

Bestandsschutz und Instandhaltungsarbeiten übergroßer Lauben / Baulichkeiten

I. Bestandsschutz im Kleingartenrecht ^(*1)

Geschützt wird danach die rechtmäßige errichtete vorhandene Baulichkeit in ihrer bisherigen Funktion. Der Bestandsschutz gewährleistet somit die Erhaltung und die weitere Nutzung der baulichen Anlage. Er umfasst also das Recht, die zur Sicherung des Bestandes und zur Fortführung der Nutzung erforderlichen Unterhaltungsarbeiten, Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Er deckt jedoch nicht eine Änderung der Nutzung ebenso wenig auch die Neuerrichtung einer Anlage anstelle der bestandsgeschützten.

Der Bestandsschutz erlischt nicht mit dem Eigentümerwechsel. Er ist insoweit objektgebunden. Es kommt daher nicht darauf an, wer die bauliche Anlage errichtet hat, sondern darauf, ob die bauliche Anlage selbst den Bestandsschutzanforderungen entspricht.

Der Bestandsschutz endet, sobald die geschützte Anlage nicht mehr besteht. Er endet auch, wenn die bauliche Anlage nicht völlig beseitigt ist, die vorhandenen Teile aber nur mit einem einer Neuerrichtung gleichkommenden Aufwand zu verwenden sind (BVerwGE 72,362). Ruinen genießen keinen Bestandsschutz mehr. Der Bestandsschutz endet auch mit der endgültigen Aufgabe der bestandsgeschützten Nutzung (BVerwGE 47, 185) ^(*1)

II. Instandhaltungsarbeiten

Instandhaltungsarbeiten sind bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs oder der baulichen Substanz vorgenommen werden, um durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandene bauliche oder sonstige Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Grundvoraussetzung ist jedoch immer, dass die Identität der ursprünglichen baulichen Anlage gewahrt bleibt und die Maßnahmen nicht einer Neuerrichtung der baulichen Anlage gleichkommen.

Erlaubt sind nachstehende Arbeiten an bestandsgeschützten Baulichkeiten:

Streichen; Putz erneuern; beschädigte Hölzer austauschen; Dachreparaturen,; defekte Fenster ersetzen und beschädigte Türen erneuern.

Die Grenze der Instandhaltung ist erreicht, wo die Eingriffe in die Substanz über das hinausgehen, was zum Ausgleich der Abnutzung erforderlich ist (Beseitigung tragender Bauteile, Veränderung der Standfestigkeit). Unzulässig sind daher auch Instandhaltungsmaßnahmen, die die Kosten für einen Neubau erreichen bzw. eine Erweiterung des Bauvolumens vorgenommen wird.

Nicht zum Bestandsschutz zählen und lassen diesen ggf. erlöschen:

Andere Raumaufteilung; Anbaumaßnahmen; Austausch tragender Elemente; Änderung der Dachkonstruktion (Dacherhöhung, Änderung Dachform); Veränderung des Freisitzes

Vor Beginn von erforderlichen Instandsetzungsarbeiten beraten wir Sie gerne in unserer Bausprechstunde; ggf. ist ein Bauantrag mit einer umfangreichen Beschreibung der geplanten Arbeiten über Ihren Vorstand beim Bezirksverband einzureichen.

(*1) Neue Justiz 10/2003, Baurechtlicher Bestandsschutz im Kleingartenrecht, Aufsatz, Ministerialrat a.d. Dr. Lorenz Mainczyk, Bonn