

Bestandsschutz bei übergroßer Gartenlaube

OLG Hamm rückt Fehlbeurteilung richtig

Patrick R. Nessler - Rechtsanwalt

Das Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) legt in dessen § 3 Abs. 2 Satz 1 fest, dass in Kleingartenanlagen nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig sind.

Für Gartenlauben, welche vor dem 01.04.1983 errichtet worden sind, gilt jedoch eine Ausnahme. Diese Lauben sind nach § 18 Abs. 1 BKleingG auch mit einer Fläche von mehr als 24 Quadratmetern inklusive des überdachten Freisitzes nicht zu beanstanden, wenn diese bereits bei der Errichtung rechtlich erlaubt gewesen sind. Dabei ist aber zu beachten, dass sowohl die öffentlich-rechtlichen (Baurecht), als auch die zivilrechtlichen (BGB, Pachtvertrag) Regelungen zu beachten sind. Sofern dies der Fall ist, haftet der Bestandsschutz dieser Gartenlaube selbst an. Diese Gartenlaube bleibt rechtlich erlaubt, auch wenn das Eigentum aufgrund eines Pächterwechsels auf einen anderen übergeht.

Der Bestandsschutz des § 18 Abs. 1 BKleingG kann allerdings insgesamt entfallen, wenn die Gartenlaube nach dem 01.04.1983 verändert wird (Oberlandesgericht Hamm, Ur. v. 13.11.2007, Az. 7 U 22/07).

Der Bestandsschutz nach dem Gesetz gilt nämlich nur für die Bestandsnutzung in dem Sinn, dass das Gebäude weiter so unterhalten und genutzt werden darf, wie es seinerzeit erlaubt errichtet worden ist (OLG Hamm, aaO.). Unschädlich sind deshalb nur solche Instandhaltungsmaßnahmen, die das Gebäude vor seinem vorzeitigen Verfall oder dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor dem Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 18 Rn. 1).

Darüber hinausgehende Arbeiten an der Laube (z. B. Erweiterung der überdachten Terrasse, Umbau von Terrasse in Abstellraum, Vergrößerung der Laube, Erstellung eines neuen Anbaus etc.) führen zum Verlust des Bestandsschutzes insgesamt. Der Verlust tritt dann auch für die ursprünglich nach § 18 Abs. 1 BKleingG geschützte Übergröße ein. Die Laube ist dann insgesamt auf das nach § 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG erlaubte Höchstmaß von 24 Quadratmetern zurückzubauen (OLG Hamm, aaO.).

In der Regel kann sich der Pächter auch nicht auf den vereinsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz berufen, wenn andere Lauben genauso groß oder womöglich noch größer sind. Denn der vereinsrechtliche Gleichbehandlungsgrundsatz verpflichtet den Verpächter nur, den Pächter so zu behandeln wie die anderen Pächter mit überdimensionalen Lauben. Das macht aber der Verpächter grundsätzlich dann, wenn den ursprünglich nach § 18 Abs. 1 BKleingG gegebenen Bestandsschutz achtet. Wenn der Pächter dann später seine Laube in dem oben ausgeführten schädlichen Umfang ändert, ist ein zu der bisherigen Situation geänderter Lebenssachverhalt gegeben, der den Verpächter berechtigt, den Rückbau der Laube auf die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG erlaubten 24 Quadratmetern zu verlangen (OLG Hamm, aaO.).

Demnach haben die Pächter nicht den von ihnen oft angenommenen „Freischein“ und können ihre Lauben trotz des Bestandsschutzes des § 18 Abs. 1 BKleingG nicht nachträglich nochmals rechtswidrig ändern. Ich empfehle allen Verpächtern von Kleingärten dringend, diese neue Entscheidung des OLG Hamm den Pächtern mit vor dem 01.04.1983 errichteten Lauben bekannt zu machen.

Auch enthalten in INFO- sowie Schulungsmaterial (Workshops) des Regionalverbandes ORLATAL