

Information

zu Rückbauforderungen und Bestandsschutz von baulichen Anlagen in den Kleingartenvereinen

Im Rahmen von Begehungen zur Feststellung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit in den Kleingartenanlagen, werden immer wieder Verstöße bei baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Bestandsschutz nach § 20a BKleingG festgestellt. Grundlage der Bewertung, ob eine bauliche Anlage unter Bestandsschutz fällt ist der § 20a BKleingG Abs. 7:

*Vor dem Wirksamwerden des Beitritts **rechtmäßig errichtete Gartenlauben**, die die in §3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, oder andere kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können **unverändert** genutzt werden.*

Nach dieser Rechtsgrundlage haben alle Lauben, Terrassenüberdachungen, Schornsteine und Gewächshäuser Bestandsschutz, die zum 03.10.1990 rechtmäßig errichtet waren. Diese baulichen Anlagen können auch weiterhin unverändert genutzt werden.

Bei Schornsteinen gibt es eine Besonderheit: Es müssen alle Abnahmebescheinigungen der vergangenen Jahre des Schornsteinfegers vorliegen. Ein Neubau des vorhandenen Schornsteines ist nicht erlaubt.

Gesonderte Geräteschuppen die auf der Parzelle sich befinden, waren nie zulässig und erhalten deshalb keinen Bestandsschutz. Vereinbarungen mit dem Vorstand, ob schriftlich oder mündlich, können die rechtmäßige Baugenehmigung nicht ersetzen und es kann sich daraus kein Bestandsschutz begründen.

Daraus ergibt sich die Frage, wann war die Errichtung einer Baulichkeit rechtmäßig?

Rechtmäßigkeiten von Baulichkeiten in Kleingartenanlagen der DDR können sein, wenn die Baugenehmigungen von folgenden Einrichtungen vorliegen:

- Baubehörden der zuständigen Kreise oder Städte und Gemeinden (Einzel- oder Pauschalgenehmigungen)
- Bauaktive der Vereine mit der Ausstattung solcher Genehmigungsvollmachten der zuständigen Behörden (Einzelfälle)

Eine Besonderheit bestand in der DDR mit der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 08.11.1984. Dort wurde im § 11 Abs. 3 erstmalig geregelt, dass nach Ablauf von 5 Jahren nach Errichtung eines Bauwerks zwar noch andere Maßnahmen (z.B. Ordnungsgeld) möglich waren, dass ein Abriss durch die Baubehörden jedoch nicht mehr verfügt werden durfte.

Betroffen hiervon sind alle „Schwarzbauten“, die vor dem 01.08.1985 errichtet worden sind, und deren Beseitigung der zuständige Rat der Gemeinde und der Stadt nicht bis zum 31.07.1990 innerhalb der 5-jährigen Sperrfrist angeordnet hat.

Schlussfolgernd daraus, trifft eine der drei Varianten auf eine Baulichkeit in unseren Kleingartenanlagen zu, genießt sie Bestandsschutz nach BKleingG.

Aber: bei Rückbauforderungen seitens der Eigentümer der Flächen, hat der Pächter zu beweisen, dass die Baulichkeit rechtmäßig errichtet wurde. Dies wird in den meisten Fällen schwierig werden, da wenige Unterlagen diesbezüglich bei den Pächtern und Vorständen vorliegen.

Instandhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung der Baulichkeit sind zulässig, wenn sie in gleicher Art und Güte vorgenommen und zu keiner Flächenvergrößerung führen.

Alle Bauten nach dem 03.10.1990 richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des BKlG sowie der baurechtlichen Bestimmungen der Bundesländer (z.B. Gartenlauben mit max. 24 qm in einfacher Ausführung). Terrassenüberdachungen zählen in die 24 qm Laubengröße hinein und sind daher im Regelfall unzulässig.

Bei rechtswidrigen Veränderungen an vorhandenen bestandsgeschützten Baulichkeiten ist der Bestandsschutz der Baulichkeit stark gefährdet.

Schwerin, 25.05.2024