



# Grundsätze und Richtlinien

für bauliche Anlagen  
in Kleingärten  
und Kleingartenanlagen

des  
Regionalverbandes ORLATAL  
Stadt- und Kreisverband  
„Gartenfreunde“ e.V. Pößneck



Mitglied des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Geltungsbereich	3
2.	Bauten und bauliche Anlagen in Kleingärten und Kleingartenanlagen	3
3.	Grundsätze der Baudurchführung	4
4.	Antragsverfahren	4
5.	Zustimmung, Baukontrollen und Abnahmen	5
6.	bauliche Erfordernisse bei Pächterwechsel	5
<b>Formblätter</b>		
•	Antrag / Zustimmung zum Bau .....	6
•	Rückseite des Antrages zum Bau – Hinweise	7
•	Abnahme / Zwischenkontrolle der Baumaßnahme	8
<b>Anlagen</b>		
•	<b>Auszüge aus dem Bundeskleingartengesetz</b>	<b>9</b>
•	<b>Kommentare zu den §§ 3 und 20 a BKleingG</b>	
I	<b>Größe und Ausstattung der Laube</b>	<b>9</b>
1	Grundfläche und Höhe	10
2	Abstandsflächen	10
3	Einfache Ausführung	10
4	Ungeeignetheit zum dauerhaften Wohnen – kurzfristiger Aufenthalt	10
5	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	10
II	<b>Baurechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen</b>	<b>11</b>
1	Kleingärten in Plangebieten Dauerkleingartenanlage	11
2	Kleingärten im Außenbereich	12
III	<b>Geltung öffentlich rechtlicher Vorschriften</b>	<b>12</b>
IV	<b>Rechtswidrige bauliche Anlagen und Folgen der Rechtswidrigkeit</b>	<b>12</b>
1	Verstöße gegen das Baurecht	12
2	Vertragsverstöße	13
V	<b>Eigentum an Baulichkeiten in Kleingärten</b>	<b>13</b>
VI	<b>Kommentare zu § 20 a BKleingG</b>	<b>14</b>
•	<b>Auszug aus dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz</b>	<b>14</b>
○	§ 37 Ableitung Niederschlagswasser	
○	§ 39 Einfriedungspflicht (Außenzaun)	
	§ 42 Grenzabstand von Einfriedungen (Außenzaun)	
•	<b>Auszüge aus der neuen Thüringer Bauordnung</b>	<b>15</b>
○	§ 63 verfahrensfreie Bauvorhaben	
○	Vollzugsvorschriften zur ThürBO § 63	
○	Hinweis des Regionalverbandes	

## 1. Geltungsbereich

Diese Grundsätze und Richtlinien gelten für alle Mitgliedsvereine des Stadt- und Kreisverbandes „Gartenfreunde“ Pößneck e.V., unabhängig von der Eigentumsform des Grundstückes.

Sie regeln die Errichtung und Veränderung von Bauten und baulichen Anlagen in Kleingärten und Kleingartenanlagen.

Sie wird durch den Kreisverband in seiner Verantwortung als Zwischenpächter mit Beschluss des Gesamtvorstandes erlassen.

Der Kreisverband gewährt den Mitgliedsvereinen bei der Umsetzung der Vorschriften der neuen Thüringer Bauordnung und des Bundeskleingartengesetzes Unterstützung, insbesondere den Vereinen, die technisch-organisatorische Hilfe benötigen.

- (1) In Kleingärten, die gemäß dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) § 1 genutzt sind, müssen Anträge für Errichtung, Veränderung usw. von Bauten und baulichen Anlagen durch den Verein bearbeitet und bestätigt bzw. abgelehnt werden. Die Bauvorhaben müssen den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes und der kleingärtnerischen Nutzung des Pachtgartens entsprechen.
- (2) In Kleingärten, die nicht dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) § 1 entsprechen, ist bei jeglicher Errichtung, Veränderung etc. von Bauten und baulichen Anlagen (die dem BKleingG zu entsprechen haben) die Untere Baubehörde des SOK für die Genehmigung zuständig. Die Behörde wird die Bearbeitung/ Genehmigung vornehmen, wenn dieser Antrag durch den Vereinsvorstand (Verein des Bauwilligen) gesehen und befürwortet ist.

## 2. Bauten und bauliche Anlagen in Kleingärten und Kleingartenanlagen

- (1) Bauten sind:
  - Gartenlaube,
  - Kleingewächshaus,
  - Geräteschuppen (wenn keine Gartenlaube o.ä. vorhanden ist)
- (2) Baulichen Anlagen sind:
  - Einfriedung,
  - Pergola,
  - Spaliergerüst,
  - Wind- und Sichtschutzwand,
  - Gartenteich,
  - massive Kompostieranlage,
  - Hauptwege und Sitzflächen,
  - ortsfeste Bank,
  - gemauerter Grill,
  - Kleintierstall und Bienenhausund andere kleingärtnerisch nutzbare bauliche Anlagen, die fest mit dem Erdboden verbunden sind.
- (3) Auch die gemeinschaftlichen Einrichtungen der Kleingartenanlagen insgesamt sind als bauliche Anlagen zu betrachten. Dazu gehören u.a. Vereinsgebäude, Versorgungsleitungen, Spielplätze, Stellflächen, künstlich angelegte Feucht- und Trockenbiotop, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenzäune und andere gemeinschaftliche Einrichtungen und Bauten.

### 3. Grundsätze der Baudurchführung

- (1) Das Errichten oder Verändern der Gartenlauben und andere Baukörper in den Kleingärten bedarf stets der vorherigen Zustimmung des Vereinsvorstandes.
- (2) Ungenehmigte Abweichungen von den Bauzeichnungen sind unzulässig.
- (3) Folgende Forderungen sind vor allem zu erfüllen:
  - Die gesetzlichen Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes sind einzuhalten.
  - Die kleingärtnerische Nutzung des gepachteten Grundstückes sowie das der Gartennachbarn darf nicht beeinträchtigt werden.
  - Unzumutbare Belästigungen oder Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.
  - Bauliche Anlagen müssen nach Form, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken.
  - Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen sowie der Mutterboden und angrenzende Gewässer sind zu schützen.
- (4) Widersprüche des Bauwilligen zu abgelehnten Anträgen oder erteilten Auflagen sind innerhalb von 4 Wochen an den Vereinsvorstand schriftlich zu richten. Kann dem Widerspruch nicht abgeholfen werden, ist dieser an den Kreisverband / Baufachgruppe zur Entscheidung weiterzuleiten.

