

Bauten und bauliche Anlagen im Kleingarten

Vortrag für den
**Landesverband Schleswig-Holstein
der Gartenfreunde e.V.**
am 22.04.2017 in Ellerhoop

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei
Patrick R. Nessler
Kastanienweg 15
66386 St. Ingbert**

Telefon: 06894 9969237
Telefax: 06894 9969238
Mail: Post@RKPN.de

www.RKPN.de

Patrick R. Nessler
Rechtsanwalt


RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

- Inhaber der **RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler**, St. Ingbert
Schwerpunkte: Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrecht
Kleingartenrecht,
- Mitglied der Arbeitsgruppe Recht und des Wissenschaftlichen Beirates des **Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.**, Berlin
- **Co-Autor** der 11. Auflage des von **Dr. Mainczyk** begründeten Kommentars zum **Bundeskleingartengesetz**
- **Justiziar** des **Landessportverbandes für das Saarland**, Saarbrücken
- **Dozent für Sport- und Vereinsrecht** an der **Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement**, Saarbrücken
- etc.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

www.RKPN.de


RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER



Kanzlei für Vereinsrecht

Sie sind hier: Startseite

Willkommen bei Patrick R. Nessler!

Kostümparty ist kein Zweckbetrieb

Die fehlende kleingärtnerische Nutzung

Startseite

Wir über uns!

Vereinsrecht

Gemeinnützigkeitsrecht

Kleingartenrecht

Ich biete Ihnen ...

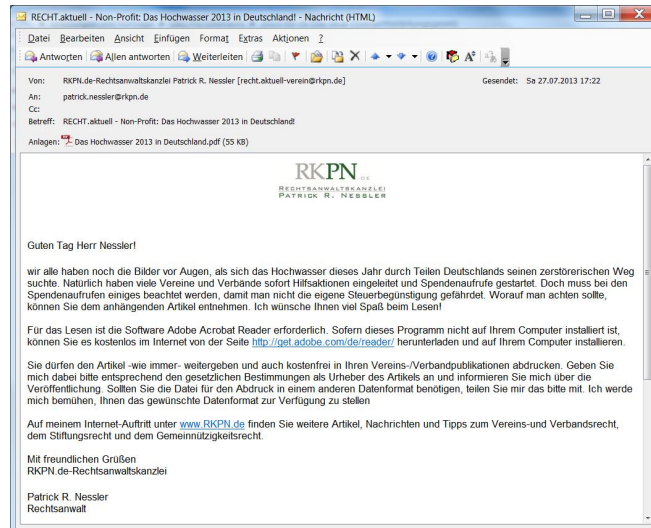
... als Rechtsanwalt eine umfassende Rechtsberatung im Vereinsrecht, Verbandsrecht, Stiftungsrecht, Gemeinnützigkeitsrecht und Kleingartenrecht. Gerne vertrete ich Sie kompetent

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

1

Newsletter „RECHT.aktuell“

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER



©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Was wir heute besprechen:

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

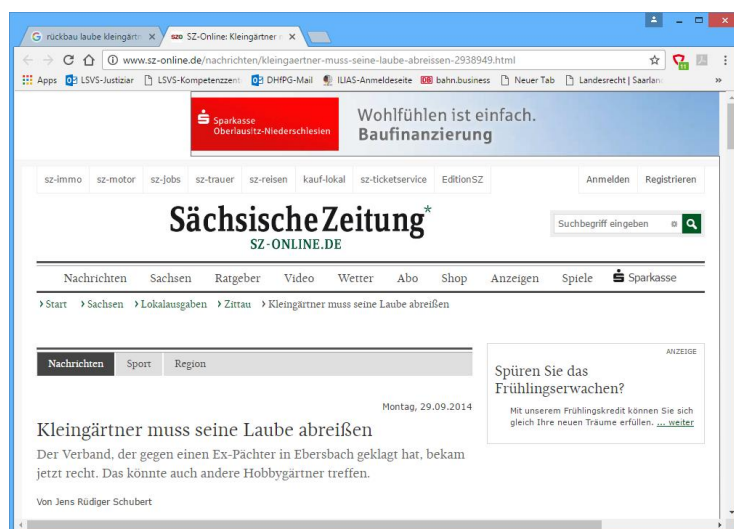
- **Bauordnungsrecht**
 - Baugesetzbuch und Bauordnungen der Bundesländer
 - Was sind bauliche Anlagen und welche sind zulässig?
 - Bauausführung, Größe, Höhe und Statik einer Gartenlaube
 - Bestandsschutz
- **Pachtvertragsrecht**
 - Pachtvertraglich zulässig bauliche Anlagen
 - Bestandsschutz
 - Möglichkeiten des Verpächters: Rückbau
 - Möglichkeiten des Verpächters: Kündigung
 - Vollstreckung der Ansprüche des Verpächters

