



# Aktuelle Rechtsfragen 2014 /2015

**Auswertung des Rechtsseminars des LBK in Würzburg am 08.11.2014**

**Referenten:** Susanne Hartung / Vertragsrechtsanwältin LBK Bayern  
Karsten Duckstein / Rechtsanwalt, Magdeburg  
Walter Voss / Kleingartenversicherungsdienst Köln

Inhalt:.....	Seite
1. Altbestand entfernen durch neuen Vorstand .....	2
2. Konsequenzen der neuen Lebensmittelverordnung.....	2
3. Unrechtmäßiger Ausbau der Laube incl. Toiletten .....	3
4. Übertrag geleisteter Arbeitsstunden auf Nachpächter .....	3
5. Kann Kündigungsfrist wegen Krankheit verstreichen.....	3
6. (Un-) zulässige Grenzbebauungen zwischen Parzellen.....	3
7. Zulässigkeit von Beeteinfassungen .....	4
8. Zulässigkeit von Grills / Räucheröfen etc.....	4
9. Zulässigkeit von Bienenzucht.....	4
10. Zulässigkeit / Anzahl von Hochbeeten .....	5
11. Überlassung des Gartens an Dritte zur Pflege .....	6
12. Wiederwahl trotz Rücktritt des Vorsitzenden .....	6
13. Zulässigkeit von (mobilen / fest installierten) Pools, Trampolins o. ä.....	6
14. Rückbau von Bauverstößen (Finanzierung, wenn Pächter nicht zahlt).....	6
15. Haftet der Vorstand für rechtswidrige Beschlüsse der MGV.....	6

**Anhang ab Seite 7:**

Vortrag RA Karsten Duckstein

***Bauverstöße im Kleingarten***

## **1. Altbestand entfernen durch neuen Vorstand**

Ausgangslage:

Der neue Vorstand möchte übergroße Bäume oder Eternitbecken etc. entfernen lassen, die schon sehr lange im Garten sind und von den Vorgängern im Vorstand immer geduldet wurden. Wie ist die rechtliche Situation? Kann die Beseitigung vom aktuellen Pächter verlangt werden?

Antwort:

Ja. Die Verwirkung endet mit dem Pachtverhältnis. Der Pächter kann sich nach Beendigung des Pachtverhältnisses nicht mehr darauf verlassen, dass die entsprechenden Pflichtverletzungen weiter geduldet werden. Daher muss nach Beendigung des Pachtvertrages die Beseitigung von Mängeln verlangt werden, damit der neue Pächter nicht darauf vertrauen kann, dass die entsprechenden Verstöße auch weiterhin geduldet werden.

## **2. Konsequenzen der neuen Lebensmittelverordnung**

Ausgangslage:

Die Verordnung verlangt prinzipiell eine Kennzeichnungspflicht von (unverpackten) Lebensmitteln auch von Vereinen. Praktisch lässt sich das aber im Vereinsalltag kaum durchführen (z.B. offene Ware bei Vereinsfesten). Wie sieht die rechtliche Situation aus?

Antwort:

Wirklich neu ist die EU-Lebensmittelinformationsverordnung (LMIV) nicht. Die LMIV regelt in der Europäischen Union (EU) die Kennzeichnung von Lebensmitteln. Sie wurde bereits am 25.10.2011 als Verordnung EU Nr. 1169/2011 beschlossen. Ab dem 13.12.2014 gilt sie verbindlich in allen Mitgliedsstaaten der EU. Die Verordnung bildet nach eigener Aussage die Grundlage für die Gewährleistung eines hohen Verbraucherschutzniveaus in Bezug auf Informationen über Lebensmittel unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erwartungen der Verbraucher und ihrer unterschiedlichen Informationsbedürfnisse bei gleichzeitiger Gewährleistung des reibungslosen Funktionierens des Binnenmarkts (Art. 1 Abs. 1 LMIV).

Zukünftig muss nun – was bisher rechtlich so nicht geregelt gewesen ist- auch bei loser Ware (z. B. Bratwürste, belegte Brötchen, Kuchen, gezapfte Getränke) über die Verwendung von Allergenen informiert werden. Dazu gehören z.B. glutenhaltiges Getreide, Krebstiere, Eier, Fische, Erdnüsse, Sojabohnen, Milch, Sellerie, Schalenfrüchte, Senf, Sesamsamen sowie die daraus gewonnenen Erzeugnisse.

