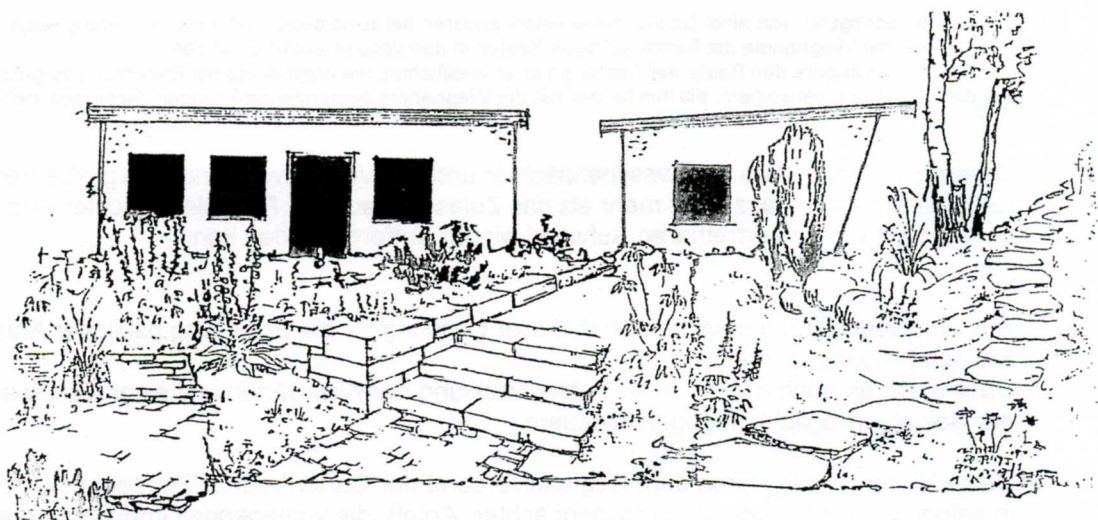
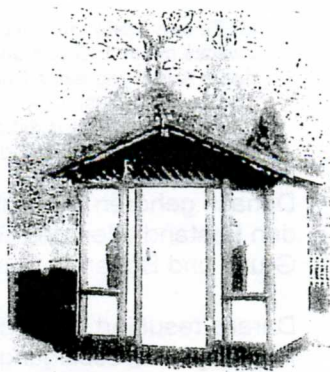
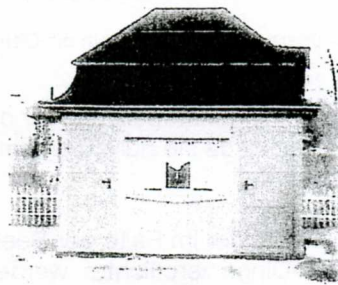
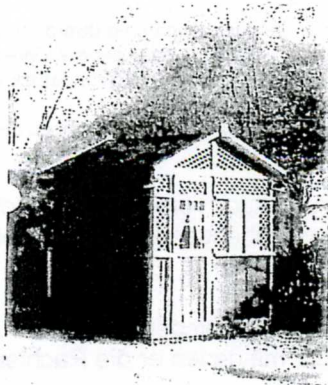


Regionalverband der Gartenfreunde Freiberg e.V.

gnunbO

Ordnung

über die Zustimmung zur Errichtung, Änderung und
Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den
Kleingärten



Bearbeiter:
Konrad Reichelt
Vors. der Gartenanlage „Freies Land“
Freiberg, September 2005

Ordnung

über die Zustimmung zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Kleingärten

(Im Zusammenhang neuer gesetzlicher Richtlinien, unter anderem mit der Sächsische Bauordnung (Sächs BO) in der Fassung vom 28.05.2004 (Sächs. GVBl S. 200), in Kraft seit 01.10.2004)

(1) Einleitung

Die Errichtung baulicher Anlagen in Kleingärten ist ein äußerst sensibles Problem, deren Rechtsstatus in § 95 Abs. 1 BGB eindeutig geklärt ist.

§ 96. (Scheinbestandteile)

(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstückes gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werke, das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Danach gehören Einrichtungen, mit denen der Pächter das Grundstück versehen hat, nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden.

Daraus resultiert, dass der Kleingärtner im Falle der Beendigung der kleingärtnerischen Nutzung zur Beseitigung all der Dinge verpflichtet werden kann, mit denen er die Pachtsache versehen hat.

Nimmt der Pächter die von ihm angebrachten Einrichtungen weg, bzw. muß er sie wegnehmen, hat er gemäß § 258 BGB den vor der Hinzufügung der Einrichtung bestandenen Zustand wieder herzustellen.

