



Solaranlagen (Balkonkraftwerke) in Kleingartenanlagen

Bei der Beantwortung der Frage, ob man als Pächter Photovoltaikanlagen in Kleingartenanlagen nutzen bzw. als Verpächter die Nutzung von Photovoltaikanlagen zulassen soll, müssen verschiedene rechtliche Aspekte berücksichtigt werden.

Nach § 1 Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten eine Grundstücksfläche, die kleingärtnerisch genutzt wird und in einer Kleingartenanlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen, Vereinshäusern u. a. zusammengefasst sind. Die kleingärtnerische Nutzung umfasst die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und die Erholungsnutzung.

Die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung als ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist ein zentrales Merkmal des Kleingartens. Gartenbauerzeugnisse i. S. dieser Regelung sind Obst, Gemüse und andere (gartenmäßig gewonnene) Früchte, z. B. Kräuter. Der BGH hat diese Auslegung in zwei Entscheidungen bestätigt und ausdrücklich festgestellt, dass die „Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen“ ein zentrales Merkmal des Kleingartens ist. Die Notwendigkeit der Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten als zwingende Voraussetzung der kleingärtnerischen Nutzung und damit der Kleingarteneigenschaft gibt sich aus den verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Beschränkungen, denen Eigentümer von Kleingartenland unterliegen, insbesondere also aus der höchst zulässigen Pacht, der sich am ortsüblichen Pachtpreis im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

Dementsprechend dürfen nach § 3 Abs. 2 BKleingG Gartenlauben keine Ausstattung und Einleitung haben, die auch nur zu einer regelmäßigen Wohnnutzung, etwa an den Wochenenden, einlädt. Aus diesem Grund stellt nicht nur die Errichtung einer zum Wohnen geeigneten Gartenlaube insgesamt eine Verletzung des Pachtvertrages dar, sondern schon jede einzelne Maßnahme, die zur Schaffung der Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wohnen beiträgt. Ausgeschlossen sind daher in Lauben alle Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, die dem Wohnen dienen. Das gilt grundsätzlich auch für Photovoltaikanlagen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine andere Art der Stromgewinnung. Photovoltaikanlagen gehen auch über eine einfache Ausführung der Laube hinaus.

Zwar kann die Versorgung einer Gartenlaube im Einzelfall bestandsgeschützt sein, doch schützt der Bestandsschutz nur den jeweiligen Bestand. Der Bestandsschutz verliert daher seine Wirksamkeit, wenn die geschützte Einrichtung nicht mehr vorhanden ist oder geschützte Nutzung nicht nur vorübergehend, sondern endgültig aufgegeben wird). Das ist bei einer Umstellung der Versorgung einer Parzelle und der bisher bestandsgeschützt mit Strom versorgten Gartenlaube auf eine Fotovoltaikanlage zu bedenken.

Soweit Elektrizität als „Arbeitsstrom“ zum Betrieb von Gartengeräten genutzt wird, dient sie der kleingärtnerischen Nutzung und ist aus kleingartenrechtlicher Sicht zulässig. Das gilt auch für den Strom aus Fotovoltaikanlagen. Hier ist auch § 3 Abs. 1 S. 2 BKleingG zu beachten, wonach bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden sollen. Die Eigenproduktion des Arbeitsstroms auf der jeweiligen Parzelle, ohne Verlegung von Leitungen in der Kleingartenanlage und des Bezugs von Elektrizität aus nicht nachhaltigen Rohstoffen dient jedenfalls dem Umweltschutz. Ein Kleingartengebiet dient baurechtlich nicht der baulichen Nutzung. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BKleingG bleibt die Anwendung der §§ 29 bis 36 BauGB trotz der Regelungen im BKleingG unberührt. Kleingartenanlagen sind deshalb planungsrechtlich grundsätzlich als Außenbereich zu qualifizieren, wenn sie nicht im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind. Sie selbst sind kein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ i. S. des § 34 BauGB (nicht - qualifiziert-beplanter Innenbereich), auch dann nicht, wenn alle



Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V.

Gartenparzellen mit Gartenlauben bebaut sind. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient und die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, soweit nicht öffentliche Belange entgegenstehen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie erfasst auch Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom. Die Anlage muss auch nicht der Energieversorgung des Gebäudes dienen. Demnach darf vorbehaltlich anderslautender Regelungen eines Bebauungsplanes oder einer vertraglichen Vereinbarung die Photovoltaikanlage in der Regel nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen einer rechtlich zulässigen Gartenlaube errichtet werden. Außerdem muss zum Erhalt der Rechtmäßigkeit der Laube sichergestellt werden, dass der Anschluss nicht in der Laube erfolgt und dass durch die nicht jederzeitige Verfügbarkeit der Elektrizität oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass der „Arbeitsstrom“ nicht für zum „Wohnen“ einladende Dinge genutzt wird. Sicherlich sind noch mehr rechtliche Aspekte - auch steuerrechtliche - bei der Entscheidung über Photovoltaikanlagen in der Kleingartenanlage zu beachten.

