

Bauen im Kleingarten: Was ist erlaubt?

Teil 4 der Artikelserie zum neuen Praktiker-Kommentar

Der Gesetzgeber bestimmt im Bundeskleingartengesetz, dass vorhandene oder zu errichtende Baulichkeiten in einem Kleingarten der ausschließlichen kleingärtnerischen Nutzung dienen müssen (§ 3). Die Größe der für einen Kleingarten zulässigen Laube einschließlich überdachtem Freisitz wird auf 24 Quadratmeter beschränkt. In Sachen Ausstattung und Einrichtung darf das Gebäude nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Mit diesen Festlegungen will der Gesetzgeber verhindern, dass sich Kleingartenanlagen zu Wochenend-, Ferien- oder Gartenhausgebieten entwickeln und der Wert der Bebauung (Ablösesumme bei Pächterwechsel) den sozialpolitischen Intentionen des Kleingartenwesens widerspricht. Ziel ist außerdem, die Durchgrünung und Auflockerung der städtischen Bebauung zu bewahren. Die Einhaltung der Bauordnungen von Kleingärtnerorganisationen werden im Rahmen eines Antrags- und Genehmigungsverfahrens geprüft. Jeder, der einen Laubenneubau beabsichtigt, sollte möglichst detailgetreue Bauunterlagen als Grundlage für die Baugenehmigung einreichen. So können nach Fertigstellung Streitigkeiten über Auslegungsfragen vermieden werden. Mit den Arbeiten sollte grundsätzlich erst nach Vorliegen der bestätigten Baugenehmigung begonnen werden.

Obacht vor Vertragsunterzeichnung!

Zulässig sind nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts eine Traufhöhe von 2,25 m und eine Dachhöhe von 3,50 m. Ein zweites Stockwerk ist grundsätzlich nicht gestattet und eine Unterkellerung nur in Form eines Kleinkellers, der ausschließlich der Lagerung von Gartenfrüchten dienen darf. Vorgaben zur Dachkonstruktion, Beschaffenheit der Außenwände, Art der Fundamentgründung sowie die Gestaltung von Fenster und Türen können örtlichen Vorschriften unterliegen.

Vor der Pachtvertragsunterzeichnung sollte man sich auf jeden Fall vergewissern, dass auf der Parzelle nur genehmigte Baulichkeiten vorhanden sind. Neben den vom Vorpächter auszuhändigenden Unterlagen geben die durch den Verpächter bestätigten Bewertungsprotokolle Hinweise zur Zulässigkeit.

Zu Problemen führen dabei immer wieder die vorhandenen übergroßen oder gegen andere Festlegungen verstoßende Baulichkeiten. Diese existieren aus verschiedenen Gründen. So wurden die wegen der Kriegsschäden 1945 zahlreich errichteten Behelfsheime oft zu Gartenlauben umfunktioniert. In der DDR war es bis zur Wende möglich, Gartenlauben mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² zu errichten, Wasser- und Stromanschlüsse waren weit verbreitet.

Die Frage nach einem Bestandsschutz für derartige Bauwerke hat der Gesetzgeber eigentlich klar beantwortet. Dazu ist im Bundeskleingartengesetz (§ 18) für die alten Bundesländer und Berlin (West) sowie im § 20 a für die neuen Bundesländer dem Grunde nach festgelegt, dass vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes (alte Bundesländer, 01.03.1983) bzw. bis zum Tag der Vereinigung (neue Bundesländer, 03.10.1990) rechtmäßig errichtete Lauben unverändert weiter genutzt werden dürfen. Jedoch ist in vielen neuen Verträgen der Passus enthalten, dass bei Neuverpachtung nur die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendigen Baulichkeiten verbleiben dürfen. Das Landgericht Berlin hat dazu in einem Urteil aus 2020 festgestellt, dass in einem solchen Falle, das „Erfordernis der

Baulichkeit für die kleingärtnerische Nutzung“ gegenüber dem Bestandsschutz Priorität besitzt.