### 4. Antragsverfahren

Vor Baubeginn ist vom Gartenpächter schriftlich ein Antrag an den Vorstand zu richten. Bei Neubau von Bauten nach Ziffer 2 (1) auf Grundstücken, die nicht im Eigentum der Kommune sind, ist dabei die Zustimmung des Grundstückseigentümers schriftlich nachzuweisen. Dies kann auch in Form einer generellen unbefristeten Zustimmung des Eigentümers gegenüber dem Vereinsvorstand für die Gesamtfläche erfolgen.

- (1) Der Antrag für **Neuerrichtung von Bauten**
  - Gartenlaube,
  - Kleingewächshaus,
  - Geräteschuppen (wenn keine Gartenlaube o.ä. vorhanden ist)

muss weiterhin Folgendes beinhalten:

- Lageplan der Gartenparzelle mit baulichen Anlagen im Garten mit Maßangaben und Grenzabständen,
  - Skizze der Laube (Draufsicht) mit Maßangaben und Raumeinteilung
  - Ansichten der Laube von vorn und von der Seite mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe). Bei Fertigteillauben sind Fotos bzw. Prospektmaterial zulässig.
  - Angabe des Zeitraumes der Baumaßnahme,
  - Angaben zu den Baumaterialien sowie zur Ausführung des Fundamentes,
  - Ausführung der Toilette und die Entsorgung der Fäkalien,
- (2) Wesentliche **Änderungen an bestehenden Bauten** sind zustimmungspflichtig. Das betrifft z.B.:
    - Neuerrichtung oder wesentliche Erweiterung von Öffnungen für Fenster und Türen, vor allem im Bereich zum Gartennachbarn
    - Änderung der Dachform, andere Höhenabmaße der Laube,
    - Anbau von Vordächern

Es sind mindestens einzureichen:

- Nachweis, dass auch durch die vorgesehene Änderung die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.
- Skizze der Änderung
- Angabe des Zeitraumes der Baumaßnahme,
- Angaben zu den Baumaterialien

- (3) Für Kleingewächshäuser und bauliche Anlagen wie Zäune, Pergola, Wege, Versorgungsleitungen und weitere gartentypische Bauwerke ist der Antrag in zweifacher Ausführung beim Vorstand des Vereins einzureichen.

Er muss mindestens enthalten:

- Lageplan der Gartenparzelle mit vorgesehener baulicher Maßnahme im Garten mit Maßangaben und Grenzabständen,
- Angabe des Zeitraumes der Baumaßnahme,
- Angaben zu den Baumaterialien

## 5. Erteilung von Zustimmungen, Baukontrollen und Abnahme

- (1) Die schriftliche Zustimmung, Ablehnung mit Begründung oder Zustimmung mit Auflagen hat innerhalb von 4 Wochen durch den Vereinsvorstand zu erfolgen. Ein Exemplar des Antrages verbleibt in den Unterlagen des Vereinsvorstandes (Parzellenakte) und ein Exemplar wird mit der Zustimmung dem Bauwilligen übergeben.
- (2) Dem Kreisverband sind vor Baubeginn Kopien des Antrages und der Zustimmung/Ablehnung **nur** bei Maßnahmen nach Ziffer 2 Absatz (1) zu übergeben.
- (3) Bauwillige Kleingärtner können die unter (1) genannte Zustimmungspflicht durch das Einverständnis des Eigentümers von Grund und Boden nicht umgehen.
- (4) Erst nach Vorliegen der Zustimmung darf der Bauwillige mit den praktischen Arbeiten beginnen.
- (5) Bei Nichteinhaltung der in der Bauzustimmung festgelegten Parameter ist durch den Vorstand unverzüglich Baustop auszusprechen, und es sind entsprechende Auflagen schriftlich zu erteilen.
- (6) Der Vorstand hat sich baubegleitend über den Stand der Baumaßnahme zu informieren. Er legt den Umfang durchzuführender Bauzwischenkontrollen fest. Es hat zumindest eine Bauendabnahme zu erfolgen.
- (7) Die Zwischenkontrollen und Bauendabnahme sind gemäß Formblatt des Kreisverbandes zu protokollieren.

## 6. bauliche Erfordernisse bei Pächterwechsel

- (1) Die Vereinsvorstände haben Verantwortung dafür, dass bei Pächterwechsel der gesetzliche Zustand gesichert wird; d.h. die Beseitigung von unzulässigen Bauten sind auf Kosten des scheidenden Pächters zu verlangen.
- (2) Bei Aufgabe des Pachtgartens ohne Nachpächter ist vom scheidenden Pächter die Parzelle von Bauten und baulichen Anlagen zu beräumen, es sei denn der Vorstand hat mit ihm anderes vereinbart.

an den Vorstand des Kleingartenvereines

## Antrag zum Bau, Erweiterung bzw. Instandsetzung von Gartenlauben, Schuppen, Kleingewächshäuser und andere bauliche Anlagen in Pachtgärten des Stadt- und Kreisverbandes „Gartenfreunde“ e.V. Pößneck

Pächter

Garten-Nr.

PLZ/ Wohnort

Straße

Antrag zum Bauen / Erweitern / Ändern / Abriss\* einer/s

(Bezeichnung der baulichen Anlage / Einrichtung)

EURO

(Zeitraum der Baumaßnahme: vom Monat / Jahr – bis Monat/Jahr)

(Kostenvoranschlag – nur bei Neubau von Gartenlauben)

Kurzbeschreibung: (z.B. Lage innerhalb der Parzelle, Zweck und Funktion, Bauart, Hauptmaterialart – ggf. zusätzliches Blatt mit textlicher Beschreibung)

Eingereichte Bauunterlagen: (als Anlage beigefügt)\*

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Lageplan (.....Blatt)              | <input type="checkbox"/> textliche Beschreibung* (.....Blatt)  |
| <input type="checkbox"/> Zeichnungen / Skizzen (.....Blatt) | <input type="checkbox"/> bautechnischer Nachweis* (.....Blatt) |
| <input type="checkbox"/> Prospekte* (.....Blatt)            | <input type="checkbox"/> ..... (.....Blatt)                    |

Ich / wir bitte/n um Zustimmung und erkläre/n, mit der Baumaßnahme bestehendes Recht und die Ordnungen / Satzungen des Kleingärtnerverbandes und des Vereines einzuhalten. Ich versichere, dass ich meinen gepachteten Kleingarten i.S. des BKleingG bewirtschafte.

