

Kamine und Öfen in der Anlage – was ist zu beachten?

Kleingartenwesen

Insbesondere in den letzten Wochen und Monaten gibt es Streitigkeiten zwischen Unterpächtern und Kleingärtnerverein oder dem Bezirksverband als Zwischenpächter, wie mit Feuerstätten wie Kaminen und Öfen in Kleingartenanlagen, also in Lauben auf Parzellen, zu verfahren ist. Folgendes ist zu beachten:

1. Wenn man § 3 des Bundeskleingartengesetzes zum Ausgangspunkt jeglicher rechtlicher Bewertung macht, ist erkennbar, dass im Kleingarten nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist. Die Beschaffenheit darf nicht so sein, dass man aus der Ausstattung und der Einrichtung entnehmen könnte, dass dort das dauernde Wohnen erfolgt. Dauerhaftes Wohnen ist ausschließlich nur mit schriftlicher Genehmigung des Verpächters, Zwischenpächters bzw. Landeigentümers in einer Kleingartenanlage statthaft.

Aus höchstrichterlichen Entscheidungen, insbesondere die des Bundesgerichtshofes und des Bundesverfassungsgerichtes, kann entnommen werden, dass der Anschluss der Lauben an Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie z. B. der Heizeinrichtung, unzulässig ist. Daraus kann abgeleitet werden, dass der Schornstein und die Feuerstätte ebenfalls rechtswidrig sind.

2. Im § 15 (1) Abs. 2 S. 5 wird erklärt, dass die Einrichtung von offenen Feuerstellen nicht gestattet ist. Ein Sonderrecht ohne Baugenehmigung ist nicht zulässig und verboten.

Insbesondere ist auch zu bewerten, ob es eine privatrechtlich getroffene Vereinbarung zwischen Eigentümer, Zwischenpächter und Unterpächter gibt.

Derzeitige Praktiken zeigen, dass Einwände gegen das Bestehen einer Feuerstätte nur dann gegeben sind, wenn diese den Brandschutzbestimmungen nicht entspricht, nicht ordnungsgemäß betrieben und nicht regelmäßig durch den Schornsteinfeger überprüft wird.

Nicht zu unterschätzen sind jedoch bei der Bewertung die nachbarschaftliche Duldung oder Streitigkeiten wegen Rauchbelästigung. Für die Kontrolle der ordnungsgemäßen Betreibung der Feuerstätte hat der Verpächter mit dem ortsansässigen Kleingärtnerverein zu sorgen. Bei diesbezüglichen Verstößen von Unterpächtern gibt es in der Regel durch den Verpächter klare und deutliche Auflagen, die bei Nichterfüllung zur Kündigung des Unterpachtverhältnisses führen können.

3. Bei Pächterwechsel muss in den Abschätzprotokollen eine klare und deutliche Aussage zur Feuerstätte vorgenommen werden. Um zukünftig Streitigkeiten zu entgehen, sollte jeder Unterpächter bei Begründung seines Vertrages auf konkrete Festlegungen im Abschätzprotokoll bzw. in dem neuen Unterpachtvertrag Wert legen. Da auch ggf. eine Gefahr von einer Feuerstätte ausgehen kann, ist Leichtfertigkeit fehl am Platz. Die Versicherung FED verweigert den Versicherungsschutz, wenn Brände durch Kamine oder Öfen hervorgerufen werden.