

5.2 Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen für Baulichkeiten

Verantwortlichkeit, Genehmigungs- und Zustimmungspflicht

Im Rahmen der Bestimmungen des BKleingG sowie der Kleingarten-Rahmenordnungen des LSK sowie der Landeshauptstadt Dresden dürfen in Kleingartenanlagen und Parzellen Baulichkeiten errichtet werden. Deren Errichtung oder Veränderung ist je nach geplantem Standort und ihrem Charakter genehmigungspflichtig. Dem Bauaufsichtsamt obliegt die Entscheidung über den Neubau von Vereinshäusern sowie von Parkplätzen größer 40m².

Der Vorstand des Stadtverbandes befindet über die Errichtung oder Veränderung von baulichen Anlagen/Gemeinschaftseinrichtungen, die die Struktur der Kleingartenanlage verändern. Der Bau von Brunnen ist durch die zuständigen kommunalen bzw. staatlichen Behörden zu entscheiden.

Weitere Baulichkeiten in den Anlagen sowie Parzellen bedürfen der Zustimmung des Stadtverbandes oder Vereinsvorstandes. Das Recht, der Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen in den Parzellen zuzustimmen, wurde mittels Verwaltungsauftrag durch den Stadtverband auf die Vorstände der Kleingärtnervereine übertragen.

Beantragungs-, Zustimmungs- und Kontrollverfahren für die Erstellung von baulichen Anlagen ist in der Bauordnung des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e. V. (OHB 1.4) festgelegt.

Vereine können auf dieser Grundlage eine eigene Bauordnung beschließen.

Bauordnung

In der Bauordnung werden Regeln zur Genehmigung sowie Vorbereitung, Durchführung und Kontrolle von Baumaßnahmen in der Kleingartenanlage und den Parzellen sowie zum Vorgehen bei Verstößen vorgeschrieben. Diese sollte u. a. enthalten:

- Verantwortlichkeit für Bauvorhaben (Vorstand, Kommission, fachkundige Vereinsmitglieder)
- Termine für Bauanträge und deren Bestätigung
- Festlegung der geforderten Bauunterlagen
- Gebühren im Zusammenhang mit Bauvorhaben
- Form und Genehmigungsverfahren für Bauanträge
- Kontrolle des Baugeschehens und Ablauf der Bauabnahme
- Festlegung von Baufolgemaßnahmen

Planung und Genehmigung von Baumaßnahmen

Zur Sicherung einer planmäßigen Arbeit sollten Bauvorhaben des Vereins rechtzeitig in die Jahresplanung aufgenommen werden. Für die Bauvorhaben in den Parzellen empfiehlt sich, alle Bauanträge für das Gartenjahr bis zu einem bestimmten Termin im Frühjahr an den Vorstand einreichen zu lassen. Es wird empfohlen, die einzelnen Anlagen der Bauordnung des Stadtverbandes analog im Verhältnis Verein - Unterpächter zu verwenden.

Die Fertigstellung der baulichen Maßnahme sollte binnen 12 Monaten ab Genehmigung erfolgen.

Der Vorstand bespricht die Bauvorhaben mit dem Bauwilligen und entscheidet mit oder ohne Auflagen schriftlich über den Bauantrag. Erst nach schriftlichem Vorliegen der Zustimmung darf der Bauwillige mit dem Bau beginnen. Für erfolgte Materialkäufe und eingegangene Verträge vor Vorliegen der Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage trägt der Bauwillige das alleinige Risiko. Für die Einhaltung der im Antrag genannten Parameter ist der Bauwillige zuständig. Durch den Vereinsvorstand ist deren Einhaltung zwischenzeitlich durch Augenschein zu überprüfen.