Das Entscheidende: diese Verordnung gilt auch für Vereine, wenn diese z. B. bei Vereinsfesten, Turnieren etc. unverpackte Lebensmittel (z. B. Bratwürste, Kuchen, gezapfte Getränke) verkaufen! Auch auf eine Gewinnerzielungsabsicht kommt es dabei nicht an. Es genügt, dass die Abgabe von Lebensmitteln erfolgt, also Einnahmen damit erzielt werden.

Allerdings:

Die gelegentliche Handhabung, Zubereitung und Lagerung von Lebensmitteln im kleinen Rahmen, wie sie bei Vereinen üblich ist, ist ausgenommen. Das gilt etwa für Vereinsfeste und –veranstaltungen oder die Verpflegung von freiwilligen Helfern. Dass sich der Verkauf von Speisen auf Vereinsmitglieder beschränkt, spielt aber keine Rolle. Von dieser Ausnahmeregelung ausgenommen sind selbstverständlich bewirtschaftete Vereinsgaststätten.

Hinweis:

Zuständig für die Einhaltung der Vorschriften sind die Veterinär- und Lebensmittelkontrollbehörden der Stadt- und Kreisverwaltungen. Im Zweifelsfall sollten Vereine dort anfragen.

### **3. Unrechtmäßige Ausbauten der Laube incl. Toiletten**

Ausgangslage:

Ein Vorstand verlangt den Rückbau einer Freisitz-Umbauung und einer Spültoilette mit Sickerschacht (ohne Klärung). Beides ist laut Gartenordnung nicht zulässig. Die Verursacher weigern sich, rückzubauen. Wie ist vorzugehen?

Antwort:

→ siehe Referat Karsten Duckstein ab Seite 7!

Ergänzend:

Viele Gerichte sehen das ungeklärte Einleiten von Abwässern in den Boden als einen Grund für die außerordentliche Kündigung des Pachtvertrages durch den Grundstückseigentümer an, da es sich um eine Umweltstraftat handelt und damit dem Bodeneigentümer die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zumutbar ist. Die Anlage müsste dann auf Kosten der Pächter entschädigungslos beseitigt werden.

### **4. Übertrag geleisteter Arbeitsstunden auf Nachpächter / Erben**

Eine Übertragung auf den Nachpächter kann im dreiseitigen Einvernehmen zwischen abgebendem und neuem Pächter sowie dem Verein vereinbart werden, ansonsten kommt es auf die entsprechenden Regelungen im Verein an. Eine Übertragung auf die Erben käme nur in Betracht, wenn ein Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrages bestanden hat, der vererbt wird.

### **5. Kann Kündigungsfrist wegen Krankheit verstreichen?**

Bei einer Kündigung handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. Es kommt also hier nur auf den rechtzeitigen Zugang des Kündigungsschreibens beim Empfänger an. Auch wenn der Empfänger krank ist, kann eine Kündigung zugehen. Auch für den Fall, dass ein Pächter wegen Krankheit seine Kündigung des Pachtverhältnisses nicht rechtzeitig abschicken kann, kann er sich nicht im Nachhinein darauf berufen. Er kann dann erst zum nächsten Termin kündigen (in der Regel ein Jahr später). Unabhängig davon ist es aber immer möglich, dass Pächter und Verpächter eine einvernehmliche Lösung finden und eine Vereinbarung über ein früheres Ende des Pachtverhältnisses abschließen.

### **6. (Un-) zulässige Grenzbebauungen zwischen Parzellen**

Die Grenzbebauung wird in der kommunalen Satzung, dem Bebauungsplan (so vorhanden) oder in der Gartenordnung geregelt. Die Bayerische Bauordnung kommt direkt nicht zum Einsatz, da Parzellengrenzen in der Regel keine Grundstücksgrenzen sind (Ausnahme: Parzellen an der Außengrenze der Anlage, hier greift die BayBauO).