Der Text auf der Rückseite ist Bestandteil des Antrages zum Bau.

....., den .....  
(Ort) (Datum)

.....  
(Unterschrift des Pächters)

Zustimmung des Nachbarn (nur bei Unterschreitung des Grenzabstandes:

....., den .....  
(Ort) (Datum)

.....  
(Unterschrift des Nachbarn)

## Zustimmung zur Baumaßnahme

**Es wird dem o.g. Antrag**  stattgegeben \*  nicht stattgegeben \*

**Folgende Bauabnahmen\* / Baukontrollen\* sind erforderlich:**

- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fundament | <input type="checkbox"/> .....   |
| <input type="checkbox"/> Rohbau    | <input type="checkbox"/> Bauende |

Der Bauherr informiert innerhalb von 4 Wochen den Vereinsvorstand über die Fertigstellung.

**Weitere Auflagen und Hinweise (ggf. gesondertes Blatt verwenden)\*:** .....

Die Zustimmung erlischt innerhalb von 1 Jahr, eine Fristverlängerung ist nach Antrag möglich.

Für die Prüfung, Erteilung und Kontrolle der Zustimmung hat der Bauherr eine Aufwandsentschädigung in Höhe von ..... € an den Verein\*\* / Kreisverband \*\*) zu zahlen.

Die Zustimmung erfolgt in Übereinstimmung der Nutzung des Kleingartens im Sinne des BKleingG, der Einhaltung der Gartenordnung sowie der Satzung des Vereines und des Kreisverbandes.

....., den .....  
Ort / Datum

.....  
Unterschrift Vorstand / Kreisverband\*

\*) Nichtzutreffendes streichen

\*\*) zu zahlen an das Organ, welches die Zustimmung erteilt

In Kleingartenanlagen gemäß § 1 BKleingG bedarf es entsprechend des jeweils gültigen Pachtvertrages (Kleingartenpachtvertrag Nutzungsvertrag) für die Errichtung oder Verränderung von Baulichkeiten der Zustimmung des Vorstandes des Kleingartenvereins.

Vor Beginn der Baumaßnahme hat der bauwillige Kleingärtner schriftlich einen Antrag zum Bau in dreifacher Ausfertigung beim Vereinsvorstand einzureichen.

Die Bauunterlagen werden geprüft, danach kann die Zustimmung zu den beantragten Baumaßnahmen erfolgen. Erst nach Vorlage der Zustimmung darf mit den Bauvorbereitungs- und Baumaßnahmen durch den bauwilligen Kleingärtner (Bauherrn) begonnen werden.

Folgende Grundsätze und Regelungen sind zu beachten:

- I. Nach dem Bundeskleingartengesetz dürfen Gartenlauben nur errichtet bzw. verändert werden, wenn sie einfach ausgeführt, höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz haben und nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind.
- II. Bei Baumaßnahmen „Gartenlaube“ sind Geräteraum und Toilette so mitzukonzipieren, dass nur noch ein Baukörper im Garten errichtet wird. Die Zustimmung der unmittelbar anliegenden Gartennachbarn innerhalb des Vereins ist notwendig, wenn der Grenzabstand von 3 m unterschritten wird. Der Mindestgrenzabstand von 0,60m ist einzuhalten. Angrenzende vereinseigene bzw. in fremden Eigentum stehende Flächen wie Wiesen, Wege usw. sind im Lageplan darzustellen und zu benennen.
- III. Anträge sind zu stellen für Gartenlauben, Geräteschuppen, Terrassen, Toiletten, Wasseranlagen und Kleingewächshäuser sowie für andere Baukörper, insbesondere für Außenzäune, Pergola, Wege und Versorgungsleitungen.
- IV. Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen an unter Bestandsschutz fallenden Gartenlauben und anderen Baulichkeiten, die vor dem 3.10.1990 genehmigt und errichtet wurden und größer als 24 m<sup>2</sup> sind, sind generell unzulässig. Der Bestandsschutz geht dann verloren.
- V. Für die Prüfung, Erteilung und Kontrolle der Zustimmungen hat der Antragsteller an den Verein eine Bearbeitungsgebühr zu zahlen, wenn diese in der Finanzordnung des Vereines festgeschrieben ist.
- VI. Die Festlegungen aus der erteilten Zustimmung zum Antrag sind vom Bauherrn einzuhalten.
- VII. Die Festlegungen der „Grundsätze und Richtlinien für bauliche Anlagen in Kleingärten und Kleingartenanlagen des Regionalverbandes ORLATAL, Stadt- und Kreisverband „Gartenfreunde“ e.V. Pößneck“ vom 01.05.2005 liegen im Verein vor. Sie sind vom Bauherrn und vom Verein verbindlich einzuhalten.

### Hinweise zur Baudurchführung

1. Der Antrag zum Bau für Gartenlauben muss beinhalten (ggf. formloses Anlageblatt zum Antrag)
  - Lageplan der Gartenparzelle mit baulichen Anlagen im Garten mit Maßangaben und Grenzabständen
  - Skizze der Laube (Draufsicht) mit Maßangaben und Raumeinteilung (vorgesehene Verwendung der Räume, insbesondere Geräteraum und Toilette) bzw. Skizze der baulichen Anlage
  - Ansichten der Laube von vorn und von der Seite mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe) bzw. Ansichten der baulichen Anlagen mit Angaben zu Breite, Höhe bzw. Tiefe. Bei Fertigteillauben sind Fotos bzw. Prospektmaterial zulässig, jedoch mit den o.g. Maßangaben,

