

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [429]

Photovoltaikanlage – Bauliche Veränderung und Kostentragung?

1. Die Installation einer Photovoltaikanlage stellt keine Erhaltungsmaßnahme, sondern eine bauliche Veränderung dar. Die Erhaltungsrücklage darf hierfür grundsätzlich nicht verwendet werden.
2. Eine Aufhebung der Zweckbindung der Erhaltungsrücklage durch Beschluss entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Rücklage hinreichend hoch angesammelt ist, eine „ei-serne Reserve“ verbleibt und eine zeitnahe Rückführung gewährleistet ist.
3. Es ist widersprüchlich, die Kosten für die Installation einer Photovoltaikanlage der Erhaltungsrücklage zu entnehmen, wenn nach dem Beschluss über die bauliche Veränderung nur einzelne der Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen haben.

AG Mülheim/Ruhr, 25.10.2023
AZ. 13 C 1169/22

Der Fall:

Der Kläger ist Miteigentümer der aus drei Parteien bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft in Mülheim a. d. Ruhr.

Die WEG beschloss mehrheitlich (2 zu 1 Stimmen), dass auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert werden soll. Zur Finanzierung sollten 10.000 EUR aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden.

Der darüber hinausgehende Betrag sollte per Sonderumlage von den beiden zustimmenden Wohnungseigentümern finanziert werden. Der Kläger, welcher gegen diesen Beschluss stimmte, sollte weder an den Kosten noch am Nutzen der Photovoltaikanlage beteiligt werden.

Das Problem:

Wenn die Installation einer Photovoltaikanlage eine Bauliche Veränderung darstellt,

gelten die Vorschriften des § 20 WEG i. V. mit § 21 WEG, wonach grundsätzlich diejenigen Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zahlen und einen Nutzen haben, die dafür gestimmt haben. Ansonsten gilt:

Es müssen dann alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen, die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Auch stellte sich im vorliegenden Fall die Frage, ob der Finanzierungsbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss wurde für ungültig erklärt, denn er entspricht inhaltlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. d. § 19 Abs. 1 WEG.

Indem die Erhaltungsrücklage zur Finanzierung der Photovoltaikanlage eingesetzt wird, wird entgegen Ziff. 2 des Beschlusses auch der Kläger an den Kosten beteiligt, denn der Kläger hat mit seinen Zahlungen die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft mit aufgebaut und er würde künftig den Differenzbetrag wieder mit auffüllen müssen.

Darüber hinaus unterliegt die Erhaltungsrücklage einer Zweckbindung. Die Mittel in der Erhaltungsrücklage dürfen ihrer Zweckbestimmung gemäß nur für die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden. Bauliche Veränderungen, wie hier die Installation einer

Photovoltaikanlage, gehören nicht zu den Erhaltungsmaßnahmen.

Praxis-Tipp:

Faustregel: Bauliche Veränderung dürfen nicht aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden. Es besteht allerdings die Möglichkeit, sofern den alle Wohnungseigentümer an den Kosten / Nutzungen beteiligt werden, gemäß § 28 Abs. 1 WEG weitere Rücklage mit einer anderen Zweckbindung zu bilden.

Vorsicht: Nur die Installation von Steckersolargeräten („Balkonkraftwerke“) sollen zukünftig privilegiert werden, unverständlicherweise aber keine „gewöhnlichen“ Photovoltaikanlagen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