



## **Ordnung/ Bauordnung**

### **Über die Zustimmung zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Kleingärten**

(Fassung von 2005)

inkl. Ergänzungen von 2021 (Trampoline, Hochbeete  
und andere Bauanlagen)  
2023 (Photovoltaikanlagen)

- Infoschreiben,
- allgemeiner Bauantrag,
- Bauantrag zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

## Ordnung

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

(Im Zusammenhang neuer gesetzlicher Richtlinien, unter anderem mit der Sächsischen 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.

##### *§ 95. (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 Grundstückes, 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 aller 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 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 Einrichtung baulicher Anlagen in Kleingärten zu beachten. Dabei geht es auch darum, 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 Mitgliederversammlungsbeschluss 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 die Errichtung von baulichen Anlagen in den Parzellen anzuwenden.

## (3) Grundsätzliche Bestimmungen

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

### *Bundeskleingartengesetz (BkleinG)*

*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 überdachten Freisitzes 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 Festlegung 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 Baumaßnahmen gegenüber dem Zwischenpächter anzuzeigen und bestätigen zu lassen. Diese Forderung ergibt sich aus der Verantwortung gegenüber dem Eigentümer, um einer möglichen Veränderung der Pachtgrundlage vorzubeugen.

Ohne Zustimmung darf mit der Errichtung nicht begonnen werden.

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

<sup>\*)</sup> 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 bebauungstechnischer Richtlinien sind einzuhalten.



- b) Die Laube ist in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes 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 m<sup>2</sup> 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 Installation 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 Fertiglauben 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 überdachten Freisitzes 24 m<sup>2</sup> 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 begehbare Gewächshaus bzw. Folienzelt von max. 8 m<sup>2</sup> 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 übersteigen.
- 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 m<sup>2</sup> 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. Kinderbecken 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 Kleingartenvereins zunächst ein mündlicher Antrag auf Errichtung eines Bauwerks zu stellen.  
Bei einer Vorortbesichtigung entscheidet der Vereinsvorstand über die Rechtmäßigkeit des geplanten Vorhabens. Für den Laubenbau werden 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 bei der Errichtung der unter (5) a) genannten Baulichkeiten.
- b) Abgabe des Antrages auf Bauzustimmung beim Vereinsvorstand erfolgt 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 dem 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 prüfen.
- 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 einschließlich deren genehmigten Ausstattung genießen Bestandsschutz. Auflagen, die sich aufgrund von Gesetzesänderungen und gesetzlichen Bestimmungen bzw. örtlicher Satzungen ergeben, sind entsprechend der Festlegung 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.*

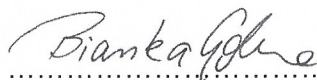
- a) Vorhandene alte Baulichkeiten sind im Zeitraum von drei Monaten nach Fertigstellung der neuen Laube abzureißen und zu entsorgen.

(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 01. 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

  
.....

i.V. Bianka Gothe  
Vorsitzende / Geschäftsführerin  
Regionalverband der Gartenfreunde Freiberg e.V.



- a) BGB, Bürgerliches Gesetzbuch
- b) Bundeskleingartengesetz (BkleinG)  
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  
LSK Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. 1. Auflage 1998
- f) Unterpachtvertrag für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten in neuester Fassung
- g) Dr. Rudolf Trepte  
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.  
„Kleingarten und Baugenehmigung“ 3. Januar 2005

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



## **Ergänzungen zur Ordnung über die Zustimmung zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Kleingärten vom 05.02.2005 (Februar 2021)**

### **(1) Hochbeete im Kleingarten**

Hochbeete sind bereits in vielen Gärten anzutreffen. Sie sind in den Baumärkten erhältlich oder werden nach eigener Kreativität gebaut.

