



Öffentliches und privates Baurecht in der Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz

Matthias Schreiter

Mediator Diplom-Jurist

Anwaltskanzlei

Cornelia Gärtner

Seminar am 04.11.2017 beim RV Parchim

Grundlagen für Bauplanung

Was ist bauplanungsrechtlich zulässig?

- Planungsrecht ist immer erforderlich (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1, 2. HS BKleingG i.V.m. §§ 29-36 BauGB);
- Kleingärten, die im **Bebauungsplan** nicht als solche festgesetzt sind, sind bauplanungs-rechtlich zu qualifizieren als
 - a) Außenbereich gem. § 35 BauGB oder
 - b) Innenbereich gemäß § 34 BauGB (selten).

Bedeutung bestandsgeschützter Nutzungen von KGA?

1. Bestandsschutz (Sonderfall: **§ 20a Nr. 7, 8 BKleingG** am 03.10.1990);
2. Schuldrechtliche Fiktion (**§ 20a Nr. 2 BKleingG** bei gemeindeeigenen Grundstücken am 03.10.1990)

Darstellung im Flächennutzungsplan

Beachte

Auch eine im Flächennutzungsplan als „Dauerkleingarten“ ausgewiesene Fläche ist bis zur Festsetzung im Bebauungsplan nur **„sonstiger Kleingarten“!**

Rechtsfolgen § 1 Abs. 3 BKleingG

1. unbefristete Vertragsdauer (§ 6 BKleingG)
2. Ausgleich/Ersatz bei Planungsänderung/
Umnutzung (§ 14 Abs. 1 BKleingG)
3. Kündigungsentschädigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-
6 BKleingG)

Kleingarten und Gartenlaube

§ 3 BKleingG

(1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

(2) Im Kleingarten ist **eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig**; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. **Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.**

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

In einem Kleingarten ist **eine Laube** zulässig. Was bedeutet dies?

In § 3 Abs. 2 BKleingG ist dazu hinsichtlich der Größe auf den Begriff „**Grundfläche**“ verwiesen d.h.: Die als Außenmaße zugrunde zu legenden Rohbaumaße sind maßgebend. Bauteile wie Dachüberstände, Gesimse, Fensterbänke, vorgelagerte Stufen usw. sind als untergeordnete Bauteile nicht anzurechnen. Eine Dachform, die den Freisitz erweitert, ist jedoch unzulässig.

Wie hoch darf eine Laube sein?

Die Höhe ist im BKleingG nicht geregelt. In der Rechtsprechung wurde festgelegt, dass eine Traufhöhe von nicht mehr als 2,25 m und einer Dachhöhe (Dachfirst) von nicht mehr als 3,50 m zulässig ist. Die Höhe der Laube soll nicht dazu geeignet sein, den Dachraum als eigenes Geschoss auszubauen.

Ist ein Keller zulässig?

Die Unterkellerung einer Laube ist unzulässig. Eine sogenannter Kleinkeller, der lediglich für die Lagerung von Gartenfrüchten dient ist als Ausnahme zulässig.

Rechtsfolgen

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BKleingG

- Lauben dürfen nur dem vorübergehenden Aufenthalt und keiner mit der Führung des häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten dienen;
- nur gelegentliche behelfsmäßige kurzfristige Aufenthalte des Kleingärtners und seiner Familienangehörigen sind zulässig;

Baugenehmigung erforderlich?

Grundsätzlich gelten die Vorschriften des öffentlichen Baurechts (BauGB, LBauO M-V, Satzungen der Gemeinden) und die Sondervorschriften des BKleingG!

Vereinsvorstände können keine Baugenehmigung erteilen!

Bauverfahren in KGA?

Wie und was gebaut werden darf, entscheidet auf der Grundlage bestehender Pachtverträge bzw. in Ordnungen der Vereine der General- oder Zwischenpächter. Die Begriffsbestimmung ist nicht vorgeschrieben. Es kann z.B. heißen Bauerlaubnis oder Bauzustimmung.

Antrag auf Zustimmung für Errichtung/Änderung einer Baulichkeit

Antragsteller...Parzelle... im Verein...

