

# **Kleingärtnerverein „Annafließ“ Strausberg e.V.**

Staatlich anerkannte gemeinnützige Kleingärtnerorganisation

## **Ordnung**

über

**die Durchführung von Bauleistungen zur Errichtung, zum Erhalt und Rückbau  
baulicher Anlagen durch die Gartenfreunde sowie zur Ausführung von  
Auftragsleistungen durch Fachbetriebe an den Gemeinschaftsanlagen in der  
Kleingartenanlage des Kleingärtnervereins „Annafließ“ Strausberg e.V.**

### **- Bauordnung -**

Die vorliegende Bauordnung ist Bestandteil der Gartenordnung und des Pachtvertrages zwischen Verpächter und Pächter.

In Umsetzung der gesetzlichen Grundlagen, Bestimmungen und Rahmenbedingungen für das Kleingartenwesen regelt sie gemäß Punkt 1 der Gartenordnung die Bebauung mit baulichen Anlagen innerhalb der Kleingartenanlage des Kleingärtnervereins „Annafließ“ Strausberg e.V. und dient dem Vorstand zur Wahrnehmung seines Verwaltungsauftrags im Namen des Verpächters. Sie wurde auf der Mitgliederversammlung am 01.03.2008 beschlossen und zuletzt geändert am 10.04.2012.

Die Bauordnung ist nachfolgend gegliedert:

#### **1. Grundsätze zur Beantragung und Ausführung von Bauleistungen**

- 1.1. Grundsätze der Bebauung mit baulichen Anlagen
- 1.2. Bauantrag und Bauausführung

#### **2. Bauleistungen und bauliche Anlagen**

- 2.1. Genehmigungspflichtige Bauleistungen und baulichen Anlagen
- 2.2. Genehmigungsfreie bauliche Anlagen
- 2.3. Verbotene bauliche Anlagen
- 2.4. Gartenlauben
  - 2.4.1. Neubau einer Gartenlaube
  - 2.4.2. Bauleistungen an der Gartenlaube
- 2.5. Weitere bauliche Anlagen

#### **3. Begriffsbestimmungen**

##### **Anlagen**

1. Notiz über die durchgeführte Gartenbegehung
2. Parzellenstammblatt
  - 3.1. Parzellenstammblatt I
  - 3.2. Parzellenstammblatt II
3. Bauantrag
4. Übersicht über die Medien

# **1. Grundsätze zur Beantragung und Ausführung von Bauleistungen**

## **1.1. Grundsätze der Bebauung mit baulichen Anlagen**

- (1) Für die Realisierung des kleingärtnerischen Anliegens im Kleingärtnerverein „Annafließ“ Strausberg e.V. gilt es, u.a. auch Bauleistungen zur Schaffung und Erhaltung von baulichen Anlagen zu erbringen und die dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.
- (2) Dazu wird gemäß Bundeskleingartengesetz unterschieden zwischen Bauleistungen, die der Errichtung, Erhaltung, und Nutzung baulicher Anlagen dienen sowie in genehmigungspflichtige, genehmigungsfreie und verbotene bauliche Anlagen.
- (3) Der Vorstand ist gemäß seines Verwaltungsauftrages verpflichtet, die Übereinstimmung des Bauantrags und gegebenenfalls die zuvor eingeholte bauamtliche Genehmigung mit dem Bundeskleingartengesetz sowie den gültigen Rahmenbedingungen des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V., des Verbandes der Kleingärtner Strausberg und Umgebung e.V. sowie der Bauordnung des Kleingärtnervereins „Annafließ“ Strausberg e.V. zu prüfen und durchzusetzen.

