

27. OKTOBER 2022

Solardächer: Welche Beeinträchtigung durch reflektiertes Sonnenlicht müssen Nachbarn hinnehmen?

- *Ob eine Beeinträchtigung unwesentlich oder wesentlich ist, richtet sich nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen*
- *Trotz staatlicher Förderung von Photovoltaikanlagen können diese nicht ohne Rücksicht auf die Nachbarschaft und der Eignung der jeweiligen Dachfläche errichtet werden*
- *Es müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, um wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu reduzieren*

Frankfurt am Main, 27. OKTOBER 2022 – Steigende Energiepreise, Nachhaltigkeit, Klima- und Umweltschutz: Es gibt viele Gründe, warum immer mehr Eigentümer eine Photovoltaikanlage auf ihrem Dach installieren wollen. Photovoltaikanlagen wandeln das aufgenommene Sonnenlicht in elektrische Energie um. Dabei kann es vorkommen, dass das einfallende Licht wie durch einen großen Spiegel reflektiert wird. Somit stellt sich schnell die Frage: Was passiert, wenn die reflektierende Photovoltaikanlage den Nachbarn blendet? Während das Oberlandesgericht Düsseldorf in seinem Urteil vom 21. Juli 2017 (Az: I-9 U 35/17) zugunsten des geblendeten Nachbarn entschied, urteilte das Oberlandesgericht Braunschweig in seinem Urteil vom 14. Juli 2022 (Az: 8 U 166/21) dagegen. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben sich die Sachverhalte genauer angeschaut.

„Ob eine Beeinträchtigung unwesentlich oder bereits wesentlich ist, richtet sich nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen sowie der Dauer der Blendwirkung, der Intensität der Lichtreflexe und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Nutzung des betroffenen Grundstücks. Dabei ist nicht von einem ‚Durchschnittsnachbarn‘ auszugehen, der von den gegebenen örtlichen Verhältnissen losgelöst ist. Vielmehr ist von einem Durchschnittsbenutzer des betroffenen Grundstücks in seiner konkreten Beschaffenheit auszugehen. Da im vorliegenden Fall keine rechtsverbindlichen Grenzwerte für Lichtreflexionen durch Sonnenlicht vorliegen, muss ein Gericht mit Hilfe eines zuständigen Sachverständigen entscheiden, ob es sich im konkreten Fall um eine wesentliche oder unwesentliche Beeinträchtigung handelt“, erklärt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN. Und er führt weiter aus: „Im Falle der Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen kommt es daher immer auf den Einzelfall an. Auch wenn der Ausbau der erneuerbaren Energien durch den Staat gefördert wird, entsteht dadurch keine grundsätzliche Duldungspflicht des Nachbarn.“

In dem verhandelten Fall (Az: I-9 U 35/17) sind die Parteien Eigentümer zwei benachbarter Grundstücke. Während der beklagte Nachbar eine Photovoltaikanlage auf seinem Dach errichtet hatte, fühlte sich der klagende Eigentümer aufgrund des

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

stark blendenden Sonnenlichts vom Nachbardach aus in der Nutzung seines Grundstücks erheblich beeinträchtigt.

In der ersten Instanz hatte das Landgericht Duisburg die Klage abgewiesen. Das Landgericht begründete seine Entscheidung damit, dass ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus Paragraph 1004 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an der Duldungspflicht aus Paragraph 906 BGB scheitert. Zudem ging das Landgericht – mit Rücksicht auf die gesetzgeberische Entscheidung im Erneuerbare-Energien-Gesetz, erneuerbare Energien und damit auch Photovoltaikanlagen zu fördern – von einer ortsüblichen Nutzung der Photovoltaikanlage aus.

„Das Oberlandesgericht Düsseldorf bestätigte das Urteil des Landesgerichts nicht. Durch einen gerichtlich bestellten Sachverständigen wurde erneut eine wesentliche Beeinträchtigung durch das reflektierende Sonnenlicht auf dem Grundstück des Klägers festgestellt. Es wurde dargelegt, dass an mehr als 130 Tagen im Jahr erhebliche Blendwirkungen auftreten. Die Blendwirkungen erstreckten sich zeitweise über die gesamte Grundstücksbreite und dauerten bis zu zwei Stunden am Tag an. Eine solch wesentliche Beeinträchtigung muss der Nachbar nicht dulden“, erklärt Rechtsexperte Wistokat. Und weiter: „Trotz der staatlichen Förderung von Photovoltaikanlagen können diese nicht ohne jegliche Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft und der Eignung der jeweiligen Dachfläche errichtet werden. Deswegen kann in dem verhandelten Fall nicht von einer Ortsüblichkeit gesprochen werden. Die Beklagtenseite ist nun verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen die Blendwirkung zu reduzieren, sodass keine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks mehr vorliegt.“

Auch in Niedersachsen kam es zu Nachbarrechtsstreitigkeiten aufgrund der Reflexionen einer Photovoltaikanlage. Im verhandelten Fall hatte der Eigentümer eines Wohnhauses geklagt, da unter anderem die Paneele der Photovoltaikanlage auf dem Dach seines Nachbarn in die Richtung seines Grundstücks zeigen. Aufgrund der Reflexion durch Sonneneinstrahlung komme es in Teilen seines Hauses zu einer unzumutbaren Blendung. Es gebe technische Normen und Regelwerke, die vorgeben würden, wie Lichtemissionen/-immissionen zu bewerten seien, und welche Grenzwerte bestünden. Diese seien im vorliegenden Fall überschritten.

„Vor dem Landgericht Göttingen hatte die Klage keinen Erfolg. Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens konnten zwar grundsätzlich Reflexionen festgestellt werden, diese seien aber nicht wesentlich gewesen. Insbesondere konnte an dem streitgegenständlichen Fenster vor Ort lediglich eine Aufhellung durch die Sonnenreflexion, aber keine Blendung festgestellt werden“, erläutert Tim Wistokat. Und weiter: „Somit blieb ebenfalls die Berufung vor dem Oberlandesgericht Braunschweig erfolglos. Das OLG stimmt dem Landgericht in seiner Einschätzung zu, dass für Reflexionen durch Sonneneinstrahlung keine durch Gesetze oder Richtlinien festgelegten Richtwerte existierten, die in diesem Fall anwendbar seien. Nach den Feststellungen des Sachverständigen seien in dem Wohnraum der klagenden Partei

insgesamt nur an circa 60 Tagen im Jahr und insgesamt weniger als 20 Stunden pro Jahr Reflexionen wahrnehmbar, die durch die Paneele verursacht werden.“

Fazit

„Sowohl beim Oberlandesgericht Düsseldorf als auch beim Oberlandesgericht Braunschweig stellten die Richter fest, dass ein Grundstückseigentümer nur dann gegen eine störende Reflexion einer Solaranlage auf dem Dach des Nachbarn vorgehen kann, wenn dadurch eine wesentliche Beeinträchtigung entsteht. In beiden Fällen erfolgte eine Einschätzung der Beeinträchtigung durch die reflektierende Photovoltaikanalage durch einen bestellten Sachverständigen. Es handelt sich demnach immer um eine Einzelfallentscheidung“, 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.