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Einführung in das Thema

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Sächsische Zeitung vom 29.09.2014



©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Hamburger Abendblatt
vom 24.10.2011**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER



©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Bauordnungsrecht – Baugesetzbuch und Bauordnungen der Bundesländer

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes und der Länder

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Art. 70 GG:

- (1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.
- (2) Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemißt sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung.



Art 71 GG:

Im Bereiche der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung nur, wenn und soweit sie hierzu in einem Bundesgesetze ausdrücklich ermächtigt werden.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Art 72 Abs. 1 GG:

Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.



Art 74 Abs. 1 Nr. 18 2. Alt. GG:

Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:
... das Bodenrecht ...



Bund hat Gesetzgebungskompetenz für Bauplanungs- aber nicht für Bauordnungsrecht

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Bauplanungsrecht vs. Bauordnungsrecht

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Gegenstand des Bauordnungsrechts sind Vorschriften über die Errichtung, Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden.

Perspektive ist dabei, dass einzelne Gebäude in technischer und architektonischer Hinsicht nicht die gesamte Bebauung einer Straße, eines Stadtviertels oder gar einer ganzen Gemeinde verursachen; diese Gegenstände werden vom Bauplanungsrecht (auch als Städtebaurecht bezeichnet) geregelt.“

(<https://de.wikipedia.org/wiki/Bauordnungsrecht>, zuletzt abgerufen am 05.10.2016)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die Gesetzgebungskompetenz für das Bauordnungsrecht

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Art. 70 Abs. 1 GG:

Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.



Länder haben Gesetzgebungskompetenz für das Bauordnungsrecht



Folge: 16 verschiedene Landesbauordnungen



Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 14.06.2016

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Was sind bauliche Anlagen und welche sind zulässig?

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Bauliche Anlagen (LBO SH)

§ 2 Abs. 1 Satz 1 LBO SH:

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Bauliche Anlagen
(LBO Saarland)**



§ 1 Abs. 1 Satz 1 LBO Saarland:

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Bauliche Anlagen
(LBO Hamburg)**



§ 2 Abs. 1 Satz 1 LBO Hamburg:

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage

1. durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder
2. auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder
3. nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Gleichgestellte Anlagen
(LBO SH)**



§ 2 Abs. 1 Satz 2 LBO SH:

Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze, ausgenommen Bootsagerplätze am Meeresstrand,
3. Campingplätze,
4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder,
5. künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche,
6. Sport- und Spielflächen,
7. Bolz- und Kinderspielplätze,
8. Freizeit- und Vergnügungsparks, ...

