleingärtner als Träger des „Blut- und Bodengedankens“. Die „Blut- und Bodenideologie“ ging auf eine angebliche Rassenzugehörigkeit des Menschen zurück. Eine Rasse sei eine Menschengruppe, die gleiche Erbanlagen besitzt. Damit wurde postuliert, dass der größte Teil des deutschen Volkes auf die nordische Rasse zurückzufolgen sei. Diese zeichne sich besonders durch Tapferkeit, ausgeprägten Gemeinschaftssinn und hohe sittliche und religiöse Werte aus. Die nazistische Ideologie führte die nordische Rasse auf einen bäuerlichen Ursprung zurück, woraus man den Zusammenhang der Reinheit des Blutes (eine Nichtmischung mit fremdvölkischen Blut) in einer Verbindung zum Boden begründete.

Das Kleingartenwesen erfuhr mit dieser völlig unwissenschaftlichen Theorie eine Aufwertung, denn diese Ideologie behauptete, dass *„so lange der deutsche, der nordische Mensch mit dem Boden verbunden sei, Deutschland leben werde.“*

Die Nazis vertraten die Auffassung, dass im Sinne von Blut und Boden und der rassistischen Bevölkerungsgedanken die Arbeit in den Gärten dazu beitragen könnte, die endgültige Loslösung deutscher Familien vom Boden zu verhindern.

Die Förderung und weitere rechtliche Absicherung des Bestandes von Kleingartenanlagen hatte für die Nationalsozialisten auch weitere handfeste Gründe von Eigennutz.

Erstens erkannte man, dass die Kleingärten den Lebensmittelmarkt wesentlich entlasten konnten und zweitens maß man der städtebaulichen Auflockerung durch Kleingartenanlagen eine *„hohe wehrtechnische Bedeutung“* zu.

Der Bauboom, der von 1933 bis 1935 in Berlin einsetzte, verursachte die Liquidierung von sehr vielen Kleingartenanlagen, was eine ernste Bedrohung der Kleingartenbewegung darstellte. In der Folge dessen sah sich der Reichsarbeitsminister zur Verabschiedung eines „Kündigungsschutzgesetzes“ (4. März 1936) gezwungen, der die Voraussetzungen vorschrieb, die bei einem wichtigen Kündigungsgrund erfüllt werden mussten.

In der „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ war die Frage der endgültigen Sicherstellung von Kleingartenland unregelt geblieben.

Der nationalsozialistische Staat versuchte diesen Missstand durch die Verabschiedung des „Gesetz(es) über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten“ vom 22. September 1933 zu beseitigen, welches in den Folgejahren ständig ergänzt und präzisiert wurde. Der Gesetzgeber verlangte in diesem Gesetz von den unteren Verwaltungsbehörden, dass sie bei einer Erklärung zu einem Wohnsiedlungsgebiet zur Aufstellung von Wirtschaftsplänen verpflichtet sind. Hier waren die verschiedenen Nutzungsarten, auch das Kleingartenland, gesondert nachzuweisen. Damit konnte fortan in der Regel verhindert werden, dass ausgewiesenes Dauerkleingartengelände später einer anderen Nutzungsart zugeführt wurde. Die Sicherstellung von Kleingartenland wurde ferner im „Erlass des Reichsarbeitsministers“ vom 6. August 1938 „über die Kündigung von Kleingartenland“ und den „Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung von Kleingärten“ vom 22. März 1938 geregelt.

Neben den bereits angeführten politisch motivierten Formulierungen in den Unterpachtverträgen in der Nazizeit, gibt es gegenüber den Pachtverträgen aus den 20 er Jahren eine Texterweiterung von 8 auf 14 Paragraphen.

Inhaltlich beziehen sich diese Ergänzungen auf folgende Probleme:

- Lauben dürfen nur nach der Vorlagemappe der Provinzgruppe bzw. nach gleichwertigen Typen errichtet werden.
- Die Beteiligung des Pächters an gemeinsamen Arbeiten und die Zahlung anteiliger Umlagen ist Pflicht.
- Die Provinzgruppe hat ein Pfandrecht (Bestimmungen des BGB) an auf das Land gebrachten Gegenständen und Einrichtungen des Pächters und darf diese abschätzen lassen.
- Beim Ausscheiden aus dem Pachtverhältnis erlischt jeder Anspruch auf das Vereins- und Verbandsvermögen.
- Der Gerichtsstand wurde festgeschrieben.  
(siehe dazu die Anlagen 5 - 7)

Die Pachtverträge der selbständig agierenden Kleingartenkolonien änderten sich in der Nazizeit gegenüber denen der 20er Jahre kaum. Es ist stets derselbe Musterpachtvertrag angewandt worden. In der Gartenordnung und Vereinssatzung wurde jedoch Mitte der 30er Jahre eingefügt, dass Juden von der Mitgliedschaft im Verein ausgeschlossen werden (vergleiche dazu die Anlagen 3 und 8).