## **1.2. Bauantrag und Bauausführung**

- (1) Wenn die zu errichtende bauliche Anlage nach der Landesbauordnung durch Behörden genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig ist, obliegt dem Pächter/ Bauherren/ Antragsteller nach Erhalt der schriftlichen Zustimmung des Vorstandes die Pflicht zur Einholung der Baugenehmigung beim zuständigen Bauordnungsamt sowie die Aushändigung von einer Kopie der Baugenehmigung des zuständigen Bauordnungsamtes vor Beginn der Bauarbeiten an den Vorstand zwecks Erteilung einer Baugenehmigung durch den Vereinsvorstand..
- (2) Durch den Bauherrn ist beim Vorstand der schriftliche Antrag mit folgenden Bauunterlagen einzureichen:
  - schriftlicher Bauantrag gemäß Muster in einfacher Ausführung
  - Maßstäblicher Antrag mit Lageskizze der baulichen Anlage auf der Parzelle sowie der Grenzabstände; M 1:100 oder 1:50,
  - Maßstäbliche Bauzeichnungen, Ansichten; M 1:100 oder 1:50,
  - Angaben zu den verwendeten Baustoffen,
  - bei Erfordernis Kopie der Baugenehmigung der Behörden/ des Bauordnungsamtes,
  - Übersicht über den Verlauf der Medien (Strom- und Wasserleitung)
  - Besonderheiten,
  - Erforderliche Zwischenlagerung,
  - Art und Weise der Entsorgung,
- (3) Der Antrag auf Baugenehmigung ist frühestens 12 Monate und spätestens bis 3 Monate vor Bauabsicht einzureichen.
- (4) Der Vorstand hat die Bauunterlagen zu prüfen auf:
  - Vollständigkeit im Sinne der Antragstellung,
  - Übereinstimmung des Bauantrages mit dem Bundeskleingartengesetz sowie den geltenden gesetzlichen Regelungen und Ordnungen, insbesondere mit der Landesbauordnung Brandenburg, sowie mit den Ordnungen, Festlegungen und Beschlüssen des Kleingärtnervereins „Annafließ“ Strausberg e.V.
- (5) Der Vorstand hat seine Entscheidung über den Antrag in schriftlicher Form an den Antragsteller zu übergeben. Ablehnungen sind schriftlich zu begründen.
- (6) Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bauerlaubnis durch den Vorstand erteilt worden ist. Die Fertigstellung hat innerhalb von 12 Monaten ab Baubeginn zu erfolgen. Eine Information über den Abschluss der erfolgten Bauleistung hat an den Vorstand zu erfolgen.

- (7) Die erteilte Baugenehmigung erlischt im Regelfall dann, wenn selbst verschuldet durch den Bauherrn nicht bis 12 Monate nach Erteilung mit dem Bauen begonnen wurde. Daraus ergibt sich eine ca. maximal 2-jährige Bauzeit ab Erteilung der Genehmigung bis zur Fertigstellung.
- (8) Ungenehmigtes Bauen ist unzulässig und Vertragsbruch, der rechtliche Schritte nach sich zieht.
- (9) Dasselbe trifft auf Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen und Ausführungsunterlagen, dem Bauantrag überhaupt sowie auf eine spätere Umnutzung zu.
- (10) Im Falle auftretender Verstöße gegen die Bauordnung und/ oder die geltenden Gesetze und Regelungen erfolgen sofortiger Baustopp und die demgemäße Beauftragung zum Rückbau.
- (11) Beauftragt der Vorstand Fachbetriebe mit Auftragsleistungen an baulichen Anlagen der Kleingartenanlage, so gelten die Bestimmungen der Bauordnung analog.

## **2. Bauleistungen und Bauliche Anlagen**

Je nach Merkmal sind die Bauleistungen grundsätzlich beim Vorstand zu beantragen bzw. genehmigungsfreie Bauleistungen anzuzeigen, um zeitnah eine Aktualisierung der Parzellenstammbücher durch den Vorstand vornehmen zu können.

### **2.1. Genehmigungspflichtige Bauleistungen und bauliche Anlagen**

Bauliche Anlagen dürfen nur im Sinne ihrer Zweckbestimmung beantragt, genehmigt und genutzt werden. Im Sinne der vorliegenden Bauordnung gehören zu den genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen folgende:

- Gartenlauben,
- Freiflächen und Terrassen, jedoch ohne Hartverfugung,
- Pergolen,
- Windschutzblenden,
- Gartengrills aus Blähbeton in handelsüblicher Ausführung in den maximalen Abmaßen: Breite: 1,50m; Tiefe: bis 0,80m; Höhe: bis 2,00m; Gewicht: bis 450 kg (ohne Bodenversiegelung und Gründung aus Ortbeton)
- Gewächshäuser (nur Kalthaus) und Folienzelte mit maximaler Grundfläche von 10,00qm und maximaler Firsthöhe von 2,50m im Grenzabstand 1m ;
- befestigte Pavillons,
- Stationär montierte, eingerichtete Antennen bzw. das Anhängen solcher an bauliche Anlagen,
- Zier- und Wasserteiche mit maximaler Fläche von 10,00 qm aus handelsüblichen Kunststoffen, Folien oder Lehm- bzw. Tondichtungen, mit flachem Rand, ohne Entschädigungsschutz und ohne gewerbliche Fischzucht,
- vorgefertigte Kinderschaukeln aus Trage-/ Ständerkonstruktion,
- Erdaufschüttungen, Gruben.

Abweichungen davon bedürfen der Einzelfallprüfung und Genehmigung durch den Vorstand. Grundsätzlich sind bauliche Anlagen mit überschreitenden vorgenannten Normmaßen und Ausführungen hinaus nicht zulässig und daher auch nicht genehmigungsfähig.

