

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [391]

Installation von Mini-Solaranlage bzw. Balkonkraftwerk

Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Zustimmung zur Montage eines Balkonkraftwerks.

Die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Balkon stellt eine nicht privilegierte bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung der Mehrheit der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

AG Konstanz, Urteil vom 9.2.2023, Az. 4 C 425/22

Der Fall:

Der Mieter der Wohnungseigentümer hat mit deren Zustimmung, jedoch ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer, an der Außenseite des Balkons eine Mini-Solaranlage / ein Balkonkraftwerk angebracht bzw. anbringen lassen. Das Modul hat eine Fläche von 168 cm x 100 cm und ist an einen Wechselrichter angeschlossen.

Auf der Eigentümerversammlung vom 04.10.2022 wurde unter TOP 2 mehrheitlich beschlossen: „Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt, alle rechtlichen Mittel gegen die rechtswidrigen baulichen Veränderungen (Aufhängen von Sonnenkollektoren an Balkonbrüstungen) durch die Eigentümer X und Y/Z zu ergreifen.“

Unter TOP 3 wurde mehrheitlich gegen die nachträgliche Genehmigung dieses Balkonkraftwerkes gestimmt.

Ein Balkonkraftwerk einer anderen Einheit wurde zwischenzeitlich entfernt. Auch wurde die klägerische Anlage im Hinblick auf diesen Prozess vorübergehend entfernt.

Das Problem:

Kann der Wohnungseigentümer für seinen Mieter gegenüber der WEG (oder GdWE) durchsetzen, dass an der Außenseite des

Balkons eine Photovoltaikanlage angebracht werden darf?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Negativbeschluss zu TOP 3 verstößt weder gegen die ordnungsmäßige Verwaltung (§§ 19 Abs. 1, 18 Abs. 2 WEG) noch sonst gegen Gesetze. Die Klägerinnen haben keinen Anspruch auf Genehmigung des Balkonkraftwerkes. Daher war auch der Beschlusseretzungsantrag abzuweisen. Da der Ermächtigungsbeschluss zu TOP 2 ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und bestimmt genug ist, ist die Klage auch insoweit unbegründet.

§ 20 Abs. 1 WEG enthält eine sog. Bausperre für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der Eigentümer. Eine solche Veränderung stellt die Montage einer Photovoltaikanlage dar (OLG Köln NZM 2002, 1033). Ein Eingriff in die Substanz ist hierzu nicht erforderlich. Die Anlage wurde daher illegal angebracht.

Es besteht auch keine Ermessensreduzierung auf Null, d. h. die Zustimmung zu der Anlage ist nicht die einzig vertretbare Möglichkeit: Es ist irrelevant, dass die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet wird oder einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen (nicht) unbillig benachteiligt werden.

§ 20 Abs. 4 WEG soll nicht dem veränderungswilligen Eigentümer unterstützen, sondern stellt im Gegenteil eine Veränderungssperre dar. Er besagt, wann eine bauliche Umgestaltung keinesfalls erfolgen darf (Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 20, Rn. 147, Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1008).

Auch aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG kann

nicht hergeleitet werden, dass über die privilegierten Wall-Boxen hinaus eine Photovoltaikanlage außen am Balkon angebracht werden darf.

Auch kann keine analoge Anwendung von § 20 Abs. 2 S. 1 (und insbesondere dort Nr. 2) WEG erfolgen. Rechtspolitische Erwägungen, so überzeugend sie sein mögen, genügen nicht. Für den Gesetzgeber wäre es möglich gewesen, in § 20 WEG einen eigenen Absatz „Klimaschutz“ als allgemein privilegiert aufzunehmen. Stattdessen blieb es bei dem in keinerlei inneren Zusammenhang stehenden Sammelsurium von § 20 Abs. 2 S. 1 WEG.

Praxis-Tipp:

Der Wohnungseigentümer sollte nie ohne vorherige Genehmigung in Form eines einfachen Mehrheitsbeschlusses selbst oder durch Dritte bauliche Veränderungen vornehmen. Jüngst hat der BGH mit Urteil vom 17.03.2023 - V ZR 140/22 einen solchen Beschlusszwang bejaht. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht