



## Bestandsschutz von Baulichkeiten

Der Begriff „Bestandsschutz“ bezeichnet im öffentlich-rechtlichen Baurecht den Umstand, eine Baulichkeit unverändert in der bisherigen Form weiter zu nutzen, obwohl sich die einschlägigen Rechtsgrundlagen zwischenzeitlich geändert haben. Voraussetzung hierfür ist, dass für das Gebäude eine Baugenehmigung vorliegt (= formelle Rechtmäßigkeit) und dass die Vorgaben der zur Zeit der Errichtung einschlägigen Gesetze, Verordnungen u. a. eingehalten wurden (= materielle Rechtmäßigkeit).

Für einige, vor dem 03.10.1990 in Kleingärten errichtete Baulichkeiten ist in § 20a Nr. 7 Satz 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geregelt: *„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 erwähnte, in § 3 Abs. 2 BKleingG vorgesehene Größe beträgt 24 qm. Diese Regelung wird aufgrund der ähnlichen Wirkung oft ebenfalls als „Bestandsschutz“ bezeichnet. Sie gilt aber **nur für die Laube und die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen.**

Die kleingärtnerische Nutzung besteht in der Gewinnung von Gartenbauprodukten. Hierzu dienende bauliche Anlagen müssen also die Erzeugung von Obst und Gemüse zum Zweck haben. Dies ist bei Gewächshäusern, Kompostanlagen, gemauerten Wasserbecken o. ä. der Fall.

Anbauten, separate Toiletten, Schuppen, Schränke, Boxen, dauerhafte Überdachungen jeglicher Art u. ä. fallen nicht darunter, da sie nicht der gärtnerischen Nutzung dienen, sondern lediglich dem Aufenthalt von Personen oder zur Aufbewahrung von Sachen wie Gartengeräten o. ä.. Hierzu ist aber bereits die Laube ausreichend und auch ausdrücklich vorgesehen.

Bestandsgeschützt sind jedoch nur Lauben und kleingärtnerisch dienliche Anlagen, deren **rechtmäßige Errichtung** nachgewiesen werden kann. Diesen Nachweis müssen die aktuell nutzenden Pächter (bei einem Nutzerwechsel der abgebende Pächter) erbringen.

Der einfachste Nachweis der rechtmäßigen Errichtung einer Laube oder einer kleingärtnerisch dienlichen Anlage ist die Vorlage einer passenden Baugenehmigung (formelle Rechtmäßigkeit). 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 (Staatliche Bau- und Wohnungsaufsicht, ab 1984 auch die ehrenamtlich berufenen Bausachverständigen – grüner Stempel) Ein VKSK-Vereinsvorstand war zu keiner Zeit befugt, eine Baugenehmigung zu erteilen.

- Eine Laube wird zusätzlich auch dann als rechtmäßig errichtet angesehen, wenn zwar keine Baugenehmigung vorliegt, die Laube in dieser Größe aber zum Zeitpunkt ihrer Errichtung genehmigungsfähig gewesen wäre:
  - 1945-1955 bis 54 qm bzw. max. 10% der Parzellenfläche (Behelfsheime)
  - 1956-1984 bis 25 qm, keine Nebenanlagen wie Schuppen, Garage, Toilette, Geräteraum
  - 1985-1988 bis 30 qm, keine Nebenanlagen wie Schuppen, Garage, Toilette, Geräteraum
  - 1989-1990 bis 40 qm, keine Nebenanlagen wie Schuppen, Garage, Toilette, Geräteraum

Der **Bestandsschutz endet**, wenn die ursprüngliche Baulichkeit nicht mehr in ihrer wesentlichen Substanz vorhanden ist. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn bei Werterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in die Statik des Bauwerks eingegriffen werden muss und tragende Teile ausgetauscht werden, bspw. bei einem Ersatz des Dachstuhls durch einen baugleichen oder wenn tragende Wände oder Stützen ersetzt werden. Erst recht behält kein „Ersatzbau“, also eine neu errichtete bauliche Anlage mit identischen oder kleineren Maßen, den Bestandsschutz.

Der Bestandsschutz endet ebenfalls, wenn die genehmigte Nutzung aufgegeben wird, bspw. wenn ein Gewächshaus zum Abstellraum umfunktioniert wird.

Nicht bestandsgeschützte bauliche Anlagen sind spätestens **bei einem Nutzerwechsel** zu entfernen bzw. **auf die zulässige Größe von 24 qm zu reduzieren**.

**Völlig unabhängig von einem ggf. existierenden Bestandsschutz kann der Verpächter trotzdem bei Pachtvertragsende die teilweise oder vollständige Entfernung von Baulichkeiten verlangen (§ 546 BGB). Das ist nur dann ausgeschlossen, wenn es dazu eine explizite Vereinbarung im Pachtvertrag gibt. Dieses Beseitigungsverlangen des Verpächters wurde vom Bundesgerichtshof ausdrücklich als rechtskonform bestätigt. (BGH- Urteil vom 21.2.2013, III ZR 266/12).**