Sie bieten einen alternativen Anbau von Gartenerzeugnissen und gehören zur kleingärtnerischen Nutzung der Parzellen durch den Pächter gemäß § 1 Abs. 1 des BKleingG. Auch bei erwiesenen Bodenbeeinträchtigungen sind Hochbeete eine Alternative. Nach der im Freistaat Sachsen geltenden Sächsischen Bauordnung (SächsBO), die in KGA im Wirkungsbereich des SLK wegen ihres Rechtsstatus (KGA im Sinne § 1 Abs.1 BKleingG) zur Anwendung kommt, sind Hochbeete zu den baulichen Anlagen im Sinne § 2 Abs. 1 zu zählen.

*“Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Gemäß § 61 Sächs BO sind diese Vorhaben zwar verfahrensfrei und bedürfen keiner Genehmigung durch die zuständige örtliche Baubehörde, jedoch tritt an diese Stelle die Bauordnung des Regionalverbandes und die unabdingbare Erlaubnis des Vorstandes des KGV in Form einer schriftlichen Zustimmung, die seitens des Pächters vor Baubeginn einzuholen ist.*

Weitere Regelungen sind:

- Die Gesamtfläche aller Hochbeete sollte maximal 10 m<sup>2</sup> betragen, jedoch 5 % der Parzellenfläche nicht überschreiten.
- Zur Nachbarparzelle ist ein Mindestabstand von 0.80 m einzuhalten
- Die Seitenflächen der Hochbeete dürfen nicht aus Mauerwerk, Beton, Gasbeton oder anderen massiven Baustoffen bestehen.
- Hochbeete dürfen keine Fundamente oder einbetonierte Pfosten haben.
- Konterminiertes, mit Farbe, giftigen Lasuren oder Ölen behandeltes Holz darf nicht verwendet werden.
- Die Höhe der Hochbeete sollte maximal 1.00 m betragen

### **(2) Trampoline**

Gemäß Rahmenkleingartenordnung des LSK sind “große Trampoline” nicht erlaubt. Als Sportgerät deklarierte Trampoline gehören nicht in den Kleingarten.

In den Kleingartenanlagen sollte man die Natur bewusst erleben und den Kindern werden viel interessantere Beschäftigungsmöglichkeiten geboten.

So können sie lernen, wie gesundes Obst und Gemüse wächst, sie lernen die Tierwelt kennen und sammeln wertvolle Erfahrungen im Umgang mit der Natur.

Bei großen trampolinen, die oftmals ganzjährig im Garten stationiert sind, wird das Material schneller

spröde, und die Sicherheit der Geräte nimmt ab. Nach Unwettern kommt es immer wieder vor, dass durch losgerissene Teile Schäden, auch in den Nachbarparzellen, entstehen.

Um dennoch eine Nutzung von Trampolinen nicht gänzlich auszuschließen und die Charakteristik der Kleingartenanlagen zu erhalten, sind Trampoline bis maximal **1.50 m Durchmesser** statthaft.

### **(3) Baumhäuser**

Unabhängig davon, dass in unseren Kleingartenanlagen hohe bzw. "baumhausfähige" Bäume eher selten sind, wurden in der Vergangenheit oft Baumhäuser errichtet, ohne die erforderliche Erlaubnis dazu einzuholen.

In diesem Zusammenhang muss man exakt zwischen Spielhaus, welches mit einer Größe von 3,00 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von etwa 1,70 m ebenerdig wohl weniger Gefahren birgt und einem Baumhaus in "spezifischer" Höhe unterscheiden.

In jedem Fall sind Baumhäuser als bauliche Anlage einzustufen, für die Zustimmung des Vorstandes erforderlich ist.

Völlig klar ist auch, dass das Gefahrenrisiko der Nutzung im vollen Umfang, wie auch bei der Nutzung von Trampolinen, durch den Unterpächter zu tragen ist.

**Für alle unter (1) bis (3) genannten Baulichkeiten und Spielgeräte gilt:**

**Ist der Grund der Nutzung nicht mehr gegeben, muss ein sofortiger Rückbau erfolgen.**

**Eine artfremde Nutzung ist nicht gestattet.**

### **(4) Tiny Houses**

Aus gegenwärtigem Kenntnisstand sind Tiny Houses in Deutschland nicht erlaubt.

