

(13.08.2003, duckstein)

## **Rückbauverpflichtung rechtswidrig errichteter bzw. übergroßer Bauwerke**

**Das Bundeskleingartengesetz (BkleingG) enthält neben zahlreichen Privilegien wie Kündigungsschutz und Entschädigungsregelungen auch Einschränkungen. Eine wesentliche Einschränkung ist in § 3 Abs. 2 festgeschrieben, wonach eine Laube höchstens 24 qm groß sein darf. In der Praxis ist die Durchsetzung der einschlägigen Vorschriften jedoch häufig problematisch. In dieser Sache eindeutig äußerten sich das Landgericht Dessau und das Oberlandesgericht Naumburg.**

Das Bundeskleingartengesetz enthält neben zahlreichen Privilegierungen für den Kleingartenpächter (Kündigungsschutz, Entschädigungsregelungen) auch Einschränkungen in Bezug auf die tatsächliche Nutzung von Kleingartenpachtland.

Eine dieser wesentlichsten Einschränkungen ist in § 3 Abs. 2 festgeschrieben, wonach in einem Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist.

Diese Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung spielt eine zentrale Rolle im Kleingartenrecht. Einerseits ist es genau diese Beschränkung, die eine Kleingartenanlage von einem Wochenendhaus- bzw. Erholungsgebiet unterscheidet, andererseits ist gerade diese Beschränkung vom Bundesverfassungsgericht mehrfach zur Begründung für die Einschränkung der Eigentümer- bzw. Verpächterrechte herangezogen worden.

Die Kleingärtnervereine und -verbände sind also gut beraten, gegenüber ihren (Unter-)pächtern darauf zu achten, dass die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 29-36) und der jeweiligen landesrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Insbesondere die jahrelange Duldung der Errichtung und des Betriebes übergroßer Gartenlauben oder weiterer Baukörper im Garten können zur Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Grundstückseigentümer und damit im ungünstigsten Fall zum Verlust der Kleingartenanlage als ganzes führen.

In der Praxis ist die Durchsetzung der einschlägigen Vorschriften jedoch häufig problematisch, auch haben sich viele Gerichte bislang in Zurückhaltung beim Ausspruch solcher Rückbauverpflichtungen geübt (vergleiche auch: Theobald: "Zum Thema Rückbau" in DER FACHBERATER 3/2000).

Umso erfreulicher sind jeweils eine Entscheidung des Landgerichts Dessau als auch des Oberlandesgerichts Naumburg als Rechtsmittelinstanz in dieser Sache, zumal sie teilweise von vorherigen Entscheidungen (OLG Hamm) abweichen.

Der Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V. als Zwischenpächter der Kleingartenanlagen und Verpächter in Bezug auf die einzelnen Kleingärtner hatte in einem konkreten Fall festgestellt, dass Kleingärtner sich zwar die Genehmigung für geringfügige bauliche Änderungen an der Gartenlaube eingeholt, das Maß des Genehmigten jedoch erheblich überschritten und faktisch ein Einfamilienhaus in seinem Kleingarten errichtet hatten. Darüber hinaus war ein Festnetztelefonanschluß in die Gartenlaube gelegt worden und weitere Baukörper wie ein Jägersitz mit Fundament und ein Hundezwinger errichtet worden.

Der Stadtverband hatte daraufhin gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 Bundeskleingartengesetz eine Abmahnung ausgesprochen und eine angemessene Frist zur Beseitigung der unrechtmäßig errichteten Baulichkeiten bzw. des die Genehmigung überschreitenden Teils der Gartenlaube verlangt. Da die Kleingartenpächter die gesetzte Frist nicht einhielten und sich auch ansonsten jeder Zusammenarbeit verweigerten, hatte der Stadtverband zunächst Klage auf Rückbau erhoben. Während des laufenden Gerichtsverfahrens waren die Pächter offensichtlich auch noch in die Gartenlaube eingezogen, so dass eine weitere Abmahnung bzgl. der Einstellung der Wohnnutzung erfolgte. Da auch diese erfolglos blieb, kündigte der Stadtverband den Pachtvertrag fristgemäß gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 Bundeskleingartengesetz und erweiterte den anhängigen Rechtsstreit auch auf die Räumung des Gartens.

