

Meist falsch verstanden – der Bestandsschutz

Der Bestandsschutz (§ 20a Nr. 7 BKleingG) als baurechtlicher Terminus ist ein Schutz vor einem Beseitigungsverlangen. Das zu einem bestimmten Zeitpunkt **rechtmäßig** errichtete Bauwerk ist auch bei einer späteren Änderung der Sach- und Rechtslage (wie mit der Gültigkeit des BKleingG, BRD ab 1.4.1983; ehemalige DDR ab 3.10.1990) in seinem **Bestand** und in seiner **Funktion** geschützt. Das bedeutet, dass es **weiterhin unverändert und wie bisher zulässig genutzt** werden darf.

Bestandsschutz können nur Gartenlauben, wenn sie die Größe von 24 m² (§ 3 Abs. 3 BKleingG) überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Nebenanlagen (z.B. Gewächshäuser) erlangen, wenn sie vor dem 3.10.1990 errichtet wurden. Gesonderte Geräteschuppen waren nie zulässig und erhalten deshalb keinen Bestandsschutz.

Alle nach dem 3.10.1990 errichteten baulichen Anlagen, wenn sie nicht den Bedingungen des BKleingG und der Kleingartenordnung entsprechen, haben keinen Bestandsschutz und können ihn auch nicht erreichen. Rechtmäßig vor dem 3.10.1990 errichtet heißt, dass

- die bauliche Anlage nicht gegen damals gültige Rechtsnormen verstoßen hat,
- zwar eine förmliche Baugenehmigung fehlte, auf deren Erteilung jedoch ein Rechtsanspruch bestand (z.B. Laubengröße 30 m²),
- **nachweisbar** eine behördliche Baugenehmigung unter Verstoß gegen geltendes Recht erteilt und diese nicht widerrufen wurde (z.B. für größere Laube, extra Geräteschuppen).

Vereinbarungen mit dem Vorstand, ob schriftlich oder mündlich, können die rechtmäßige Baugenehmigung nicht ersetzen; sie können keinen Bestandsschutz begründen.

Ein gewisser „Bestandsschutz“ kann aber auch durch Duldung eintreten. Ist die ohne Baugenehmigung oder mit Verstoß gegen die erteilte Genehmigung gebaute bauliche Anlage 25 Jahre (lt. VO über Bevölkerungsbauwerke von 1984 nur fünf Jahre) wissentlich geduldet worden, so darf ein Abbruch oder Rückbau nicht mehr verlangt werden. Dieser „Bestandsschutz“ ist jedoch nicht an das Bauwerk, sondern an den es errichtenden Nutzer gebunden. Er endet dann, wenn er die Nutzung bzw. das Nutzungsrecht an der Parzelle aufgibt.

Der Bestandsschutz als ein Schutz der Bestandsnutzung erstreckt sich nur auf die **vorhandene** bauliche Anlage auf die **Dauer ihres Bestandes** und auf die bei ihrer **Errichtung rechtlich zulässige Nutzung** und gilt unabhängig davon, wer sie errichtet hat. § 20a Nr. 7 BKleingG legt ausdrücklich fest, dass die rechtmäßig errichtete bauliche Anlage **unverändert** weiterhin genutzt werden kann. Der **Bestandsschutz geht verloren**, wenn nach dem 3.10.1990 an der bestandsgeschützten Laube verändernde An-, Um- und Erweiterungsbauten durchgeführt wurden. Die Laube ist dann auf lt. BKleingG und Kleingartenordnung zulässige Größe von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zurückzubauen.

Der komplette **Bestandsschutz geht auch verloren**, wenn die bauliche Anlage ganz oder teilweise durch eine neue ersetzt oder das zerstörte Bauwerk aus seinen noch vorhandenen Resten (z.B. nach Brand, Sturmschaden) wieder aufgebaut werden soll. Er geht auch verloren, wenn die geschützte Nutzung aufgegeben wurde (z.B. das Gewächshaus) zu Erholungszwecken oder zur Schuppennutzung.

Ein Ersatzbau der Laube ist ebenfalls nur mit maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Umgenutzte bauliche Anlagen sind abzureißen.

Der Bestandsschutz begründet z.B. bei einer Verpächterkündigung nach § 9 Abs.1 Nr. 26 BKleingG keinen über die Voraussetzungen der gesetzlichen Kündigungsentschädigung nach § 11 BKleingG hinausgehenden Anspruch auf eine „zusätzliche“ Entschädigung. Entschädigt werden hier nur bauliche Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung (vgl. Kleingartenordnung) zulässig und üblich sind. Eine Entschädigung für bauliche Anlagen, die ohne Baugenehmigung oder mit Verstoß gegen die erteilte Genehmigung errichtet wurden, kann nicht erwartet werden.

Wer sich auf einen Bestandsschutz für die in der Parzelle befindliche Laube sowie die bestehenden baulichen Nebenanlagen berufen will, dem ist angeraten, die Unterlagen bereit zu haben, mit denen er die erforderlichen Nachweise erbringen kann. Entscheidend ist die zulässige Nutzung der Kleingartenparzelle am 3.10.1990 (BGH, 1999).