§ 258 (Wegnahmerecht)

Wer berechtigt ist, von einer Sache, die er einem anderen herauszugeben hat, eine Einrichtung wegzunehmen, hat im Falle der Wegnahme die Sache auf seine Kosten in den vorigen Stand zu setzen.

Erlangt der andere den Besitz der Sache, so ist er verpflichtet, die Wegnahme der Einrichtung zu gestatten; er kann die Gestattung verweigern, bis ihm für den mit der Wegnahme verbundenen Schaden Sicherheit geleistet wird.

Daraus resultiert, dass der Zwischenpächter und der Vereinsvorstand eine große Verantwortung dafür haben, dass nicht mehr als das Zulässige auf den Parzellen errichtet wird und dass es auch mit einem vertretbaren Aufwand wieder entfernt werden kann.

Aus all diesen Gründen ist der Inhalt dieser Ordnung für die Errichtung baulicher Anlagen in Kleingärten zu beachten.

Dabei geht es auch darum, einer Fehlentwicklung der Kleingärten und einer Unterwanderung der Sozialverträglichkeit gegenzusteuern.

Diese Hintergründe waren dem Regionalverband der Gartenfreunde Freiberg e.V. , vorrangig in seiner Verantwortung als Zwischenpächter, Anlaß, die vorliegende Ordnung zu erarbeiten und über Mitgliederversammlungsbeschuß nach erfolgter Aussprache in Kraft zu setzen.

(2) Geltungsbereich

Diese Ordnung gilt für alle Kleingärten in den Kleingartenanlagen der Mitgliedsvereine des Regionalverbandes der Gartenfreunde Freiberg e.V.

Diese Ordnung ist durch die Vorstände der Kleingartenvereine als Bestandteil ihrer Verwaltungsbefugnis über die Kleingartenanlagen bei Neubau und Veränderung von Gartenlauben sowie bei der Errichtung von baulichen Anlagen in den Parzellen anzuwenden.

(3) Grundsätzliche Bestimmungen

Für die Errichtung baulicher Anlagen in den Parzellen gelten die Bestimmungen des BkleingG, insbesondere § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 Abs. 2.

Bundeskleingartengesetz
(BkleingG)

Vom 28. Februar 1983 (BGBl I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz
vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376)

Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften

§ 1

Begriffsbestimmungen

(1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischer Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung).

§ 3

Kleingarten und Gartenlaube

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

Für das rechtzeitige Einholen aller erforderlichen Zustimmungen zur Errichtung baulicher Anlagen, auch unter Berücksichtigung von § 61 Abs. 1 SächsBO *), ist der Bauwillige verantwortlich.

Jede bauliche Maßnahme ist, unbeschadet der Festlegungen in § 61 SächsBO, dem Vereinsvorstand anzuzeigen.

In Ausnahmefällen, bei denen die Errichtung baulicher Anlagen von der spartenbezogenen Regulative abweicht, ist es notwendig und erforderlich die Baumaßnahme gegenüber dem Zwischenpächter anzuzeigen und bestätigen zu lassen. Diese Forderung ergibt sich aus der Verantwortung gegenüber dem Eigentümer, um einer mögliche Veränderung der Pachtgrundlage vorzubeugen.

Ohne Zustimmung darf mit der Errichtung nicht begonnen werden.

Für sämtliche bauliche Anlagen in der Parzelle ist ausschließlich der Parzellennutzer verkehrssicherungspflichtig.

*) Auszüge aus der SächsBO, §§ 6 und 61 sind aus Anlage 2 ersichtlich

(4) Bestimmungen für den Laubenbau

a) Der Laubenstandort ist in jedem Falle mit dem Vorstand abzustimmen. Festlegungen bestehender Bebauungspläne oder sonstiger bauplanungstechnischer Richtlinien sind einzuhalten.

b) Die Laube ist in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zu errichten. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

- c) Alle Dachüberstände von mehr als 1.00 m werden als überdachter Freisitz gewertet.
 - d) Die Dachform hat sich der in der Kleingartenanlage üblichen Form anzupassen.
Die Traufhöhe darf max. 2.60 m und die First- bzw. Dachhöhe nicht mehr als 3.50 m sein.
 - e) Bei Neubauten sind Geräte- und Toilettenraum mit zu konzipieren, so dass im Garten nur ein Baukörper vorhanden ist.
 - f) Die Laube darf nicht unterkellert sein, ein Vorratsraum von max. 1 m² Grundfläche und 0.80 m Tiefe ist zulässig.
 - g) Die Installation von Wasseranschlüssen, der Einbau von Feuerstellen und eines Abwasseranschlusses in der Laube ist nicht gestattet.
Toiletten sind als Biotoilette zu betreiben.
 - h) Für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die den für den Verwendungszweck bekannt gemachten technischen Regeln entsprechen.
Die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe bei baulichen Maßnahmen im Garten ist nicht gestattet.
 - i) Lauben sind vorrangig als Fertigteillauben zu errichten.
Für die Standsicherheit der Laube ist der bauwillige Pächter eigenverantwortlich.
Monolithische Bauweise (zusammenhängendes Bauwerk aus Beton) ist nicht gestattet.
 - j) Als Fundamente dürfen Streifen- oder Einzelfundamente verwendet werden.
 - k) Zu den Parzellengrenzen ist ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen ist zwischen Bauherrn, Nachbarn und Vereinsvorstand eine geänderte Variante schriftlich zu vereinbaren.
 - l) Alle bis zum 03.10.1990 rechtmäßig errichteten Lauben, deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² überschreitet, dürfen unverändert weiter genutzt werden.
Mit Veränderungen, die die Statik des Baukörpers betreffen, grundlegende Erneuerung oder Neubau auf altem Fundament darstellen, erlischt der Bestandsschutz nach § 20a des Bundeskleingartengesetzes.
- (5) Errichtung weiterer baulicher Anlagen
- a) Ein begehbares Gewächshaus bzw. Foliezelt von max. 8 m² Grundfläche sowie ein Frühbeetkasten darf nach Zustimmung durch den Vorstand errichtet werden.
 - b) Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht aus Ortbeton bestehen. Ein Verzicht auf Versiegelung des Bodens ist anzustreben.
Die versiegelte Gartenfläche darf 10 % nicht überschreiten.
 - c) Einfriedungen, Gartentor, Wegebefestigungen und –einfassungen innerhalb des Kleingartens müssen sich in das Gesamtbild der Kleingartenanlage einfügen.
Einzelheiten dazu regelt der Verein mit Beschluß.
Veränderungen der bisherigen Eingrenzungen sind durch den Vereinsvorstand zustimmungspflichtig.
 - d) Im Kleingarten ist ein künstlich angelegter Teich, der als Feuchtbiotop gestaltet werden soll, bis zu einer Größe von 4 m² und flachem Randbereich mit Zustimmung des Vorstandes zulässig. Die Aufgrabungen haben so zu erfolgen, dass sie ggf. am Ende der Nutzungszeit problemlos wieder verfüllt werden können.
 - e) Die Errichtung ortsfester Badebecken ist nicht gestattet. Kinderbadebecken mit max. 3000 Liter Inhalt können den Sommer über aufgestellt werden.

- f) Terrassen stellen zustimmungspflichtige bauliche Anlagen dar, sie können vom Vereinsvorstand gestattet werden.

(6) Antrag auf Zustimmung zur Errichtung baulicher Anlagen

Vom Bauwilligen ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Zustimmung zur Baumaßnahme an den Vereinsvorstand in zweifacher Ausfertigung zu stellen.

Er muß beinhalten:

- a) Name des Bauwilligen, Verein und Parzellennummer
- b) Lage der Laube bzw. der baulichen Anlage im Garten mit eingezeichneten vorhandenen Anlagen, mit den Maßangaben und den Grenzabständen
- c) Beschreibung der Anlage (Neuanlage, Erweiterung, Ersatz udgl.)
- d) Skizze der Laube (Grundriß mit Raumeinteilung und Maßangaben)
- e) Ansicht der Laube (Vorder- und Seitenansicht) mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe). Aussagefähiges Prospektmaterial ist zulässig.
- f) Angaben über das Baumaterial und zur Art der Fundamentierung
- g) Erklärung, dass die Bestimmungen des BKleinG eingehalten werden
- h) Angaben über Abstände zu vorhandenen Hochspannungsleitungen, Heiztrassen, unterirdisch verlegten Leitungen einschließlich Erdkabel.
- i) Nachbarrechtliche Zustimmungen, soweit erforderlich

Eine mögliche Form für den einzureichenden **Bauantrag** wird in **Anlage 1** dargestellt.