### **2.2. Genehmigungsfreie, anzeigepflichtige bauliche Anlagen**

Im Sinne der vorliegenden Bauordnung können ohne Genehmigung, jedoch nur unter Einhaltung der vorgenannten Flächenanteile, folgende Anlagen geschaffen werden. Sie sind anzuzeigen:

- Beet- und Randeinfassungen aus handelsüblichen Holzumrandungen für Beete, Holz- und Steinpalisaden sowie Rasenkanten und Platten aus Kunststoff sowie Beton und Abgrenzungen zu Nachbarparzellen,
- „Steingärten“ als Gestaltungselement oder Einfassung genehmigter Zierteiche,

- Fußwege aus handelsüblichen Rasengittern aus Beton bzw. Kunststoffen oder aus Gehwegplatten; jedoch ohne Hartverfugung, Versiegelung des Untergrundes sowie Unterbeton,
- Folientunnel und Frühbeetkästen,
- Nutzung ausschließlich handelsüblicher Komposter
- transportable Schwimmbecken bis zu 12,00 qm in der Zeit vom 01. Mai und 30. September
- Kinderspielhäuser als ausschließlich zu nutzende Spielgeräte bis zu einer Größe von maximal 2,00 qm Grundfläche und Höhe von maximale 1,25 qm.
- Kinder(spiel)zelte während der Ferien und an Wochenenden

Über die oben genannten Normmaße und Ausführungen hinaus sind bauliche Anlagen nicht zulässig und daher auch nicht genehmigungsfähig bzw. nicht genehmigungsfrei.

### **2.3. Verbotene bauliche Anlagen**

Generell sind alle ungenannten Bauleistungen und bauliche Anlagen verboten. Darunter gehören vorrangig nachfolgend Genannte:

- zweiter Baukörper
- Aufstellen und Nutzen von Garagen, Carports, Containern und Geräteschuppen jeglichen Materials bzw. das Errichten von Park- und Abstellflächen für motorbetriebene Fahrzeuge und Massivbauten
- Ferienhäuser, geschlossene Pavillons
- freistehende Toiletten
- Kleintierställe
- eigen gemauerte Grills, das Umbauen von Grillstätten, das Verlängern von Grills durch Schornsteine sowie das Errichten von Feuerstätten
- fest eingebaute/ massive und über das gesamte Jahr stehende Schwimm- und Planschbecken,
- Terrassen, Freisitz und Wegeflächen aus geschüttetem Beton (Ort- und Unterbeton), Recycling oder ähnlichem zur Versiegelung geeignetem Material
- Überschreitung einer zulässigen Versiegelungsfläche von 10% der Gartenfläche zuzüglich der Grundfläche für die Laube gemäß Punkt 4.1. der Rahmengartenordnung des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V.
- das Normmaß der Gartenlaube überschreitende Auf- und Anbauten sowie Überdachungen,
- Unterkellern der Gartenlaube oder anderer Flächen,
- Herstellen von Bodenplatten, außer für die Laube innerhalb der zulässigen Grundfläche,
- gemauerte Kompost- und Düngebehälter sowie Versiegelung von Flächen, auf denen Komposter stehen oder errichtet werden
- allseitiges Umbauen/ Einbauen von Flächen mit z.B. Windschutzblenden, Brettern, Flechtzäunen, Tafeln und Platten aus Holz, Kunststoff, Metall oder anderer Hartmaterialien sowie nachträgliches Umbauen bestandsgeschützter Anlagen,
- Gruben und Sickergruben im Kleingarten, einschließlich gemauerter ähnlicher Anlagen.

Die Errichtung verbotener baulicher Anlagen zieht deren Rückbau zu Lasten des Pächters nach sich. Da solche Anlagen im Widerspruch zum Bundeskleingartengesetz stehen, können sie die statlich anerkannte Gemeinnützigkeit des Kleingartenvereins gefährden.

### **2.4. Gartenlauben**

Bei ihrer Ausstattung und Einrichtung ist zu beachten, dass Lauben nur einem kurzfristigen Aufenthalt bei behelfsmäßiger gelegentlicher Übernachtung sowie der Aufbewahrung von Gartengerät und sonstigen Gartenutensilien dienen sollen. Ein dauerhaftes Wohnen ist verboten. Gartenlauben und Kleingartenparzellen dürfen weder zum dauerhaften Wohnen ausgestattet sein, noch dazu genutzt werden.

In der vorliegenden Bauordnung des Kleingärtnervereins sind die umfangreichen Bestimmungen enthalten, die sich für die Durchführung von Bauleistungen zur Errichtung, Werterhaltung und Änderung von Gartenlauben vor allem gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes sowie aus den daraus

abgeleiteten Bestimmungen und Festlegungen der vorgenannten Gesetze, Verordnungen, Festlegungen und Beschlüsse ergeben.

### **2.4.1. Neubau einer Gartenlaube**

Aus diesen Bestimmungen ergeben sich für die Errichtung von Gartenlauben folgende Grundsätze:

- auf jeder Parzelle besteht die Berechtigung zur Errichtung nur einer Laube/ nur eines Baukörpers mit Ausnahme der vorgenannten genehmigungsfähigen und genehmigungsfreien baulichen Anlagen,
- die maximale Grundfläche der Laube, einschließlich überdachtem Freisitz, Abort und Geräteraum darf maximal 24,00 qm betragen,
- bauliche Anlagen, die diese Normen überschreiten, sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig und daher nicht zu beantragen,
- Dachüberstand ab 0,50m gilt nach DIN 227 bereits als überdachter Freisitz,
- die maximale Traufhöhe beträgt 2,25m, First- bzw. Dachhöhe 3,50m,
- es sind integrierte Räume für Geräte und Trockentoilette zu berücksichtigen (Schaffung nur eines Baukörpers),
- Unterkellerungen sind verboten,
- Verwendung unzulässiger wie z.B. asbesthaltiger Baustoffe für den Neubau sind nicht gestattet,
- Lauben dürfen in nur einfacher Bauweise, Beschaffenheit und Ausstattung sein und sich nicht zu dauerhaftem Wohnen eignen,
- Lauben müssen ihrer Erscheinung nach dem Gesamtbild der Kleingartenanlage entsprechen,
- Laubenabstand zu den Parzellengrenzen ist mindestens 3,00m,

### **2.4.2. Bauleistungen an der Gartenlaube**

Für die Erhaltung und baulichen Veränderungen von Gartenlauben ergeben sich folgende Grundsätze:

- alle auf die Instandsetzung gerichteten Bauleistungen dürfen den Charakter des bestehenden, schon gar nicht des bestandsgeschützten Baukörpers Laube verändern,
- die genehmigten baulichen Veränderungen zum Auswechseln defekter Bauteile haben mit gleichartigen Baustoffen angemessen zu erfolgen,
- alle zur äußerlichen Veränderung geeigneten Bauleistungen, einschließlich der Neudeckung des Daches, der Schaffung einer neuen „Außenhülle“ der Laube, Einsetzung neuer Fenster und Türen u.ä.m. bedürfen der Genehmigung mit der Maßgabe des Einsatzes gleichartiger, umweltverträglicher und handelsüblicher Baustoffe und der Einhaltung des Gesamtbildes der Kleingartenanlage,
- die Innenausgestaltung sollte in einfacher Ausführung sein,
- bei Laubenumbauten oder/ und Änderungen/ Erweiterungen sind die Festlegungen nach § 20a Bundeskleingartengesetz zu beachten,
- Freiflächen/ Freisitz dürfen maximal an 2 Seiten umbaut werden, ohne Möglichkeiten der Überdachung zu bieten,
- genehmigte Anbauten im Sinne der Ausschöpfung der Grundflächen von Gartenlauben für die Unterbringung von Gartengerät sind in die Laubenaußenhülle zu integrieren,

### **2.5. Weitere bauliche Anlagen**

Die Schaffung weiterer baulicher Anlagen richtet sich nach den genannten Bedingungen in angelehnter Weise.

### 3. Begriffsbestimmungen

Zur Orientierung gelten folgende Begriffsbestimmungen für Bauleistungen und baulichen Anlagen:

- (1) Genehmigungspflicht ist die Pflicht zur schriftlichen Einholung einer Genehmigung durch den antragstellenden Pächter/Bauherren beim Vorstand und gegebenenfalls bei den betreffenden Ämtern.
- (2) Bauherr kann nur der Pächter einer Parzelle der Kleingartenanlage „Annafließ“ Strausberg e.V. sein. Jeder Bauherr hat Ordnung und Sicherheit sowie einen reibungslosen und zügigen Bauablauf zu gewähren, unnötige Störungen und Beeinträchtigungen des Gesamtbildes sowie Personen- und Sachschaden zu verhindern, die fachgerechte und ordnungsgemäße Entsorgung der Bauabfälle sowie die Beseitigung der durch sein Bauen entstandenen Schäden zu sichern. Für Bauleistungen des Vorstandes gelten die Festlegungen analog.
- (3) Bauliche Anlagen sind nach § 2 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung alle durch Bauleistungen mit dem Erdboden verbundenen, aus Bauprodukten hergestellten Anlagen zum Zwecke der überwiegend ortsfesten Nutzung bzw. der durch ihre eigene Schwere auf dem Boden ruhenden oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglichen Anlagen. Nach Punkt 4. Abs. 4.1. der Rahmengenartenordnung des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. sind für bauliche Anlagen folgende maximale Flächenanteile zu berücksichtigen:
  - maximal 24,00 qm Laubenbau, einschließlich überdachtem Freisitz, Abort, Geräteraum und Überdachung,
  - zuzüglich maximal 10% Versiegelung der gesamten Kleingartenfläche z.B. durch Pflasterung, Gehwegplattenverlegung oder ähnlichen Baustoffbelag ohne Verwendung ortsfesten Betons und Hartverfugungen,
  - 1/3-Teilung, dabei ca. 1/3 kleingärtnerische Nutzfläche, 1/3 Rasen und Hecken sowie 1/3 bauliche Anlagen und Bewirtschaftungsfläche (Gartenlaube, Komposter, Gewächshaus...).
- (4) Baukörper im Sinne der Bauordnung sind raumbaubaute bauliche Anlagen mit einer abgrenzenden Außen- und räumlichen Innenfunktion. Im Regelfall entspricht die Gartenlaube dem nur einen zugelassenen Baukörper.
- (5) Umbaute Flächen im Sinne der Bauordnung sind Flächen, deren Seiten mit baulichen Anlagen zwecks Einfassung bzw. Umfassung versehen sind. Sie dürfen keine Möglichkeit zur Überdachung sowie zur Herstellung eines dadurch entstehenden Raumes bieten. Maximal dürfen z.B. Terrassen oder Freiflächen mit 2 Seiten umbaut sein bzw. an eine Laube angrenzen.
- (6) Bauprodukte sind nach § 2 Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung alle Baustoffe, Bauteile und Anlagen zur dauerhaften Errichtung von bzw. zum dauerhaften Einbau in bauliche/n Anlagen, einschließlich der aus solchen Baustoffen und Bauteilen vorgefertigten baulichen Anlagen zur Herstellung bzw. Erlangung der dauerhaften Verbindung mit dem Erdboden. Gleichartigkeit von Bauprodukten bezieht sich auf dieselbe Materialart und –qualität dieser Produkte bzw. deren Angemessenheit. Letzteres trifft vor allem beim Materialaustausch für den Erhalt baulicher Anlagen zu wie beispielsweise beim Austausch von defekten Asbestplatten gegen relevante Baustoffe (Umweltverträglichkeit).
- (7) Bauen und Bauleistungen im Sinne der Ordnung sind alle Tätigkeiten des Bauherrn zur Erhaltung der baulichen Anlagen, ihrer baulichen Änderung, zum Rückbau und Abbruch, einschließlich der Entsorgung des Bauabfalls. Sie bedürfen deshalb, außer der Erhaltung/ Instandhaltung, grundsätzlich der Genehmigung des Vorstandes (in Anlehnung an EStG §48, Abs1 Satz 3 und § 211 Abs.1 SGB III; §§ 1 und 2 Baubetriebsverordnung). Die Kosten für die Organisation, Vorbereitung und Durchführung von Bauleistungen trägt ausschließlich der Bauherr.
- (8) Zwischenzeitliche Lagerung von benötigten bzw. anfallenden Baustoffen, Materialien, Geräten und Bauabfällen auf den Wegen und Plätzen außerhalb des Pachtgrundstückes, jedoch innerhalb der Kleingartenanlage, ist nach Anzeige beim Vorstand behinderungs- und gefahrenfrei maximal 2 Tage in Vorbereitung ihrer unmittelbaren Beräumung möglich. Längerfristige Lagerung bedarf der Genehmigung des Vorstandes.