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Gleichgestellte Anlagen
(LBO Saarland)**



§ 1 Abs. 1 Satz 2 LBO Saarland:

Als bauliche Anlagen gelten auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,
4. Camping-, Wochenend- und Zeltplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
7. Gerüste,
8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen,
9. Regale im Freien und Regale, die Teil der Gebäudekonstruktion sind oder Erschließungsfunktion haben.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Gleichgestellte Anlagen (LBO Hamburg)



§ 2 Abs. 1 Satz 2 LBO Hamburg:

Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport-, Spiel- und Freizeitflächen,
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen,
7. Standplätze für Abfallbehälter,
8. Gerüste,
9. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Bauliche Anlagen in Kleingärten



*„Bauliche Anlagen sind danach nicht nur Gartenlauben und Vereinsheime, sondern auch Gewächshäuser, Geräteschuppen, mit dem Boden verbundene Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, befestigte (z. B. mit Steinplatten) Wege, Einfriedungen. **Keine baulichen Anlagen** sind dagegen gelegentlich und nur vorübergehend aufgestellte **Partyzelte**.“*

(Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Nr. 12a)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Gebäude (LBO SH)



§ 2 Abs. 3 LBO SH

§ 2 Abs. 2 LBO Berlin

§ 2 Abs. 2 LBO Hamburg:

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans



§ 30 Abs. 1 BauGB:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Beispiel: Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Neufahrn

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

2. Für die Gartenlauben wird festgesetzt:

- 2.1 Dachform Satteldach mit einer Dachneigung 10° – 30° . Ausführung der Lauben als Holzfachwerkbauten mit Holzverschalung. Max. Wandhöhe 2,50 m. Dachdeckung aller Materialien außer Blechabdeckung. Max. überdachte Fläche einschließlich Terrasse 23 qm, max. überbaute Fläche 15 qm.
- 2.2 Vorgefertigte Einheiten für die Gartenlauben können verwendet werden, wenn sie die Voraussetzungen von Pkt. 2.1 erfüllen.

Es können verschiedene Typen zur Auswahl stehen.

- 2.3 Alle Lauben erhalten einen Betonfundamentrahmen oder -platte ~~und können mit Treckenkleber festgestattet werden.~~



©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Beispiel: Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Neufahrn

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

3. Als Einfriedung der Gartengruppen werden ~~festgesetzt~~ festgesetzt:

3.1 An den Außengrenzen der Gärten:

Maschendrahtzäune grün beschichtet, Höhe einheitlich 1,20 m über Oberkante Gelände; Sockel nicht zulässig.

3.2 An den Grenzen der Gartenparzellen:

Maschendrahtzäune grün beschichtet, Höhe einheitlich 0,80 m über Oberkante Gelände; Sockel nicht zulässig.

3.3 Gartentore:

Gartentore mit Maschendraht und Eisenrahmen sind dem Zaun anzugleichen.

3.4 Sichtschutzmatten an Zäunen sind zulässig.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Beispiel: Bebauungsplan Nr. I 2-2
„Giesewiesen“ der Stadt Kassel**

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 1 BauNVO für die Laubengröße

- (1) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Freizeitgärten) sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünfläche dienen. Wohnmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
- (2) Pro Gartenparzelle dürfen sämtliche Lauben einschließlich Klosett und Freisitz 24 m² nicht überschreiten.
- (3) Die Errichtung von Lauben an der seitlichen Parzellengrenze ist zulässig, wenn eine weitere Gartenparzelle angrenzt. Im übrigen ist ein Mindestabstand zur Parzellengrenze von 2 m einzuhalten.

**Beispiel: Bebauungsplan Nr. I 2-2
„Giesewiesen“ der Stadt Kassel**

Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 5 HBO

- (4) Unterkellerungen von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.
- (5) Ortsfeste Kamine und Feuerstätten sowie fest installierte Schwimmbäder sind unzulässig.
- (6) Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen, die Errichtung von Garagen u.ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf den Gartenparzellen ist unzulässig.
- (7) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).
- (8) Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig. Zwischen den Parzellen und zu inneren Erschließungswegen dürfen sie eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zäune müssen dabei einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.
- (9) Als äußere Einfriedung sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Die äußere Einfriedung der Gesamtanlage ist als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (zu verwendende Arten siehe Pflanzliste unter Hinweise).

