

## Baurechtlicher Bestandsschutz im Kleingartenrecht

Ministerialrätin D. Dr. Lorenz Mainczyk, Bonn

*Die Frage des Bestandsschutzes übergroßer Lauben in Kleingärten - nach Beendigung des Pachtvertrags - wird in den Kleingärtnerorganisationen zur Zeit kontrovers diskutiert und hat zu einer Rechtsunsicherheit geführt. Dabei geht es vor allem um die Auswirkungen des Bestandsschutzes bei Pächterwechsel. Der folgende Beitrag will die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze des Bestandsschutzes verdeutlichen sowie ihre Folgen im Rahmen eines Kleingartenpachtverhältnisses und nach seiner Beendigung klarstellen.*

### I. Allgemeine Grundsätze des Bestandsschutzes

#### 1. Inhalt des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz ist verfassungsrechtlich eine Rechtsposition, die aus rechtmäßiger Eigentumsausübung erwächst. Er beruht auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und findet seine Rechtfertigung in der verfassungsrechtlich gebotenen Sicherung des durch die Eigentumsausübung Geschaffenen.<sup>1</sup> Das hat zur Folge, dass das rechtmäßig geschaffene Bauwerk und seine Nutzung sich in ihrer bisherigen Funktion behaupten und sich damit auch gegen neues entgegenstehendes Gesetzesrecht durchsetzen können. Geschützt wird danach die rechtmäßig errichtete vorhandene Baulichkeit in ihrer bisherigen Funktion.<sup>2</sup>

Der Bestandsschutz gewährleistet somit die Erhaltung und die weitere - so bisher rechtmäßig gewesene - Nutzung der baulichen Anlage. Er umfasst also das Recht, die zur Sicherung des Bestandes und zur Fortführung der Nutzung erforderlichen Unterhaltungsarbeiten, Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Er deckt jedoch nicht eine Änderung der Nutzung; ebenso wenig auch die Neuerrichtung einer baulichen Anlage anstelle der bestandsgeschützten.

Im Ergebnis ist der Bestandsschutz daher nichts anderes als ein Schutz der Bestandsnutzung. Seinem Wesen nach ist der Bestandsschutz gegen ein behördliches Beseitigungsverlangen gerichtet, d.h. ein Schutz dagegen, dass die zuständige Behörde die formelle Illegalität oder eine nachfolgende materielle Illegalität der baulichen Anlage zum Anlass nimmt, die Beseitigung des Vorhabens zu verlangen.

Vertragliche Vereinbarungen der Parteien werden durch den Bestandsschutz nicht berührt. Verstöße gegen Vereinbarungen, z.B. durch eigenmächtige vertragswidrige Errichtung von Baulichkeiten, können unter dem Gesichtspunkt des vertragswidrigen Gebrauchs und der Eigentumsbeeinträchtigung Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche gem. §§ 541, 823 u. 1004 BGB auslösen.<sup>3</sup>

#### 2. Voraussetzungen des Bestandsschutzes

##### a) Rechtmäßigkeit der baulichen Anlage

Der Bestandsschutz setzt zunächst die Rechtmäßigkeit der baulichen Anlage voraus. Die Rechtmäßigkeit bezieht sich auf die baurechtliche Zulässigkeit und auf sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, nicht dagegen auf vertragliche Vereinbarungen.<sup>4</sup> Rechtmäßig ist ein Bauwerk, wenn es im Zeitpunkt seiner Errichtung dem materiellen Recht entsprach (sog. materielle Legalität), d.h. es muss bei seiner Errichtung oder zumindest zu einem Zeitraum während seines Bestehens baurechtlich genehmigungsfähig gewesen sein. Es reicht aber auch aus, wenn das Bauwerk seinerzeit bei seiner Errichtung formell rechtmäßig war, d.h. für seine Errichtung eine Baugenehmigung erteilt worden war. Dabei ist unerheblich, ob die Genehmigung auch materiell

rechtmäßig war. Voraussetzung ist, dass die in Wirklichkeit unrechtmäßig erteilte Genehmigung nicht aufgehoben worden ist, z.B. durch behördliche Rücknahme oder Gerichtsurteil. Denn die erteilte aber nicht aufgehobene Baugenehmigung enthält die Feststellung, dass die genehmigte Anlage dem materiellen öffentlichen Baurecht entspricht, und zwar unabhängig davon, ob die Genehmigung rechtmäßig oder rechtswidrig erteilt worden ist. Darauf, ob eine bauliche Anlage genehmigt wurde, d.h. formell rechtmäßig ist, kommt es nicht an, wenn sie materiell rechtmäßig war.

