

Bauliche Anlagen im Kleingarten

Kategorie: Rechtliches

Samstag, 29. Juni 2019 02:00

Zugriffe: 9261

Um zu erklären, welche baulichen Anlagen in Kleingärten zulässig sind, gilt es zunächst den **Begriff "bauliche Anlage"** zu erläutern.

So hat das Bundesverwaltungsgericht festgelegt, dass als bauliche Anlage (Bauten) Einrichtungen zu verstehen sind, die aus künstlichen Stoffen oder Baustoffen hergestellt sind, und die mit dem Erdboden in einer auf Dauer gedachten Weise verbunden sind. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Einrichtung durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Die Verbindung mit dem Erdboden wird nicht dadurch aufgehoben, dass die Einrichtung jederzeit abgebaut und anderswo wieder aufgestellt werden kann. Dem Erfordernis der Dauer genügt ein Zustand, der jeweils für mehrere Monate besteht (BVerwG, DÖV 1974, 200 + BVerwG, BauR 1977, 109 ff.).

Das bedeutet **einfach ausgedrückt**, dass als bauliche Anlagen **alle Einrichtungen** zu bezeichnen sind, die **nicht natürlichen Ursprungs** sind (wie Bäume, Sträucher, Pflanzen). Also nicht nur Gartenlauben und Vereinsheime, sondern auch Gewächshäuser, Geräteschuppen, mit dem Boden verbundene Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, gemauerte Grills, befestigte Wege (z.B. mit Steinplatten), Einfriedigungen. Keine baulichen Anlage sind dagegen gelegentlich und nur vorübergehend (etwa übers Wochenende oder für eine Feier im Garten) aufgestellte Partyzelte.

Nun kann die Frage nach der Zulässigkeit baulicher Anlagen nicht einfach mit einer tabellarischen Aufzählung erläutert werden. Wichtigste Grundlage ist zunächst der für die Kleingartenanlage aufgestellte Bebauungsplan. Hier kann die Größe der Gartenlaube, die Art des Wegebelages in den Gärten, die Höhe eventueller Zäune zwischen den Gärten usw. festgelegt sein. So ist es zwar grundsätzlich zulässig, dass vom Eingang in den Garten bis etwa zur Laube ein Plattenbelag mit Wegeplatten sein darf. Der Bebauungsplan kann jedoch diesem Grundsatz widersprechen und einen Rasenbelag vorschreiben. Dann gilt nur diese Vorschrift.

Andere Bestimmungen, die das Erstellen von baulichen Anlagen beeinflussen, sind das örtliche Baurecht, Pachtverträge mit den Grundstückseigentümern, Pachtverträge zwischen den Kleingärtnervereinen und den Kleingärtnern sowie Gartenordnungen etc.

Bebauungspläne und andere Bestimmungen können also die allgemein gültigen Zulässigkeiten einschränken, sie können aber nie darüber hinaus gehen. Das bedeutet also, dass keine Baubehörde einem Kleingärtner eine Baugenehmigung für eine Gartenlaube erteilen darf, deren Größe über der im Bebauungsplan festgelegten Größe liegt.

Wichtigstes Merkmal jeder baulichen Anlage muss aber immer ihre kleingärtnerische Nutzung nach § 1 Abs. 1 BKleingG sein. So kann man einem Kleingewächshaus in keiner Weise die kleingärtnerische Nutzung absprechen. Dabei ist eine Größenbeschränkung oder eine Baumaterialvorschrift ohne Weiteres möglich. Auch der oben genannte gemauerte Grill kann akzeptiert werden, da ja die Erholungsnutzung als Teil der kleingärtnerischen Nutzung ausdrücklich im § 1 Abs. 1 Satz 1 BKleingG anerkannt ist. Es bleibt jedoch dem Verpächter das Recht, das Aufstellen einer solchen Baulichkeit die Genehmigung zu versagen. Die Gartenlaube selbst findet ihre Berechtigung durch die Bestimmungen im § 3 Abs. 2 BKleingG. Etwas anderes ist das Aufstellen von Geräteschuppen. Natürlich dienen sie zwecks Aufbewahrung der Gartengeräte auch der kleingärtnerischen Nutzung. Aber, wenn eine

Gartenlaube vorhanden ist, so hat diese die Aufgabe des Geräteschuppens. Ein zusätzliches Gebäude dieser Art ist dann unzulässig.

Jedoch muss für die Gartenlaube, ihre Ausstattung und Nutzung die Bestimmung des § 3 Abs. 2 des BKleingG strikt eingehalten werden. Dort heißt es: "Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausfertigung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein."

Nehmen wir uns einmal die vielleicht auch versteckten Vorschriften in diesem Absatz im Einzelnen vor und sehen wir was sie zu bedeuten haben.