Die Mustergartenordnung des L BK macht in Punkt 10 folgende Vorschläge für die Regelung der Grenzeinrichtungen:

Sind an den Gartengrenzen gemeinschaftliche Grenzeinrichtungen (Einfriedungen) in Form von Pflanzungen, Mauern, Zäunen, Gartentüren etc. vorhanden, so dürfen diese nicht (*Alternative: nur mit Zustimmung des Verpächters*) verändert werden. *Ergänzung: Hierzu zählen insbesondere: ..... (Beispiele: Einbau von eigenen Eingangstüren, Veränderungen der Materialien, der Anstrichfarbe etc).*

Einfriedungen an der Gartengrenze sind wie folgt vorzunehmen: ..... (*Variablen: Festlegung des Materials - Beispiel: Holz, Stein, Metall, Pflanzen - der Höhe, der baulichen Ausformung etc.*). Die Zustimmung des Verpächters ist vor Baubeginn einzuholen.

*Ergänzung: Die Errichtung von sichtbehindernden Einfriedungen an der Gartengrenze oder im Kleingarten bedarf der vorherigen Genehmigung des Verpächters. Ergänzung: Unter sichtbehindernden Einfriedungen werden verstanden: ..... (Beispiele: Holzelemente, verkleidete Pergolen etc., Variablen: Begrenzung der Höhe, der Materialien etc.)*

*Ergänzung: Zu den Gemeinschaftswegen hin darf die Pflanzung (Alternativen: die Zäune, die Mauer etc.) eine Höhe von ..... (Empfehlung: max. 1,10 m) nicht überschreiten.*

## **7. Zulässigkeit von Beeteinfassungen?**

Beeteinfassungen gehören im weitesten Sinne zu den untergeordneten sonstigen baulichen Anlagen und treten normalerweise als gestaltprägendes Element der Parzelle kaum in Erscheinung. Eine Regelung muss deshalb normalerweise auch nicht erfolgen. Sollten in einem Verein Probleme mit diesem Thema auftauchen (z.B. häufiger Einsatz von überdimensionierten Einfassungen), kann der Verein dies aber in der Gartenordnung regeln.

*Wichtig hierbei:*

*Es muss nach dem Wortlaut des Pachtvertrages immer die aktuelle Fassung der Gartenordnung Bestandteil des Pachtvertrages sein, ansonsten müssten mit der Änderung auch alle Pachtverträge angepasst werden!*

## **8. Zulässigkeit von Grills / Räucheröfen etc.**

Die Zulässigkeit von Grills und Räucheröfen hängt grundsätzlich von den Regelungen im Pachtvertrag (bzw. Gartenordnung als Bestandteil des Pachtvertrages) ab (→ siehe auch Frage 10).

## **9. Zulässigkeit von Bienenzucht**

Die Bienenhaltung dient der kleingärtnerischen Nutzung, da die Bestäubung von Blüten für den Ertrag wichtig ist. Die Einzelheiten wie Standort der Bienenstände und weitere Einzelheiten sollten in der Gartenordnung geregelt werden.

## 10. Zulässigkeit / Anzahl von Hochbeeten

Hochbeete dienen grundsätzlich der kleingärtnerischen Nutzung. Sie gehören zu den sonstigen baulichen Anlagen. Eine Regelung muss normalerweise nicht erfolgen. Sollten in einem Verein Probleme mit diesem Thema auftauchen (z.B. übermäßiger Einsatz der Beete), kann der Verein dies aber in der Gartenordnung regeln.

*Hinweis: Ein Sonderfall sind hierbei behindertengerechte Gärten, die weitgehend oder vollständig mit Hochbeeten angelegt werden müssen, um eine Benutzung durch die Zielgruppe zu gewährleisten.*

Die Mustergartenordnung des LBK macht in Punkt 8 folgende Vorschläge für die Regelung der sonstigen baulichen Anlagen:

Unzulässig sind folgende baulichen Anlagen: <sup>1</sup> ..... (*Beispiele:* Pergolen, Sichtschutzwände, gemauerten Grills, Kleintierställe, Gewächshäuser, An- und Umbauten - *Variablen:* Größen-/ Materialbeschränkungen). *Ergänzung: Diese baulichen Anlagen werden, sofern unzulässig erstellt, bei der Übergabe nicht bewertet und müssen entfernt werden.*