Der Unterpachtvertrag des „Provinzialverband(es) Berlin-Brandenburg der Kleingärtner und Kleinsiedler“ formuliert in konkreterer Form und in wesentlichen Passagen ergänzend, den Vertrag aus den 20er Jahren, enthält aber auch Formulierungen, die in der Zeit des Nationalsozialismus hinzukamen. Neu formuliert wurde in § 2, dass die *„Baulichkeiten in Kleingärten ein wesentliches Moment zur Schöngestaltung der Gesamtanlage“* sind. Daher müsse *„Bauart und Farbe so beschaffen sein, dass die Einheitlichkeit des Bildes der Gesamtanlage nicht gestört wird“*. Dabei wird auf vorgeschriebene Laubentypen verwiesen. Ergänzend wurde in § 3 aufgenommen, dass eine zu Wohnzwecken genutzte Laube, nicht zum gleichen Zweck weiterverkauft werden darf. Ferner gab es die neue Festlegung, dass *„für den Laubenbau ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Größe von 15 qm und 3 m Höhe bis zum First im Allgemeinen eine Bauanzeige bei der Baupolizei ausreichend ist“*. Die Zahl der im Vertrag aufgeführten Paragraphen wurde auf insgesamt 12 herabgesetzt (siehe dazu die Anlagen 9 und 10).

### **Pachtverträge in der DDR**

Mit der Gründung der DDR im Jahre 1949 gab es in der Folge im Jahre 1950 auch neue Pachtverträge mit weiteren Festschreibungen. Erstmals wurde nun formuliert, dass der Verpächter die Entfernung nicht-genehmigter Anlagen auf Kosten des Pächters fordern kann. Neu hinzu kam auch die Festlegung, dass *„organisationsschädigendes Verhalten“* und eine *„Nichtbeteiligung an gemeinsamen Arbeiten und Umlagen“* zu einer fristlosen Kündigung führen kann. Ferner wurde geregelt, dass ein *„neuer Pächter“* auf Vorschlag des Vorstandes der Kleingartenanlage durch Beschluss der Mitgliederversammlung festgelegt wird. Des Weiteren ist auch die Pachtnachfolge bei Tod eines Ehepartners bzw. bei Scheidung festgelegt worden.

Die Gartenordnung hingegen ist in den wesentlichen Punkten vom 20er-Modell übernommen worden, wurde aber in einigen Punkten ergänzt und konkretisiert (siehe dazu die Anlagen 11-13).

Mit der Gründung des „Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter“ im Jahre 1959 gab es abermals einen neuen Pachtvertrag. Grundlage dafür bot die „Verordnung über das Kleingarten- und Siedlungswesen und die Kleintierzucht“ vom 3. Dezember 1959 (GBI I S. 1),

die der Ministerrat der DDR beschlossen hatte.

In § 3 wurde hier geregelt, dass „eine Kündigung ... nur nach den jeweiligen Bestimmungen des Kleingartenrechts“ zulässig ist. Ergänzend wurde hinzugefügt, dass allerdings eine Nichteinhaltung des Vertrages bzw. eine Verletzung der Gartenordnung und der satzungsgemäßen Pflichten, auch zu einer Kündigung berechtigen. Im Auszug wurde außerdem in 23 Punkten die Kleingartenordnung abgedruckt, die vom Zentralverband beschlossen worden war (siehe dazu die Anlage 14).

Die Regierung der DDR hatte bereits 1954 eine „Verordnung zur Förderung des Kleingarten- und Siedlungswesens und der Kleintierzucht“ erlassen (22. April 1954). Die Verordnung legte die Kreisverbände als juristische Personen für die Interessen der Mitglieder fest. Damit gab es zunächst eine Absage an eine zentrale Organisation der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter. Bereits bestehende zentrale Institutionen wurden mit Wirkung zum 1. Januar 1954 aufgelöst.

Den Kreisverbänden stand zunächst nicht zu, Rechte, wie sie in der 1919 verabschiedeten „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ bezüglich des Kündigungsschutzes und der Pachtpreishöhe festgeschrieben worden waren, zu realisieren.

Das änderte sich aber 1956 mit der Verabschiedung der „Anordnung über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten“ vom 17. Mai 1956 (GBI I, S. 457, für Groß-Berlin VOBI I, S. 549 vom 1. August 1956). In dieser gesetzlichen Regelung wurde festgelegt, dass für die Kleingärten Kündigungsschutz besteht. Eine Kündigung durfte demzufolge nur in 2 Fällen erfolgen:

1. Die dreimonatige Kündigung des Pachtverhältnisses zum Ablauf des Kalenderjahres (§ 3 der Anordnung).
2. Bei Mitgliedsausschluss mit monatlicher Kündigungsfrist zur Auflösung des Pachtverhältnisses (§4 der Anordnung).

Bezüglich einer Konkretisierung von § 3 wurden 4 Kündigungsgründe festgelegt:

1. Gemeinschaftsstörendes Verhalten des Pächters, aufgrund dessen der Mehrzahl der anderen Pächter aus der gleichen Gartenanlage ein weiteres Verbleiben in dieser Kleingartenanlage nicht zugemutet werden kann.
2. Vernachlässigung der dem Pächter obliegenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung oder Feststellen erheblicher Mängel in der Bewirtschaftung des Kleingartens trotz schriftlicher Abmahnung mit dem Verpächter.