1. "einfacher Ausführung":

Mit dieser Bestimmung soll erreicht werden, dass Gartenlauben unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube abgestimmten Ausbaumaßnahmen, errichtet werden. Dabei ist nicht vorgeschrieben, ob die Laube aus Holz oder Mauerstein zu fertigen ist. Hier gilt das örtliche Recht. Die Forderung nach "einfacher Ausstattung" gilt ebenso für die Innenausstattung. Teure Wand- und Deckenverkleidungen widersprechen also der Vorschrift. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4. verwiesen.

2. "24 Quadratmeter Grundfläche":

Hier ist das Größenmaß eindeutig ausgesagt: Die Fläche des Fundamentes, des Unterbaues darf auf dem Boden 24 Quadratmeter nicht übersteigen. Wie schaut es aber mit der Überdachung aus? Hier muss ganz klar gesagt werden, dass ein Dachüberstand von mehr als den üblichen 30 bis 40 cm rundum eine unzulässige Vergrößerung der Laube bedeutet. Bezüglich der Höhe der Laube sagt das Gesetz nichts aus, aber Lauben dürfen keine Höhe haben, die sie nach landesrechtlichen Vorschriften dazu geeignet machen, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden. Das BVerwG hat es demzufolge als im Einklang mit § 3 Abs. 2 BKleingG stehend gesehen, dass die Genehmigungsbehörde nur Lauben mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 2,25 m und einer Dachhöhe von nicht mehr als 3,50 m zulässt (BVerwG, DÖV 1984, 855 = BBauBl 1984, 498 = ZfBR 1984, 254 = BRS 42, 94).

3. "einschließlich überdachtem Freisitz":

Neben der Gartenlaube darf also im Kleingarten kein weiterer überdachter Freisitz sein. Die oft geübte Praxis, an die Laube eine "Pergola" anzubauen und zu überdachen, stellt eine verbotene Vergrößerung der Gartenlaube dar. Abgesehen davon, dass eine Pergola nichts anderes als ein Rankgerüst für Kletterpflanzen sein darf. Eine überdachte "Pergola" ist keine solche mehr. Das heißt, dass jeder Kleingärtner, der die 24 Quadratmeter Grundfläche der Laube für einen Aufenthaltsraum, Geräteraum, Toilettenraum (für das Campingklo!) nutzt und keine Veranda vorsieht, nur noch unter dem Sonnenschirm auf seiner Rasenfläche sitzen kann.

4. Dauerhaftes Wohnen:

Bauliche Anlagen im Kleingarten

Kategorie: Rechtliches

Samstag, 29. Juni 2019 02:00

Zugriffe: 9261

"Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.": Hier ist festzuhalten, dass nicht nur das dauernde Wohnen selbst unzulässig ist, sondern schon die Ausstattung der Laube in einer Weise, die ein dauerndes Wohnen möglich machen würde. Was heißt das? Nach einer Anweisung des damaligen Bundesministeriums für Bauwesen und Raumordnung (heute [BMI](#)), das für die Durchsetzung des BKleingG zuständig war, aus dem Jahre 1984 (und daran hat sich bis heute nichts geändert) ist die Versorgung der Gartenlaube mit Wasser, elektrischem Strom, Gasanschluss und Telefonanschluss mit dieser Bestimmung genauso wenig vereinbar wie ein Anschluss an die Kanalisation. Und mit "Versorgung mit elektrischem Strom" ist auch die Nutzung von Solarenergie gemeint! Gegen eine gelegentliche Nutzung von elektrischer Energie durch das Zurverfügungstellen von "Arbeitsstrom" in der Kleingartenanlage ist jedoch nichts einzuwenden.

Anmerkung: Ein weiterer aktueller Artikel zu dem Thema hat die RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei mit dem Titel [Strom und Wasser in der Kleingartenanlage](#) veröffentlicht.

Dabei dürfen aber in den Stromverteilerkästen insgesamt nicht so viele Steckdosen vorhanden sein, wie es Kleingärten in der Anlage gibt. So wird vermieden, dass jedem Garten ein eigener Stromanschluss zugeordnet wird.

Das Verbot, die Laube zum dauernden Wohnen zu nutzen, schließt eine gelegentliche Übernachtung in der Laube, etwa am Wochenende oder in der Urlaubszeit nicht aus, soweit es die hygienischen Verhältnisse gestatten, ohne dass gegen geltende Umweltvorschriften bezüglich der Entsorgung von Fäkalien, Geschirrspülwasser usw. verstoßen wird.

Was aber, wenn die zu große Laube, der separate Geräteschuppen schon vor Inkrafttreten des BKleingG und des Bebauungsplanes gestanden hatte? Nur wenn für diese Gebäude amtliche Baugenehmigungen bestanden haben, nur dann haben sie Bestandsschutz. Das sehr lange und vielleicht nie beanstandete Vorhandensein begründet kein Gewohnheitsrecht. Mit Inkrafttreten des BKleingG oder eines Bebauungsplanes gilt nur noch das neue Recht. Und das hat immer Vorrang!