Zulässig sind folgende baulichen Anlagen: <sup>2</sup> ..... (*Beispiel:* wie a.). *Ergänzung: Diese Bauvorhaben bedürfen jedoch der vorherigen Genehmigung durch den Verpächter. Auf die Erteilung der Genehmigung besteht kein Rechtsanspruch.*

Zeitweise zulässig sind folgende bauliche Anlagen: ..... (*Beispiele:* Plastik-Schwimmbecken, Partyzelte, *Variablen:* Größenbeschränkung, zeitliche Beschränkung) <sup>3</sup>. *Ergänzung: Teiche sind bis zu einer Größe von ..... m<sup>2</sup> gestattet. Die Ausmaße dürfen ..... x ..... m (Empfehlung LBK: eine Seite max. 3,50m, Fläche max. 10 m<sup>2</sup>) und eine Tiefe von ..... m (Empfehlung LBK: max. 0,80m) nicht überschreiten.<sup>4</sup> Ergänzung: Zur Dichtung des Teiches sind nur Folien, Lehm- und Tondichtungen sowie Tonbausteine zulässig.*

Für Änderungen der Gartenordnung gilt das unter Punkt 7 Gesagte.

---

<sup>1</sup> Es ist hier nicht notwendig, Anlagen aufzuführen, die aufgrund anderer Festsetzungen, z.B. aufgrund des BKleingG oder des Bebauungsplanes sowieso verboten sind wie z.B. Unterkellern und Aufstocken der Laube, Lauben über 24m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. Auf- und Anbauten über eine Gesamt-Grundfläche von 24m<sup>2</sup> hinaus, Garagen oder überdachte Pergolen. Anlagen, die zwar grundsätzlich erlaubt sind, die der Verpächter aber ausschließen möchte, können hingegen aufgeführt werden – siehe auch Beispiele.

<sup>2</sup> Ergänzend zu a) können natürlich auch diejenigen Anlagen festgelegt werden, die zulässig sind, wobei sich a) und b) gegenseitig ausschließen, d.h. dass Anlagen, die in a) aufgeführt werden, in b) nicht noch einmal erscheinen dürfen.

<sup>3</sup> Solche temporären Anlagen dienen meist nur der Erholungsnutzung und fallen optisch sehr stark ins Gewicht. Eine restriktive Handhabung ist daher sinnvoll. Möglich und in der Praxis oft gehandhabt ist z.B. eine Beschränkung der Zulässigkeit solcher Anlagen auf das Wochenende oder eine Dauer von 1 bis 3 Tagen.

<sup>4</sup> Die Sicherheitsbelange sollten unabhängig von der grundsätzlichen gesetzlichen Zulässigkeit solcher Bauvorhaben beachtet werden, siehe auch Merkblatt LBK Nr. 1. Es kann anstelle der Maße auch ein Prozentsatz der Parzellengröße für die Teichfläche festgelegt werden!

### **11. Überlassung des Gartens an Dritte zur Pflege**

Die Übertragung ist ohne Zustimmung des Verpächters nicht zulässig, erfolgt sie trotzdem unbefugt, stellt dieses Verhalten einen Kündigungsgrund gemäß §9 Abs.1 BKleingG dar.

In bestimmten Fällen ist sie jedoch im gegenseitigen Einvernehmen Pächter / Vorstand möglich, z.B. bei Krankheit o.ä. Allerdings sollte es sich immer nur um eine Übergangslösung handeln, bei längerer „Vertretung“ muss eine dauerhafte Lösung durch möglichst einvernehmlichen Pächterwechsel erfolgen.

### **12. Wiederwahl trotz Rücktritt des Vorsitzenden**

Die Wiederwahl eines Vorsitzenden trotz Rücktritt ist möglich. Die Mitglieder des Vereines entscheiden, wen sie in das jeweilige Amt wählen. Voraussetzung ist lediglich, dass der Betreffende in vollem Umfang geschäftsfähig ist.

### **13. Zulässigkeit von (mobilen / festinstallierten) Pools, Trampolins o.ä.**

Es kommt auf die jeweiligen Regelungen im zugrundeliegenden Pachtvertrag (bzw. Gartenordnung als Bestandteil des Pachtvertrages) an (→ siehe auch Frage 10).