Das Landgericht Dessau hat mit Urteil vom 05.05.2000 (Aktenzeichen 2 O 982/99) dem Klagantrag im Wesentlichen stattgegeben und die Pächter verurteilt, die innegehaltenen Kleingärten zu räumen, an den Stadtverband herauszugeben und die unrechtmäßig errichteten Baulichkeiten einschließlich des Festnetztelefonanschlusses zu entfernen. (download Urteil)

Gegen dieses Urteil hatten die Pächter Berufung beim Oberlandesgericht Naumburg eingelegt, das Oberlandesgericht Naumburg hat letztlich durch Urteil vom 16.01.2001 (Aktenzeichen 13 U 111/00) als unbegründet zurückgewiesen und damit das Urteil des Landgerichts Dessau bestätigt.(download Urteil)

Die Entscheidungen des Landgericht Dessau und des Oberlandesgericht Naumburg in dieser Angelegenheit sind in mehrerer Hinsicht interessant und richtungsweisend.

Zunächst ist festzustellen, dass sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht konsequent den Gedanken verfolgt haben, dass die baulichen Beschränkungen des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz in Verbindung mit den Bestimmungen des Baugesetzes und der Landesbauordnung einzuhalten sind und dass dem Verpächter aus dem Pachtvertrag das Recht zusteht, die Beseitigung rechtswidriger Baulichkeiten zu verlangen.

Interessant und für das Kleingartenwesen erfreulich sind auch weitere Feststellungen der Instanzgerichte. So hatten sich die Pächter mit der Behauptung verteidigt, dass die von ihnen rechtswidrig errichteten Baulichkeiten deswegen nicht zurückgebaut werden müssten, weil es in der betreffenden Kleingartenanlage auch andere solche Pflichtverstöße gäbe, die vom Verein und Verband geduldet werden würden. Auch hatten sie behauptet, dass eine weitergehende mündliche Genehmigung durch den Vorstand des Kleingartenvereins vorliegen würde.

Zur ersteren Behauptung der Beklagten stellten die Gerichte übereinstimmend fest, dass es eine "Gleichbehandlung im Unrecht" nicht geben könne, d.h. dass sich Pächter zur Rechtfertigung eigener Pflichtverletzungen nicht auf die Pflichtverletzungen Dritter berufen können. Darüber hinaus wiesen die Gerichte darauf hin, dass es im Zivilrecht keinen generellen Gleichbehandlungsgrundsatz, wie etwa im öffentlichen Recht, gibt.

Das Oberlandesgericht Naumburg wies in seiner Entscheidung darüber hinaus darauf hin, dass die Beklagten sich auch nicht auf die von ihnen behauptete mündliche Genehmigung durch den Vorstand des Kleingartenvereins berufen können, da diese rechtswidrig gewesen wäre. Das Oberlandesgericht begründete dies damit, dass eine solche Genehmigung sowohl gegen das öffentliche Baurecht,

nämlich die Zulässigkeit von Bauvorhaben als auch gegen den Pachtvertrag bzw. das Bundeskleingartengesetz verstoßen und insofern der Beseitigungsverpflichtung in Bezug auf die rechtswidrigen Baulichkeiten nicht entgegenstehen würde. Insofern komme es auf diese (vom Stadtverband im übrigen bestrittene) Genehmigung ohnehin nicht an.

Die vorstehend besprochenen Gerichtsurteile sollten die Kleingärtnervereine und Verbände ermutigen, konsequent und ggf. auch gerichtlich gegen "Schwarzbauten" in Kleingärten vorzugehen. Auch wenn natürlich jeder Einzelfall seine Besonderheiten aufweist und daher gesondert geprüft werden muß, sind jedoch viele der häufig verwandten Argumente von Pächtern gegen die Beseitigung übergroßer Baulichkeiten durch die Entscheidungen widerlegt.

**Download:**

[Urteil des Landgerichtes Dessau vom 05. Mai 2000, Az 2 O 982/99 Duckstein](#)  
[Urteil des Oberlandesgerichtes Naumburg vom 16. 01. 2001, AZ: 13 U 111/00 Duckstein](#)

<http://www.kleingarten-bund.de/>