



SCHREBERGARTEN-VEREIN WEDEL E.V.

Bestandsschutz bei Gartenlauben größer 24 m²



Das Oberlandesgericht Hamm stellt eine Fehlbeurteilung richtig

Wir möchten an dieser Stelle einmal unsere Pächter darüber informieren, was es mit einer "überdimensionierten" Gartenlaube (größer 24 m² Grundfläche) auf sich hat und welche Auflagen auf sie zukommen könnten. Zu diesem Thema existieren einige Urteile von verschiedenen OLG's.

Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) legt im § 3 Abs.2 S.1 fest, dass in Kleingartenanlagen nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche, einschließlich überdachtem Freisitz, zulässig sind.

Für vor dem 01.04.1983 errichtete Gartenlauben, mit einer größeren Grundfläche als 24 m² (inkl. eines überdachten Freisitzes), wurde eine Ausnahmeregelung geschaffen. Nach § 18 Abs. 1 des BKleingG sind solche Gartenlauben, aber auch nur dann, wenn diese bereits bei der Errichtung rechtlich erlaubt gewesen sind, nicht zu beanstanden. Hierbei sind aber zusätzlich noch die Regelungen zu beachten aus dem öffentlich-rechtlichen Baurecht, sowie die zivilrechtlichen aus dem BGB und dem Pachtvertrag. Trifft diese Ausnahme zu, so gilt der Bestandsschutz für diese Gartenlaube. Dieser Bestandsschutz greift sogar auch weiterhin, wenn ein Pächterwechsel auf der Parzelle stattgefunden haben sollte.

Um es schon einmal vorweg zu nehmen: Lauben, die vor dem 01.04.1983 überdimensioniert errichtet wurden, genießen Bestandsschutz aber.....

wie immer, wenn das Wörtchen "ABER" ins Spiel kommt, so gibt es natürlich auch hier einen Haken. Wurde diese Gartenlaube etwa nach dem 01.04.1983, in ihrer baulichen Substanz (weitere bauliche Maßnahmen), weiter verändert, so entfällt automatisch der bestehende Bestandsschutz nach

§ 18 Abs. 1 BKleingG. (Oberlandesgericht Hamm, Urt. v. 13.11.2007, Az. 7 U 22/07).

Denn der Bestandsschutz hat nur Gültigkeit, wenn die Gartenlaube genauso weitergenutzt wird, wie seinerzeit die erlaubte Errichtung durchgeführt wurde. Ausgenommen sind Instandhaltungsmaßnahmen, um die Laube vor dem vorzeitigen Verfall der angedachten Lebensdauer zu schützen.

(Dieses beschreibt Dr. Lorenz Mainczyk im BKleingG, in der 9. Auflage. von 2006, im § 18 Rdnr. 1)

Daraus resultierend führen bauliche Veränderungen an der Laube, wie z.B. einer überdachten Terrassenerweiterung, der Umbau einer Terrasse in z.B. einen Abstellraum, die Vergrößerung der Laube generell, die Erstellung



SCHREBERGARTEN-VEREIN WEDEL E.V.

eines neuen Anbaues usw., zum Verlust des Bestandschutzes, nach § 18 Abs. 1 BKleingG. Und dann muss die Gartenlaube, nach § 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG, auf das erlaubte Höchstmaß von 24 m² zurückgebaut werden. (OLG Hamm, aaO 1))

Tritt diese Situation ein, ist der Verpächter häufig mit einem typisch menschlichen Verhalten konfrontiert -

"Aber der hat ja auch und sogar noch viel größer....."

So, oder so ähnlich könnten Gespräche sicherlich beginnen. Allerdings funktioniert ein Berufen auf den vereinsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz in dem Fall aber nicht, da eine Rechtfertigung der eigenen Pflichtverletzung nicht mit der Pflichtverletzung Dritter entschuldigt werden kann. Mehrere Gerichte stellten hierzu auch übereinstimmend fest, dass es keine "Gleichbehandlung bei Unrecht" geben kann. Der Verpächter, also der Verein, ist durch den vereinsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz lediglich verpflichtet den Pächter so zu behandeln, wie er auch andere Pächter mit überdimensionierten Lauben behandelt, wenn nach § 18 Abs. 1 BKleingG ein gegebener Bestandsschutz existiert. Erfolgt später eine bauliche Veränderung, einer bestandsgeschützten Gartenlaube, so stellt das einen, zu der bisherigen Situation, geänderten Sachverhalt da. Das wiederum berechtigt den Verpächter den Rückbau der Laube, mit sofortiger Wirkung, auf die nach

§ 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG erlauben 24 m² vom Pächter zu verlangen. (OLG Hamm, aaO *).

Daher existiert für die Pächter nicht der von ihnen oft angenommene „Freibrief“ für immer neue Umbauarbeiten ihrer bestandsgeschützten Gartenlauben. Diese Lauben können, bzw. dürfen trotz des Bestandsschutzes, nach § 18 Abs. 1 BKleingG, nicht nachträglich nochmals rechtswidrig geändert werden.

Quellenangabe: wir haben die Veröffentlichung "Bestandsschutz bei übergroßer Gartenlaube" des Rechtsanwalts Herrn Patrick R. Nessler hierfür herangezogen.

Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler in St. Ingbert. Er ist unter anderem auf den Gebieten des Vereins-, Verbands-, Gemeinnützigkeits- und Kleingartenrechts tätig. Seine Homepage erreichen sie über <http://www.RKPN.de>

***) aaO = "am angegebenen Ort" (juristische Abkürzung)**