Bauvorhaben...mit Baubeschreibung und Ausführung...Bauskizze

Belehrung:

Der Antragsteller bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er vom Vereinsvorstand über die Bestimmungen des BKleingG und der KGO/Bauordnung vom Verein bezüglich der Errichtung von Baulichkeiten in Kleingärten belehrt worden ist. Gleichzeitig bestätigt der Antragsteller, dass er darauf hingewiesen worden zu sein, dass der Vereinsvorstand verpflichtet und berechtigt ist, bei Verstößen gegen die erteilte Bauzustimmung den Rückbau der widerrechtlich errichteten Baulichkeiten zu fordern und mit rechtlichen Mittel durchzusetzen.

Voraussetzungen für Zustimmung

- Zustimmung der benachbarten Parzelleneigentümer; wenn Grenzabstand lt. KGO /Bauordnung vom Verein nicht eingehalten wird;
- bei Fertigteilbauten ist Kopie des Prospekts als Nachweis der Standsicherheit ausreichend (ansonsten sind andere Nachweise für Standsicherheit erforderlich).

Bauzustimmung durch Verein

Der Vorstand des Verbandes/Vereines erteilt auf der Grundlage des BKleingG sowie der KGO/ Bauordnung vom Verband/Verein die Zustimmung zur Errichtung der beantragten Baulichkeit unter Beachtung folgender Auflagen...

Die Gültigkeit der Bauzustimmung erlischt, wenn nicht innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Zustimmung mit dem Bau begonnen wird.

Verlust des Bestandsschutzes nach § 20 a Ziffer 7 BKleingG

Die **Baulichkeit** wird

- vollständig entfernt;
- grundlegend in ihrem Bestand verändert;
- durch einen Brand vollständig beschädigt und ist nicht mehr instandsetzungsfähig;

Abmahnung i.V.m. einer Rückbauforderung bei rechtswidrigen Baulichkeiten u.a. gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG

Abmahnung ist eine zwingende Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung des Kleingarten-Pachtvertrages:

- Pflichtverletzung genau benennen
- Konkrete Forderung, was der Pächter tun oder unterlassen soll
- Androhung der Kündigung, wenn er innerhalb einer angemessenen Frist (**dabei Frist aus § 9 Abs. 2 Ziffer 1 BKleingG beachten**) die Mängel nicht beseitigt oder die Pflichtverletzung nicht unterlässt

Rückbau- und Beseitigungsanspruch des Zwischenpächters

„Danach hat er (Zwischenpächter) gegen die Beklagten (Pächter) Anspruch auf Beseitigung der Terrassenüberdachung sowie auf Rückbau der Baulichkeit auf die pachtvertraglich und nach dem BKleingG zulässige Größe von 24 m² gemäß §§ 541, 581 Abs. 2 BGB, § 3 Abs. 2 BKleingG.... Die von den Beklagten vorgenommenen Umbauarbeiten werden von dem einfach gesetzlich vermittelten gesetzlichen Bestandsschutz nicht mehr umfasst. Dadurch ist der Bestandsschutz entfallen mit der Folge, dass sich die aktuelle Nutzung als vertragswidrig darstellt.“(vgl. Urteil vom Amtsgericht Rostock vom 12.04.2017 - 46 C 391/16 - **Anlage 3**)

Streitwert für Räumungs-, Beseitigungs- und Herausgabeansprüchen

Nach einer Entscheidung des BGH vom 08.03.1995 (XII ZR 240/94) ist das Verlangen, vom Mieter (Pächter) zurückgelassene Einrichtungen zu entfernen, Teil des mit der Räumungsklage geltend gemachten Rückgabeanspruchs (der Parzelle) aus § 556 BGB.

Ergänzend dazu verweise ich auf einen Beschluss vom OLG Rostock vom 29.03.2017 (3 W 128/15) **-Anlage 4-**.

Verjährungshinweis!

Räumungs- und Herausgabeansprüche des Zwischenpächters unterliegen der

regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahre.