- Angabe des Zeitraumes der Baumaßnahme
  - Zustimmung des Pächters der Nachbarparzelle, wenn Baumaßnahmen aus bestimmten Gründen den Grenzabstand unterschreiten
  - Angaben zu den Baumaterialien sowie bei Lauben zur Ausführung des Fundaments
  - Ausführung der Toilette und die Entsorgung der Fäkalien
  - weitere zulässige Einbauten
  - grober Kostenvoranschlag
  - Baubeschreibung mit Nutzungsangabe
2. Bei Lauben / Bauten in monolithischer Bauweise sind statische Details und Berechnungen anzugeben, wie Fundamentangaben, Fenster- und Türstürze, Pfeiler, Dachausführungen und –befestigung.
  3. Für tragende Bauteile hat der Bauwillige sich die Ungefährlichkeit der Baumaßnahmen durch einen Sachkundigen schriftlich bescheinigen zu lassen.
  4. Wesentliche Änderungen an bestehenden Lauben sind zustimmungspflichtig. Das betrifft z.B.:
    - Neuerrichtung oder wesentliche Erweiterung von Öffnungen für Fenster und Türen, vor allem im Bereich zum Gartennachbarn,
    - Änderung der Dachform, andere Höhenabmaße der Laube,
    - der Einbau neuer Tragender oder aussteifender Bauteile (auch innerhalb der Laube) bedarf des Standsicherheitsnachweises.
  5. Mit der Abgabe des Antrages zum Bau wird vom bauwilligen Kleingärtner erklärt, dass er/sie
    - das Bau- und Bauordnungsrecht und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (u.a. Arbeits-, Umwelt- und Brandschutz) während der Bauarbeiten einhält/einhalten
    - als Bauherr die volle Verantwortung für die Baumaßnahme trägt;
    - den Kleingartenverein und Dritte von jeglicher Verantwortung im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu jeder Zeit freistellt.

### Im Rahmen meines Kleingartenpachtverhältnisses verpflichte ich mich, folgendes einzuhalten:

6. Die Grundfläche der Gartenlaube in einfacher Ausführung einschließlich überdachtem Freisitz darf nicht größer als 24m<sup>2</sup> sein.
7. Bei monolithischen Gartenlauben ist die Statik zu überprüfen, bzw. mit einem Baufachmann abzustimmen
8. Nach dem Bau einer neuen Gartenlaube sind alle alten vorhandenen Baulichkeiten abzubrechen. Gemäß BKleingG ist nur ein Baukörper im Pachtgarten zulässig.
9. Ein späterer Anbau an die Gartenlaube ist genehmigungspflichtig. Die Gesamtgröße von maximal 24m<sup>2</sup> darf auch dann nicht überschritten werden.
10. Gewächshäuser mit Fundament und Frühbeetkästen mit Fundament können nach Zustimmung des Vorstandes erbaut werden. Folienzelte sind auf die Gartengröße abzustimmen.
11. Eine später angefügte Überdachung an die Gartenlaube ist genehmigungspflichtig und darf einschließlich der Gartenlaube die Größe von 24m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
12. Eine Ummauerung des Sitzplatzes ist nicht gestattet.
13. Die Befestigung von Sitz- und Wegeflächen mit Ortbeton sowie Pflastersteine im Mörtelbett sind nicht zulässig
14. Das Errichten von statisch nicht erforderlichen und für die Geländesituation nicht notwendigen Stützmauern ist nicht erlaubt.
15. Sicht- und Windschutzwände dürfen nicht massiv (Stein u.ä.) und nur bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe bis zu 1,80 m erbaut werden

### Empfehlung

16. Im Interesse der Werterhaltung des Bauwerkes sollte die Sockelhöhe der Laube mindestens 30 cm betragen. Für die Firsthöhe wird ein Maß unter 3,50 m angeraten, um den Charakter einer einfachen Laube gemäß § 3 BKleingG zu wahren.

*Kleingärtnerverein*

## Abnahme\* / Zwischenkontrolle\* der Baumaßnahme

Gartenlauben, Schuppen, Kleingewächshäuser und andere bauliche Anlagen  
in Pachtgärten des Stadt- und Kreisverbandes „Gartenfreunde“ e.V. Pößneck

Baumaßnahme

Garten-Nr.

Pächter

Name

Vorname

PLZ / Wohnort

Straße

Tel.-Nr.

Auf der Grundlage der Zustimmung vom ..... wird eine

- Abnahme\*
- Zwischenkontrolle\*

für

- Fundament
- Rohbau
- \_\_\_\_\_
- Bauende

durchgeführt.

Der Bauherr / sein Vertreter ..... waren vor Ort anwesend.

Name

Vorname

Der Kleingartenverein war vertreten durch .....

Name

Vorname

Folgende Hinweise / Forderungen werden durch den Vorstand des Kleingartenvereines\* / Kreisverbandes \* erteilt:

- ..... Frist: \_\_\_\_\_
- ..... Frist: \_\_\_\_\_
- ..... Frist: \_\_\_\_\_
- ..... Frist: \_\_\_\_\_
- ..... Frist: \_\_\_\_\_
- es erfolgten keine Hinweise / Forderungen\*

....., den .....

Ort / Datum

.....  
Unterschrift Vorstand / Kreisverband\*

\*) Bitte Nichtzutreffendes streichen



Anlage: Auszüge aus dem

## Bundeskleingartengesetz

### BKleingG

Stand 21. September 1994

#### § 1

##### Begriffsbestimmungen

- (1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der
1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht-erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf; und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
  2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).
- (2) .....
- (3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

#### § 3

##### Kleingarten und Gartenlaube

- (1) .....
- (2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig .... Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

#### § 18

##### Überleitungsvorschriften für Lauben

- (1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden.
- (2) Eine bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

#### § 20 a

##### Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist dieses Gesetz mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden und nicht beendet sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach diesem Gesetz.
2. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten sind wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde bei Wirksamwerden des Beitritts Eigentümerin der Grundstücke ist oder nach diesem Zeitpunkt das Eigentum an diesen Grundstücken erwirbt.
3. Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen verbleibt es bei der vereinbarten Nutzungsdauer. Sind die Kleingärten im Bebauungsplan als Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. ....
7. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können unverändert genutzt werden. Die Kleintierhaltung in Kleingartenanlagen bleibt unberührt, soweit sie die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stört und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widerspricht.
8. Eine vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die dauernde Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

## Kommentare zu den §§ 3 und 20a BKleingG

### I.

#### Größe und Ausstattung der Lauben

Die Vorschrift des § 3 Abs. 2 normiert aus kleingartenrechtlicher Sicht Größe und Ausstattung der Laube. Sie regelt nicht die baurechtliche Zulässigkeit von Gartenlauben. Dem § 3 Abs. 2 liegt der Gedanke zugrunde, dass Lauben als der kleingärtnerischen Nutzung

dienende Nebenanlagen in Kleingärten üblich sind, dem Kleingärtner einen vorübergehenden Aufenthalt - auch gelegentliche behelfsmäßige Übernachtungen - ermöglichen und darüber hinaus dem Aufbewahren von Gerätschaften und Gartenbauerzeugnissen dienen sollen. Wohnen in Lauben stellt eine Zweckentfremdung dar.