In Deutschland ist es nicht möglich, diese "Häuser" ohne Baugenehmigung einfach auf ein Grundstück zu setzen.

Das Tiny House wird als Gebäude eingestuft, da in der Regel in solchen "Baulichkeiten" ein dauerhaftes Wohnen möglich ist.

Das Aufstellen von Tiny Houses ist in den Kleingartenanlagen unseres Verbandes verboten.

Verboten ist auch:

- das Aufstellen von Saunen aller Art
- das Parken und Unterstellen von Campinganhängern und Wohnmobilen aller Art

### **(5) Schlussbestimmung**

Diese Ergänzung wurde vom Vorstand des Regionalverbandes am 10.03.2021 beschlossen und ist ab 11.03.2021 in allen Kleingärtnervereinen des Verbandes verbindlich anzuwenden.



**Ergänzungen zur Ordnung über die Zustimmung zur Errichtung,  
Änderung und Nutzungsänderung  
baulicher Anlagen in den Kleingärten vom 05.02.2005  
(September 2023)**

**Errichtung von Photovoltaikanlagen in Kleingärten**

**Merkblatt**

Das Interesse ist groß, seinen Strom selbst zu erzeugen und dabei vermeintlich Geld zu sparen. Dabei ist eine Photovoltaikanlage gewiss keine Anschaffung fürs Leben, sondern wird auch Folgekosten nach sich ziehen. Dennoch kann eine solche Anlage, besonders im ländlichen Raum, die einzige Möglichkeit sein, dem Kleingärtner Arbeitsstrom zur Verfügung zu stellen. Hierfür wären Gemeinschaftsanlagen anzuraten.

Das sollten sich Kleingärtner überlegen:

Die Frage, ob sich eine Solaranlage im Kleingarten lohnt, ist nicht nur aus finanzieller Sicht, sondern auch technisch und rechtlich abzuwägen.

Ist es sinnvoll, auf einer Kleingartenparzelle, die normalerweise unbewohnt ist teure Technik zu installieren?

Die Anschaffungskosten könnten sich nicht rentieren, insbesondere wenn die Stromkosten bereits niedrig sind. Wie lange dauert es, bis sich die Anlage amortisiert?

Der nächste Punkt der Betrachtung sollten die Rechtmäßigkeit und technische Regeln zur Errichtung einer Photovoltaikanlage (Solaranlagen) sein.

Auszug aus dem Bundeskleingartengesetz:

§ 3 Kleingarten und Gartenlaube

(2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Gemäß dem Kommentar zum Bundeskleingartengesetz der Auflage 12 ist der Anschluss einer Gartenlaube an das Elektrizitätsnetz unzulässig, da hierdurch die Möglichkeit zum Wohnen begünstigt wird. Eine Nutzung der Elektrizität als Arbeitsstrom dient der kleingärtnerischen Nutzung und ist zu befürworten. Eine Photovoltaikanlage stellt jedoch nur eine andere Art der Stromgewinnung dar und kann aus diesem Grund nur zur Gewinnung von Arbeitsstrom dienen. Ein großer Teil der Gartenlauben im Einzugsgebiet des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. verfügt noch über eine Stromanlage, welche vor dem 03.10.1990 errichtet wurde. Deren Bestandsschutz erlischt mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage. Dessen sollte sich der Antragsteller bewusst sein.

Das Errichten einer Photovoltaikanlage für eine Gartenlaube stellt eine bauliche Veränderung dar und ist beim Vereinsvorstand oder dem Verband, gemäß der vertraglichen Situation vor Ort, zu beantragen. Erst mit Genehmigung darf mit der Errichtung begonnen werden.