Die Baugenehmigung spielt also im Rahmen des Bestandsschutzes rechtlich nur dann eine Rolle, wenn das seinerzeit errichtete Bauwerk nicht dem materiellen Recht entsprach. Dann ist nämlich die bestandskräftige Genehmigung die rechtliche Grundlage des Bestandsschutzes. Geschützt wird insoweit das Vertrauen des Berechtigten auf den rechtmäßigen Zustand, der durch die Baugenehmigung formell legalisiert wurde.

##### b) Objektbezogenheit des Schutzes

Der baurechtliche Bestandsschutz bezieht sich auf die bauliche Anlage. Er ist insoweit objektgebunden. Es kommt daher nicht darauf an, wer die Anlage errichtet hat, sondern darauf, ob die bauliche Anlage selbst den Bestandsschutzanforderungen entspricht oder nicht. Da der Bestandsschutz objektbezogen ist, erlischt er nicht bereits mit einem Eigentümerwechsel.

### II. Erweiterter Bestandsschutz

Auch nicht rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen können in einen dem Bestandsschutz vergleichbaren Rechtsstatus hineinwachsen, wenn die zuständige Behörde den illegalen Zustand wissentlich über einen längeren Zeitraum geduldet hat.<sup>5</sup> Als längeren Zeitraum nennt das *OVG Berlin* eine Dauer von etwa 25 Jahren. In solchen Fällen hat sich die Behörde in einer Weise gebunden, die es ihr aus Vertrauensschutzgründen unmöglich macht, die Beseitigung des Bauwerks zu verlangen.

### III. Beginn und Ende des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz beginnt sobald das Bauwerk fertiggestellt oder die Rechtmäßigkeit formell festgestellt worden ist. Die Rechtmäßigkeit kann auch nach Errichtung des Bauwerks eingetreten sein.

Der Bestandsschutz endet, sobald die geschützte Anlage nicht mehr besteht. Er endet auch, wenn die bauliche Anlage nicht völlig beseitigt ist, die noch vorhandenen Teile aber nur mit einem einer Neuerrichtung gleichkommenden Aufwand (z.B. statische Neuberechnung des gesamten Bauwerks oder einem Neubau entsprechende Kosten) zu verwenden sind;<sup>6</sup> »Ruinen« genießen keinen Bestandsschutz mehr.

1 BVerwG, 49, 57.

2 St.Rspr. des BVerwG seit BVerwGE 25, 162 f.

3 BGH, NJW 1974, 1463; OLG Hamm, Urt. v. 22.11.1994, Der Fachberater 1995, 152.

4 Siehe auch Otte, Komm. z. BKleingG, § 18 Rn 3, in: E. Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Losebl.

5 OVG Berlin, MDR 1983, 165; LG Hannover, ZMR 1987, 23. Vgl. auch OVG Weimar, NJ 2003, 327 (m. Anm. Janke).

6 BVerwGE 72, 362.

Der Bestandsschutz endet auch ohne Eingriff in die bauliche Substanz, soweit und sobald die geschützte Nutzung - *endgültig*- aufgegeben worden ist. Denn für den Bestandsschutz ist kennzeichnend, dass er die bauliche Anlage nur in ihrer jeweiligen Funktion schützt.<sup>7</sup> Die Endgültigkeit beurteilt sich nicht nach dem (inneren) Willen des Eigentümers, sondern danach, wie die Beendigung der ausgeübten Nutzung nach außen erkennbar in Erscheinung tritt. Eine nur vorübergehende Unterbrechung der Nutzung vernichtet den Bestandsschutz nicht. Der Eigentümer der baulichen Anlage hat nach einer faktischen Beendigung der Nutzung eine gewisse »Nachwirkungsfrist« - zum Schutze des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition, der sich aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ergibt -, innerhalb derer ihm Gelegenheit gegeben ist, die Nutzung wieder aufzunehmen. Diese Nachwirkungsfrist gilt auch bei Eigentümerwechsel. Maßgeblich für die Dauer dieser Frist ist die Verkehrsauffassung.<sup>8</sup>