### **1. Grundfläche und Höhe**

§ 3 Abs. 2 sieht eine kleingartenrechtliche Höchstgrenze von 24 m<sup>2</sup> für die Grundfläche der Laube vor. Grundfläche ist die Fläche, die durch senkrechte Grundrissprojektion der Laube einschließlich überdachtem Freisitz bedeckt wird. Maßgebend sind die als Außenmaße zugrunde zu legenden Rohbaumaße. Untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei vorgelagerte Stufen, Fensterbänke usw. sind nicht anzurechnen. **Dachüberstände** müssen allerdings ausschließlich dazu dienen, den Regen von der Laube fernzuhalten.

Die Höhe der Laube ist im Gesetz nicht geregelt. Höhenbegrenzungen ergeben sich aber bereits aus der (kleingärtnerischen) Funktion der Laube im Zusammenhang mit den baurechtlichen Zulässigkeitsbestimmungen. 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 stehend angesehen, 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.

Grundsätzlich unzulässig ist auch die Unterkellerung einer Laube, wenn sie eine bestimmte Größe (z. B. 2 x 2 m) und gewisse Tiefe (z. B. 0,5 m) überschreitet. Unter diesen Werten bleibende Kleinkeller können der Lagerung von Gartenfrüchten dienen (z. B. Erdbeeren) und haben damit eine der kleingärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion.

### **2. Abstandsflächen**

Die Bestimmungen der Abstandsflächen von Außenwänden wurden in der Thüringer Bauordnung wesentlich vereinfacht. Der Kreisverband empfiehlt, dass der Abstand zum Nachbargarten 0,4 x Höhe der Laube (Bauwerk) entsprechen sollte. Bei der Festlegung des Abstandes sollte sich der Vereinsvorstand nach den bisherigen üblichen Begebenheiten richten. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu beachten.

### **3. Einfache Ausführung**

Zulässig ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nur eine Laube in einfacher Ausführung, d.h. unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile. Grundsätzlich geeignet ist jeder Baustoff, der den Laubencharakter nicht beeinträchtigt, aber dauerhaft ist; das kann Holz oder Mauerstein sein. Auf das einheitliche Erscheinungsbild in einer Kleingartenanlage sollte geachtet werden.

Auch die Inneneinrichtung der Laube ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nur in einfacher Ausführung zulässig, teure Wand- und Deckenverkleidungen widersprechen z. B. der Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 1.

Das Merkmal „einfache Ausführung“ der Laube in § 3 Abs. 2 Satz 1 knüpft an die Funktion der Laube an und steht auch im engen Zusammenhang mit § 3 Abs. 2 Satz 2, wonach die Laube nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein darf.

Darüber hinaus trägt dieses Merkmal auch der sozialpolitischen Funktion des Kleingartens Rechnung. Je aufwändiger die Ausführung, desto höher der hierfür notwendige Kapitaleinsatz. Das wiederum schließt bei einem Pächterwechsel von vornherein diejenigen Bewerber aus, die sozial schwach sind und daher die Ablösesumme für die Gartenlaube nicht erbringen können.

### **4. Ungeeignetheit zum dauernden Wohnen – kurzfristiger Aufenthalt**

Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Ein Raum ist zum Wohnen geeignet, wenn die häuslichen Tätigkeiten auf Dauer oder in sich wiederholenden Abständen regelmäßig dort ausgeübt werden können, und zwar zu allen Jahreszeiten. Die auf Dauer angelegte Häuslichkeit als Inbegriff des Wohnens unterscheidet nicht zwischen „erstem Wohnsitz“ und „Zweitwohnung“. Entscheidend ist allein, ob der (die) zum Wohnen bestimmte(n) Raum (Räume) eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, wenn auch in unregelmäßigen Abständen, ermöglicht.

Die (kleingärtnerische) Nutzung einer Laube besteht sowohl in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen, als auch in kurzfristigen Aufenthalten des Kleingärtners und seiner Familie aus Anlass von Arbeiten oder der Freizeiterholung im Garten. Als kurzfristiger Aufenthalt dürften auch gelegentliche behelfsmäßige Übernachtungen des Kleingärtners

und seiner Familienangehörigen in der Laube anzusehen sein.

### **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Das Bundesverfassungsgericht hat die Ausstattung der Laube als Kriterium der Verfassungsmäßigkeit der für Kleingärten niedrigen Pachtzinsregelung anerkannt und die Verfassungsmäßigkeit der Pachtpreisbindung in § 5 u. a. damit begründet, dass Gartenlauben typischerweise nicht mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet seien (BVerfG, NJW-RR 1998, 1166 f.).

Ausgeschlossen sind daher Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, die dem Wohnen dienen. „Kleingartenanlagen“ mit solchen „Bauten“ wären faktisch Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), also planungsrechtlich Baugebiete und keine Grünflächen, somit keine Kleingartenanlagen gemäß BKleingG mehr. Die Folge wäre, dass die niedrige Pachtpreisbindung entfielen.

Mit der ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung nicht vereinbar sind alle Anschlüsse der Gartenlaube, die die Wohnnutzung fördern und infolge ihrer Vorbildwirkung Ansatz zu einer Nutzungserweiterung oder -änderung der Gartenlaube (und des Kleingartens) führen. Zulässig sind daher nur solche Anlagen und Einrichtungen, die die kleingärtnerische Nutzung ermöglichen oder ihr (zumindest) dienen.

Der Anschluss der Gartenlaube an Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme und Elektrizität ist weder Voraussetzung für die bestimmungsgemäße Nutzung der Laube noch dient er der kleingärtnerischen Nutzung. Der kleingärtnerischen Nutzung dient der Wasseranschluss in Kleingärten, jedoch nicht der in der Laube.

Die Abwasserbeseitigungsanlage der Gartenlaube sind entbehrlich, weil sie nicht der kleingärtnerischen Funktion der Laube dienen. Die Entsorgung kann im Übrigen über zentrale Einrichtungen in der Kleingartenanlage und / oder (ergänzend) auch über sog. Trockentoiletten in den Gärten erfolgen.

Unzulässig ist ferner der Anschluss einer Laube an das Elektrizitätsnetz. Er ermöglicht nicht nur die elektrische Beleuchtung der Laube, sondern auch den Betrieb von Elektrogeräten verschiedenster Art einschließlich einer Elektroheizung. Soweit Elektrizität als „Arbeitsstrom“ zum Betrieb von Gartengeräten genutzt wird, dient sie der kleingärtnerischen Nutzung. Der Anschluss kann durch entsprechende Einrichtungen innerhalb

der Kleingartenanlage, die keinem Einzelgarten zuzuordnen sind, sichergestellt werden.

