



Bestandschutz von Baulichkeiten

Der Begriff „Bestandsschutz“ umfasst das Recht, eine Baulichkeit unverändert in der bisherigen Form weiter nutzen, obwohl sich die einschlägigen Rechtsgrundlagen zwischenzeitlich geändert haben. Im Bundeskleingartengesetz heißt es dazu: „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. ...“ (§ 20a Abs. 7 BKleingG).

Hier gibt es leider immer wieder ein Missverständnis: Nicht alle Baulichkeiten, die vor dem 3.10.1990 errichtet wurden und größer als 24 m² sind, genießen automatisch einen Bestandsschutz! Bestandsgeschützt sind nur Baulichkeiten, deren **rechtmäßige Errichtung nachgewiesen** werden kann. Diesen Nachweis müssen die aktuell nutzenden Pächter (bei einem Nutzerwechsel die abgebenden Pächter) erbringen.

Rechtmäßige Errichtung von Baulichkeiten

1. Der einfachste Nachweis der rechtmäßigen Errichtung eines Bauwerks ist die Vorlage einer Baugenehmigung. Eine derartige Genehmigung hat jedoch gewisse Anforderungen zu erfüllen:

- Die Genehmigung muss in Schriftform vorliegen. Alle Rechtsvorschriften der ehemaligen DDR wie Bauordnung, VKSK- Kleingartenordnung, Verordnung über Bevölkerungsbauwerke u. ä. forderten ausnahmslos eine schriftliche Genehmigung!
- In der Genehmigung müssen Maße und Bauart festgelegt sein.
- Die Genehmigung wurde von einer dazu berechtigten Institution erteilt (VKSK-Kreisvorstand, Staatliche Baukommission, ab 1984 auch die ehrenamtlich berufenen Bausachverständigen - grüner Stempel).

2. Eine Baulichkeit wird auch dann als bestandsgeschützt angesehen, wenn zwar keine Baugenehmigung vorliegt, diese Baulichkeit aber zum Zeitpunkt ihrer Errichtung genehmigungsfähig gewesen wäre:

- 1945 - 1955: bis 54 m² (Behelfsheime), maximal 10% der Parzellenfläche
- 1956 - 1984: bis 25 m², keine Nebenanlagen wie Schuppen, Garage, Toilette, Geräteraum
- 1985 - 1989: bis 30 m²
- 1989 - 1990: bis 40 m²

3. In einer vorliegenden Schätzung wurde die Baulichkeit aufgelistet, bei dem nachfolgenden Pächterwechsel hat der Verpächter einen Abriss bzw. eine Reduzierung der Baulichkeit nicht verlangt.

Nicht rechtmäßig errichtete Baulichkeiten

Baulichkeiten wurden nicht rechtmäßig errichtet, wenn

- keine Baugenehmigung vorliegt und die Baulichkeit nach den Maßen zum Zeitpunkt der Errichtung auch nicht genehmigungsfähig war oder
- eine Genehmigung zwar vorliegt, aber Maße und/oder Bauausführung von der Genehmigung abweichen.

Ein „Ersatzbau“ (Abriss des bestandsgeschützten Bauwerks und Neuerrichtung einer Baulichkeit in identischen oder kleineren Maßen) kann keinen Bestandsschutz erlangen.

Erlöschen des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz erlischt, wenn die Baulichkeit nicht mehr in ihrer ursprünglichen, wesentlichen Substanz vorhanden ist. Das ist regelmäßig dann der Fall,

- wenn durch Werterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in die Statik des Bauwerks eingegriffen werden muss und z.B. tragende Teile ausgetauscht werden (müssen).
Beispiel: Mit Ersatz des Dachstuhls durch einen baugleichen erlischt der Bestandsschutz des gesamten Bauwerks! Er erlischt ebenso, wenn eine tragende Wand/Stütze ersetzt wird oder ersetzt werden muss.
- nach dem 3.10.1990 an der bestandsgeschützten Laube verändernde An-, Um- und Erweiterungsbauten durchgeführt wurden oder
- in ihrer ursprünglichen (genehmigten) Nutzung aufgegeben wurde. Ein zur Abstellkammer umfunktioniertes Gewächshaus ist nicht mehr bestandsgeschützt.

Nicht bestandsgeschützte Baulichkeiten sind spätestens bei einem Nutzerwechsel zu entfernen bzw. auf eine Größe von 24 m² zu reduzieren.