#### IV. Bestandsschutzregelungen im BKleingG

Das BKleingG enthält in § 18 Abs. 1 eine bestandsschutzrechtliche Regelung für rechtmäßig errichtete Lauben, die die gesetzlich zulässige Grundfläche von 24 qm überschreiten. Diese Bestimmung gilt für die alten Länder. Die Vorschrift des § 20 a Nr. 7 Satz 1 BKleingG enthält eine entsprechende Regelung für die neuen Länder. Sie reicht allerdings weiter als § 18 Abs. 1 BKleingG, denn sie erfasst auch rechtmäßig errichtete andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen. Zu diesen anderen baulichen Anlagen gehören z.B. von der Gartenlaube isoliert aufgestellte Geräteschuppen, Gewächshäuser und Tierstallungen. In beiden Fällen handelt es sich um Bestimmungen, die sich aus der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie ergeben.

Die Regelungen in den §§ 18 Abs. 1 u. 20a Nr. 7 BKleingG sollen sicherstellen, dass zur Wahrung des Vertrauensschutzes nach früherem Recht materiell-rechtlich zulässige Lauben in dem alten Umfang unverändert genutzt werden können. Für die Frage, ob die bauliche Anlage rechtmäßig errichtet wurde, ist allein das zu diesem Zeitpunkt geltende Recht maßgebend; für bauliche Anlagen in den neuen Ländern also das Recht der ehem. DDR. Nach diesem Recht ist auch zu beurteilen, ob aus einer bewussten behördlichen Duldung einer rechtswidrigen Laube ihre Rechtmäßigkeit hergeleitet werden kann. Hier ist insbesondere § 11 Abs. 3 der VO über Bevölkerungsbauwerke v. 8.11.1984 (GB1. I S. 433) zu beachten, wonach bei widerrechtlich errichteten Bauten eine Beseitigung nicht mehr verlangt werden konnte, wenn seit der Fertigstellung des Bauwerks fünf Jahre vergangen waren.<sup>9</sup> Diese Vorschrift begründete einen verjährungsbedingten Schutz baulicher Anlagen, der auch unter der Geltung des BKleingG fortwirkt. Der Bestandsschutz dagegen greift immer ein, wenn ein Bauwerk zu irgendeinem Zeitpunkt seines Bestehens materiell rechtmäßig war.

#### V. Bestandsschutz und Nutzungsrecht übergroßer Lauben

##### 1. Eigentumsverhältnisse; Scheinbestandteilseigenschaft der Lauben

###### a) Eigentum an Grund und Boden und an baulichen Anlagen

Der Bestandsschutz knüpft an die Eigentümerposition an. Er wird begründet, wenn und weil eine legale, schutzwürdige Eigentumsausübung vorliegt.<sup>10</sup> Eigentümer der (übergroßen) Lauben sind die jeweiligen Kleingärtner, die Nutzer der Gärten, in denen sich die Lauben befinden. Sie bewirtschaften die Kleingärten als Pächter bzw. aufgrund sonstiger schuldrechtlicher Überlassungsverträge, nutzen dagegen die Lauben auf den von ihnen bewirtschafteten Gärten als Eigentümer. Denn Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes.<sup>11</sup> Diese Trennung des Eigentums an Grund und

Boden vom Eigentum an den Baulichkeiten hat ihren Grund in der Bindung des Nutzungsrechts an den Kleingartenpachtvertrag.

Grundsätzlich sind gem. § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Baulichkeiten, insbesondere Gebäude, wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Die Rechtsfolge ist, dass sie nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können (§ 93 BGB). Die auf fremdem Grund und Boden errichteten baulichen Anlagen stehen daher grundsätzlich im Eigentum des Grundstückseigentümers, auch wenn sie ein anderer errichtet hat.