Bestandsgeschützte Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Gartenlauben bleiben unberührt. Der Bestandsschutz erfasst alle rechtmäßig errichteten Ver- und Entsorgungseinrichtungen aus der Zeit vor Inkraft-Treten des BKleingG, also vor dem 01.04.1983 in den alten Ländern, und aus der Zeit vor dem 3.10.1990 in den neuen Ländern. Rechtmäßig sind die Einrichtungen, wenn ihre Errichtung nach den damals geltenden Vorschriften erlaubt war.

### **II.**

### **baurechtl. Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Lauben und anderen baulichen Anlagen**

Die Vorschrift des § 3 Abs. 2 ersetzt weder die planungsrechtlichen noch die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung oder Änderung von Gartenlauben und anderen baulichen Anlagen. Sie regelt lediglich die Zulässigkeit von Lauben, soweit nicht das Bebauungsrecht engere Zulässigkeitsanforderungen stellt.

Bauliche Anlagen (Bauten) sind aus Bauteilen hergestellte Einrichtungen, die mit dem Erdboden in einer auf Dauer oder jeweils für mehrere Monate 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.

Bauliche Anlagen sind nicht nur Gartenlauben und Vereinsheime, sondern auch Gewächshäuser, Geräteschuppen, mit dem Boden verbundene Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, befestigte (z. B. mit Steinplatten) Wege, Einfriedungen. Auch Kleingartenanlagen in ihrer Gesamtheit, Einfriedungen, befestigten Wegen und Plätzen sind bauliche Anlagen. Keine baulichen Anlagen sind dagegen z.B. gelegentlich aufgestellte Partyzelte.

### **1. Kleingärten in Plangebieten**

#### **- Dauerkleingärten**

Kleingärten, auf welche § 20 a Nr. 2 zutrifft sowie im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Kleingärten sind Dauerkleingärten. Nach neuer Thüringer Bauordnung sind Bauten und bauliche Anlagen (errichtet gemäß BKleingG) in

Dauerkleingartenanlagen genehmigungsfrei. Die Genehmigungsfreiheit durch die Baubehörde ersetzt jedoch nicht die Zustimmungspflicht durch den Verpächter / Zwischenpächter.

Dauerkleingartenanlagen sind bauplanungsrechtlich **Grünflächen**. Grundsätzlich ist eine **Bebauung der Grünfläche** unzulässig. Die Festsetzung einer Grünfläche schließt jedoch die **Errichtung einer baulichen Anlage** dann nicht aus, wenn diese **der Grünfläche von ihrer Funktion her zugeordnet** ist. In Dauerkleingärten dienen **Gartenlauben** kleingärtnerischen Nutzung. **Die Zulässigkeit anderer baulicher Anlagen** beurteilt sich ebenfalls nach ihrer Funktion im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung. Das Gleiche gilt auch für **Pergolen** sowie mit dem **Boden verbundene Bänke** und Tische und sonstige bauliche Anlagen.

Anders zu behandeln sind dagegen z. B. separate Geräteschuppen und Kleintierställe. Geräteschuppen dienen zwar der kleingärtnerischen Nutzung, sie sind aber nicht erforderlich, wenn eine Laube vorhanden ist, weil diese bereits der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung dient. Kleintierställe dienen nicht der kleingärtnerischen Nutzung, weil die Kleintierhaltung grundsätzlich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung gehört, Sie sind daher nur durch die Sonderregelung des § 20 a Nr.7 Satz 2 möglich.

## 2. Kleingärten im Außenbereich

**Kleingartenanlagen, die im Bebauungsplan nicht als Dauerkleingärten festgesetzt sind, sind planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren.**

Im Außenbereich sind Gartenlauben, andere bauliche Anlagen, Vereinsheime und Nebenanlagen, wie Gewächshäuser als nichtprivilegierte, sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zulässig, wenn sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 errichtet und genutzt sind und wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Sie sind somit nicht genehmigungsfrei.

Diese Genehmigungspflicht entfällt durch die am 01.05.2004 in Kraft getretene neue Thüringer Bauordnung für Bauten etc. in Kleingärten, die gemäß BKleingG § 1 bewirtschaftet werden.

### III.

#### Geltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Neben den kleingarten- und planungsrechtlichen Bestimmungen gelten für Vereinsheime, Lauben und sonstige Nebenanlagen auch andere

öffentlich-rechtliche Vorschriften, die sich auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben beziehen. Diese Vorschriften können weitere Voraussetzungen für **die Zulässigkeit** aufstellen.

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften i. S. des BauGB gehören insbesondere die neue Thüringer Bauordnung und die zur Durchführung des Baugesetzbuchs ergangenen Gesetze und Verordnungen, z. B. die Verordnung über Baugestaltung oder die Landschaftspflegegesetz. Die materiellen Vorschriften der Thüringer Bauordnung gelten im Rahmen ihres Anwendungsbereichs unabhängig davon, ob das Vorhaben genehmigungspflichtig ist oder nicht. Genehmigungsfreie Vorhaben sind zwar vom Baugenehmigungsverfahren befreit, dies lässt aber die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften unberührt. Das zuständige Bauordnungsamt kann daher die teilweise oder vollständige Beseitigung solcher baulicher Anlagen verlangen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert worden sind.

Eine weitere öffentlich-rechtliche Vorschrift ist z.B. das Thüringer Nachbarschaftsrecht.

### IV.

#### rechtswidrige bauliche Anlagen und Folgen der Rechtswidrigkeit

Rechtswidrig sind Anlagen, die gegen die geltende Rechtsverordnung verstoßen und die niemals rechtmäßig waren. Hierbei handelt es sich um Verstöße gegen Baurecht und sonstige (öffentlich-rechtliche) Vorschriften und Verstöße gegen vertragliche Vereinbarungen.

#### 1. Verstöße gegen das Baurecht und gegen sonstige Rechtsvorschriften

Zu unterscheiden ist zwischen **formeller und materieller Rechtswidrigkeit**.