Beispiel: Zum 31.12.2017 verjähren alle Ansprüche gegen ehemalige Pächter, die nach der Beendigung des Kleingarten-Pachtvertrages zum 30.11.2014 den Kleingarten nicht beräumt und nicht an den Zwischenpächter herausgegeben haben.

Achtung: Verkürzte Verjährungsfrist von 6 Monaten für Geltendmachung der Räumungskosten bei Übernahme der Parzelle im nicht beräumten Zustand!

Was bedeutet Verjährung?

Das bedeutet, dass sich nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Frist von 3 Jahren (Regelverjährungsfrist) für Forderungen aus Kleingarten-Pachtverträgen der/die Pächter sich auf die Verjährung des Anspruchs berufen und die Erfüllung des Anspruchs verweigern können. Der Zwischenpächter kann seinen Anspruch nicht mehr erfolgreich gerichtlich durchsetzen – obwohl dieser rechtlich gesehen weiterhin besteht –, wenn sich der/die ehemaligen Pächter auf die Verjährung berufen.

Erinnerung/Aufforderungen des Zwischenpächters – mündlich oder schriftlich – können die Verjährung niemals verhindern.

Bei Verweigerung oder Nichtmeldung ist die Klage erforderlich!

Inbesitznahme der Parzelle durch den Zwischenpächter = **Verbotene Eigenmacht!**

Wenn der Pächter die Parzelle nicht beräumt an den Verpächter herausgibt, ist eine Räumungsklage erforderlich.

Ansonsten Gefahr von Schadenersatzansprüchen durch Pächter bzw. Nachpächter, da **keine Eigentumsübergang!**

Soweit ein Räumungstitel vorliegt, **im Interesse der Schadenminderung** Antrag an Gerichtsvollzieher zur Räumung der Parzelle gemäß §§ 885 a, 885 Abs. 1 ZPO

Welche Kosten?

Gerichtskosten und ggf. Rechtsanwaltskosten

Gerichtsvollziehergebühren und ggf. Kosten für Schlüsseldienst

sowie ggf. Kosten für Einlagerung

§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche i.V.m. § 4 (1) BKleingG – Verweisung BGB

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 4 (1) BKleingG

Verweisung Pachtvertrag BGB

Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Pachtvertrag, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

§ 581 (2) BGB – Verweisung Mietrecht

Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrags sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.

Woraus ergibt sich neben dem Kleingarten-Pachtvertrag die Räumungsverpflichtung?

Verweisung nach § 4 (1) BKleingG, § 581 (2) BGB
auf **§ 546 BGB Rückgabepflicht des Mieters**

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.
- 2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

Urteil BGH vom 21.02.2012 , III ZR 266/12

- Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass Pächter die in dessen Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt, vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen.
- Der BGH weist dabei auf die gesetzliche Regelung des § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG hin.

Zwangsvollstreckung zur Beräumung/Beseitigung von Baulichkeiten und Aufwuchs von der Parzelle

Wenn im Zusammenhang mit einer Klage auf Räumung und Herausgabe auch ein Beseitigungsanspruch geltend gemacht wird, sollte zur Vermeidung von Streitwerterhöhung der Räumungs- und Beseitigungsanspruch in einem Klageantrag geltend gemacht werden.

Vgl. dazu BGH-Urteil vom 08.03.1995 (XII ZR 240/94):

Das Verlangen, vom Mieter (Pächter) zurückgelassene Einrichtungen zu entfernen, ist Teil des mit der Räumungsklage geltend gemachten Rückgabeanspruchs aus § 556 BGB; der für die Beseitigung erforderliche Kostenaufwand ist nach § 16 II GKG für den Gebührenstreitwert ohne Belang.

Nach § 41 Abs. 1 Satz 1 GKG ist der Streitwert für die Räumung die Jahrespacht!

Räumungsvollstreckung nach § 885a ZPO

(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.

(3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. ...Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.

(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne Weiteres herauszugeben.

(6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

ANWALTSKANZLEI

Cornelia Gärtner

Mediator Dipl.-Jur. Matthias Schreiter

Friedhofsweg 44a
18057 Rostock

Telefon : +49 (0)381 492 31 30

Telefax : +49 (0)381 492 31 29

e-Mail : kanzlei.gaertner@t-online.de