- (9) Erhaltung sind alle Bauleistungen des Bauherrn zur Werterhaltung/ Instandhaltung der Bausubstanz und deren Gestaltung im Rahmen der technischen Bestimmungen der baulichen Anlage innerhalb der zulässigen Normen. Erhaltungsarbeiten dienen jedoch nicht der baulichen Änderung oder Erweiterung. Komplexe Instandhaltungsarbeiten zur kompletten Erneuerung von Bauteilen sind anzuzeigen.
- (10) Bauliche Änderungen sind alle Bauleistungen des Bauherrn zur baulichen Veränderung und Erweiterung der baulichen Anlage im Rahmen ihrer technischen Bestimmungen und zulässigen Normen. Überschreitungen von Normen sind unzulässig. Die Normen bestandsgeschützter baulicher Anlagen sind bei der Einhaltung von Normen durch Änderung bzw. Schaffung neuer baulicher Anlagen zu berücksichtigen. Bauliche Änderung schließt das geringfügige Auswechseln defekter Bauteile durch gleichartige Bauprodukte ein. Bei bestandsgeschützten Anlagen jedoch darf das Auswechseln nicht zur Veränderung der geschützten Anlage bezüglich ihrer Normen und Bauart führen, da sonst der Bestandsschutz nach § 20a Abs.7 und §18 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz erlischt. Bauliche Änderungen bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand. Zum Bau sind gleichartige Bauprodukte zu verwenden, die dem Anlagetyp und Charakter der baulichen Anlage und der gesamten Kleingartenanlage entsprechen.
- (11) Rückbau sind alle Bauleistungen des Bauherrn zur teilweisen Verkleinerung oder Entfernung von Bauteilen bestehender baulicher Anlagen unter Beachtung der Gewährleistung der technischen Bestimmungen und Funktionsfähigkeit. Überschreitungen von Normen bestandsgeschützter baulicher Anlagen sind beim Rückbau zu berücksichtigen. Rückbau bedarf der Genehmigung durch den Vorstand. Er kann zudem durch den Vorstand angeordnet werden zur:
- Durchsetzung von Normen für bauliche Anlagen auf Grund ihrer vorherigen, nicht genehmigten Überschreitung bzw. der eigenmächtigen Ausführung von Bauleistungen durch Bauherren,
  - Verhinderung von „erschleichendem Bestandsschutz“ ungenehmigter Anlagen,
  - angemessenen Herstellung von Normen der baulichen Anlagen im Rahmen des Pächterwechsels durch den abgebenden Pächter,
  - Verhinderung von Personen- und Sachschaden bei Erkennbarkeit eines baufälligen bzw. schadenverursachenden Bauzustandes.
- (12) Abbruch/ Abriss sind alle Bauleistungen des Bauherrn zur kompletten Beseitigung/ Entfernung baulicher Anlagen. Er bedarf daher der Genehmigung durch den Vorstand. Abbruch kann zudem durch den Vorstand angeordnet werden zur:
- Durchsetzung von Normen auf Grund ihrer vorherigen, nicht genehmigten Überschreitung bzw. der eigenmächtigen Ausführung von Bauleistungen durch Bauherren,
  - Verhinderung von „erschleichendem Bestandsschutz“ ungenehmigter Anlagen,
  - angemessenen Herstellung von Normen der baulichen Anlagen im Rahmen eines beabsichtigten Pächterwechsels durch den abgebenden Pächter,
  - Verhinderung von Personen- und Sachschaden bei Erkennbarkeit eines baufälligen bzw. schadenverursachenden Bauzustandes,
  - Verhinderung der unzumutbaren Weitergabe der baulichen Anlage an einen Nachpächter,
  - Beendigung von Pachtverhältnissen ohne Pächternachfolge mit der Maßgabe der Rückgabe des von sämtlichen baulichen Anlagen komplett bereinigten Pachtgrundstückes/ Parzelle in Anwendung des § 95 BGB – Scheinbestandteil.
- (13) Neubau sind alle Bauleistungen des Bauherrn zur Errichtung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der gültigen zulässigen Normen und Bestimmungen. Neubau setzt die Genehmigung des Vorstandes, die Einholung dafür sämtlicher Zustimmungen und Einreichung der kompletten Unterlagen durch den Bauherrn voraus. Beim Neubau ist der bereits vorhandene Bestand an baulichen Anlagen, einschließlich überschreitender Normen bestandsgeschützter baulicher Anlagen im Interesse der Einhaltung zulässiger Normen zu berücksichtigen. Neubau als Ersatz für Bestandsgeschütztes gibt es nicht. Eine Übertragung des Bestandsschutzes einer ehemals geschützten, aber entfernten baulichen Anlage ist daher auf eine neu gebaute Anlage nicht möglich. Gemäß „Rahmengenartordnung des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V.“ Punkt 4.1. in der Fassung vom 22.06.1997 ist beim Neubau, insbesondere von Lauben, grundsätzlich nur ein Baukörper im Kleingarten zulässig. (vgl. dazu Punkt 2.3 verbotene bauliche Anlagen)