Das Gesetz berücksichtigt jedoch die Tatsache, dass Sachen mit einem Grundstück oft nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden werden. Sie wirken dann äußerlich als wesentliche Bestandteile, dem Interesse des »Bestandteileigentümers« wird aber gegenüber dem des Grundstückseigentümers der Vorzug gegeben (§ 95 BGB). Es sind rechtlich nur Scheinbestandteile des Grundstücks. Die Scheinbestandteile bleiben rechtlich selbständig, mögen sie mit dem Grund und Boden noch so fest verbunden sein. Insoweit schränkt also die Vorschrift des § 95 BGB die allgemeinen Regelungen der §§ 93, 94 BGB ein. Wenn die Voraussetzungen des § 95 vorliegen, sind die mit dem Grundstück verbundenen Sachen weder wesentliche noch einfache Grundstücksbestandteile, sondern bloße Scheinbestandteile. Sie bleiben, auch wenn sie tatsächlich unbeweglich sind, im Rechtssinne bewegliche Sachen und unterliegen den für diese geltenden Regeln. Ihre Übereignung richtet sich dann nach § 929 BGB. Danach ist zur Übertragung des Eigentums lediglich erforderlich, dass der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, dass das Eigentum übergehen soll. Ist der Erwerber bereits im Besitz der Sache, so genügt die Einigung über den Übergang des Eigentums.

###### b) Lauben als Scheinbestandteile

Gartenlauben sind nicht Bestandteile des Grundstücks, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Sie sind vielmehr gem. § 95 BGB Scheinbestandteile, die im Eigentum der die Gärten nutzenden Kleingärtner stehen. Der Wille, die Gartenlaube nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden zu verbinden, wird bei einem Pachtverhältnis vermutet.<sup>12</sup>

Der BGH macht zwar eine Ausnahme für den Fall, dass die Absicht bestand, die Sache nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses dem Grundstückseigentümers zu überlassen. Dies ist jedoch bei Kleingärtnern regelmäßig nicht der Fall. Auch wenn der Kleingärtner bei der Errichtung der Laube oder der Übernahme der Laube vom Vorgänger nicht die Absicht hat, sie bei Ende der Pachtzeit zu entfernen, so geht er doch grundsätzlich davon aus, dass ein Pächtnachfolger die Laube gegen ein entsprechendes Entgelt übernimmt. Diese Verkaufsmöglichkeit würde entfallen, wenn die Laube als wesentlicher Bestandteil im Eigentum des Verpächters (des Eigentümers des Kleingartenlandes) stünde. Dabei ist unerheblich, wie fest die Lauben mit dem Grund und Boden verbunden sind und ob sie sich leicht oder nur mit großem Aufwand entfernen lassen. Sie bleiben Eigentum des Kleingärtners.

In den neuen Ländern standen bis zum 3.10.1990 die Gartenlauben gem. § 296 Abs. 1 ZGB im Eigentum der Kleingärtner. An dieser eigentumsrechtlichen Zuordnung hat sich durch den EinigungsV nichts geändert. Artikel 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB lässt das selbständige Eigentum des Kleingärtners unverändert bestehen. Für seinen Inhalt gelten gem. Art 233 Abs. 2 EGBGB die Vorschriften des BGB. Danach sind Kleingartenlauben keine Bestandteile des Kleingarten-

7 BVerwG, BauR2001, 151.

8 BVerwG, BauR 1988, 571.

9 Siehe auch OVG Weimar (Fn 5).

10 BVerwG, BauR 1972, 152.

11 BVerwGE52, 1, 32 f.

12 BGHZ 92, 70; BGH, NJW 1988, 2789; BGH, Urt. v. 13.2.2003, NJ 2003, 534, in diesem Heft.

grundstücks, sondern Scheinbestandteile iSd § 95 Abs. 1 BGB. Inhaltlich gelten also insoweit die gleichen Regelungen wie in den alten Bundesländern.