Grenze des § 3 Abs. 2 BKleingG

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Die Festsetzung von Lauben in einem Kleingartengebiet, die die Höchstgrenzen des § 3 Abs 2 BKleingG überschreitet, ist wegen eines Widerspruchs zu "sonstigen Rechtsvorschriften" iSd. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 11 BBauG/§ 11 Abs. 1 u. 3 BauGB genehmigungsunfähig.“
(OVG Lüneburg, Urt. v. 29.11.1989, Az. 6 A 139/88)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Genehmigungspflicht (LBO SH)

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 62 Abs. 1 Satz 1 LBO SH:

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 63, 68, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist ...



§ 63 Abs. 1 Nr. 1 a LBO SH:

Verfahrensfrei sind ... folgende Gebäude:

... Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten und ohne Feuerstätten mit Ausnahme von Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsständen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³, im Außenbereich bis zu 10 m³, ...

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Verfahrensfreie Vorhaben
(LBO SH)**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 63 Abs. 1 Nr. 1 h LBO SH:

Verfahrensfrei sind ... folgende Gebäude:

Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), ...



Umkehrschluss:

Erfüllt die Gartenlaube nicht die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 BKleingG, greift die Befreiungsvorschrift des § 63 Abs. 1 Nr. 1 h LBO SH nicht (OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 04.12.2009, Az. 10 A 1671/09)!

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Pflichten trotz Verfahrensfreiheit
(LBO SH)**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 62 Abs. 1 LBO SH:

... die Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlichrechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden sowie die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse bleiben hiervon unberührt.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Zulässigkeit im Geltungsbereich
eines Bebauungsplans**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 30 Abs. 3 BauGB:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Zulässigkeit von Vorhaben in im
Zusammenhang bebauten Ortsteilen**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 34 Abs. 1 BauGB:

Innerhalb der **im Zusammenhang bebauten Ortsteile** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



§ 3 Abs. 2 Satz 2 BKleingG:

Sie [die Gartenlaube] darf **nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.**

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Gartenlaube als zusammenhängende Bebauung

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG ist ein "Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist". ...

*Mit den Begriffen "Bauten", "Bebauung", "Siedlung" ist nichts anderes gemeint, als daß die betreffenden Anlagen und Flächen **dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen** sollen. Baulichkeiten, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken (Scheunen, Ställe) oder - wie hier - kleingärtnerischen Zwecken dienen, sind für sich allein genommen keine Bauten, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können.“*

(BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Bauen im Außenbereich

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 35 Abs. 2 und 3 Nr. 7 BauGB:

- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben ... die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt ...



§ 3 Abs. 2 Satz 1 BKleingG:

Im Kleingarten ist eine Laube **in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtetm Freisitz** zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die Ausführung der Gartenlaube entscheidet

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

*„Ist eine kleingärtnerische Nutzung im Außenbereich zulässig - woran hier kein Zweifel besteht -, so sind in den Kleingärten Gebäude, die **die für die kleingärtnerische Nutzung erforderliche Größe überschreiten, jedenfalls in der Regel unzulässig**. Sie beeinträchtigen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BBauG, weil sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Solche Gebäude können nämlich als Wochenendhäuser oder als Wohngelegenheiten vornehmlich für die warme Jahreszeit genutzt werden und infolge ihrer Vorbildwirkung Ansatz zu einer Umnutzung des Kleingartengebiets zu einer Wochenend- oder gar einer Wohnsiedlung werden.“*

(BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Das Schwimmbad im Kleingarten

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Mit dem Antragsgegner ist zwar davon auszugehen, dass die Errichtung von Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 cbm, einschließlich dazugehöriger temporärer Überdachung, außer im Außenbereich, verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10a BayBO ist. Etwas anderes - und dies übersieht der Antragsgegner offensichtlich - könnte sich vorliegend aber aus dem Bebauungsplan „H... - W...“ der Gemeinde Waldaschaff ergeben, welcher für die maßgebliche Fläche „Kleingartengelände“ festsetzt. Hätte dieser Bebauungsplan Gültigkeit und würde es sich bei den maßgeblichen Grundstücken um Kleingärten i.S.d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) handeln, wäre der Bau eines Schwimmbeckens wohl unzulässig, da er sich mit dem Charakter eines Dauerkleingartengebiets nicht verträgt.“