Ist der abgebende Pächter bei Beendigung des Pachtvertrages zur Räumung und Herausgabe des geräumten Grundstückes verpflichtet, muss er auch die Baulichkeiten entfernen.

Der Bestandsschutz erlaubt, die zur Sicherung und Fortführung der Nutzung erforderlichen Unterhaltungsarbeiten, Instandsetzungen und baulichen Veränderungen durchzuführen. Er erlischt jedoch, wenn ungenehmigte oder die Substanz bzw. die Identität der Laube beeinträchtigende Veränderungen durchgeführt wurden. In allen diesen Fällen kann vom Verpächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Beseitigung der beanstandeten Baulichkeiten bzw. deren Rückbau auf 24 Quadratmeter verlangt werden.

Diese allgemeinen Orientierungen zum Wirken des Bestandsschutzes können selbstverständlich nicht alle Besonder- und Einzelheiten des jeweilig konkreten Falls berücksichtigen. Eine fundierte Einschätzung ist hier in aller Regel nur im Ergebnis einer Einzelfallprüfung möglich. Dafür können Betroffene die VDBG-Beratungen nutzen und bei Vorliegen der Voraussetzungen die rechtliche Vertretung durch einen Anwalt in Anspruch nehmen.

Teure Rückbauforderungen

Einen besonderen Schwerpunkt in den aktuellen Beratungen bilden Abrissverlangen des Verpächters in Verbindung mit den immens gestiegenen Kosten für derartige Auflagen. Ist der aktuelle Pächter auch der Verursacher des vertragswidrigen Zustandes, erscheint eine solche Auflage nachvollziehbar. Bereits im letzten Heft haben wir aber unser Unverständnis für den Fall geäußert, dass der Mangel bereits über mehrere Pächterwechsel bestand. Zudem gehören Kleingärtner meist nicht zu den finanziell Privilegierten. Ob ihnen wirklich eine Rückbauforderung von zuweilen mehreren Zehntausend Euro zuzumuten ist, darf infrage gestellt werden. Aus wirtschaftlicher Sicht kommt das Verhältnis zwischen einem oft gegen Null gehenden Zeitwert und der Höhe der Abrisskosten als Absurdum dazu.

Hier bezieht der VDBG klare Position: Soll der soziale Charakter von Kleingärten erhalten bleiben, müssen aktuell umgehend Lösungen für dieses Problem gefunden werden. Die Verantwortung dafür sehen wir bei den Kleingärtnerorganisationen aller Ebenen. Bis zu einer befriedigenden Lösung sieht der VDBG eine wichtige Aufgabe darin, im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Berechtigung derartiger Forderungen zu klären und eine ungerechte Behandlung von Mitgliedern auch unter Ausnutzung des Rechtsweges auszuschließen.

Streitthema Wasserversorgung

Das Bundeskleingartengesetz [§ 3 (2)] fordert, dass Ausstattung und Einrichtung von Lauben nicht auf das dauernde Wohnen ausgelegt sein dürfen. Das Vorhandensein von Strom- (Arbeitsstrom für Gartengeräte) und Wasseranschlüssen (Bewässerung) für die „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ wird ausdrücklich gebilligt, eine darüber hinausgehende Versorgung mit diesen Medien hingegen ausdrücklich verboten. Dies betrifft neben Wasser und Strom etwa auch die Abwasserentsorgung. Auf diese beiden Festlegungen bezieht sich eine große und kaum überschaubare Zahl gerichtlicher Entscheidungen, was Kleingärtner und ihre Organisationen in ihrer praktischen Umsetzung vor große Probleme stellt. Dass die Versorgung einer Vielzahl von Lauben mit Wasser und Strom vielfach eher den Normal- als den Ausnahmefall darstellt, macht die Situation nicht einfacher. Dramatisch wird die Situation immer dann, wenn aufgrund solcher Gegebenheiten Bodeneigentümer mit einer

Klage auf der Grundlage § 9 (1) 1. BKleingG Erfolg haben und daraufhin bestehende Pachtverhältnisse gekündigt werden.

