

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

Balkonkraftwerk ohne Zustimmung der WEG verboten

Das Amtsgericht Konstanz hat in einem Rechtsstreit um ein nicht genehmigtes Balkonkraftwerk, das ein Wohnungseigentümer-Ehepaar am Balkon der von ihm bewohnten Eigentumswohnung ohne Zustimmung der WEG in Betrieb genommen hat, mit Urteil vom 2. Februar 2023, 4 C 369/22 einer Wohnungseigentümergeinschaft Recht gegeben.

Gegenstand des Urteils des Amtsgerichts Konstanz war ein Balkonkraftwerk, das ein Wohnungseigentümer-Ehepaar an der Außenseite ihres Balkons montiert und in Betrieb genommen hatte, jedoch ohne vorherige Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Antrag war zwar gestellt, aber die Eigentümerversammlung stimmte mehrheitlich gegen die Genehmigung des Balkonkraftwerks.

Das klagende Ehepaar vertrat dabei die Meinung, dass das Ermessen der WEG hinsichtlich der Genehmigung des Balkonkraftwerkes auf Null reduziert sei und die Zustimmung erteilt werden muss. Als zentrale Argumente wurden der in Art. 20a Grundgesetz verankerte Klimaschutz und die politisch angestrebte Energiewende angeführt. Zudem argumentierte das Ehepaar, dass mit dem Balkonkraftwerk ohnehin keine grundlegende Umgestaltung der Fassade erfolge und erst recht keine unbillige Benachteiligung anderer Eigentümer der Wohnanlage.

Das Amtsgericht entschied den Fall aber zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft. Es urteilte, dass der von dem klagenden Eigentümer-Ehepaar angefochtene Negativbeschluss weder einen Verstoß gegen die ordnungsgemäße Verwaltung, noch gegen sonstige

Gesetze darstelle. Die Wohnungseigentümer "haben keinen Anspruch auf Genehmigung des Balkonkraftwerkes", so das Amtsgericht Konstanz.

Zwar ließ das Amtsgericht durchaus erkennen, dass es die rechtspolitischen Erwägungen pro Klimaschutz und Energiewende durchaus teile, doch machte es in seinem Urteil dennoch deutlich, dass diese nicht genügen. Der Wortlaut der hier maßgeblichen Norm des § 20 WEG sei eindeutig und der Gesetzgeber habe jedenfalls keinen eigenen Absatz im Sinne von "Klimaschutz" als allgemein privilegiert in das Gesetz aufgenommen.

Deshalb habe das klagende Eigentümer-Ehepaar hier letztlich das Nachsehen und keinen Anspruch darauf, dass die WEG zwingend ihre Zustimmung zu dem Balkonkraftwerk erteilen müsse. Auch die Argumentation der Kläger im Hinblick darauf, dass Klimaschutz ein Grundrecht sei, überzeugte das Amtsgericht Konstanz nicht. Artikel 20a GG sei eine sogenannte Staatszielbestimmung. Unmittelbare subjektive Rechte einzelner Individuen könne man daraus aber nicht ableiten. Auch die Modernisierungsregelung für Mietwohnungen des § 555b BGB sei im vorliegenden Fall weder direkt noch analog anwendbar, denn das klagende Ehepaar hatte seine Eigentumswohnung eben gerade nicht vermietet, sondern selbst bewohnt.

Das Urteil des Amtsgerichts Konstanz stellt schließlich auch klar heraus, dass die Kläger aus § 20 Abs. 3 WEG keine Ermessensreduzierung auf Null hinsichtlich der Genehmigung eines Balkonkraftwerkes herleiten können. Ein Nachteil ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs "jede konkrete, objektiv nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung, von der sich ein Eigentümer beeinträchtigt fühlen darf (BGHZ 116, 392, BGHZ 196, 45) und abzugrenzen von rein subjektiven Befindlichkeiten und belanglosen oder neutralen Veränderungen", so das Amtsgericht Konstanz.

Die Änderung des optischen Eindrucks ist ein Hauptanwendungsfall. Dass eine Solaranlage außen am Balkon die Fassade optisch verändert, dürfte schwer wegzudiskutieren sein.

Doch ist die optische Beeinträchtigung als erheblich und damit störend einzustufen? Das Amtsgericht Konstanz hat sich mit dieser Frage im konkreten Einzelfall auseinandergesetzt und die bisherige Rechtsprechung zu verschiedenen Veränderungen an Balkonen herangezogen. Ob Überdachung, Pergola, Verglasung, Markise, Sonnensegel, Lichterkette oder Vogel- und Katzennetze: All diese Veränderungen hätten Gerichte bereits als nicht hinnehmbare optische Veränderung eingestuft. Vor diesem Hintergrund müsse ein Balkonkraftwerk mit einer Gesamtfläche von 3,5 m² als Nachteil eingestuft werden. Die WEG sei nicht verpflichtet, eine solche Anlage zu akzeptieren.