- (14) Bauunterlagen sind alle erforderlichen Dokumente zur Beantragung zum Bauen von baulichen Anlagen. Sie sind bei Einreichung durch den Vorstand auf Vollständigkeit und Gültigkeit zu prüfen. Anderenfalls erfolgen auf Grund des Verstoßes gegen die Ordnung und nicht möglicher Prüfung des Antrages die Rückgabe der Unterlagen sowie die automatische Ablehnung. Die Antragstellung für Bauleistungen beim Vorstand hat nach den beigegeführten Mustern zu erfolgen. Für jede bauliche Anlage ist ein gesonderter Antrag zu stellen.
- (15) Bestandsschutz gilt nach § 18 Abs. 1 und § 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz objektbezogen für zum Zeitpunkt des Errichtens rechtmäßig Zulässiges und Geschaffenes unter der Bedingung der ausschließlich unveränderten Weiternutzung. Er schließt die Befugnis zur Werterhaltung und damit zur Verhinderung des Verfalls ein. Der Bestandsschutz nach Bundeskleingartengesetz bezieht sich vor allem auf bauliche Anlagen der Kleingartenanlage „Annafließ“ Strausberg e.V. vor dem 03.10.1990. Errichtete bauliche Anlagen ab dem 03.10.1990 bis zur Gültigkeit der ersten Gartenordnung haben nur dann Bestandschutz erlangt, wenn sie den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes nicht widersprechen und außerdem rechtmäßig errichtet waren. Überschreitungen der Normen sind generell unzulässig. Das Nutzungsrecht an der Gartenlaube und den anderen bestandsgeschützten baulichen Anlagen braucht jedoch mit Beendigung des Pachtverhältnisses über die Parzelle so nicht fortgesetzt zu werden und kann eine Aufforderung seitens des Verpächters bzw. des von ihm beauftragten verwaltungsbefugten Vorstandes zum Rückbau oder gar Entfernen der baulichen Anlagen durch den Abgebenden nach sich ziehen, allerdings mit der Maßgabe vorheriger Abstimmung mit dem abgebenden Pächter. Bestandsschutz erlischt, wenn die bauliche Anlage baulich verändert wird, nicht mehr vorhanden ist oder der Erfolg ihrer Instandhaltung versagt bleibt. Ersatzbau für bestandsgeschützte bauliche Anlagen gibt es nicht. Hier gelten die Festlegungen für Neubau.
- (16) „Erschleichender“ Bestandsschutz. Bestandsschutz kann auch für 5 Jahre lang, ohne Genehmigung, Geduldetes eintreten. Die Verhinderung dieses „Erschleichens“ setzt jedoch die Möglichkeit zur Kenntnisnahme und zum entsprechenden Reagieren durch den Vorstand voraus. Auf Grund aber des mit dem eigenmächtigen, ungenehmigten, vertragsbrüchig und widerrechtlichen Bauens der Anlagen verbundenen vorsätzlichen Verstoßes durch den Pächter/ Bauherrn wird durch den Kleingärtnerverein „Annafließ“ Strausberg e.V. für dieses Erschleichen grundsätzlich kein Bestandsschutz zuerkannt und die Forderung zur Wiederherstellung der Ausgangssituation durch Rückbau bzw. Abbruch automatisch erhoben. Zudem können verbotene bauliche Anlagen ohnehin keinen Bestandsschutz erlangen
- (17) Dauerhaftes Wohnen im übertragenen Sinne beinhaltet gemäß §7 BGB das ständige Niederlassen an einem amtlich gemeldeten Ort/ Wohnsitz, der den Lebensmittelpunkt desjenigen bildet und geeignet ausgestattet ist, alle Lebensfunktionen an diesem Orte wahrzunehmen bzw. auszuführen. Erforderlich hierfür ist ebenfalls die Aufenthaltsnahme mit dem Willen des dauerhaften Bleibens, ohne ein immer gewolltes Bleiben zu beabsichtigen. In Kleingartenanlagen, wie der Kleingartenanlage „Annafließ“ Strausberg e.V., dominiert nach §1 Bundeskleingartengesetz im Gegensatz zu Dauerkleingärten bzw. Freizeit- und Wochenendgrundstücken mit deren entsprechenden Gebäuden die kleingärtnerische Tätigkeit zur nichterwerbsmäßigen Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf in Verbindung mit Erholung. Eine daher eventuell vorhandene, jedoch nur einfach ausgeführte und ausgestattete Gartenlaube darf daher eine ganzjährige Ausübung aller Lebensfunktionen als wesentliches Merkmal dauerhaften Wohnens nicht zulassen, obgleich eine gelegentliche Übernachtung der Vereinsmitglieder in einer Kleingartenanlage möglich sein kann. Zu den grundlegendsten Merkmalen und Voraussetzungen dauerhaften Wohnens gehören nach derzeitiger Erkenntnis aus den vielfältigen Veröffentlichungen in zusammengefasster Form vor allem:
- Anschluss an das Trink-, und Abwassernetz,
  - Abfallentsorgung am Entstehungsort von Hausmüll,
  - Anschluss an das Elektronetz,
  - mit einer Heizungsanlage ausgestatte Wohnräume,
  - Sanitäreinrichtungen und Einrichtungen zum Waschen, Duschen und/ oder Baden,
  - übliche Wohnraumeinrichtungen, einschließlich des Anschlusses von Geschirrspülautomaten, Kühltruhen, Waschmaschinen etc.
  - Möbeleinrichtungen nach durchschnittlich modernem Standard (Schlaf- und Wohnraummöbel),
  - Anschluss an das Telefon- und Fernmeldenetz,
  - Tele- und Fernsehkommunikationseinrichtungen,
  - Entfaltungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Räumlichkeiten
  - bautechnische Ausführungen mit dem Charakter von Wohnhäusern u.a.m.



### **3. Schlussbestimmungen**

- (1) Bauliche Anlagen mit Bestandsschutz vor Inkrafttreten der vorliegenden Bauordnung sind von der Rückführung zu den Normen durch Rückbau während des laufenden Pachtverhältnisses ausgenommen.
- (2) Vorrangig bei Pächterwechsel ist zunehmend die Erreichung der gesetzlich festgelegten Normen für bauliche Anlagen anzustreben.
- (3) Änderungen bzw. Ergänzungen im Sinne der notwendigen Aktualisierung und Umsetzung der vorliegenden Bauordnung können zwischenzeitlich durch den Vorstand vorgenommen, müssen dann der folgenden Mitgliederversammlung zur beschlussgemäßen Aufnahme vorgelegt werden.