Zu Bedenken sind die Erfordernisse der Statik, wobei die Eigenlast des Solarpanels auf Grund seines Gewichts vernachlässigt werden kann, jedoch die zu erwartenden Windlasten als nicht unerheblich anzusehen sind. Das Solarpanel wird mittels Dachhaken befestigt, welche einen Abstand des Solarpanels zur Dachhaut ergeben. Nachfolgend die Aussage eines Herstellers zur Befestigung auf dem Dach: Zwar dürfte die Belastung durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach bei den meisten Schrägdächern kein Problem darstellen, doch eine Überprüfung sorgt generell für mehr Sicherheit. Insbesondere bei Flachdächern oder in Lagen mit verstärktem Wind- oder Schneeaufkommen ist eine Berechnung der Statik vor der Installation der PV-Anlage in jedem Fall sinnvoll.

Eine Genehmigung einer Inselanlage, mit einem Solarpanel auf einem Dach, kann ohne eine ausreichende Statik nicht erteilt werden. Daraus ergibt sich eine Prüfung der Befestigungssituation des



Daches durch den zugelassenen Statiker.

Das Aufstellen eines Solarpanels auf der Parzelle abseits der Gartenlaube ist unzulässig, da diese einem Bauwerk gleichzusetzen sind und ein weiteres Bauwerk außer der Gartenlaube mit 24 m<sup>2</sup> nicht genehmigungsfähig ist. Der Anbau an die Bestandslaube bei einer Gesamtfläche der Solarpanelen plus der Laube von 24 m<sup>2</sup> ist mit einer erbrachten gültigen Statik möglich.

Der maximal mögliche Stromertrag richtet sich nach dem Standort der PV-Anlage. Nicht nur die Ausrichtung des Dachs, sondern auch die Neigung und Verschattungen sind zu beachten.

Die Akkus sind als ein großer Schwachpunkt anzusehen, besonders in Hinsicht auf ihre Hitzeverträglichkeit. So können Umgebungstemperaturen von über 60 Grad Celsius bereits zu Problemen führen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, einen Montageort mit einer stabilen Umgebungstemperatur unter 50 Grad Celsius zu wählen. Es ist nicht zulässig, auf gepachtetem Kleingartenland Strom zu erzeugen, um diesen entgeltlich ins öffentliche Netz einzuspeisen oder anderen Nutzern zu verkaufen. Gleiches gilt für die Überlassung oder Vermietung von Dach- und andere Flächen zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen. Bei der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen sind die Vorschriften und Richtlinien des Versorgungsunternehmens zu beachten, können aber örtlich abweichen. Grundsätzlich ist die Errichtung einer genehmigungsfähigen Photovoltaikanlage als Gemeinschaftsanlage oder Insellösung des Pächters nur durch eine zugelassene Fachfirma durchzuführen

Was kann empfohlen werden:

#### Verein:

Eine Photovoltaikanlage kann durch den Verein errichtet werden, wenn die Kleingartenanlage

- nicht ans öffentliche Netz angeschlossen ist und ein Anschluss nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist. Es kann über eine Insellösung, d.h. eine selbstständige und von außen abgeschlossene Photovoltaikanlage, Arbeitsstrom für Gemeinschaftsflächen und Kleingärten angeboten werden.

- ans öffentliche Netz angeschlossen ist und das Vereinseigentum (Vereinshaus/ -laube, Projektgarten u.dgl.) aus ökologischen Gründen mittels Solarenergie versorgt werden soll

- eine Sanierung der bestehenden Stromanlage unwirtschaftlich ist und deren Rückbau notwendig ist.

Die Entscheidung über die Installation einer Photovoltaikanlage trifft der Verpächter, unabhängig davon, ob vom Grundstückseigentümer eine Zustimmung eingeholt werden muss.

Der Verein muss Inbetriebnahme, Stilllegung sowie technische Änderungen der Photovoltaikanlage und des Batteriespeichers ins Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur eintragen.

