

Nachgefragt

Langzeitige Verstöße gegen das Kleingartenrecht

In einer Kleingartenanlage wurde zum Teil über Jahrzehnte in einer Reihe von Parzellen geduldet, dass sich die kleingärtnerische Nutzung, aber insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen, weder mit Bundeskleingartengesetz, Kleingartenordnung noch Unterpachtvertrag in Übereinstimmung bringen lässt.

Der neue Vorstand möchte nun unbedingt Fehlentwicklungen beseitigen, stößt aber auf massiven Widerstand der betroffenen Gartenfreunde. Sie verweisen darauf, dass z.B. ihre Laubenan- und -neubauten „Bestandsschutz“ hätten, da z.B. ihre Errichtung unwidersprochen hingenommen und damit stillschweigend anerkannt worden sei. Das ist zwar kein „Bestandsschutz“, doch es erfolgte eine Duldung über eine längere Zeit.

Es ist nicht so einfach, den rechtlich zulässigen Zustand herzustellen oder wieder her-

zustellen. Denn: Hat der Vorstand durch sein Untätigsein das geltende Recht längere Zeit nicht geltend gemacht, ist es verwirkt. Es nunmehr noch durchsetzen zu wollen, kann gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen. Unter „längere Zeit“ zur Beseitigung von Pflichtverstößen wird im Kleingarten etwa ein Zeitraum von fünf bis zehn Jahren verstanden. Jeder unrechtmäßig handelnde Gartenfreund konnte also davon ausgehen, dass das geltende Recht nach den vielen Jahren nicht mehr durchgesetzt würde und z.B. seine illegale Laubvergrößerung weiterhin nicht zurückgebaut werden muss.

Ist der Vorstand also bisher untätig geblieben, dann ist ohne Über-einkunft mit den betroffenen Gartenfreunden momentan nichts zu machen. Gerichtliche Schritte dürften nur geringe Erfolgsaussichten haben, insbesondere wenn es mehrere ähnliche Fälle in der Kleingartenanlage gibt

oder wenn schon ein recht langer Zeitraum seit den illegalen Bau-maßnahmen verstrichen ist.

Aber: Der Vertrauenstatbestand der Verwirkung endet jedoch bei jeglicher Art der Bebauung und Bepflanzung in der Parzelle mit dem Ende des Pachtverhältnisses, da das Vertrauen an den Verursacher des Fehlverhaltens und nicht an die Parzelle oder z.B. an die unrechtmäßig errichtete Laube gebunden ist.

Langzeitig geduldet heißt aber auch, eine auf längere Zeit angelegte Lösung finden zu müssen. Durch eine Anlagenbegehung unter unbedingter Einbeziehung des Kreisverbandes sollten alle Verstöße festgestellt und dokumentiert werden.

Mit jedem betroffenen Gartenfreund sollte verbindlich vereinbart werden, was wie zu verändern ist. Spätestens bei Gartenaufgabe muss der zulässige Zustand wieder hergestellt sein. Bis zum Pächterwechsel kann aber noch jede Menge Zeit

vergehen, in der die Bauaufsichtsbehörde oder der Grundstückseigentümer auf Verstöße aufmerksam werden. Daher sollte es das Interesse jedes Pächters und jedes Vereinsvorstandes sein, Verstöße eher – und zwar schnellstmöglich – abzustellen, damit der Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer und der Bestand der Kleingartenanlage unter dem Bundeskleingartengesetz nicht gefährdet werden. Leidtragende wären dann nämlich alle Kleingärtner einer Anlage und nicht nur die Gärten, in denen Verstöße vorliegen.

Merke also: Es ist dringend zu empfehlen, dass der Vorstand auf Pflichtverletzungen jeglicher Art unverzüglich reagiert und die umgehende Abstellung verlangt, da ansonsten dem Verein große Nachteile bis zum Verlust der Durchsetzbarkeit (Verwirkung) drohen können.

**Dr. Rudolf Trepte,
Susanne Russig**