

Auszug aus dem Urteil 27 C 38/12 (Amtsgericht Mitte)

...

Der Beklagte hat sich gemäß der Anlage 1 Ziffer 5 zum Unterpachtvertrag vom ..... ausdrücklich vertraglich verpflichtet, den streitgegenständlichen Schuppen abzureißen und das Abrissmaterial zu entfernen. Dieser Verpflichtung ist er unstreitig noch nicht nachgekommen. Sowohl die ursprünglich vereinbarte Frist von 6 Monaten zur Beseitigung des Schuppen als auch die dem Beklagten gewährte Fristverlängerung bis zum ..... ist abgelaufen, so dass der geltend gemachte Anspruch des Klägers auch fällig ist.

Die Einwände des Beklagten gegen die streitgegenständliche Pflicht zum Abriss des Schuppens greifen nicht.

**Eine gesetzliche Regelung, dass ein vor längerer Zeit in einem Kleingarten errichtetes Bauwerk auf jeden Fall Bestandsschutz genießt, besteht nicht.**

Der Beklagte hat den Kaufvertrag vom ..... unterzeichnet, der ausdrücklich auf dem Schätzprotokoll Nr. ..... basiert. Bereits dem Schätzprotokoll ist zu entnehmen, dass der Schuppen abzureißen ist, dementsprechend sind Abriss und Abrisskosten für die Kaufpreisfestlegung reduzierend berücksichtigt worden.

Die in Nr. 5 der Anlage 1 zum Unterpachtvertrag vom ..... bezeichnete Abrissverpflichtung ist Vertragsbestandteil geworden. Der Beklagte räumt selbst ein, dass ihm bei Unterzeichnung des Pachtvertrages klar war, dass er zum Abriss des Schuppens verpflichtet war; an diese vertraglich begründete Pflicht ist er gebunden.

Die bestandsschutzrechtliche Regelung des § 18 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) bezieht sich nur auf rechtmäßig errichtete Lauben, die die gesetzlich zulässige Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> überschreiten, aber nicht auf zusätzlich zu einer Laube auf einer Parzelle errichtete Schuppen. Der hier streitgegenständliche Schuppen ist daher von dieser Norm nicht erfasst. Außerdem würde der Bestandsschutz sowieso nur zugunsten des Pächters gelten, der die Laube errichtet hat. Der Bestandsschutz überträgt sich bei einem Pächterwechsel nicht auf den neuen Pächter, vgl. BHG vom 22.4.2004, Aktenzeichen III ZR 163/03.

Auch aus § 20 a Ziffer 7 BKleingG folgt nichts anderes. Zwar sind hiernach auch „andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen“ vom baulichen Bestandsschutz umfasst. Aber auch hier gilt, dass der Bestandsschutz voraussetzt, dass der Pachtvertrag mit dem Kleingartennutzer bereits vor dem Wirksamwerden des Beitritts zustande gekommen ist. Daran fehlt es hier, da der streitgegenständliche Unterpachtvertrag mit dem Beklagten erst 2009 geschlossen worden ist.

**Auch wenn man für die Entscheidung des Rechtsstreits unterstellt, dass der frühere Pächter den Schuppen 1974 mit Zustimmung des damaligen Vorstandes errichtet hat, lässt sich aus diesem Umstand kein Bestandsschutz für dieses Bauwerk herleiten, der zugunsten des Beklagten wirkt.** Denn Bestandsschutz könnte vorliegend nur der Errichter des Schuppens genießen, nicht aber der Beklagte, der den Pachtvertrag in Kenntnis der Abrissverpflichtung abgeschlossen hat.

Zwar kann ein Bestandsschutz sogar für nicht rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen entstehen, sofern die Illegalität wissentlich über einen längeren Zeitraum geduldet wird. Daran fehlt es aber vorliegend jedenfalls im Verhältnis zwischen Kläger und Beklagten. Denn der Beklagte behauptet selbst nicht, dass der Kläger ihm gegenüber zu irgend einem Zeitpunkt geäußert hat oder den Anschein erweckt hat, dass der Schuppen bestehen bleiben darf.

Die Forderung des Klägers zum Abriss des Schuppens ist auch nicht treuwidrig im Sinne von § 242 BGB. Es kann dem Kläger nicht verwehrt bleiben, die Rechtmäßigkeit der baulichen Zustände auf seiner Kleingartenanlage wiederherzustellen, insbesondere im Zuge des Abschlusses eines neuen Unterpachtvertrages auch gleichzeitig rechtswidrige Bauzustände zu beseitigen.

Der Beklagte kann sich vorliegend auch nicht auf den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 GG berufen, da dieser im Zivilrecht keine Anwendung findet (OLG Naumburg, Urteil vom 16.01.2001 - Aktenzeichen 13 U 111/00). Wollte man ein zivilrechtliches Gleichbehandlungsgebot aus § 242 BGB ableiten, so muss entsprechend dem öffentlich-rechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz auch hier gelten, dass eine Berufung auf eine Gleichbehandlung im Unrecht nicht möglich ist.

Dass die Nutzung des streitgegenständliche Schuppens für eine bestimmungsgemäße Kleingartennutzung unverzichtbar ist, hat der Beklagte nicht dargelegt. Es reicht nicht aus, dass der Beklagte den Schuppen gerne weiterhin nutzen möchte.

Der Klage ist daher stattzugeben.