Bauabnahme

Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch den Pächter der Vorstand zu informieren. Der Vorstand organisiert die Bauabnahme. Sie erfolgt gemeinsam durch den Vorstand bzw. dessen Beauftragten und dem Bauherren vor Ort. Geprüft werden

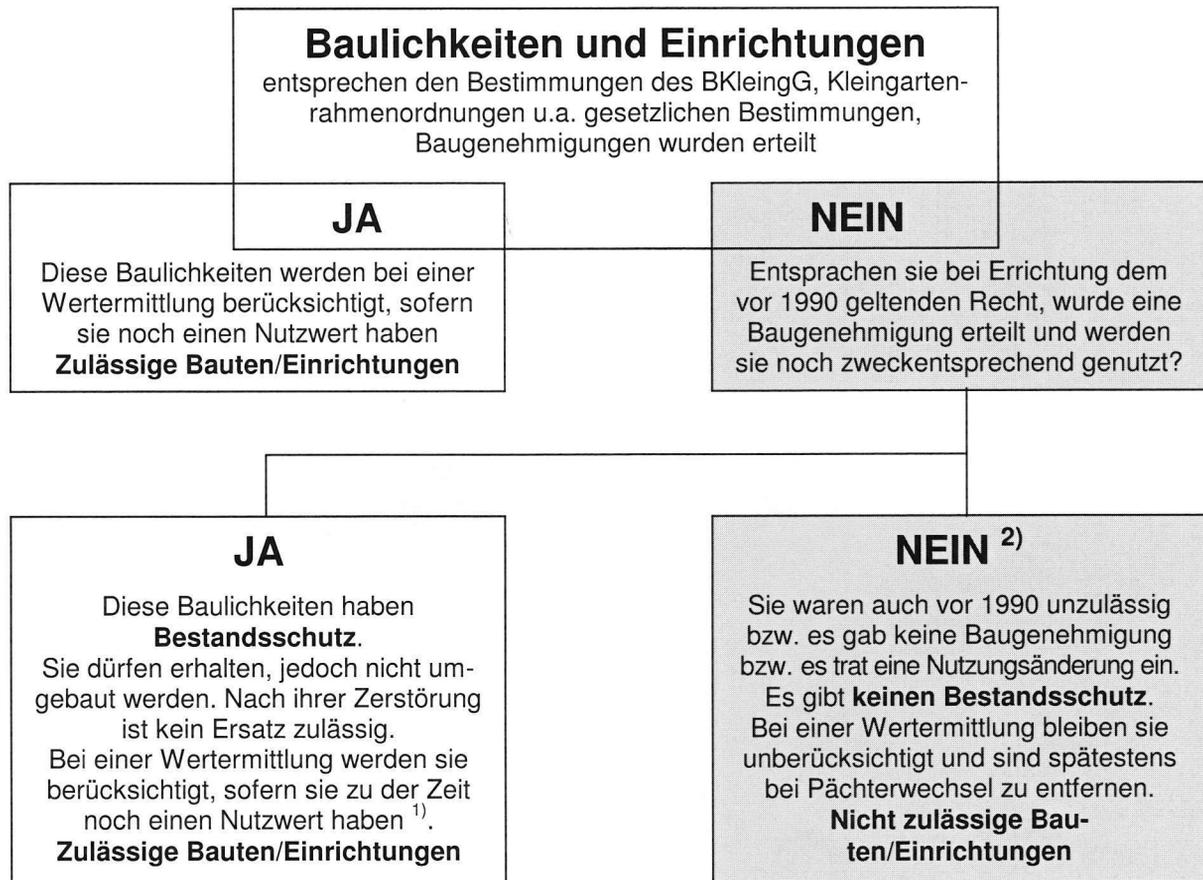
- die Einhaltung der Abstände zu den Nebenparzellen und den Anlagengrenzen
- die Einhaltung der Angaben des Bauantrages (Gegenstand, Bauart, Material, Maße)
- die Gewährleistung der Sicherheitsbestimmungen (z. B. Prüfprotokoll der Elektroanlage)

Durch den Vorstand wird dem Bauherrn die ordnungs- und antragsgemäße Bauausführung schriftlich bestätigt. Wurde die bauliche Anlage in einer nicht genehmigten Form errichtet, leitet der Vereinsvorstand rechtliche Schritte über den Zwischenpächter zur Unterlassung oder Beseitigung des nicht antragsgemäßen Baus ein. Bei festgestellten Verstößen ist der Bauherr verpflichtet, entsprechende Änderungen, bis hin zum Rückbau, vorzunehmen.