Quelle: RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler

Die Produktion von Strom aus der Sonne wird für unsere Energieversorgung immer wichtiger, doch ist die wirtschaftliche Nutzung in vielen Lebensbereichen noch ausbaufähig. Einen Einsatzbereich gibt es vor allem in Kleingärten. Mittlerweile entschließen sich immer mehr Gartenfreunde für Solarenergie auf der Parzelle, vor allem, weil ein Anschluss an das Stromnetz fehlt und aufgrund der stark gestiegenen Strompreise. Es sind aber noch Fragen zu klären, die flächendeckenden Genehmigungen im Wege stehen. Als rechtlich unkritisch gelten dagegen kleine Anlagen, die nicht an das Stromnetz oder die Stromversorgung der Laube angeschlossen werden, etwa aus dem Campingzubehör. Für die Versorgung einer einzelnen Laube gibt es im Handel Komplettanlagen zur Gewinnung von Solarstrom, sogenannte „Balkon-Solaranlagen“. Für diese müsste oft aus rechtlichen Gründen ein neuer Zähler eingebaut werden, der eine Rücklaufsperrung besitzt. Für die Nutzung von Solaranlagen in Kleingartenanlagen sind allerdings noch viele Fragen offen: Wird die Solaranlage etwa als fester Bestandteil oder als Inventar der Laube angesehen? Erhöht sich deren Schätzwert bei einem Pächterwechsel? Wie vereinbart sich die Errichtung einer Solaranlage mit den Regularien des Bundeskleingartengesetzes? Nicht geklärt sind auch Haftungsfragen, steuer- und vereinsrechtliche Fragen oder etwa das Thema „Entsorgung“. Derzeit steht der Landesverband dem Ansinnen aus unterschiedlichen Gründen eher ablehnend entgegen, da es in den neuen Bundesländern auch noch viele Fälle der teilweise geduldeten Wohnnutzung aus dem Überleitungsrecht (§ 18 Überleitungsvorschriften für Lauben) gibt.

In den vorstehenden Ausführungen beziehen wir uns ausschließlich auf PV-Anlagen mit der Möglichkeit des Einspeisens von „Überschuss-Strom“ ins Netz.

Für mobile Inselanlagen, wie häufig beim Camping genutzt, sehen wir keine Probleme, da es sich weder um bauliche Anlagen handelt noch die hohen Sicherheitsstandards bei der Installation von PV-Anlagen beachtet werden müssen. Auch für Gemeinschaftsanlagen des Kleingartenvereins sieht die Situation anders aus (z.B. PV-Anlage auf dem Dach des Vereinsgebäudes etc.). Wir sehen bei solchen Anlagen keine Konflikte mit dem BKleing.

Die Vertragsverhältnisse zum Bezug von Elektroenergie mit dem EV-Unternehmen sind sehr unterschiedlich gestaltet. Jedoch ist zumeist der Kleingartenverein und nicht der Kleingartenpächter der Vertragspartner. Für die Kleingartenpächter sind Unterzähler installiert und es erfolgt eine interne Abrechnung des Energieverbrauchs mit dem Verein. Somit kann der einzelne Kleingärtner rechtlich keine PV-Anlage betreiben und Überschussstrom einspeisen. Was erfolgt z.Bsp. mit dem Überschussstrom (sprich Einspeisung) technisch wie auch vertragsrechtlich, denn dieser Anteil dürfte im Kleingarten weit höher als bei Eigenheimbesitzern oder Wohnungsmietern sein. Der Überschussstrom entsteht bei hoher Einstrahlung gleichzeitig und in großer Menge in der gesamten Anlage. Dies stellt eine beachtliche Belastung des Netzes der Kleingartensparte dar. Unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse im Verein (z.B. Zustand

**Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e.V.**

des Netzes) sollte dies oft problematisch sein, da die vorhandenen Netze für derartige Leistungen nicht ausgelegt sind. Hinzu kommen die umfangreichen elektrotechnischen, sicherheitstechnischen und vertragsrechtlichen (z.B. Marktstammdatenregister etc.) Bestimmungen des Anschlusses von PV-Anlagen mit Anschluss an das öffentliche Netz, die zu beachten sind. Folgt man dem BKleingG, dürfte es bis auf „etwas“ Geräte- und Pumpenstrom und ggf. etwas Licht keine weitere EE-Nutzung im Kleingarten geben. Eine darüber hinaus gehende „Eigennutzung“, wie politisch gewünscht und angestrebt, verträgt sich derzeit nicht mit dem BKleingG und widerspricht der Zielsetzung der Kleingartennutzung.