

14. MÄRZ 2023

Photovoltaikanlagen am Balkon: Das sollten Wohnungseigentümer beachten

- *Kein Anspruch auf Genehmigung: Das Anbringen einer Solaranlage auf dem Balkon stellt eine bauliche Veränderung am Gebäude dar und bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft*
- *Paragraph 20 Absatz 2 des Wohnungseigentümergegesetzes beinhaltet zwar bauliche Veränderungen für Ladestationen an der Hauswand, jedoch nicht für die Installation von Solaranlagen*
- *Es wäre dem Gesetzgeber möglich gewesen, den jetzigen Paragraph 20 Absatz 2 Seite 1 WEG zur Bekämpfung des Klimawandels hinsichtlich Photovoltaik- und Solaranlagen sowie energetischen Dämmungen zu ergänzen – aber noch sind diese Punkte nicht verankert*

Frankfurt am Main, 14. MÄRZ 2023 – Solaranlagen auf Hausdächern sind längst keine Neuheit mehr. Doch was ist mit Balkonen? Gerade im urbanen Raum ist eine Fläche auf dem Dach oft begrenzt oder nicht vorhanden. Mit einer Solaranlage auf dem Balkon könnte jeder seinen eigenen Strom erzeugen, wäre unabhängiger und könnte einen Beitrag zur Energiewende leisten. Doch darf jeder Wohnungseigentümer eigenmächtig eine Solaranlage an seinen Balkon montieren? Nein, entschied das Amtsgericht Konstanz in seinem Urteil vom 9. Februar 2023 (Az: 4 C 425/22 WEG) zugunsten der anderen Wohnungseigentümer, die in der angebrachten Photovoltaikanlage eine bauliche Veränderung an der Fassade sahen, bei der eine Zustimmung notwendig gewesen wäre. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.de) haben die Hintergründe genauer beleuchtet.

„Das Amtsgericht Konstanz entschied, dass die Solaranlage durch den Wohneigentümer illegal angebracht wurde, weil keine baulichen Veränderungen am Gebäude ohne Zustimmung der anderen Eigentümer vorgenommen werden dürfen. Eine solche Veränderung stellt die Montage einer Photovoltaikanlage jedoch dar. Zudem sahen es die Richter als erwiesen an, dass der Gesamteindruck der Gebäudefassade durch das schwarze Solar-Paneel optisch beeinträchtigt wurde. Als Maßstab beriefen sie sich auf vergangene Beschlüsse, in denen eine Überdachung, eine Pergola, eine Verglasung, das Anbringen einer Markise, das Aufspannen eines Sonnensegels, eine Lichterkette außen am Balkon, die Überspannung eines Balkongitters mit Stoff oder Plane, Vogel- und Katzenetze sowie eine Solaranlage auf einem Dach ebenso als nicht hinnehmbare Veränderungen eingestuft wurden“, erklärt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN.

In dem verhandelten Fall haben Mutter und Tochter ihre gemeinsame Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 34 Wohneinheiten an ihren Sohn beziehungsweise Enkel vermietet. Dieser hat mit ihrer Zustimmung, jedoch ohne

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Zustimmung der übrigen Eigentümer, an der Außenseite des Balkons eine Mini-Solaranlage inklusive Wechselrichter anbringen lassen. Bei einer Eigentümerversammlung wurde mehrheitlich gegen die Genehmigung des Balkonkraftwerkes gestimmt. Nach Ansicht der anderen Eigentümer entstünde durch das Anbringen der Solaranlage ein „Zahnlückenblick“ und der störe das architektonische Gesamtbild der Fassade sichtbar.

Eine optische Beeinträchtigung der Fassade wiesen die Klägerinnen wiederum zurück, da die Fassade bereits mit verschiedenen Farben, inhomogenen Markisen und uneinheitlichen Balkonkästen versehen ist. Die Klägerinnen wollten zudem einen Anspruch auf Genehmigung der Photovoltaikanlage geltend machen und bezogen sich dabei auf Paragraph 20 Absatz 2 des Wohnungseigentümergegesetzes (WEG), der die umfassend baulichen Veränderungen für Ladestationen, sogenannte Wall-Boxen, an der Wand beinhaltet. Schließlich könne der Mieter der Klägerinnen sein E-Bike durch die Photovoltaikanlage laden. Zudem sei auch Klimaschutz und das Einsparen von Energie nach Artikel 20a des Grundgesetzes (GG) ein Staatsziel und diene dem öffentlichen Interesse.

Kein Anspruch auf Genehmigung

Das Amtsgericht Konstanz hat die Klage als unbegründet abgewiesen, da kein Anspruch auf Genehmigung eines Balkonkraftwerks besteht und bezieht sich dabei auf Paragraph 20 Absatz 1 WEG, der eine sogenannte Bausperre für baulichen Veränderungen ohne Zustimmung der anderen Eigentümer enthält.

„Den Vergleich zu den erlaubten Wall-Boxen nach Paragraph 20 Absatz 2 Seite 1 Nummer 2 WEG weist das Gericht ebenfalls zurück. In der Begründung beziehen sich die Richter auf den Wortlaut des ‚Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von Kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften‘, aus dem bereits entnommen werden könne, dass es beim Aspekt des Klimaschutzes nur um das Aufladen von E-Autos zu Hause ginge“, führt der Rechtsexperte Wistokat aus.

Zusätzlich weisen die Richter aber auch darauf hin, dass es dem Gesetzgeber möglich gewesen wäre, in Paragraph 20 WEG einen eigenen Absatz Klimaschutz als allgemein privilegiert aufzunehmen. Oder der jetzige Paragraph 20 Absatz 2 Seite 1 WEG könnte um konkrete weitere Vorhaben ergänzt werden, die der Bekämpfung des Klimawandels dienen. Hierzu zählen Photovoltaik- und Solaranlagen ebenso wie energetische Dämmungen.

Fazit

„Das Amtsgericht Konstanz stellte fest, dass Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf eine Genehmigung einer Solaranlage auf dem Balkon in einer Wohnungseigentümergeinschaft erheben können. Ohne Zustimmung der anderen Eigentümer darf eine solche Anlage auf einem Balkon nicht montiert werden. Auch

weist das Gericht den Vergleich zu den genehmigten Wall-Boxen zurück, da das entsprechende Gesetz bisher nur das Aufladen von E-Autos zu Hause beinhaltet“, resümiert Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.