Der Installationsbetrieb meldet die Anlage beim Netzbetreiber an. Der Netzbetreiber nimmt den überschüssigen Strom ab. Dazu ist eine unentgeltliche Abgabe des Stroms zu vereinbaren.

#### Versicherung der Photovoltaikanlage:

Die Gruppenverträge des LSK für Vereinshaus- und Laubenversicherungen schließen aktuell Risiken im Zusammenhang mit PV-Anlagen aus. **Die Zustimmung zur Errichtung einer PV-Anlage setzt den Abschluss einer entsprechenden Versicherung voraus**, die die Risiken der Errichtung und Nutzung einer PV-Anlage angemessen abdeckt. Vor Inbetriebnahme einer PV-Anlage und auf Verlangen des Vorstandes, haben deren Betreiber dem Vereinsvorstand den Versicherungsschutz nachzuweisen.

Eine Photovoltaikanlage kann durch den Unterpächter errichtet werden:

- ohne vorherige Zustimmung durch den Verpächter/ Vorstand
- Microanlage mit einer max. Solarmodul-Fläche von 600cm<sup>2</sup>
- Die Gesamtfläche mehrerer Microanlagen darf 1000 cm<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Nach Zustimmung durch den Verpächter/ Vorstand:

- Minianlagen mit einer max. Fläche aller Solarmodule von 4 m<sup>2</sup>, einer Spannung von max. 60 V DC sowie einer Leistung von max. 600 Wp
- Diese sind grundsätzlich auf dem Laubendach zu installieren und müssen jederzeit wieder zurückgebaut werden können. Wenn dies aufgrund einer vom Pächter nicht beeinflussbaren Schattenlage der Laube nicht sinnvoll ist, kann davon abgewichen werden.



- Die einzelnen Komponenten der Anlage können in der Laube untergebracht werden;  
der Einsatz von offenen Blei-Säure-Batterien sowie Nickel-Cadmium-Akkumulatoren ist verboten

Die Einspeisung von Strom aus einer Photovoltaikanlage in eine vorhandene Elektroanlage in einer Kleingartenlaube ist verboten. Die Erweiterung oder der Ersatz der bisherigen Stromversorgung führt zum Verlust des, gem. § 20a Nr. 7 BKleingG bestehenden Bestandsschutzes der Elektroanlage

#### Pächterwechsel:

Eine PV- Anlage, incl. deren Komponenten werden bei einem Pächterwechsel nicht bewertet und eine formlose Übergabe vom abgebenden an den nachfolgenden Unterpächter durch eine freie Vereinbarung ist nicht zulässig.

Ein Nachpächter muss selbst eine Zustimmung zur Errichtung bzw. weiteren Nutzung einer vorhandenen Anlage stellen und darf diese erst nach vorliegender Zustimmung in Betrieb nehmen.

Bei Verstößen gegen die Bestimmungen dieser Bauordnung ist der Verpächter jederzeit berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen. Dies betrifft insbesondere alle Verstöße, die den Bestandsschutz der Laube bzw. deren Ausstattung zur Folge haben können.

#### Schlussbestimmung

Diese Ergänzung wurde vom Vorstand des Regionalverbandes der Gartenfreunde Freiberg e.V. am 04.09.2023 beschlossen und ist ab 05.09.2023 in allen Kleingärtnervereinen des Verbandes verbindlich anzuwenden.

Quellenverzeichnis:

<https://www.hausjournal.net/wp-content/uploads/kleingarten-laube-zu-gross-300x200.jpg>

## Antrag zur Errichtung einer Gartenlaube oder anderer Bautätigkeit

Nach dem Bundeskleingartengesetz § 3 Abs. 2 kann im Kleingarten nur ein Bauwerk (z.B. Laube) errichtet werden, dies auch nur in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, einschließlich überdachtem Freisitz.