(7) Verfahrensablauf

- a) Vor Baubeginn ist an den Vorstand des Kleigartenvereins zunächst ein mündlicher Antrag auf Errichtung eines Bauwerkes zu stellen.
Bei einer Vorortbesichtigung entscheidet der Vereinsvorstand über die Rechtmäßigkeit des geplanten Vorhabens. Für den Laubenneubau wird die Bauflucht, der Grenzabstand und der exakte Standort des künftigen Bauwerkes festgelegt.
Die Ergebnisse dieser Absprachen fließen in den schriftlichen Bauantrag ein.
Diese Festlegung gilt auch die die Errichtung der unter (5) / a) genannten Baulichkeiten.
- b) Abgabe des Antrages auf Bauzustimmung beim Vereinsvorstand in zweifacher Ausfertigung.
Der Antrag ist gebührenpflichtig.
Je nach Bearbeitungsaufwand ist ein Betrag zwischen 5.00 € und 10.00 € gerechtfertigt.
Vor Zahlung der Gebühr erfolgt keine Bearbeitung des Antrages.
- c) Begutachtung des Antrages durch den Vereinsvorstand.
In Ausnahmefällen gemäß Punkt (3), Absatz 4 ist durch den Vorstand eine Stellungnahme bzw. Bestätigung vom Zwischenpächter einzuholen.
- d) Schriftliche Bestätigung bzw. Ablehnung mit Begründung oder Zustimmung mit Auflagen innerhalb von 6 Wochen zu den Anträgen. Ein Exemplar verbleibt in den Unterlagen des Vereinsvorstandes (Parzellenakte), ein Exemplar wird dem Bauantragsteller übergeben.
- e) Erst nach schriftlichem Vorliegen der Zustimmung darf der Bauwillige mit den praktischen Arbeiten beginnen. Für erfolgte Materialkäufe und eingegangene Verträge vor Vorliegen der Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage trägt der Bauwillige das alleinige Risiko.

- f) Für die Einhaltung der im Antrag genannten Parameter ist der Bauwillige zuständig. Durch den Vereinsvorstand ist deren Einhaltung durch Augenschein zu überprüfen.
- g) Wird die bauliche Anlage in einer nicht genehmigungsfähigen Form errichtet, leitet der Vereinsvorstand rechtliche Schritte zur Unterlassung oder Beseitigung ein.
- h) Die Fertigstellung der baulichen Maßnahme ist innerhalb von 12 Monaten ab Baubeginn zu sichern.
Die Bauabnahme ist beim Vereinsvorstand zu beantragen.
- i) Bei Laubenumbauten bzw. Erweiterungen ist wie bei einem Neubau zu verfahren.

(8) Vorhandene Bauliche Anlagen

- a) Vorhandene genehmigte bauliche Anlagen einschl. deren genehmigte Ausstattung genießen Bestandsschutz.
Auflagen, die sich aufgrund von Gesetzesänderungen und gesetzlichen Bestimmungen bzw. örtlicher Satzungen ergeben, sind entsprechend den Festlegungen umzusetzen.
§ 20a Nr. 7 BkleinG gilt entsprechend.

Bundeskleingartengesetz
§ 20 a Nr.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.

- b) Vorhandene alte Baulichkeiten sind im Zeitraum von drei Monaten nach Fertigstellung der neuen Laube abzureißen und zu entsorgen.

(9) Schlußbemerkungen

Diese Ordnung wurde von der Mitgliederversammlung des Regionalverbandes der Gartenfreunde Freiberg e.V. am 29. Oktober 2005 beschlossen.

Sie ist für alle Mitgliedsvereine verbindlich und tritt am 1. November 2005 in Kraft.

Die Bauordnung des Regionalverbandes der Gartenfreunde Freiberg e.V. vom 19. September 1999 tritt außer Kraft.

Freiberg, am 29. Oktober 2005

.....
Karlheinz Arnold
Vorsitzender / Geschäftsführer
Regionalverband der Gartenfreunde Freiberg e.V.

Quellennachweis
Rechtsverbindliche Dokumente

- a) BGB , Bürgerliches Gesetzbuch
- b) Bundeskleingartengesetz
(Bklein G)
Vom 28.02.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09. 2001
(BGBl I S. 2376)
- c) Sächsische Bauordnung
(Sächs BO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 05. 2004
(Sächs GVBl S. 200)
- d) Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V.
(Beschluß des Ausschusses des LSK vom 12. Oktober 1991)
- e) Handbuch für den Sächsischen Kleingartenverein
Gesetze, Verordnungen, Erfahrungen
LKS Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.
1. Auflage 1998
- f) Unterpachtvertrag
für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten
(Einzelpachtvertrag)
In neuester Fassung vom Dezember 2003
- g) Dr. Rudolf Trepte
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.
„Kleingarten und Baugenehmigung“
3. Januar 2005
(Anlage 3)

Bei den Entscheidungsfindungen sind auch die spezifischen Festlegungen in den Satzungen der jeweiligen Sparte zu beachten.

