

Meist falsch verstanden – der Bestandsschutz

Aktuell wird durch den Flächenbesitzer ZGM (Zentrales Gebäudemanagement der Stadt Schwerin) verstärkt ein Rückbau vor festen Terrassendächern (sofern zusammen mit der Laube mehr als 27 m² Bebauung vorhanden sind) und der Rückbau von zusätzlich errichteten Geräteschuppen bei einem Pächterwechsel gefordert.

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 Geräte schuppen 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 durch Duldung eintreten. Ist die ohne Baugenehmigung 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 (Pächterwechsel).

Der Bestandsschutz 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. 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 Schuppenutzung.

Ein Ersatzbau der Laube ist ebenfalls nur mit maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Umgenuzte 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).