Die §§ 29-36 des Baugesetzbuches, §§ 6, 59 – 62 SächsBO, §§ 9, 17, 18 SächsNRG sowie die Regelungen im Sinne des Punktes 3.3 der Rahmenkleingartenordnung des LSK bleiben dabei unberührt. Gartenlauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Vor Baubeginn ist der Vorstand des Kleingärtnervereines über die beabsichtigte Errichtung eines Bauwerkes zunächst mündlich in Kenntnis zu setzen. 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. Bei den übrigen Maßnahmen erfolgen ähnliche Festlegungen.

Die Ergebnisse dieser Absprache fließen in den schriftlichen Bauantrag ein.

Nach der Absprache erfolgt die schriftliche Beantragung des Bauvorhabens, dabei ist der entsprechende Vordruck (Teil III Anlage 9-3), in dreifacher Ausfertigung, zu nutzen.

Dem Antrag sind beizufügen:

- **Vermaßte Lageskizze der geplanten Laube innerhalb der Parzelle mit:**
  - Standort der Laube innerhalb der Parzelle (lt. Absprache mit dem Vereinsvorstand)
  - Angaben über Abstände zu vorhandenen Hochspannungsleitungen, Heiztrassen, unterirdisch verlegten Leitungen und Erdkabel;
  - Abstandsangaben der Laube (lt. Absprache mit dem Vereinsvorstand)
    - Abstand Laube zu anderen Lauben, in der Regel mindestens 2,50 m,
    - Abstand Laube zur Außengrenze der Kleingartenanlage, in der Regel mind. 3 m;
- **Bauzeichnung mit:**
  - Angaben zu Gebäudehöhe, -breite, -tiefe;
  - Angaben zur Tiefe des überdachten Freisitzes/Terrasse; (Dachüberstände tiefer als 0,60 m sind insgesamt als überdachter Freisitz zu werten).
  - Angaben zur Tiefe des Vorderdaches;
  - Angaben zu Standort und Art der Toilette (Bio- oder Trockentoilette);
  - Angaben zum Standort der Gartengeräte in der Laube;
- **statische Berechnung:**

Wird eine Gartenlaube im Selbstbau errichtet, so ist der Bauwillige verpflichtet, eine statische Berechnung von einem dafür staatlich zugelassenen Fachmann fertigen zu lassen. Diese ist in Kopie dem Bauantrag beizufügen.

Für die Standsicherheit des Bauwerkes ist der Bauwillige selbst verantwortlich.
- **zu beachten ist weiterhin:**
  - Wasserver- und -entsorgungsanlagen in der Laube sind nicht zulässig;
  - Unterkellerung ist nicht statthaft.
  - Abriss und Entsorgung von noch vorhandenen Baulichkeiten innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Laube (Es ist nur eine Baulichkeit pro Parzelle statthaft!);

Für die Ausführung der Fundamentierung und Beschaffenheit aller tragenden Teile sollte der jeweilige Pächter fachkundige Hilfe einholen (befähigten Bauingenieur, Projektant).

**Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung durch den Zwischenpächter vorliegt, die Unterlagen sind aufzubewahren und ggf. dem Nachnutzer zu übergeben.**



# Antrag zur Errichtung bzw. Veränderung von baulichen Anlagen

(dreifache Ausfertigung)

## Bauantrag

Kleingartenanlage: .....

Parzellennummer: ..... Parzellengröße: ..... m<sup>2</sup>

### Bauherr

Name, Vorname	Telefon
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

### Vorhaben

<input type="checkbox"/> Laubenneubau	<input type="checkbox"/> Gewächshaus	<input type="checkbox"/> Pergola	<input type="checkbox"/> sonstiges
<input type="checkbox"/> Laubenerweiterung	<input type="checkbox"/> Freisitz	<input type="checkbox"/> Rankgerüst	

### Teile des Baues

### Baustoffe, Bauteile, Bauarten

Gründung (Fundamentart)	
Frischhaltegrube (max. 1 m <sup>3</sup> )	
Einsatz von Fertigteilen	
Baubeginn:	voraussichtliches Bauende:
Voraussichtliche Baukosten	
Selbstbau (statische Berechnung beifügen)	
tragende Teile (z.B. Wände)	
Decken	
Tragwerk des Daches	
Dachhaut	
Fenster	
Türen	
sonstige ergänzende Angaben	

