

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [446]

## Balkonkraftwerke - privilegierte bauliche Veränderung?

Balkonkraftwerke/Steckersolaranlagen stellen in der Regel auch ohne Substanzeingriff eine bauliche Veränderung dar, die nicht direkt oder analog unter die Privilegierung des § 20 Abs. 2 WEG in der derzeitigen Fassung fallen.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.11.2023 - 2-13 S 54/23; IMR 2024, 113

### Der Fall:

Der Kläger ist Wohnungseigentümer der beklagten GdWE. Mit seiner Anfechtungsklage wendet er sich gegen einen Beschluss, wonach er zum Rückbau eines sog. Balkonsolarkraftwerks an seinem Balkon verpflichtet wird.

Der Kläger vertritt die Auffassung, es liege gar keine bauliche Veränderung vor, da die Anlage nicht fest mit dem Gebäude verbunden sei und vor dem Hintergrund zeitnaher Änderung der Rechtslage die Beschlussfassung eine unzulässige Rechtsausübung darstelle.

### Das Problem:

Liegt nur eine bauliche Veränderung vor, wenn tatsächlich etwas „gebaut“ wird? Gehören Balkonkraftwerke (oder Steckersolargeräte) zu den privilegierten baulichen Veränderungen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss ist nicht für ungültig zu erklären, da er ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Es handelt es sich bei einer am Balkon angebrachten Solaranlage um eine bauliche Veränderung, für die es gemäß § 20 Abs. 1 WEG eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf.

Für die Annahme einer baulichen Veränderung ist kein Substanzeingriff erforderlich, sondern es genügt auch eine sonstige dauerhafte Änderung des äußeren Erscheinungsbildes.

Eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes des Objekts liegt hier ausweislich des von der Beklagten als Anlage vorgelegten Lichtbildes nahe. Es spricht auch viel dafür, dass die Änderung dauerhaft ist, da der Kläger die Solaranlage an dem Balkongeländer angebracht hat und – wie die vorliegende Klage zeigt – offensichtlich nicht beabsichtigt, wieder zu entfernen. Ob die Solaranlage mit wenigen Griffen abmontiert werden kann, ist unerheblich, denn maßgeblich ist das äußere Erscheinungsbild.

Die Solaranlage fällt schließlich auch nicht unter die privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 WEG, zumal auch dann ein Beschluss vor Errichtung erforderlich ist (BGH ZWE 2023, 211), so dass auch die Frage ob ausnahmsweise der Genehmigungsanspruch dem Beseitigungsanspruch entgegengehalten werden kann, im Hauptverfahren zu klären ist. § 20 Abs. 2 WEG ist nach ihrem eindeutigen Wortlaut allerdings ohnehin nicht erweiterungsfähig. Auch die geplante Einfügung eines § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG zur Privilegierung von Steckersolargeräten (vgl. dazu Zscheschack/Dötsch, NZM 2023, 617 ff.) führt – jedenfalls vor Inkrafttreten der Regelung – nicht zu einem offensichtlichen Ausschluss des Rückbauanspruchs.

### Praxis-Tipp:

Es gibt bereits einen Gesetzesentwurf, wonach die Steckersolargeräte / Balkonkraftwerke im WEG- und Mietrecht privilegiert werden sollen, d. h. dass sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer

einen Anspruch auf die Installation haben. Die WEG bzw. Vermieter kann das „wie“ der Maßnahme aber mitbestimmen.

Wann die geänderten Vorschriften in Kraft treten werden, ist noch unklar. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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