

Kleingarten und Baugenehmigung

Im Zeitalter der Fertigteillauben ist der Aufbau einer Gartenlaube meist nur noch eine Sache von wenigen Stunden. Doch - was ist rechtlich zu beachten ehe man die Laube kauft bzw. mit dem Aufbau beginnt?

Erstens muss die Errichtung von Gartenlauben in der Kleingartenanlage öffentlich - rechtlich zulässig sein. Das ist stets dann der Fall, wenn die Anlage auf der Grundlage eines vom örtlichen Rat genehmigten Dokuments, z.B. eines Gestaltungsplanes für die Anlage bzw. von entsprechenden Bauzustimmungen, errichtet wurde oder wenn für die Kleingartenanlage in einem Bebauungsplan die Festsetzung "Dauerkleingartenanlage" getroffen wurde. Die Ausweisung "Grünfläche / Dauerkleingärten" im Flächennutzungsplan weist auf die Zulässigkeit der Errichtung von Gartenlauben insbes. im Außenbereich hin, weil hierdurch betont wird, dass der Errichtung von der kleingärtnerischen Nutzung dienenden baulichen Anlagen keine öffentlichen Belange entgegen stehen.

Zweitens bezieht sich die Genehmigungsfreiheit für Gartenlauben gemäß § 63a Absatz 1g Sächsische Bauordnung nur auf solche in Dauerkleingartenanlagen nach dem BKleingG. Das betrifft jedoch nur wenige Anlagen in Sachsen. Da dies jedoch in den Gemeinden unterschiedlich gehandelt wird, muss man sich entsprechend sachkundig machen.

Drittens ist eine Laube rechtswidrig, wenn sie oder ihre Errichtung gegen Baurecht, öffentlich - rechtliche Vorschriften und gegen vertragliche Vereinbarungen, z.B. im Unterpachtvertrag oder in der Kleingartenordnung, verstößt.

Viertens ist eine Gartenlaube sachenrechtlich gesehen eine private bauliche Anlage auf fremden (gepachteten) Boden, also ein Scheinbestandteil gemäß § 95 BGB. Sie ist demzufolge auf der Pachtfläche nur solange zulässig, wie diese als Kleingarten genutzt wird. Sie ist deshalb grundsätzlich mit Beendigung der kleingärtnerischen Nutzung wieder zu beseitigen. Dabei spielt keine Rolle, wer sie errichtet hat.

Fünftens regelt die Vorschrift des § 3 Abs.2 BKleingG lediglich die Zulässigkeit von Lauben in Kleingartenanlagen, soweit nicht das Baurecht (insbes. §§ 29 - 36 BauGB) engere Zulässigkeitsvoraussetzungen stellt. Daraus kann noch kein Recht auf die Errichtung ohne Zustimmung abgeleitet werden.

Sechstens enthalten sowohl der Unterpachtvertrag als auch die als sein Bestandteil geltende Kleingartenordnung verbindliche Regelungen für die Größe, Fundamentierung und Ausführung der Laube. Oftmals ist in der Kleingartenordnung auch das Zustimmungsverfahren für deren Errichtung festgelegt.

Siebtens steht eine Gartenlaube stets im Eigentum des Gartennutzers. Er hat sie selbst (meist nach seinen Vorstellungen im Rahmen des Zulässigen) errichtet oder von seinem Pachtvorgänger erworben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Garten am Ende der Nutzungszeit durch den Pächter, von seinem Eigentum beräumt, an den Pachtvertragspartner zurückzugeben ist. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass man die Laube an einen Pachtfolger weitergeben kann, dies ist eine zulässige Ausnahme.

Achtens ist der Zwischenpächter (in der Regel der Verband) aus seinem Vertrag mit dem Landeigentümer (Verpächter) und aus dem BKleingG sowie der Kleingartenordnung verpflichtet, die zulässige Nutzung (kleingärtnerische Nutzung) gegenüber dem Verpächter zu garantieren. Außerdem haben Verband und Verein eine Treuepflicht gegenüber den vertragstreuen Kleingärtnern, ihnen jederzeit die ungehinderte Gartennutzung zu gewährleisten. Deswegen müssen sie gegen Fehlnutzungen und Verstöße einschreiten.

Aus all diesen Gründen ist der Zwischenpächter berechtigt, Vorkehrungen zu treffen, dass u.a. Verstöße gegen geltende Bestimmungen beim Laubenbau und -umbau nicht mehr zugelassen und bisherige wieder beseitigt werden.

