

8.2.2 Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) darf als Pachtzins für Kleingärten höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtlfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die jeweiligen Vertragsparteien können nach § 5 Abs. 2 BKleingG bei dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung des Pachtzinses für die Kleingartenanlage beantragen.

Nach dem Landpachtverkehrsgesetz hat ein Verpächter den Vertragsabschluss eines Landpachtvertrages der jeweils zuständigen Behörde anzuzeigen. Diese Verpflichtung besteht im Land Sachsen-Anhalt gemäß der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes jedoch nur für Flächen, die größer als ein Hektar (ha) sind. Eine vergleichbare Regelung wie in § 195 BauGB, wonach dem Gutachterausschuss alle notariell beurkundeten Kaufverträge in Kopie von der beurkundenden Stelle zugesandt werden müssen, gibt es für Pachtverträge nicht.

Nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BKleingG haben die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte zur Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Ortsüblich ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins, der nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage, vereinbart wurde. Das Bundeskleingartengesetz ging zunächst davon aus, dass in den Bereichen, in denen Kleingärten vorhanden sind, auch Pachtflächen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in hinreichender Anzahl vorkommen und damit ein örtliches Pachtzinsniveau zuverlässig ermittelt werden kann. Die Begründung zum Änderungsgesetz des BKleingG (BT-Drucksache 12/6154/ vom 11.11.1993 i. V. m. BT-Drucksache 12/6782 vom 04.02.1994) stellt jedoch klar, dass ein ortsüblicher bzw. durchschnittlicher Pachtzins für die Gemeinde insgesamt zu ermitteln ist, d.h. keine Lage- und sonstigen Qualitätsunterschiede innerhalb der Gemeinde zu berücksichtigen sind. Auf die Lage der Pachtflächen innerhalb der Gemeinde kommt es demzufolge nicht an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat im Berichtszeitraum Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau erstattet. Deren Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Gemeinde	Stichtag Monat/Jahr	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha
Bernburg	01/2017	380
Ballenstedt	01/2017	490
Dessau	01/2017	330
Kabelsketal	01/2017	410
Köthen	01/2017	560
Vockerode	01/2017	400
Magdeburg	01/2018	630
Zeitz	03/2018	430
Salzatal	03/2018	460
Teutschental	03/2018	540
Ilseburg	06/2018	360
Staßfurt	11/2018	500