Umgang mit Verstößen

Bestandsschutz

In einem Teil der Parzellen wurden Baulichkeiten errichtet, für die es nach heute gültigen Gesetzen keine Genehmigung mehr geben würde, z.B. Lauben größer 24m², Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Lauben, zweiter Baukörper in der Parzelle. Alle Baulichkeiten, die mit Genehmigung errichtet wurden, genießen nach § 20a Nr. 7 BKleingG Bestandsschutz.



¹⁾ Bei Lauben werden 24 m² (maximal zulässige Größe) voll bewertet. Für alle darüber hinausgehenden Flächen erfolgen Abschläge. Wasser- und Elektroinstallationen in Lauben werden nicht bewertet.

²⁾ Bei Verletzungen der gesetzlichen Regelungen oder fehlender Zustimmung (Schwarzbauten) muss unverzüglich eingeschritten werden, um keine Zustimmung durch Duldung entstehen zu lassen. Dies könnte 25 Jahre nach Baufertigstellung einen Bestandsschutz zur Folge haben. Dazu ist der Unterpächter schriftlich zum Rückbau oder zur Beseitigung mit Terminstellung aufzufordern. Der Rückbau ist spätestens mit Beendigung des Pachtverhältnisses durchzusetzen.

Baulichkeiten in Kleingartenanlagen werden nie Bestandteile der Pachtsache (Scheinbestandteil nach §95 BGB), d.h. sie sind bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses durch den abgebenden Unterpächter zu entfernen. Zulässige bzw. duldbare Garteneinrichtungen können aber auch an einen Pacht-nachfolger verkauft werden.

Gleichbehandlung

Gleiches bzw. Vergleichbares muss bei allen Unterpächtern gleich, Ungleiches entsprechend verschieden behandelt werden. Willkür ist verboten und führt zu Unfrieden im Verein. Dies erfordert gesetzliche Rahmenbedingungen, Ordnungen und Vereinsbeschlüsse exakt umzusetzen.

Zulässige Garteneinrichtungen

Zulässig ist alles, was für eine normale kleingärtnerische Nutzung erforderlich und üblich ist. Es sollen und dürfen keine aufwändigen Einrichtungen unter Verwendung teurer Materialien entstehen.

Zulässige Garteneinrichtungen werden bei Pächterwechsel bewertet.

Dazu gehören:

- Laube in einfacher Ausführung (Holz oder Stein) bis 24m²
 - Freisitzüberdachung (wenn zusammen mit anderen Bauten die zulässige überdachte Fläche von 24m² nicht überschritten wird)
 - Gartenteich bis 4m² Wasserfläche, aber keine gemauerte oder betonierte Ausführung
 - befestigte Fläche, wie Terrasse und Hauptweg, aber kein Ortbeton und max. 1/10 der Gartenfläche
 - Pergola
 - Stützmauer und Palisaden zur Hangbefestigung
 - Randkantensteine
 - Einfriedung
 - Wasser- und Elektroanschluss im Garten (nicht in der Laube)
 - Frühbeetkasten, Gewächshaus
 - Kompost- sowie Gießwasserbehälter
- sowie
- Gemüse- und Kräuterbeete
 - Obst- und Beerengehölze
 - Rosen-, Stauden- und Blumenrabatten
 - Ziersträucher bis max. 1/5 der Gartenfläche
 - Rasen bis max. 1/3 der Gartenfläche
 - Hochbeete

Nicht zulässige Garteneinrichtungen

Nicht zulässig sind vor allem Baulichkeiten und Einrichtungen, die dem Charakter eines Kleingartens widersprechen und für eine kleingärtnerische Nutzung nicht erforderlich sind. Deren Vorhandensein gibt Verpächtern Ansatzpunkte, um Parzellen als Freizeit- und Erholungsgärten zu qualifizieren und dadurch die Schutzfunktion des BKleingG bezüglich dieser Kleingartenanlagen auszuhebeln.

Luxusausstattungen widersprechen der sozialen Funktion des Kleingartenwesens.

Dennoch sollten nicht zulässige Garteneinrichtungen differenziert bewertet werden.

Der Altersdurchschnitt der Kleingärtner wird weiter steigen. Mit zunehmendem Lebensalter kommt es häufig zu einer Verminderung der Leistungsfähigkeit.

Gleichzeitig ist es notwendig, kleingärtnerischen Nachwuchs (Familien mit Kindern) in die Gartenanlagen zu integrieren.