**Für die Verkehrssicherungspflicht haftet der Bauherr.**

.....  
Datum, Unterschrift des Antragstellers

.....  
Gebühr entrichtet am, Unterschrift Antragnehmer

Anlage: Bauzeichnung, bzw. Unterlagen des Herstellers, Lageskizze, ggf. statische Berechnung

## Genehmigungsvermerk des Vorstandes

1. Antrag entgegengenommen von ..... am .....
2. Der Antrag wurde am ..... in der Vorstandssitzung beraten.
3. Der Antrag wird in vorliegender Form  ohne Auflagen  mit nachfolgenden Auflagen genehmigt.
4. Auflagen: .....  
.....  
.....  
.....
5. Die Maßnahme sollte bis zum ..... abgeschlossen sein.
6. Nach erfolgter Fertigstellung ist der Vorstand zu benachrichtigen.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

Durch den Vorstand wurde die Maßnahme am ..... abgenommen

ohne Beanstandungen       mit nachfolgenden Auflagen

.....  
.....  
.....

.....  
Unterschrift des Vorstandes bzw. des Beauftragten



# Regionalverband der Gartenfreunde Freiberg e.V.

## Antrag zur Errichtung einer Photovoltaikanlage

Kleingärtnerverein

.....“ e.V.

### **Vorhaben**

- Errichtung einer PV-Anlage auf einer Gemeinschaftsfläche
- Errichtung einer PV-Anlage im Kleingarten

### **Bauherr/Lage des Vorhabens**

Name, Vorname:	Telefon:
	Mail:
Gemarkung/Flurstück (Vorhaben auf Gem. – flächen):	Parzelle/Nachbarparzelle (Vorhaben im Kleingarten):
Geplanter Baubeginn:	Voraussichtliches Bauende:
Wird die Anlage/der Kleingarten mit Strom versorgt, durch wen?	
Was soll versorgt werden?	
Planung erfolgt durch	
Installation erfolgt durch	

### **Anlagen**

- Nutzungskonzept der zu errichtenden Anlage
- Lageplan der Kleingartenanlage mit Standort des Vorhabens
- PV-Anlage im Kleingarten: Parzellenplan mit Abstandsmaßen zu Gehölzen u. baulichen Anlagen
- Herstellerunterlagen und Zertifikate
- Planungsunterlagen/Datenblatt für den Anschluss für Stromerzeugungsanlagen
- Stellungnahme des Vereins bei Vorhaben im Kleingarten
- Antrag für eine Haftpflicht- und eine Laubenversicherung unter Einfluss einer PV-Anlage

### **Für die Verkehrssicherung haftet der Bauherr.**

.....  
Datum und Unterschrift des Antragstellers

.....  
Antrag erhalten: Datum und Unterschrift des Vorstandes des KGV

# Regionalverband der Gartenfreunde Freiberg e .V.

## Genehmigungsvermerk des Vorstandes

1. Antrag entgegengenommen von ..... am .....
2. Der Antrag wurde am ..... in der Vorstandssitzung beraten.
3. Der Antrag wird in vorliegender Form   ohne Auflagen   mit nachfolgenden Auflagen genehmigt.
4. Auflagen: .....  
.....  
.....
5. Die Maßnahme sollte bis zum ..... abgeschlossen sein.
6. Nach erfolgter Fertigstellung ist der Vorstand zu benachrichtigen.  
.....

Datum

Unterschrift

Durch den Vorstand wurde die Maßnahme am ..... abgenommen

ohne Beanstandungen   mit nachfolgenden Auflagen

.....  
.....  
.....

.....  
Unterschrift des Vorstandes bzw. des Beauftragten

Stand September 2023