(VG Würzburg, Beschl. v. 25.06.2013, Az. W 4 E 13.482)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Bauausführung, Größe, Höhe und Statik einer Gartenlaube

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die nach BKleingG zulässige Gartenlaube

§ 3 Abs. 2 BKleingG:

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.**

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die einfache Ausführung



*„Zulässig ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nur eine Laube in **einfacher Ausführung**, d. h. unter Verwendung **kostengünstiger Baustoffe und Bauteile** mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube abgestellten Ausbaumaßnahmen. Grundsätzlich geeignet ist jeder Baustoff, der den Laubencharakter nicht beeinträchtigt, aber dauerhaft ist; das kann Holz oder Mauerstein sein. Im Übrigen ist die Materialfrage wesentlich eine Frage der Örtlichkeit, der landschaftlichen Gegebenheiten, des (einheitlichen) Erscheinungsbildes in einer Kleingartenanlage.*

*Auch die **Inneneinrichtung** der Laube ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nur in einfacher Ausführung zulässig, also unter Verwendung preiswerter Materialien. Teure Wand- und Deckenverkleidungen widersprechen der Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 1.“*

(Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 8)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die Gartenlaube ist kein Wohnraum



„§ 3 Abs. 2 BKleingG ... enthält zwar – anders als für die zulässige Grundfläche - kein bestimmtes Maß für die zulässige Höhe von Lauben. Lauben dürfen danach jedoch nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das bedeutet auch, daß sie nicht eine Höhe haben dürfen, die sie nach den landesbaurechtlichen Vorschriften dazu geeignet macht, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden.“

(BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Sicherheit und Ordnung
(LBO SH)**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 3 Abs. 2 LBO SH:

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden und keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Sicherheit und Ordnung
(LBO SH)**

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 3 Abs. 3 LBO SH:

Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße nachweislich die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 2 erfüllt werden; § 18 Abs. 3 und § 22 bleiben unberührt.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Gestalterische Anforderungen (LBO SH)

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 10 LBO SH:

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Beseitigungsanordnung

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 59 Abs. 2 Nr. 3 LBO SH:

Die Bauaufsichtsbehörden können nach Absatz 1 Satz 2 insbesondere ... die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können, oder wenn aufgrund des Zustandes einer Anlage auf Dauer eine Nutzung nicht mehr zu erwarten ist, insbesondere bei Ruinen, ...

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Bestandsschutz

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Überleitungsvorschriften für Gartenlauben

§ 18 BKleingG:

- (1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes **rechtmäßig errichtete Lauben**, die die **in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten**, können unverändert genutzt werden.
- (2) Eine **bei Inkrafttreten** dieses Gesetzes **bestehende Befugnis** des Kleingärtners, seine Laube zu **Wohnzwecken** zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.



Lediglich Abs. 2 kann Bestandsschutz für Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewähren

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die Dauer des Bestandsschutzes



Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats erschöpft sich der aus Art. 14 Abs. 1 GG folgende Bestandsschutz, den ein altes, nach dem früheren Rechtszustand rechtmäßiges, aber mit dem neuen Baurecht nicht mehr vereinbares Gebäude genießt, grundsätzlich darin, daß es weiter genutzt werden darf ...

Der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf das vorhandene Gebäude für die Dauer seines Bestandes; er deckt ebensowenig seine Ersetzung durch ein neues Gebäude, sei es gleichen oder kleineren Umfanges ... wie den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes aus seinen noch vorhandenen Resten oder die Vollendung eines begonnenen Bauwerks, von dem einzelne Teile Bestandsschutz erlangt haben ...“
(BVerwG, Urt. v. 21.01.1972, Az. IV C 212.65)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER



Pachtvertraglich zulässige bauliche Anlagen

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Vorgabe: kleingärtnerische Nutzung

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

Ein Kleingarten ist ein Garten, der ... dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) ...