Wenn auch das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchRAnpG) die Rechtsverhältnisse an Grundstücken regelt, die aufgrund eines Vertrages zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung überlassen worden sind, so gilt dieses Gesetz ausdrücklich nicht für Kleingärten, sondern jedoch insbesondere für Erholungsgrundstücke. Die zeitlich befristete Auslaufregelung endet nach § 23 SchuldRAnpG am 4.10.2015; d. h., eine Kündigung der Nutzung des Erholungsgrundstückes durch den Landeigentümer ist ab 4.10.2015 binnen eines Jahres ohne Angabe von Gründen möglich.

Das Problem dabei ist, dass erneute Anstrengungen gegenüber den Verbänden, Vereinen und Kleingärtnern nicht auszuschließen sind, die Rechtmäßigkeit der kleingärtnerischen Nutzung und der Nutzung als Kleingarten gemäß den durch das BKleingG gegebenen Möglichkeiten anzuzweifeln.

Auf alle Fälle sollten die nach dem 3.10.1990 durchgeführten Veränderungen baldmöglichst korrigiert werden, denn dies ist für das Beibehalten des Bestandsschutzes unerlässlich.

Aus dem BKleingG zum Begriff Bestandsschutz

Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig (§ 3 Abs. 2 BKleingG). Vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können unverändert genutzt werden. (§ 20a Nr. 7 BKleingG).

Zulässige Größe von Gartenlauben im VKSK

Die Gesamtgröße der Gartenlaube konnte in der Regel 25 m² betragen; ausnahmsweise konnten es, einschließlich offen umbauter Räume (überdachte Terrasse), 30 m² sein, wenn begründeter Bedarf (Familiengröße, Wohnentfernung) vorhanden war. Eine Anpassung der Laube an die maximale Größe von 30 m² war möglich (KGO VKSK, 1977).

Erholungsbauten (Gartenlaube, Bungalow), einschließlich Geräteraum und Toilette durften bis 30 m² bebaute Grundfläche (gemessen von Außenwand bis Außenwand in m²) errichtet werden (KGO VKSK, 1983 und 1985). Die zulässige bebaute Fläche für Lauben und Bungalows beträgt grundsätzlich 40 m².

Bei vorhandenen Lauben konnte eine Erweiterung auf 40 m² gestattet werden. Für die Errichtung und Veränderung von Lauben und Bungalows waren die Beschlüsse des VKSK anzuwenden (solche wurden aber nicht mehr erlassen; 2. VO über Bevölkerungsbauwerke vom 14.8.1989).

Überdachter Freisitz (vor 3.10.1990)

Überstehende Dächer, die dem Wetterschutz dienen, dürfen 20 % der maximalen Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten (KGO 1977, 1983, 1985). Eine massive Überdachung von Terrasse bzw. Freisitz war nicht statthaft (Beschlüsse der Räte der Bezirke zur Durchsetzung der staatlichen Ordnung bei Errichtung und Veränderung von Gartenlauben; 1986).

Andere Formulierungen (da die bebaute Grundfläche der Laube von Außenwand zu Außenwand gemessen wird) lassen irreführend den Schluss zu, dass der überdachte Freisitz zur Grundfläche der Laube hinzugerechnet wird („dürfen 20 % der maximalen Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten“ – KGO 1983, 1985).

Bauliche Nebenanlagen (vor 3.10.1990)

In jedem Garten war nur ein Erholungsbau (Baukörper) zulässig. Eine Ausnahme war das Aufstellen von gärtnerischen Produktionseinrichtungen, wie Gewächshäuser (KGO 1983; 1985).

Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen (vor 3.10.1990)

Die Genehmigungspflicht zur Errichtung baulicher Anlagen regelte bereits die Deutsche Bauordnung (1958); danach waren Lauben von 5–25 m² bauanzeigepflichtig. Bei Lauben über 25 m² war ein Bauantrag zu stellen. Ohne schriftliche Zustimmung des Spartenvorstandes und erforderlichenfalls des zuständigen Rates darf mit der Errichtung oder Veränderung des Bauwerkes nicht begonnen werden (KGO 1983; 1985).

Ab 1984 (VO über Bevölkerungsbauwerke) konnte dem Vorstand der Sparte die Befugnis zum Erteilen der Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung von Erholungsbauten (Gartenlauben; Bungalows) und Nebengebäuden (z.B. Gewächshäuser) übertragen werden, wenn sie über ein ehrenamtliches Bauaktiv mit geeigneten Baufachleuten verfügte, deren Mitglieder durch den Vorsitzenden des Rates des Kreises berufen wurden.

Für jedes Bauwerk, das errichtet oder verändert werden soll, ist die Baugenehmigung erforderlich (2. VO über Bevölkerungsbauwerke vom 14.8.1989).