Im Unterpachtvertrag ist im § 9 vereinbart, dass sich die Errichtung von Baulichkeiten nach dem BKleingG, der Rahmenkleingartenordnung des LSK und der gültigen Bauordnung richtet. In den Punkten 3. 1. und 3.2. der Rahmenkleingartenordnung des LSK ist der Laubenbau geregelt, insbes. das Einholen der Baugenehmigung und das Erteilen der Bauzustimmung durch den Vorstand des Vereins.

Die gegenwärtige geübte Praxis zeigt jedoch, dass sich für die Errichtung von baulichen Anlagen, insbes. von Gartenlauben und der Veränderung, eindeutige Regelungen erforderlich machen.

Die Vereine, besser noch die Verbände, sollten deshalb für ihren Verantwortungsbereich eine Bauvorschrift in Kraft setzen, in der einheitlich das Verfahren der Antragstellung, Zustimmung und Durchführung der Errichtung von baulichen Anlagen auf den Parzellen geregelt wird. Ein Beispiel dafür ist im "Handbuch für den Sächsischen Kleingärtnerverein" S. 206-210 veröffentlicht.

Um eine solche Vorschrift (oft auch Bauordnung genannt) in Kraft setzen zu können, muss jedoch vorher erstens durch den Verband mit den kreislich und örtlich zuständigen Ämtern geklärt werden, wie das Genehmigungsverfahren zur Errichtung von Gartenlauben in den einzelnen Kleingartenanlagen künftig gehandhabt werden soll, insbes. ob § 63a Abs. 1 in jedem Fall anzuwenden ist. Dies sollte schriftlich vereinbart werden.

Zweitens ist zu prüfen, welche Begrenzungen der Laubengrößen in den einzelnen Anlagen durch noch geltende Bebauungs- bzw. Gestaltungspläne bestehen.

Die Verantwortung des Bauwilligen muss erhöht werden, deshalb wäre drittens festzulegen, welche Aufgaben ihm obliegen, insbes. bezüglich des Stellens des Bauantrages für die Laube und an wen dieser zu stellen ist.

Viertens ist das Zustimmungsverfahren zur Errichtung baulicher Anlagen konkret zu fixieren.

Fünftens wäre erforderlich zu regeln, wie die Einhaltung der bestätigten Maßnahme kontrolliert wird und wie durch wen gegen Verstöße vorgegangen werden soll.

Auf dieser Basis kann entschieden werden, ob für den Einzugsbereich des Verbandes eine einheitliche Bauvorschrift in Kraft gesetzt werden soll, ggf. mit einer Anlage für die im Verein zu beachtenden Besonderheiten oder ob bestimmte Vereine auf Basis der kreislichen Vorschrift eine eigene Bauvorschrift beschließen.

Für den Bauwilligen heißt das:

- sich beim Verein erkundigen, ob ein Laubenbau überhaupt und auch in der gewünschten Art und Weise zulässig ist,
- sich nach den im Verein für den Bau geltenden Bestimmungen (insbes. auch den in Unterpachtvertrag und Kleingartenordnung fixierten) richten,
- sich nunmehr für den möglichen Laubentyp entscheiden,
- einen Antrag auf Bauzustimmung beim Vereinsvorstand einreichen, der mindestens Größe, Ausführung, Fundamentgestaltung und Standort der Laube sowie den Beginn der Errichtung beinhalten muss,
- wenn erforderlich, mit dem vom Vorstand befürworteten Antrag beim örtlich zuständigen Amt die Baugenehmigung einholen und in diesem Fall diese danach dem Vereinsvorstand vorlegen,
- erst nach Vorliegen der Bauzustimmung die Laubenbestellung auslösen,
- Fundament und fertige Laube durch den Vereinsvorstand abnehmen lassen.

Mit einem solchen Vorgehen ist es möglich, mehr Rechtssicherheit beim Bauen zu schaffen, sowohl für den Vorstand als auch für den Bauwilligen. Das Kaufen der Gartenlaube, nachdem die Bauzustimmung erteilt wurde, spart Geld und Ärger.

Vgl. auch "Lexikon für den Sächsischen Kleingärtnerverein" Stichworte: Bauüberwachung, Bauzustimmung.

Dr. Rudolf Trepte

Quelle: *Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.*