

Der Kommentar zum Bundeskleingartengesetz wurde von Dr. Lorenz Mainczyk geschrieben und von RA Patrick Nessler fortgeführt. Wer könnte also eher Angaben zum baulichen Bestandsschutz geben, als einer der Autoren selber?

Zum baurechtlichen Bestandsschutz im Kleingartenrecht

Die nachfolgenden Ausführungen von Dr. Mainczyk sind zwar schon etwas älter, aber immer noch aktuell und Stand der Rechtsprechung.

Inhalt des Bestandsschutzes

Der In den §§ 18 Abs. 1 und 20 a Nr. 7 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) geregelte Bestandsschutz beruht auf der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes (GG). Geschützt wird die rechtmäßig errichtete Baulichkeit in ihrer bisherigen Funktion (ständige Rechtsprechung des BVerwG seit BVerwGE 25,162 f.). Der Bestandsschutz gewährleistet damit das Recht, eine bauliche Anlage zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Er ist daher nichts anderes als ein Schutz der Bestandsnutzung, und zwar ein Schutz gegenüber einem behördlichen Beseitigungsverlangen.

Rechtmäßig errichtet ist eine bauliche Anlage, wenn sie im Zeitpunkt der Errichtung dem materiellen Recht entsprach, sog. materielle Legalität, oder wenn sie - obwohl in Wirklichkeit unrechtmäßig genehmigt und die Genehmigung nicht aufgehoben worden ist - sog. formelle Legalität Die (rechtmäßig oder rechtswidrig) erteilte aber nicht aufgehobene Baugenehmigung enthält die Feststellung, dass die genehmigte bauliche Anlage dem materiellen öffentlichen (Bau-) Recht entspricht. Die Frage, ob die Genehmigung rechtmäßig erteilt worden ist (materielle Legalität der genehmigten Anlage), spielt dann keine Rolle mehr, wenn die Genehmigung bestandskräftig geworden, also nicht mehr anfechtbar ist. Darauf, ob eine bauliche Anlage genehmigt worden ist, das heißt formell rechtmäßig ist, kommt es aber letztlich nicht an, wenn sie materiell rechtmäßig war.

Erweiterter Bestandsschutz

Auch nichtrechtmäßig 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 (OVG Berlin, MDR 1983, 165; LG Hannover, ZMR 1987, 23 Q. Als längeren Zeitraum nennt das OVG Berlin eine Dauer von etwa 25 Jahren.

Beginn und Ende des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz beginnt, sobald das Bauwerk - rechtmäßig - fertiggestellt oder wenn die Rechtmäßigkeit formell festgestellt worden ist. Die Rechtmäßigkeit kann auch nach Errichtung des Bauwerks eingetreten sein. Die Neuerrichtung einer baulichen Anlage an Stelle der Bestandsgeschützten ist vom Bestandsschutz nicht gedeckt.

Der Bestandsschutz endet mit der Beseitigung der baulichen Anlage. Er endet auch, wenn die bauliche Anlage nicht völlig beseitigt ist, die vorhandenen Teile aber nur mit einer Neuerrichtung

gleichkommenden Aufwand (z.B. statische Neuberechnung des Bauwerks, Kosten) zu verwenden sind.

Der Bestandsschutz endet auch ohne Eingriff in die bauliche Substanz, soweit und sobald die geschützte Nutzung endgültig aufgegeben worden ist. 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 insoweit eine gewisse Nachwirkungsfrist, innerhalb derer ihm Gelegenheit gegeben ist die Nutzung wieder aufzunehmen, Maßgeblich für die Dauer dieser Frist ist die Verkehrsauffassung (BVerwG, NJW 1977, 770).

Bestandsschutz übergroßer Lauben

Lauben in Kleingärten sind auf fremden Boden errichtete bauliche Anlagen. Sie werden nicht Bestandteil des Grundstücks, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Sie sind vielmehr gemäß § 95 BGB Scheinbestandteile und bleiben Eigentum des Kleingärtners. Der Wille, die Gartenlaube nur zu einem vorübergehenden Zweck mit Grund und Boden zu verbinden, wird bei einem Pachtverhältnis vermutet (BGHZ 82,70; BGH NJW 1988, 2789). Dabei ist unerheblich, wie fest die Lauben mit dem Grund und Boden verbunden sind und ob sie sich leicht oder mit großem Aufwand entfernen lassen.

Die Nutzung einer Laube im Kleingarten setzt einen Kleingartenpachtvertrag voraus. Denn die Laube ist eine im Kleingarten zulässige bauliche Anlage, die dem Kleingärtnerischen zu dienen bestimmt und ihr untergeordnet ist. Kleingärtnerische Nutzung und Nutzung der Gartenlaube sind insoweit untrennbar miteinander verbunden. Mit der Beendigung dieses Vertrages endet auch das Recht des weichen Kleingärtners, 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. Die Tatsache, dass der Bestandsschutz objektbezogen ist, ändert nichts an dieser Rechtslage. Die Objektbezogenheit hat nur zur Folge, dass jeder Eigentümer der Laube, der aufgrund eines Kleingartenpachtvertrages zur Nutzung des Kleingartens berechtigt ist, sich auf den Bestandsschutz berufen kann und nicht nur derjenige, der die Laube errichtet hat.

Der Bestandsschutz ist aber mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages nicht endgültig beendet. Er wirkt nach, auch wenn die Nutzung der Gartenlaube durch Vertragsbeendigung aufgegeben wird. Die bestandsgeschützte Nutzung kann durch den Abschluss eines neuen Kleingartenpachtvertrages und Übernahme der Laube wieder aufgenommen werden. Beim Pächterwechsel tritt also nur eine vorübergehende Unterbrechung der Nutzung der Laube ein, wenn der neue Pächter Eigentümer dieser Gartenlaube wird. Der Bestandsschutz wird dadurch wegen seiner Nachwirkungsfrist nicht beeinträchtigt.

Die Nachwirkungsfrist, in der die Laube nicht genutzt wird, ist zeitlich nicht unbegrenzt. Sie endet endgültig, wenn der Pächter als Eigentümer der Laube diese entfernt oder wenn nach der Verkehrsauffassung mit einer Verpachtung des Gartens an einen Kleingärtner, z. B. wegen mangelnder Nachfrage, nicht mehr gerechnet werden kann.

Abschließend ist noch zu bemerken, dass die Verpachtung von Einzelgärten ureigenste Aufgabe des Zwischenpächters ist und dass der Eigentümer als Verpächter von Kleingartenland bei gestuften Pachtverhältnissen ausschließlich gegenüber dem Zwischenpächter als seinem Pächter Rechte und Pflichten aus dem Zwischenpachtvertrag geltend machen kann.

Dr. Lorenz Mainczyk

Bonn, den 13.07.2003