Der VDBG vertritt die Ansicht, dass es deshalb weniger auf die Frage nach der Zulässigkeit einer solchen Versorgung, sondern auf deren Art und Weise ankommt. Übersteigerte Anforderungen einzelner Kleingartenpächter sind hier tatsächlich fehl am Platze. Wir setzen uns dafür ein, dass – gemessen an der vorherrschenden Praxis – nicht nachvollziehbare Verbote endlich realistischen Regelungen und Bestimmungen Platz machen und Kleingärtner eine reale Gestaltungs- und Planungssicherheit für die Laubenausstattung erhalten.

Lebensfremde Verbote

Aber auch die veränderten Lebensgewohnheiten der Menschen unterstreichen den hier existierenden Handlungsbedarf. Die Vergabe an Familien mit Kindern ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung der sozialen Funktion des Kleingartenwesens. In diesem Sinne erscheint das bereits zitierte Verbot der Versorgung mit den verschiedenen Medien ähnlich praxis- und realitätsfern wie die Festlegung, wonach Pächter eines Kleingartens neben der Nutzung der Laube zum vorübergehenden Aufenthalt in dieser Baulichkeit auch „Gerätschaften und Gartenbauerzeugnisse“ aufzubewahren haben. Lauben sind oft aufgrund der „einfachen (Bau-)Ausführung“ unzureichend dafür geeignet, die Ausbreitung von Feuchtigkeit, Gerüchen und auch Insekten zu verhindern. Die Frage, wie dies für zwei bis vier Personen „unter einem Dach“ mit der Erfüllung auch nur einfachster hygienischer Maßstäbe vereinbar sein soll, bleibt dabei eher unbeantwortet.

Eine neue Beurteilung des Nutzungsverhaltens von Kleingartenparzellen begründet sich auch in den veränderten klimatischen Bedingungen. Längere Hitze- und Trockenperioden und damit verbundene Forderungen nach einem wirtschaftlich und ökologisch sinnvollen Wassereinsatz werden immer zwingender. Das Verlegen der Pflanzenbewässerung in die frühen Morgen- und späten Abendstunden machen häufiger als bisher, auch bedingt durch größer gewordene Entfernungen zwischen Gartenanlage und Wohn- / Arbeitsplatz, Übernachtungen in der Laube notwendig.

Pool ja, Schuppen nein?

Ähnliche Probleme bringt die Festlegung mit sich, welche baulichen Anlagen mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbar sind und welche nicht. Nach aktueller Lesart sind u. a. Gewächshäuser und Pools (größen- und bauartbestimmt), Kinderspielhäuser und Einrichtungen zum Kompostieren gestattet. Verboten ist hingegen ein Schuppen, wobei der ja als bauliche Nebenanlage für die Aufbewahrung von Werkzeugen, Gartengeräten und notwendigen Betriebsmitteln (Benzin, Öl), Dünger und Pflanzenschutzmitteln etc. ebenfalls der kleingärtnerischen Nutzung dient. Erfreulicherweise treffen inzwischen zahlreiche Kleingärtnerorganisationen in ihren Gartenordnungen entsprechende Regelungen für derartige Baulichkeiten, zumeist verbunden mit einer Einschränkung der Größe oder auch der Forderung des Rückbaus bei Pächterwechsel.

Der VDBG setzt sich dafür ein, hier allen Kleingärtnern Rechtssicherheit zu gewähren und für die Existenz von ausschließlich kleingärtnerisch zu nutzenden Baulichkeiten eine gesetzliche Grundlage zu schaffen. Dies gilt im Übrigen auch für längst überfällige klare Richtlinien zu PV-Anlagen.

Mit diesem Beitrag beenden wir für dieses Jahr unsere Artikelserie zur kleingärtnerischen Nutzung. Die geforderte Notwendigkeit für Veränderungen benötigt auch perspektivisch das

gemeinsame Handeln unseres Vereins und seiner Mitglieder. Dafür bitten wir auch weiterhin um Ihre Unterstützung.

Gerd Windisch