

Verfahrensweise zur rechtssicheren Durchsetzung von berechtigten Rückbauforderungen bei rechtswidrigen Baulichkeiten

Im Handbuch für Vorsitzende und Vorstände sind in Anlage 14 die Anforderungen an die Errichtung von Baulichkeiten beschrieben. Dennoch ist es Alltag in den Kleingartenvereinen, dass einzelne Pächterinnen und Pächter diese Anforderungen missachten.

Es gilt der Grundsatz: Auch wenn etwas bisher geduldet wurde, ist der die Verletzung Verursachende aus seiner Verantwortung dafür nicht entlassen, er hat gegen freiwillig eingegangene Verpflichtungen verstoßen, egal ob den Vorstand eine gewisse Mitschuld trifft oder nicht. Für all das, was der Kleingärtner auf seiner Parzelle errichtet hat, ist und bleibt er Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten.

Für eine rechtssichere Durchsetzung von berechtigten Rückbauforderungen ist nachfolgende Verfahrensweise zu berücksichtigen:

1. Bei Feststellung eines Verstoßes ist dieser zu dokumentieren (Foto) und aktenkundig (Akttenotiz) zu machen.
2. Überprüfung des Bestandsschutzes nach § 20a Absatz 7 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) anhand vorhandener Bauunterlagen und weitergehenden Genehmigungen.
3. Anschreiben an Pächter*in mit Darstellung des Verstoßes und Aufforderung zur schriftlichen Stellungnahme.
4. Durchführung eines Gespräches mit Pächter*in zur Feststellung des Verstoßes und schriftlichen Stellungnahme. Inhalt des Gespräches aktenkundig festhalten.
5. Aufforderung zum Rückbau mit konkreter Beschreibung notwendiger Maßnahmen und Terminsetzung.
6. Überprüfung der Rückbauforderung unter Einhaltung der Terminsetzung.
7. Bei Nichteinhaltung der Rückbauforderung und Terminsetzung Erarbeitung einer Abmahnung nach BKleingG.
8. Zustellung der Abmahnung entsprechend dem Pachtvertrag an Pächter*in.
9. Bei weiterer Nichterfüllung der Rückbauforderung Information an den Zwischenverpächter (Kreisverband der Gartenfreunde Schwerin e.V.) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen.
10. Erneutes Gespräch mit Pächter*in durch Verein und Verband mit Hinweis auf die Konsequenzen bei weiterer Nichterfüllung der Rückbauforderung (Kündigung des Pachtvertrages, Information an untere Kleingartenbehörde, Weiterleitung an untere Bauaufsichtsbehörde zur Eröffnung eines kostenpflichtigen ordnungsbehördlichen Verfahrens).

11. Zustellung einer zweiten Abmahnung mit letztmaliger Aufforderung zum Rückbau entsprechend bereits getroffener Festlegungen.
12. Bei weiterer Nichterfüllung der Rückbauforderung durch den Pächter*in erfolgt die Übergabe des gesamten Vorgangs an die untere Bauaufsichtsbehörde.