## 2. Kleingärtnerisches Nutzungsrecht und Laubennutzung

Die Nutzung eines Kleingartens setzt einen Kleingartenpachtvertrag voraus. Dies gilt sowohl für die kleingärtnerische Nutzung und Bewirtschaftung des Gartens als auch für die Nutzung der Gartenlaube, obwohl der Kleingärtner (Pächter) Eigentümer der Laube ist. Garten- und Laubennutzung sind untrennbar miteinander verbunden. Denn die Laube dient einem bestimmten (vorübergehenden) Zweck, nämlich der kleingärtnerischen Nutzung der Grundstücksfläche, auf dem sich die Laube befindet. Dieses kleingärtnerische Nutzungsrecht kann bei Kleingärten, die Pachtgärten sind, nur durch einen entsprechenden Pacht- oder vergleichbaren Vertrag begründet werden. Der Eigentümer als Inhaber aller Rechte an der für die kleingärtnerische Nutzung vorgesehenen Fläche muss einen Teil seiner Befugnisse, nämlich die Besitz- und Nutzungsrechte, einem Dritten, entweder dem Zwischenpächter oder unmittelbar dem Kleingärtner, einräumen. Kleingärtnerische Nutzung und Nutzung der Gartenlaube im Kleingarten können nicht getrennt und unabhängig von einander ausgeübt werden.

Mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrags endet daher auch das Recht des weichenden Kleingärtners (Pächters), die Laube zu nutzen, obwohl die Vertragsbeendigung das Eigentum an der Gartenlaube unberührt lässt. Der Bestandsschutz, der auf den Schutz der ausgeübten Nutzung ausgerichtet ist, läuft »leer«, wenn niemand vorhanden ist, der zur Nutzung der Laube berechtigt ist. Das ist der Fall, wenn der alte Pachtvertrag beendet und ein neuer noch nicht geschlossen worden ist. Die Tatsache, dass der Bestandsschutz objektbezogen ist, ändert nichts an dieser Rechtslage. Denn die Objektbezogenheit hat nur zur Folge, dass jeder Eigentümer der Laube, der auf Grund eines Kleingartenpachtvertrags zur Nutzung des Kleingartens berechtigt ist, sich auf den Bestandsschutz berufen kann und nicht nur derjenige, der die Laube errichtet hat.

Im Unterschied zum Kleingärtner (Pächter), dessen Recht zur Nutzung des Kleingartens und damit auch der Gartenlaube sich aus dem Kleingartenpachtvertrag ergibt und mit der Beendigung des Pachtvertrags endet, kann der Grundstückseigentümer die bisherige Nutzung einer von ihm auf seinem Grundstück errichteten baulichen Anlage jederzeit beenden und wieder neu aufnehmen, sofern der Bestandsschutz nicht *endgültig* erloschen ist. Denn das Eigentum ist das umfassendste Recht zu tatsächlichen und rechtlichen Herrschaftshandlungen (Benutzung, Belastung, Veräußerung), das die Rechtsordnung an Sachen zulässt. Das vertragliche Nutzungsrecht ist dagegen ein aus dem Eigentum unmittelbar oder über ein Zwischenpachtverhältnis abgeleitetes zeitlich befristetes Nutzungsrecht, das mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrags erlischt. Diese Unterschiede zwischen dem eigentumsrechtlichen und vertragsrechtlichen Nutzungsrecht wirken sich auch - wie oben dargelegt - im baurechtlichen Bestandsschutz insoweit aus, als der eigentliche Zweck des Bestandsschutzes, nämlich die Sicherstellung der Nutzungsausübung, nicht erfüllt werden kann, wenn es keinen Nutzungsberechtigten gibt.

Deutlich werden diese Besonderheiten im Kleingartenpachtverhältnis im Zusammenhang mit den Abwicklungspflichten nach Beendigung des Pachtvertrags. Grundsätzlich ist spiegelbildlich zur Überlassungspflicht des Verpächters nach Abschluss des Kleingartenpachtvertrags der Pächter (Kleingärtner) nach Beendigung des Kleingartenpachtvertrags verpflichtet, den ihm für die Dauer des Vertrags überlassenen Kleingarten zurückzugeben (§ 546 BGB). Der gesetzliche Inhalt dieser Rückgabepflicht besteht darin, nach dem Ende der Pachtzeit den Kleingarten zu räumen. Die Pflicht zur Räumung umfasst

grundsätzlich auch die Verpflichtung, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen, also auch eine Gartenlaube, die der Kleingärtner in den Garten eingebracht oder vom Vorgänger übernommen hat, zu entfernen, soweit sie nicht vereinbarungsgemäß vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter übernommen werden.<sup>13</sup> Wird die Laube nach Beendigung des Pachtvertrags nicht entfernt, stellt sich die Frage, ob und ggf. wie lange die übergroße Laube Bestandsschutz genießt und vom nachfolgenden Pächter genutzt werden kann.