**Formell rechtswidrig** ist eine bauliche Anlage, wenn für sie die Zustimmung erforderlich ist, aber nicht vorliegt. Die formelle Rechtswidrigkeit allein reicht für den Erlass einer Rückbau- oder Beseitigungsanordnung nicht aus. Denn wenn es nur an der erforderlichen Genehmigung, nicht aber an der Genehmigungsfähigkeit fehlt, können ohne weiteres rechtmäßige Zustände durch (nachträgliche) Erteilung einer Baugenehmigung hergestellt werden.

Die Genehmigungspflicht regelt die neue Thüringer Bauordnung. Gemäß dieser sind Gartenlauben in einer Dauerkleingartenanlage oder in Kleingartenanlagen, für die eine Baugenehmigung erteilt ist, genehmigungsfrei. Genehmigungsfrei sind dort auch sonstige

bauliche Anlagen, z. B. Gewächshäuser und andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende Einrichtungen.

In der DDR waren bauliche Anlagen bis zum 31.07.1990 auf der Grundlage der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 08.11.1984 (GBl. I Nr. 36 5.438) zustimmungspflichtig, die größer als 5 m<sup>2</sup>, höher als 3 m und tiefer als 1 m waren. Die Entscheidung über den Antrag auf Zustimmung traf der für den Standort des Bauwerks zuständige Rat. Er war verpflichtet, vor Erteilung der Zustimmung die Baugenehmigung der staatlichen Bauaufsicht einzuholen. Die Zustimmungsbefugnis konnte auch auf den VKSK übertragen werden. Ab 1.8.1990 galt für die Zustimmung die Bauordnung der ehemaligen DDR, später die Bauordnungen der Länder.

**Materiell rechtswidrig** ist eine bauliche Anlage, wenn sie in Kleingärten nicht zulässig ist, also nicht genehmigungsfähig ist. Die Anforderungen an die materielle Rechtmäßigkeit ergeben sich aus dem BKleingG (§ 1 Abs. 1 und § 3 Abs. 2), aus dem Bebauungsplan bzw. den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) und aus der neuen Thüringer Bauordnung.

Jeder Verstoß gegen dieses Recht stellt eine Störung der öffentlichen Ordnung dar. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist deshalb gehalten, für die Beseitigung gesetzwidriger Zustände Sorge zu tragen. In Betracht kommen der Rückbau (auf die zulässige Größe) oder die Beseitigung der baulichen Anlagen. Beide Maßnahmen setzen einen entsprechenden Verwaltungsakt voraus.

## 2. Vertragsverstöße

Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen können die Vertragsparteien untereinander ihre Beziehungen frei bestimmen. Lässt der Vertrag Gartenlauben mit einer Grundfläche von mehr als 24 m<sup>2</sup> zu, so widerspricht eine solche Vereinbarung der zwingenden gesetzlichen Bestimmung des § 3 Abs. 2 Satz 1 BKleingG über die Laubengröße. Eine solche Vereinbarung ist gemäß § 134 BGB nichtig. Der Vertrag ist in einem solchen Fall so zu behandeln, als ob eine Vereinbarung über die Größe der Laube nicht getroffen worden wäre. Es gilt die gesetzliche Regelung über die Laubengröße.

Die gleichen Grundsätze gelten auch für Vereinbarungen über andere bauliche Anlagen, z. B. über Gewächshäuser, sowie über die Ausstattung und Einrichtung der Laube, z. B.

über Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Soweit diese Vereinbarungen den gesetzlichen Regelungen widersprechen, haben sie zwischen den Vertragsparteien keine Bindungswirkung.

Bei Verstößen gegen (rechtmäßige) Vertragsvereinbarungen hat der Verpächter wegen vertragswidrigen Gebrauchs einen Rückbau- bzw. **Beseitigungsanspruch gemäß § 541 BGB** n. F. Anspruchsvoraussetzung ist die Abmahnung des Verpächters und die Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs.

Der Grundsatz der **gleichmäßigen Behandlung aller Kleingärtner** kann im Einzelfall dazu führen, dass der Rückbau- bzw. Beseitigungsanspruch nach § 541 **BGB n. F.** gegenüber einem einzelnen Kleingärtner nicht durchgreift, wenn vergleichbare Verletzungen anderer Kleingärtner folgenlos bleiben, denn ein exemplarisches Vorgehen gegen einzelne beseitigt nicht den vertragswidrigen Zustand in einer Kleingartenanlage.

Hat der Verpächter ein Urteil erwirkt, dann kann er die Durchsetzung seines Anspruchs auf Rückbau bzw. Beseitigung im Wege der Zwangsvollstreckung betreiben.

### Hinweis

#### des Stadt- und Kreisverbandes

#### „Gartenfreunde“ Pößneck e.V. :

### **Rückbau von übergroßen Lauben Bauten und Bepflanzungen**

Nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sind Lauben bis zu 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Größere Lauben sind auch möglich, wenn sie Bestandschutz haben, bzw. vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtet wurden.

Da der Pachtvertrag zur kleingärtnerischen Nutzung gemäß BKleingG übergeben wurde, ergibt sich, dass jedes weitere Anbauen an die Laube eine Pflichtverletzung aus dem Pachtvertrag ergibt. Sowohl der Grundstückseigentümer, als auch der Zwischenpächter (in unserem Falle der Kreisverband und/oder der Vorstand des Vereines) hat ein Recht und die Pflicht auf die Rückbauforderung.

Der Pächter ist entsprechend aufzufordern. Reagiert er nicht, ist abzumahnern. Es ist eine angemessene Frist zu stellen. Erfolgt der Rückbau nicht, so bleibt nur der Klageweg. Abzuraten ist von einer Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens. Die **Klage sollte auf Rückbauverlangen geführt werden.**

Zu berücksichtigen ist der **Gleichbehandlungsgrundsatz**, welcher verlangt, dass das Rückbauverlangen nicht nur gegen einzelne Pächter geltend gemacht wird, während andere rechtswidrige Bauten und Bepflanzungen geduldet werden. Verlangt der Zwischenpächter

(Vorstand des Vereines) bei allen den Rückbau rechtswidrig errichteter Baulichkeiten, so gibt es keine Probleme, da alle Vereinsmitglieder gleich behandelt werden. Diese Vorgehensweise empfiehlt sich auch aus dem Grunde, damit Streitigkeiten unter den Vereinsmitgliedern ausgeschlossen werden.