3. Nach dreimonatigem Verzug in der Zahlung des Pachtzinses.
4. Wenn der Pächter über den Kleingarten hinaus weiteres kleingärtnerisch genutztes Land besitzt oder erwirbt, welches bereits seinem angemessenen Bedarf an Gartenland entspricht.

Als besonderer Kündigungsgrund wurde festgeschrieben, wenn „das Grundstück oder ein Grundstücksteil dringend zur Durchführung staatlicher oder gesellschaftlicher Aufgaben benötigt wird“. In diesem Falle bestimmte aber der Gesetzgeber, dass nach Möglichkeit ein Ersatzgrundstück bereitgestellt werden muss. Bei Ausschluss dieser Möglichkeit sollte eine angemessene Entschädigung gezahlt werden.

Der 1959 gegründete „Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter“ wurde mit der „Verordnung über das Kleingarten- und Siedlungswesen und der Kleintierzucht“ vom 3. Dezember 1959 (GBI 1960 I, S.1), die der Ministerrat beschloss, voll anerkannt. Vom Verband sind bald ein Statut, eine Konfliktordnung und eine Kleingartenordnung beschlossen worden. Durch den § 2 der Verordnung vom 3. Dezember 1959 wurde allen Organisationsgliederungen der Status einer juristischen Person zuerkannt, was bedeutet, dass sie Träger von Rechten und Pflichten im Rahmen des Statuts sein können. So z.B. konnten alle Organisationsgliederungen, auch einzelne Vereine, mit rechtsverbindlicher Wirkung Eigentümer von Sachen werden, sie konnten Verträge abschließen und vor Gericht klagen und verklagt werden.

Die vom Zentralverband beschlossene Kleingartenordnung, die auch Bestandteil der Pachtverträge wurde, war im Gegensatz zu früheren Kleingartenordnungen keine Rahmenordnung, sondern durch einen Beschluss des Sekretariats des Zentralvorstandes allgemein verbindlich erklärt worden. Das beschlossene Statut und die Konfliktordnung legte 2 Arten des Ausschlusses fest:

1. den Ausschluss aus der Sparte (Verein) und
2. den Ausschluss aus dem Verband.

Diese Festlegung gründete sich auf die Existenz von 2 Rechtsverhältnissen: das Pachtverhältnis und das Mitgliedsverhältnis. Bei einer Kündigung und Auflösung des Pachtverhältnisses blieb das Mitgliedsverhältnis unberührt.

Abschließend noch einige Worte zum sogenannten „Sonderkündigungsrecht“ aus dieser Verordnung.

Der besondere Kündigungsgrund wurde bis Mitte der 70er Jahre vom Berliner Magistrat und den Räten der Stadtbezirke sehr zahlreich in Anspruch genommen, was mit dem Bau der Grenzbefestigungsanlagen zu Westberlin und vielen Neubaumaßnahmen zu tun hatte. Trotz der teilweisen Bereitstellung von Ersatzland schrumpfte in diesen Jahren die Zahl der Berliner Kleingärten erheblich.

Erst in den Jahren 1977 bis 1978 nahm die Zahl der Kleingartenparzellen wieder kontinuierlich zu. Der neuerliche Aufstieg des Kleingartenwesens war mit einer verstärkten Förderung durch die Regierung der DDR verbunden. Gesetzlich wurde das in den „Verordnungen des Ministerrates zum Schutz der Kleingärten“ vom 15. September 1977 verankert.

Von der Regierung der DDR war nunmehr der hohe Anteil der kleingärtnerischen Produktion bei der Versorgung der Bevölkerung voll erkannt worden.

Die Konjunktur der Kleingärten auch in Berlin war also dem Wandel der Landwirtschaftspolitik in der zweiten Hälfte der 70er Jahre geschuldet.

## 14 Anlagen



## **Literaturnachweis**

- „Ein starkes Stück Berlin“ von Dr. Peter Warnecke, Prof. Dr. Dr. Gert Gröning und Dr. Joachim Friedrich, Verlag W. Wächter GmbH, Berlin 2001
- „Berliner Laubenpieper“, von Bodo Rollka/Volker Spiess, Verlag Haude und Speuer, Berlin 1987
- „100 Jahre Berliner Laubenkolonisten“ von Karin Sahn, herausgegeben vom „Deutschen Kleingärtnermuseum in Leipzig“ e.V., Leipzig 2001
- „Deutschlands Kleingärtner im Dritten Reich“ von Günter Katsch und Johannes B. Walz, herausgegeben vom „Deutschen Kleingärtnermuseum in Leipzig“ e.V., Leipzig 2002
- „Kleingartenrecht“ von Karl-Heinz Schettler, herausgegeben vom Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter, Zentralvorstand
- „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ vom 31. Juli 1919
- „Wörterbuch der Ökonomie“, Dietz Verlag Berlin 1983

## **Impressum**

Herausgeber:

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V.

Arbeitsgruppe „Weißenseer Kleingärtnertradition“

Langhansstraße 97

13086 Berlin

Text:

Arbeitsgruppenmitglied Klaus Schenk

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

Berlin im November 2002