„Zulässig sind ... nur solche baulichen Anlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und von ihrer Funktion der kleingärtnerischen Nutzung auch räumlich-gegenständlich zu- und untergeordnet sind.“

(Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz,
11. Aufl. 2015, § 1 Rn. 11a)

Vorgabe: Gartenlaube

§ 3 Abs. 2 BKleingG:

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.



Der Pachtvertrag kann strengere, aber keine großzügigeren Regelungen enthalten

Verwendungszweck der Gartenlaube

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Die kleingärtnerische Nutzung einer Laube besteht vor allem in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen sowie in kurzfristigen Aufhalten des Kleingärtners und seiner Familie aus Anlaß von Arbeiten oder der Freizeiterholung im Garten.“

(BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81)



Keine anderen Baulichkeiten mit gleicher Zweckrichtung zulässig

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Bestandsschutz

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Überleitungsvorschriften für Gartenlauben

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 18 BKleingG:

- (1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes **rechtmäßig errichtete Lauben**, die die **in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten**, können unverändert genutzt werden.
- (2) Eine **bei Inkrafttreten** dieses Gesetzes **bestehende Befugnis** des Kleingärtners, seine Laube zu **Wohnzwecken** zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.



**Lediglich Abs. 2 kann Bestandsschutz für Ver- und
Entsorgungseinrichtungen gewähren**

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Ende des Bestandsschutzes durch Baumaßnahmen

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Eine Gartenlaube, die trotz Überschreitung der Flächenhöchstgrenze gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG Bestandsschutz genießt, verliert diesen jedenfalls dann mit der Folge, dass sie auf das gesetzlich zulässige Maß zurückzubauen ist, wenn sie in einer Weise weiter um- oder ausgebaut wurde, die über bloße Instandhaltungsmaßnahmen hinaus geht.“

(OLG Hamm, Urt. v. 13.11.2007, Az. 7 U 22/07)

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

„Vertraglicher“ Bestandsschutz

§ 242 BGB: Leistung nach Treu und Glauben

Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.



„Der Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Pächter die in dessen Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt. Vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen.“

(BGH, Urt. v. 21.02.2013, Az. III ZR 266/12)



„Vertraglicher“ Bestandsschutz endet regelmäßig mit Vertragsende!

Möglichkeiten des Verpächters bei Verstoß: Rückbau

Die vertragsgemäße Nutzung

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 4 Abs. 1 BKleingG:

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



§ 581 Abs. 2 BGB:

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.



§ 541 BGB:

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Möglichkeiten des Verpächters bei Verstoß: Kündigung

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die ordentliche Kündigung

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn ... der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, ...



**Kein Entschädigungsanspruch des Kleingärtners aus
§ 11 BKleingG, da dieser bei Kündigungen nach
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG nicht greift.**

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Vollstreckung der Ansprüche des Verpächters

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Die Wiedereinräumung des Besitzes

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 885 Abs. 1 ZPO:

Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache ... herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

...



§ 885a Abs. 1 ZPO:

Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Der Rückbau

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 887 ZPO:

- (1) Erfüllt der Schuldner die Verpflichtung nicht, eine Handlung vorzunehmen, deren Vornahme durch einen Dritten erfolgen kann, so ist der Gläubiger von dem Prozessgericht des ersten Rechtszuges auf Antrag zu ermächtigen, auf Kosten des Schuldners die Handlung vornehmen zu lassen.
- (2) Der Gläubiger kann zugleich beantragen, den Schuldner zur Vorauszahlung der Kosten zu verurteilen, die durch die Vornahme der Handlung entstehen werden, unbeschadet des Rechts auf eine Nachforderung, wenn die Vornahme der Handlung einen größeren Kostenaufwand verursacht.

©04/2017 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Vielen Dank für Ihr Mitdenken!