#### **V. Eigentum an Baulichkeiten in Kleingärten**

Baulichkeiten in Kleingärten, wie z. B. Lauben oder Gewächshäuser, sind sog. Scheinbestandteile i. S. des § 95 Abs. 1 BGB und infolgedessen Eigentum des Nutzers (Kleingärtners). Wer als Kleingärtner Gegenstände in die ihm überlassene Sache einfügt, hat eine tatsächliche Vermutung für sich, dass das Einfügen nur zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt. Diese Vermutung gilt selbst dann, wenn es sich um ein massives Gebäude handelt, das ohne Zerstörung nicht entfernt werden kann. Kein vorübergehender Zweck ist anzunehmen, wenn zwischen den Parteien vereinbart wurde, dass der Grundstückseigentümer nach Beendigung des Nutzungsrechts die Baulichkeit(en) übernehmen soll. Das ist bei Kleingartenpachtverträgen grundsätzlich nicht der Fall.

#### **VI § 20 a BKleingG Gartenlauben; Bestandsschutz; Kleintierhaltung**

Nr. 7 Satz 1 stellt klar, dass die bis zum 3. Oktober 1990 **rechtmäßig errichteten Gartenlauben**, auch wenn sie die in § 3 Abs. 2 vorgeschriebene Größe von 24 m<sup>2</sup> überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Nebenanlagen (z. B. Gewächshäuser) unverändert genutzt werden können. Diese Regelung ergibt sich aus dem **Bestandsschutz**, der seinerseits auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG beruht.

Das einmal legal errichtete Bauwerk ist auch bei einer späteren rechtlichen Änderung, z.B. bei Pächterwechsel in seinem Bestand geschützt, d. h., dass es weiterhin wie bisher genutzt werden darf. Der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf die vorhandene Anlage für die Dauer ihres Bestandes. Durch einen neuen Anbau sowie den Aufbau eines zerstörten Bauwerks aus seinen noch vorhandenen Resten geht der Bestandsschutz für das gesamte Bauwerk verloren. Das Fehlen einer erforderlichen Baugenehmigung ist unschädlich. Es reicht für den Bestandsschutz aus, wenn die Gartenlaube bei

ihrer Errichtung formell rechtmäßig war. Die Frage, ob die Genehmigung rechtmäßig erteilt worden ist spielt dann keine Rolle mehr, wenn die Genehmigung bestandskräftig geworden ist

Die nicht erwerbsmäßige **Kleintierhaltung** gehört grundsätzlich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung. Soweit sie jedoch in den Kleingartenanlagen bis zum 3. Oktober 1990 zulässig und üblich war, bleibt sie unberührt, unter der Voraussetzung, dass sie der kleingärtnerischen Nutzung nicht widerspricht. Stets muss aber die gärtnerische Nutzung überwiegen. Somit gelten die Regelungen auch für Kleintierstallanlagen.

Auszug aus dem

## Thüringer Nachbarrechtsgesetz

vom 22. Dezember 1992

### § 37 Ableitung des Niederschlagswassers

(1) Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstückes müssen ihre baulichen Anlagen so errichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt.

### § 39 Einfriedungspflicht

(1) .....

(2) Soweit baurechtlich nichts anderes vorgeschrieben ist oder gefordert wird, richtet sich die Art der Einfriedung nach der Ortsübung. Lässt sich eine ortsübliche Einfriedung nicht feststellen, so gilt ein 1,2 m hoher Zaun aus festem Maschendraht als ortsüblich. Reicht die nach den Sätzen 1 oder 2 vorgeschriebene Art der Einfriedung nicht aus, um dem Nachbargrundstück angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen zu bieten, so hat der zur Einfriedung verpflichtete die Einfriedung in dem erforderlichen Maße zu verstärken oder zu erhöhen.

### § 42 Grenzabstand von Einfriedungen

(1) Einfriedungen (Anm. des Kreisverbandes: hier ist die Außeneinfriedung der Gartenanlage gemeint!) müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5m zurückbleiben. ....

(2) Der Anspruch auf Beseitigung einer Einfriedung, die einen geringeren Abstand als 0,5 m einhält, ist ausgeschlossen, wenn der Nachbar nicht innerhalb von 2 Jahren nach dem Anbringen Klage auf Beseitigung erhoben hat.

Auszug aus der

## Thüringer Bauordnung (ThürBO)

in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)

### § 63

#### Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

.....

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m, außer im Außenbereich,

h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,

.....

3. folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung:

a) Brunnen,

.....

6. folgende Mauern und Einfriedungen:

a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

.....

9. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

.....

e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, .....

14. folgende sonstige bauliche Anlagen:

e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, ....., Pergolen, .....

#### aus den Vollzugsvorschriften zur Thüringer Bauordnung:

#### Verfahrensfreie Vorhaben .... (§ 63)

Verfahrensfreie Vorhaben können grundsätzlich ohne jede (bauaufsichtliche) Beteiligung der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden (unberührt bleiben

besondere Genehmigungserfordernisse wie z.B. nach §§ 144, 173 BauGB).  
Bauvorlagen sind nicht einzureichen.

Die Verfahrensfreiheit von Vorhaben entbindet jedoch nicht von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die im Ergebnis ein verfahrensfreies Vorhaben auch unzulässig machen können.

Lässt ein Bebauungsplan Bauten nicht oder nur auf bestimmten Flächen zu, ändert sich an dieser Beschränkung durch die Verfahrensfreiheit nach Absatz 1 Nr. 1 b nichts. Das Bauwerk darf dann nicht gebaut werden.

**Hinweis des Stadt- und Kreisverbandes  
„Gartenfreunde“ Pößneck e.V.**

Die Verfahrensfreiheit durch die kommunale Baubehörde bedeutet nicht, dass der Bauwillige beim Verpächter der Anlage (Kleingartenverein bzw. Kreisverband) von der Antragstellung befreit ist.

Er muss den Antrag und die Formalitäten zur Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen gemäß unserer Richtlinie stellen.

Der Vereinsvorstand / Kreisverband ist gesetzlich verpflichtet das Antrags- und Zustimmungsverfahren gemäß dieser Richtlinie durchzuführen.

Durch das vereinsinterne Zustimmungsverfahren wird gewährleistet, dass der Bauwillige nur Bauten etc. im Sinne des BKleingG errichten darf.

Regionalverband ORLATAL  
Stadt- und Kreisverband „Gartenfreunde“ Pößneck e.V.  
Mitglied des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde

Straße des 3. Oktober 2  
07381 Pößneck

Pößneck, 01.05.2005

Bäumler  
Vorsitzender