



Schwarzbauten sind kein Kavaliersdelikt

Schwarz, d.h. ohne Genehmigung gebaut oder auch (etwas) größer gebaut – dieses Problem ist wohl fast schon so alt wie das Kleingartenwesen selbst. Was ist aber, wenn die zulässige Größe der Laube überschritten wird oder wenn in sie Dinge eingebracht wurden, die nicht zulässig sind wie eine Dusche, ein WC u.a.?

Grundsätzlich gilt, dass bauliche Anlagen in Kleingärten im Eigentum des Kleingärtners stehen und er dafür voll und ganz verantwortlich ist. Außerdem steht eine solche auf einem Grund und Boden, den er nur gepachtet hat. Aus beidem folgt, dass der Gartenfreund davon ausgehen muss, am Ende der Nutzungszeit die Parzelle an den Verpächter von seinem Eigentum bräuml zurückzugeben. Dass er die Laube an einen Pachtfolger übergeben kann, darauf besteht kein Rechtsanspruch. Dies ist eine zulässige Ausnahme. Denn dafür muss ein Nachpächter vorhanden sein. Weiterhin ist zu beachten, dass das BKleingG bzw. die erteilte Baugenehmigung die Laubengröße bestimmen, die nicht überschritten werden darf und dass der Landeigentümer die Fläche für eine kleingärtnerische Nutzung verpachtet hat und er darauf vertrauen können muss, dass diese auch durchgeführt

wird. Das Errichten von nicht zulässigen baulichen Anlagen untergräbt die bestimmungsgemäße Nutzung der Pachtfläche und ermöglicht dem Verpächter, den Zwischenpachtvertrag zu kündigen. Bei den meisten Rechtsstreitigkeiten geht es gerade darum, die kleingärtnerische Nutzung in Frage zu stellen, was nicht nur mit dem Fehlen von Beeten, sondern mit vor allem mit den Baulichkeiten begründet wird. Damit wird aber denjenigen Gartenfreunden, die ihre Parzellen vertragsgemäß kleingärtnerisch und gesetzeskonform nutzen, die weitere kleingärtnerische Nutzung in Frage gestellt. Daraus erwächst ihr Rechtsanspruch, dass sie durch den Verein und Verband gegen Pflichtverletzungen durch einzelne Gartenfreunde geschützt werden müssen. Wer schwarz baut, den interessiert meist nicht, welchen Schaden er den anderen Gartenfreunden und der Allgemeinheit zufügt.

Mit der Duldung von Schwarzbauten wird letztlich das Kleingartenwesen Schritt für Schritt aufgeweicht. Was kann man gegen den Schwarzbau tun? In einer durch den Verband in Kraft gesetzten Bauvorschrift sollte das Beantragungs-, Zustimmungs- und Kontrollverfahren für die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Vorgehen gegenüber Verstößen ver-

bindlich geregelt werden. Für den Bauwilligen heißt das z.B. beim Laubenbau:

- sich beim Verein erkundigen, ob der gewünschte Laubenbau zulässig ist,
- sich dann für den möglichen Laubentyp entscheiden,
- einen Antrag auf Bauzustimmung beim Vereinsvorstand einzureichen, der mindestens Größe, Ausführung, Fundamentgestaltung, Standort und Beginn der Errichtung beinhalten muss,
- wenn erforderlich, mit dem vom Vorstand befürworteten Antrag bei der in der Bauvorschrift genannten Stelle den Bauantrag einholen und danach dem Vorstand vorlegen,
- erst nach Vorliegen der Bauzustimmung die Laubenbestellung auslösen,
- Fundament und fertige Laube vom Vorstand abnehmen lassen.

Im Interesse der Rechtssicherheit in den Vereinen ist es erforderlich, mit dem Bauen ohne Zustimmung Schluss zu machen und gegen uneinsichtige „Schwarzbauer“ notfalls auch gerichtlich vorzugehen. Das sind wir allen vertragstreuen Gartenfreunden und unserer kleingärtnerischen Sache schuldig.

Dr. Rudolf Trepte