Viele Gartenfreunde wollen in ihrer Parzelle einem Hobby nachgehen und den Garten ihren Vorstellungen entsprechend gestalten.

Dies erfordert eine moderne sowie senioren- und kinderfreundliche Gestaltung der Anlagen und Kleingärten, also auch ein gewisses Maß an Toleranz im Umgang mit Einrichtungen die nicht zwingend zur kleingärtnerischen Nutzung dienen, also unzulässig sind.

Nicht zulässige, aber duldbare Garteneinrichtungen

Jeder Verein sollte bei Bewertung von Garteneinrichtungen prüfen, ob die jeweilige Baulichkeit/Anlage mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbar ist. Wird die kleingärtnerische Nutzung der Parzelle nicht beeinträchtigt, kann eine Duldung erfolgen.

Zu den duldbaren Garteneinrichtungen gehören:

- Wasser- und Elektroanschluss in der Laube ¹⁾
- Terrassenüberdachungen, wenn überdachte Fläche aller Baulichkeiten über 24m² beträgt ¹⁾
- Partyzelt (zeitlich befristet und nur während der Saison)
- Kinderspielhaus, Spielturm, Schaukel, Rutsche
- Holzfliesen (und Pflaster) für Sitzplatz
- Steingartenanlagen und Feuchtbiotope
- Aufgrabungen und Aufschüttungen (bis 50cm)
- Dachbegrünung

Es ist auch möglich, eine Genehmigung für den Neubau solcher duldbaren Baulichkeiten zu erteilen. Voraussetzung ist, dass

- die Schaffung dieser Garteneinrichtung nicht ausdrücklich untersagt ist
- der Unterpächter sich verpflichtet, die Anlagen zu einem bestimmten Zeitpunkt (spätestens bei Beendigung des Pachtverhältnisses) auf eigene Kosten zu entfernen und er auf jegliche Entschädigungsansprüche verzichtet
- der Charakter des Kleingartens nicht verloren geht
- die kleingärtnerische Nutzung der Parzelle und der Nachbarparzellen nicht beeinträchtigt wird.

Nicht zulässige, nicht duldbare Garteneinrichtungen

Garteneinrichtungen, die nicht lt. BKleingG nicht errichtet werden dürfen und keinem Bestandsschutz unterliegen bzw. mit der kleingärtnerischen Nutzung unvereinbar sind, dürfen auch nicht geduldet werden. Die Vorstände haben nachweislich deren Beseitigung zu fordern.

Zu den nicht duldbaren Garteneinrichtungen gehören:

- separate Baukörper wie Toiletten, Geräteschuppen, Ställe ²⁾
- Carport, PKW-Stellplatz, Garage ²⁾
- Außenkamine, Grillkamine, stationäre Grills
- gemauerte und betonierte Brüstungen sofern sie nicht der Hangbefestigung dienen
- Zierpavillon, Zierlauben
- Schwimm- und Badebecken größer als 3,60m Durchmesser und 3m³ Inhalt sowie massive Pools ³⁾
- Hochteich
- stationäre Bewässerungssysteme

¹⁾ Vorhandene Einrichtungen haben Bestandsschutz, Neubau ist nicht zulässig

²⁾ Separate Baukörper sind bei Wegfall ihrer Zweckbestimmung, spätestens bei Pächterwechsel zu entfernen

³⁾ Diese Baulichkeiten waren vor 1990 nicht genehmigungsfähig. Sie unterliegen nicht dem Bestandsschutz und sind spätestens bei Pächterwechsel zu entfernen.

Alle durch einen Unterpächter errichteten oder vom Vorgänger übernommenen Baulichkeiten sind durch den jeweiligen Unterpächter zu verantworten. Auch eine Duldung durch den Vorstand entbindet den Unterpächter nicht von seiner Pflicht zur Beseitigung des Verstoßes. Auf Verlangen des Vorstandes sind spätestens bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses die Baulichkeiten auf Kosten des abgebenden Unterpächters entschädigungslos zu entfernen.

Nachzulesen:

Reihe "§ zu Rechtsfragen - Standpunkte zur Arbeit mit der Rahmenkleingartenordnung des LSK"
März 2004