## VI. Fortbestand des Bestandsschutzes nach Beendigung des Pachtvertrags

Mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrags ist der Bestandsschutz nicht erloschen. Der Bestandsschutz einer baulichen Anlage geht - soweit die Bausubstanz nicht betroffen ist - erst mit der endgültigen Aufgabe der bestandsgeschützten Nutzung verloren.<sup>14</sup> Er wirkt also nach, auch wenn die Nutzung der Gartenlaube durch Vertragsbeendigung (vorerst) aufgegeben ist. Voraussetzung der Nachwirkung des Bestandsschutzes ist, dass die Laube mit dem zwischen den Parteien vereinbarten Ziel ihrer Übernahme durch den nachfolgenden Pächter im Kleingarten verblieben ist. Der Bestandsschutz läuft zwar leer, solange ein Nachfolgevertrag noch aussteht, weil eine geschützte Nutzung noch nicht ausgeübt wird. Auf den unveränderlichen baulichen Bestand der Gartenlaube kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Entscheidend ist aber, dass die Wiederaufnahme der kleingärtnerischen Nutzung einschließlich der Laubennutzung nach außen erkennbar beabsichtigt ist, etwa durch Angebote an (potentielle) Bewerber oder in sonstiger Weise. Denn die bestandsgeschützte Nutzung wird mit dem Abschluss eines neuen Kleingartenpachtvertrags und Übernahme der Laube fortgesetzt, mit allen sich aus dem Bestandsschutz ergebenden Rechten und Pflichten des Pächternachfolgers als Eigentümer der Gartenlaube.

Beim Pächterwechsel tritt also nur eine vorübergehende Unterbrechung der Nutzung der Laube ein. Die Unterbrechung endet mit dem Abschluss des Kleingartenpachtvertrags mit dem neuen Pächter und der Übernahme der Gartenlaube. Der Bestandsschutz wird durch die Unterbrechung wegen seiner Nachwirkungsfrist nicht beeinträchtigt.

Die Nachwirkungsfrist, in der die Laube nicht genutzt wird, ist zeitlich nicht unbegrenzt. Sie endet *endgültig*, wenn nach der Verkehrsauffassung mit einer Verpachtung des Gartens an einen Kleingärtner, z.B. wegen mangelnder Nachfrage, nicht mehr gerechnet werden kann, oder wenn aus sonstigen Gründen, z.B. Neuordnung der Anlage durch Schaffung weiterer Gemeinschaftsflächen, eine Neuverpachtung des Kleingartens nicht (mehr) beabsichtigt ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei gestuften Pachtverhältnissen ausschließlich der Zwischenpächter oder sein Beauftragter berechtigt ist, Kleingärten an einzelne Nutzer zu verpachten. Denn Gegenstand des Zwischenpachtvertrags ist die Anpachtung von Grundstücken zum Zwecke der Weiterverpachtung; Gegenstand des Einzelpachtvertrags ist die Überlassung von Flächen an einzelne Kleingärtner zur kleingärtnerischen Nutzung. Vertragliche Beziehungen bestehen nur zwischen den jeweiligen Vertragspartnern des Zwischenpachtvertrags bzw. des Einzelpachtvertrags. Der Verpächter (Eigentümer) im Zwischenpachtverhältnis ist kein »Beteiligter« im Einzelpachtverhältnis. Er kann insoweit auch keine »Rechte« gegenüber dem Kleingärtner geltend machen oder die Übernahme einer bestandsgeschützten Laube durch den nachfolgenden Pächter verhindern. Andererseits ist der Zwischenpächter dem Eigentümer von Kleingartenland gegenüber nur nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen und der Bestimmungen des BKleingG verantwortlich.

<sup>13</sup> BGH, NJW 1981, 2564.

<sup>14</sup> BVerwGE 47, 185; BVerwG, BauR 2001, 151.