### **14. Rückbau von Bauverstößen (Finanzierung, wenn Pächter nicht zahlt)**

Falls erforderlich, muss der Rückbau gerichtlich durchgesetzt werden und würde dann dergestalt vollstreckt werden, dass der Verein/Verband ermächtigt wird, die entsprechenden Arbeiten in Auftrag zu geben und der Pächter einen Vorschuss hierfür zu zahlen hat. Dieser Vorschuss müsste dann gegebenenfalls wie ein Zahlungstitel vollstreckt werden.

Ist der Pächter nicht pfändbar, bleibt in der Regel nur die Verrechnung mit Forderungen des Pächters, etwa aus dem Veräußerungserlös bei Aufgabe des Gartens.

### **15. Haftet der Vorstand für rechtswidrige Beschlüsse der MGV?**

Eine derartige Haftung käme nur in Frage, wenn der entsprechende Beschluss so grob gesetzliche Bestimmungen verletzen würde, dass seine Befolgung mit der Rechtsordnung schlicht unter keinen Umständen zu vereinbaren wäre. Hat der Vorstand hier Zweifel und die Mitglieder bestehen auf die Durchsetzung des Beschlusses bliebe im Ergebnis für den Vorstand nur der Rücktritt als Lösungsmöglichkeit.

#### **HINWEISE:**

*Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann für die Richtigkeit der dargestellten Ausführungen in diesem Merkblatt keine Gewähr oder Haftung übernommen werden.*

*Weitere Schriften zum Thema Recht halten wir für angemeldete Nutzer auf unserer Internetseite [www.l-b-k.de](http://www.l-b-k.de) zum Download bereit.*

# Bauverstöße im Kleingarten

Referent

Rechtsanwalt Karsten Duckstein

Duckstein Rechtsanwälte

Haeckelstr. 6

39104 Magdeburg

Tel. 0391/ 53 11 460

E-Mail: [info@ra-duckstein.de](mailto:info@ra-duckstein.de)

## Vertragliche Baubeschränkungen

### § 3 Kleingarten und Gartenlaube

(2) 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

Gesetz definiert Höchstmaß

- Möglichkeit der Unterschreitung
- durch Bebauungsplan
  - durch vertragliche Vereinbarungen

## Verjährung bei bestehendem Pachtverhältnis?

Von Pächtern bzw. Gerichten wird mitunter die Auffassung vertreten, dass mit der Errichtung der Baulichkeit die (Regel-)Verjährung von 3 Jahren beginnen würde.

Dies würde bedeuten, dass nach Ablauf der Verjährungsfrist eine Beseitigung des illegalen Bauwerks(-teils) nicht mehr gerichtlich durchsetzbar wäre, wenn Verjährung eingeredet wird.

In der Konsequenz könnte dann auch nicht mehr wegen dieses Verstoßes gekündigt werden.



**Urteil BGH 17.02.2010**

Az. VIII ZR 104/09:

Leitsatz: „Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.“

Nichts anderes kann für Anspruch des Verpächters eines Kleingartens bzgl. Mängelbeseitigung während der Pachtzeit gelten!!

**BGH 17.02.2010 VIII ZR 104/09**

Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, handelt es sich bei der Hauptleistungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung.

Zu Recht hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass sich diese Pflicht des Vermieters nicht in einer einmaligen Handlung des Überlassens erschöpft, sondern dahin geht, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Eine solche vertragliche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren, denn sie entsteht während dieses Zeitraums gleichsam ständig neu, auch soweit sie darauf gerichtet ist, bereits aufgetretene Mängel zu beseitigen.

Bei Dauerhandlungen kann die Verjährung jedoch ebenfalls nicht beginnen, solange der Eingriff noch andauert.

**BGH 17.02.2012**

Dem Berufungsgericht ist ferner darin beizupflichten, dass auch Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften nicht für eine Verjährung des Mängelbeseitigungsanspruchs im laufenden Mietverhältnis sprechen. Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären kann, weil ihm Beweismittel für etwa begründete Einwendungen abhandengekommen oder Zeugen nicht mehr auffindbar sind (BGHZ 122, 241, 244). Diese Erwägungen treffen auf den Anspruch des Mieters auf Beseitigung von Mängeln der Mietsache nicht zu. Eine Beweisnot des Vermieters im Hinblick auf den Zeitablauf seit dem erstmaligen Auftreten des Mangels ist auszuschließen, da das Begehren des Mieters lediglich dahin geht, die Mietsache aktuell in einen gebrauchstauglichen Zustand zu versetzen und es mithin nicht auf einen in der Vergangenheit liegenden Zustand ankommt.

