

Das Baurecht in Kleingartenanlagen

Baurechtliche Fragen in Kleingartenanlagen regeln sich im Wesentlichen nach dem BKleingG. Hervorzuheben ist, dass in anerkannten Kleingartenanlagen nur privatrechtliche Genehmigungen für die Bebauung nach § 3 Abs. 2 BKleingG erforderlich sind. Das bedeutet aber auch, dass der Zwischenpächter (hier der Kreisverband Potsdam) für Genehmigungen zuständig ist. Nur der Zwischenpächter als direkter Vertragsabschlusspartner mit dem einzelnen Kleingartenpächter, also nicht etwa der Kleingärtnerverein, kann Baugenehmigungen erteilen. Vor erteilter Baugenehmigung des Zwischenpächters darf mit dem Bauvorhaben nicht begonnen werden. Unabhängig davon ist § 55 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BrbBO) zu berücksichtigen wonach die öffentliche-rechtliche Genehmigungsfreiheit nicht davon entbindet, nach entsprechenden Vorschriften einer Anzeigepflicht zum Bau nachzukommen. Im Einzelfall kann es auch erforderlich sein, für die Durchführung des Bauvorhabens, behördliche Entscheidungen einzuholen. Probleme, die sich für den Kleingärtner, der ein Bauvorhaben beabsichtigt durchzuführen, ergeben, resultieren im Wesentlichen aus einem bestehenden oder vermeintlichen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz einer Gartenlaube ist in § 20 a Nr. 7 BKleingG geregelt. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist die Rechtmäßigkeit der Errichtung der Gartenlaube oder sonstigen baulichen Anlage zu DDR-Zeiten. Dies ist insbesondere deshalb relevant, da die meisten Kleingartenanlagen schon zu DDR-Zeiten entstanden sind und insofern Bestandsschutzregelungen unterworfen sein können, wobei auch hier der Stichtag 03.10.1990 von entscheidender Bedeutung ist. Eine Laube, die nach diesem Stichtag entstanden ist, ist nach bundesdeutschem Recht zu bewerten. Hier gilt wiederum die Höchstgrenze der Bebaubarkeit, die sich nach § 3 Abs. 2 BKleingG richtet. Nur eine erteilte Baugenehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde bei größeren Bauten die nach dem 03.10.1990 errichtet wurden, kann legalisierend wirken. Verkannt wird oft, dass bei einem massiven Eingriff in bestandsgeschützte Bausubstanz (z.B. Eingriff in die Statik) sowie bei Abriss oder Vernichtung (z.B. durch Brand) der vorhandenen Bausubstanz (da in dem Fall das bestandsgeschützte Bauwerk in seiner ursprünglichen Form nicht mehr vorhanden ist) der Bestandsschutz zwingend verloren geht und die Fortführung dieser Baumaßnahme dann zwangsläufig eine illegale Baumaßnahme darstellt, welche wiederum dem Rückbau unterliegen kann.

In der Regel wird dann sogar ein Rückbau auf die im § 3 Abs. 2 BKleingG genannte Höchstgrenze erforderlich. Die grundsätzliche Regelung, die im § 3 Abs. 2 BKleingG aufgenommen wurde, beinhaltet als Baumerkmal eine einfache Ausführung in Verbindung mit der Ungeeignetheit zum dauerhaften oder zeitweiligen Wohnen. Der Ausschluss des Wohnens berührt die Grundphilosophie der Kleingärtnererei und tangiert gleichzeitig die Pachtpreisbindung gem. § 5 BKleingG.

Das BKleingG mit seinen Bestandsschutzregelungen gründet sich auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz. Nur durch diese Regelungen ist der Kleingärtner getrennt vom BGB in der Lage, seine Eigentumsrechte zu

begründen und wahrzunehmen. Es kann nicht oft genug betont werden, dass mit Verlust des Kleingartenstatus auch der Verlust der Eigentumsrechte des Kleingärtners verbunden ist, sieht man von Verträgen, die bis zum 02.10.1990 abgeschlossen wurden und für die das Schuldrechtanpassungsgesetz gilt, ab.

Die erhöhte Aufmerksamkeit, die der Kreisverband Potsdam aber auch alle anderen Organisationsformen des Kleingartenwesens der Bausubstanz und der Bebauung in den einzelnen Kleingartenanlagen schenken, kommt in dem Zusammenhang nicht von ungefähr. Sie erfolgt letztlich zum Schutz jedes einzelnen Kleingärtners auch hinsichtlich seiner Eigentumsrechte.

Walter Schröder
Verbandsanwalt

D3/736-13