



Feuerstätten im Kleingarten

Grundsatz

„In einem Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung ... zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.“ (§ 3 Abs. 2 BKleingG).

Im Kommentar zum Bundeskleingartengesetz von Dr. Mainczyk wird dazu unter Bezug auf die höchstrichterliche Rechtsprechung ausgeführt, dass der Anschluss und der Betrieb von Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Wärme, Elektrizität) in der Laube nicht rechtskonform ist (aus gleichem Grunde sind auch Telefonanschluss und Solaranlagen in einer Gartenlaube nicht zulässig). Nach der gültigen Rechtsprechung soll die Laube dem Kleingärtner einen vorübergehenden Aufenthalt, auch eine gelegentliche behelfsmäßige Übernachtung ermöglichen. Darüber hinaus dient die Laube dem Aufbewahren von Gerätschaften und Gartenbauerzeugnissen (Randnotiz 4 zum § 3 Abs. 2 BKleingG, Praktiker-Kommentar, 9. Auflage).

Der gesetzlichen Situation nach haben Feuerstätten in einer Kleingartenlaube nichts zu suchen. Von diesem Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen:

1. Die -eigentlich unzulässigen- Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bestandsgeschützt (§ 20a Abs. 7 BKleingG).
2. Die Laube wird rechtmäßig zu Wohnzwecken genutzt (§ 20a Abs. 8 BKleingG).
Dieser Sonderfall wird nachfolgend nicht weiter betrachtet.

Der Nachweis der Rechtmäßigkeit von Baulichkeiten und Einrichtungen obliegt dem jeweiligen Nutzer. Dazu müssen geeignete Dokumente, z. B. eine Baugenehmigung für den Schornstein oder eine alte Schätzung, vorgelegt werden. Aus der Tatsache, dass der Schornstein ja schon lange vor der Wende stand, ergibt sich eben nicht automatisch auch die Rechtmäßigkeit der Errichtung und somit ein Bestandsschutz!

Aus dem Grundsatz folgt aber auch, dass eine nach dem 3.10.1990 neu errichtete Feuerstätte oder erneut in Betrieb genommene Feuerstätte auf jeden Fall rechtswidrig ist.

Betrieb einer Feuerstätte

Eine Feuerstätte (im oder am Gebäude ortsfest benutzte Anlage, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen) gehört zu denkehr- oder überprüfungspflichtigen Anlagen (§ 1 Abs. 1 der Verordnung über diekehrung und Überprüfung von Anlagen - KÜO). Nach der Anlage 1 Punkt 1.7 bzw. 1.9 der KÜO ist die Feuerstätte einmal im Jahr zu kehren bzw. zu überprüfen. Eine Überprüfung ist auch dann notwendig, wenn die Feuerstätte zwar betriebsbereit, jedoch dauernd unbenutzt ist (Anlage 1 Punkt 1.10 zur KÜO).

Eine Feuerungsanlage (Feuerstätten gehören nach § 2 Punkt 5 der 1. BlmSV zu den Feuerungsanlagen) darf nur betrieben werden, „... wenn sie sich in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand“ befindet (§ 4 Abs. 1 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -1. BlmVO). Dieser ordnungsgemäße technische Zustand ist durch die regelmäßige Feuerstättenschau des Bezirksschornsteinfegers zu überprüfen (§ 15 Abs 2 der 1. BlmVO).

Fehlende Kehrbescheinigung

Wird eine Feuerstätte nicht regelmäßig einer Feuerstättenschau unterzogen - einfacher ausgedrückt: nicht regelmäßig gekehrt, so darf diese nicht weiter betrieben werden. Ist eine Feuerstätte erst einmal „außer Betrieb“, darf diese aber auch nicht wieder in Betrieb genommen werden, selbst wenn nachträglich eine Kehrbescheinigung beigebracht werden kann. Mit der vorübergehenden Stilllegung einer Feuerstätte ist deren Bestandschutz erloschen. Die Wiederinbetriebnahme der Feuerstätte ist ein Verstoß gegen den § 3 Abs. 2 BKleingG - siehe oben!

Die regelmäßige Feuerstättenschau ist dann anzunehmen, wenn eine Kehrbescheinigung aus den letzten drei Jahren vorgelegt werden kann.

Schornstein und Nutzerwechsel

1. Voraussetzung

Bei einem Nutzerwechsel wird zunächst geprüft, ob eine pachtrechtliche Genehmigung (nicht zu verwechseln mit einer baurechtlichen Duldung durch die zuständige staatliche Behörde!) für die Feuerstätte / den Schornstein vorliegt. Eine solche Genehmigung liegt vor bzw. kann als erteilt betrachtet werden, wenn

- die Laube zwischen 1945 und 1955 als Behelfsheim hergerichtet wurde,
- die Aufstellgenehmigung für die Laube bereits eine Feuerstätte beinhaltet,
- eine separate Genehmigung für eine Feuerstätte vorliegt oder
- in einer alten Schätzung die Feuerstätte bereits vermerkt wurde, der Verpächter jedoch nicht die Beseitigung des Schornsteins einforderte (Duldung des Verpächters).

2. Voraussetzung

Der abgebende Pächter kann Kehrbescheinigungen aus den letzten drei Jahren, die letzte nicht älter als 12 Monate, zur Schätzung vorlegen. Eine Kehrbescheinigung bzw. ein Nachweis der Feuerstättenschau muss eben auch vorgelegt werden, wenn gar nicht geheizt wurde.

Nur wenn **beide** Voraussetzungen erfüllt sind, wird beim Nutzerwechsel der Schornstein mit übergeben. Ist eine der beiden Voraussetzungen nicht erfüllt, ist mit dem Nutzerwechsel durch den alten oder den neuen Pächter der Schornstein ganz zu entfernen (wenn er außerhalb des Gebäudes steht) oder bis unter die Dachhaut zurück zu bauen.

Rückbau unter das Dach

Warum Rückbau unter das Dach und nicht nur ein Verschließen des Schornsteinkopfes?

Zunächst ist festzuhalten: Wenn die Entfernung der Feuerstätte beauftragt wurde, ist entweder der Schornstein ein Schwarzbau oder die Feuerstätte darf -wegen fehlender Kehrbescheinigungen- nie wieder in Betrieb genommen werden. Der Schornstein hat damit seine Funktion für immer verloren.

Nicht nur, weil „pfiffige“ Kleingärtner auch schnell wieder einen Verschluss des Schornsteinkopfes „rückbauen“ können, besteht der Verpächter auf dem „Unsichtbarmachen“ des Schornsteins:

Im Rechtsstreit um den Status der Anlage „Blankenburg“ (Urteil des Bundesgerichtshofes III ZR 203/02) wurden die Baulichkeiten auf den Parzellen der Anlage durch einen „Tatrichter“ durch Inaugenscheinnahme von der Wegmitte aus in drei Kategorien eingeteilt: Gartenlaube, zum Wohnen geeignet, unbestimmt. Alle Gebäude, bei denen ein Schornstein sichtbar war, wurden kleingartenschädlich der Kategorie „zum Wohnen geeignet“ zugeordnet, gleich was für Bruchbuden eigentlich dastanden. Diese Art der Bewertung von Baulichkeiten in einem Ortstermin des Gerichts hat sich dann noch zweimal in Rechtsstreitigkeiten wiederholt, es war also kein „Ausrutscher“ eines einzelnen Richters. Zum Schutz des Status „Kleingartenanlage“ besteht daher der Verpächter auf der Entfernung funktionsloser Schornsteine.