## **Entscheidungsgründe des BGH sind auch auf Pflichtverletzungen des Pächters eines Kleingartens anzuwenden.**

Hauptvertragspflicht des Pächters ist die vertragsgemäße kleingärtnerische Nutzung im Sinne des BKleingG, insbesondere dessen §§ 1 Abs. 1 sowie 3 Abs. 2. Auch hierbei handelt es sich um „in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtungen“ des Pächters im Sinne der Rechtsprechung des BGH. Diese bestehen während der gesamten Pachtzeit und „entstehen während dieses Zeitraumes gleichsam ständig neu“.

→ Keine Verjährung von Pflichtverletzungen während der Pachtzeit.

## **Rückbauforderungen; Problem Verwirkung**

**Verwirkung:** ein rechtlich bestehender Anspruch kann wegen des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ nicht mehr durchgesetzt werden.

*Voraussetzungen:*

- **Zeitmoment:** Pflichtverletzung muss über einen längeren Zeitraum geduldet worden sein
  - **Umstandsmoment:** Es müssen Umstände hinzutreten, die beim Pächter den Eindruck entstehen lassen, die Pflichtverletzung werde auch weiterhin geduldet.
- Übergabe des Gartens mit Mängeln ohne Hinweis darauf kann bereits Umstandsmoment begründen.

### **Mögliche Folgen bei Vorliegen der Verwirkung:**

- Grundstückseigentümer mahnt Pflichtverletzungen gem. § 9 (1) Ziff. 1 i.V.m. § 10 BKleingG ab und setzt Frist zur Mängelbeseitigung
- Beseitigung ist gegenüber Unterpächter(n) nicht durchsetzbar, da verwirkt.
- Grundstückseigentümer kann gesamten Zwischenpachtvertrag kündigen
- Anlage muss entschädigungslos beräumt werden
- mögliche Schadensersatzansprüche der übrigen vertragstreuen Unterpächter gegenüber Vereinsvorstand in Höhe Zeitwert der Anpflanzungen und Baulichkeiten und der Beräumungskosten

### **Problem Schadensersatz**

Selbst wenn Beseitigung durchsetzbar ist, droht bei fehlerhafter Übergabe Gefahr:

- neuer Pächter erklärt, wenn er von Verstoß gewusst hätte, hätte er Beseitigung verlangt und niedrigeren Kaufpreis gezahlt.
- darüber hinaus hätte er jetzt keine Abrisskosten
- beides wird als Schadensersatz gegen Vereinsvorstand geltend gemacht

### **Klage auf Rückbau oder Kündigung des Pachtverhältnisses?**

§§ 8, 9 BKleingG geben Verpächter ein Kündigungsrecht, keine Verpflichtung, es muss also nicht gekündigt werden.

→ Prüfung, ob Auflösung des Pachtverhältnisses erfolgen muss.

Problem Verwirkung: nur bei bestehendem Pachtverhältnis möglich, da Gutgläubensschutz nicht über die Beendigung des Pachtverhältnisses hinaus besteht. Aber Frage ist, ob wegen einer verwirkten Pflichtverletzung gekündigt werden kann.

## **Aktuelle Rechtsprechung**

OVG Nordrhein-Westfalen:

Beschluss 04.12.2009 Az. 10 A 1671/09

Leitsatz: „§ 3 Abs. 2 BKleingG beschränkt die maximale Grundfläche einer Gartenlaube auf 24 m<sup>2</sup>, unabhängig von ihrem Standort in der Kleingartenanlage „Doppellauben“ mit einer Grundfläche von 48 m<sup>2</sup> nach dem BKleingG unzulässig.“

→ Gilt auch, wenn Doppellaube genau auf der Parzellengrenze steht und auf jedem Kleingarten nur 24 m<sup>2</sup> bebaut sind.