Diese Bauordnung tritt mit Beschluss am 01.03.2008 bis auf Widerruf in Kraft.

Amtssitz des Vereins, den 01.03.2008

### **Anlagen**

- 1. Notiz über die durchgeführte Gartenbegehung**
- 2. *Parzellenstammblatt***
- 3. *Parzellenstammblatt I***
- 4. *Parzellenstammblatt II***
- 5. Bauantrag**
- 6. Übersicht über die Medien**

# 1. Muster Gartenbegehung durch den Vorstand

## **Kleingärtnerverein „Annafließ“ Strausberg e.V.**

Staatlich anerkannte gemeinnützige Kleingärtnerorganisation

### **Notiz**

über  
die durchgeführte Gartenbegehung

Datum: \_\_\_\_\_  
Pächter: \_\_\_\_\_  
Parzelle: \_\_\_\_\_  
Teilnehmer: Pächter: \_\_\_\_\_  
Vorstand: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### **Während der Gartenbegehung wurde Folgendes festgestellt und festgelegt:**

1. Zustand der Parzelle:  gepflegt  mangelhaft  ungepflegt

2. Bauliche Anlagen: Laube: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3. Zustand d. Außenanlagen:  gepflegt  mangelhaft  ungepflegt

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Erteilte Auflagen/ Termin: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. Weitere Bemerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Unterschriften Teilnehmer \_\_\_\_\_

Unterschriften Pächter \_\_\_\_\_

Unterschriften Vorsitzende/r \_\_\_\_\_

## **2. Muster Parzellenstammblatt**

- 3.1. Muster Parzellenstammblatt I**
- 3.2. Muster Parzellenstammblatt II**

### **3. Muster Bauantrag**

## **Kleingärtnerverein „Annafleiß“ Strausberg e.V.**

Staatlich anerkannte gemeinnützige Kleingärtnerorganisation

Absender:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Datum, \_\_\_\_\_

Parzelle:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### **Bauantrag/ Anzeige**

Auswahl: Zutreffendes ankreuzen/ unterstreichen

- Hiermit stelle/n ich/wir den nachfolgenden Antrag auf Durchführung von Bauleistungen:
- Hiermit zeige/n ich/wir nachfolgende genehmigungsfreie Bauleistungen an:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bauliche Änderung/ Erweiterung | <input type="checkbox"/> Rückbau |
| <input type="checkbox"/> Abbruch                        | <input type="checkbox"/> Neubau  |

### **Baubeschreibung:**

1. Gegenstand der Bauleistung \_\_\_\_\_ (oder Anlage)
2. Verwendete Baustoffe \_\_\_\_\_ (oder Anlage)
3. Zwischenlagerung in der Kleingartenanlage  erforderlich von-bis \_\_\_\_\_  
 nicht erforderlich
4. Besonderheiten (Anlage)
5. Art und Weise der Entsorgung der demontierten Altmaterials sowie des Bauabfalls (Anlagen)

### **Anlagen:**

Punkte: 1.; 2.; 4.; 5. in Textform sowie nachfolgende Dokumente:

- Maßstäbliche Lageskizze der baulichen Anlage auf der Parzelle und Grenzabstände
  - Maßstab 1: 50 oder
  - Maßstab 1:100
- Maßstäbliche Bauzeichnungen, Ansichten
  - Maßstab 1: 50 oder
  - Maßstab 1:100
- Kopie der behördlichen Baugenehmigungen (falls erforderlich)
- weitere Übersichten über den Verlauf der Medien (Strom, Wasser)
  - Stromleitungen auf der Parzelle
  - Wasserleitungen auf der Parzelle

Unterschriften:

\_\_\_\_\_

Pächter

\_\_\_\_\_

Pächter

Die Angaben müssen der Bauleistung angemessen sein.

## **4. Muster Übersicht über Medien auf der Parzelle**

### **Kleingärtnerverein „Annafließ“ Strausberg e.V.**

Staatlich anerkannte gemeinnützige Kleingärtnerorganisation

1. Übersicht über den Verlauf der Wasserleitungen auf der Parzelle
2. Übersicht über den Verlauf der Stromkabel auf der Parzelle

Die Verläufe der Medien sind von allen Pächtern auf der maßstabgerechten Lageskizze der Parzelle einzutragen und dem Vorstand zwecks Präzisierung in den Stammlättern zu übergeben.

Dabei sind für die Wasserleitungen blaue Linien und für die Stromleitungen rote Linien zu verwenden.

Durch jeden Pächter sind auf den Parzellen die Zugänge zu den Absperrventilen der Wasserversorgung jederzeit frei und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten sowie außerdem durch eine eindeutige Markierung kenntlich zu machen.