

Donnerstag, den 14. März 2024



Verwalterseminar Leipzig

Aktuelle Informationen für die Immobilienverwaltung

Alternative Energieerzeugung

Steckersolargeräte, Photovoltaik & Co.

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Steckersolargeräte

Sonnenanbieter

Mieter M bittet Vermieter V, ihm das Aufstellen und den Betrieb einer „steckerfertigen Mini-PV-Anlage“ mit einer maximalen Leistung von 600 Watt auf dem Dach des von ihm angemieteten Carports zu gestatten.

M möchte mit dem erzeugten Strom die von ihm gleichfalls beantragte Ladevorrichtung seines neu erworbenen E-Mobils betreiben und sich so einen aufwändigen Anschluss an die Stromversorgung im Hause ersparen.

V lehnt die Maßnahme mit der Begründung ab, dass

- die Anbringung der Solarpanels das einheitliche Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt.

Steckersolargeräte

§ 554 BGB - Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz

(1)

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen.

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Der Carport ist aber separat angemietet – kein Wohnraummietverhältnis!

Steckersolargeräte

§ 578 BGB – Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1)

Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, **554**, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2)

Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. § 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, **abweichende Vereinbarungen sind zulässig.**

Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.

Steckersolargeräte

Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 20 Rn. 241

Obwohl § 554 BGB primär nur die reine Ladeinfrastruktur als „Mindestausstattung“ im Fokus hatte, wird man auch einen „Photovoltaik-Carport“ durchaus noch als privilegiert ansehen können.

Nichts anderes dürfte selbst für entsprechende Photovoltaik-Technik zur Stromerzeugung auch auf dem Garagendach gelten, wenn nur gleichzeitig damit eine Ladeinfrastruktur geschaffen wird.

Missbräuchlichen Begehren wird man im Einzelfall über das Merkmal der „Zumutbarkeit“ entgegenreten können, wenn die Ladeinfrastruktur nur „vorgeschoben“ oder eine Maßnahme überdimensioniert ist, denn sonst wäre schnell – das ist sicher nicht gewollt – ein haushohes Windkrafttrad zu genehmigen (die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit unterstellt), wenn es nur auch noch dem Laden eines Fahrzeugs dienen würde.

Steckersolargeräte

Sonnenanbieter II

Mieter M bittet Vermieter V, ihm das Anbringen und den Betrieb einer „steckerfertigen Mini-PV-Anlage“ mit einer maximalen Leistung von 600 Watt am Geländer des Balkons im Bereich seiner Wohnung zu gestatten.

M möchte den erzeugten Strom in den Stromkreis seiner Wohnung einspeisen und damit seine Haushaltsgeräte (mit-)betreiben. Die Solarpanels werden mittels Klemmvorrichtungen windfest und zerstörungsfrei an den Metallstäben des Balkongeländers befestigt; ein Rückbau lässt schnell und problemlos durchführen.

Vermieter V lehnt die Maßnahme mit der Begründung ab, dass

- die Anbringung der Solarpanels das einheitliche Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt,
- die Gestattung einen „Dominoeffekt“ auslöse, da weitere Mieter dazu animiert würden, ebenfalls ein „Balkonkraftwerk“ zu installieren.

Steckersolargeräte

§ 535 Abs. 1 S. 1 BGB

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

§ 536 Abs. 1 S. 1 BGB

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit.

Steckersolargeräte

§ 539 BGB

Der Mieter kann vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.

Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat.

§ 548 BGB

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

Steckersolargeräte

AG Stuttgart, Urt. v. 30.3.2021 – 37 C 2283/20, ZMR 2022, 734

1.

Das Ermessen des Vermieters ist durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bezüglich der Duldung des Aufstellens einer Solaranlage zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.

2.

Dies ergibt sich vor dem Hintergrund, dass die Nutzung des Solarstroms nicht nur zur Einsparung von Energiekosten der Mieter führt, sondern auch zur Einsparung von Energie.

Im Zuge der politisch angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien bringt die Solaranlage auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes, welcher als Staatsziel in Art. 20a GG verankert ist, objektiv - wenn auch in kleinem Umfang - Vorteile.

Steckersolargeräte

AG Köln, Urt. v. 26.9.2023 – 222 C 150/23, IMRRS 2023, 1416

1.

Grundsätzlich hat der Mieter keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter es ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung vorzunehmen.

Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf.

2.

Die Versagung der Genehmigung eines sog. "Balkonkraftwerks" mit außenliegenden Solarpaneelen durch den Vermieter ist nach derzeitiger Rechtslage nicht rechtsmissbräuchlich, wohingegen die Zustimmung zu einer optisch nicht beeinträchtigenden, auf dem Boden ohne Substanzbeeinträchtigung des Mietobjekts aufgestellten Solaranlage nicht versagt werden darf.

Steckersolargeräte

Sonnenanbieter III

Wohnungseigentümer W stellt den Antrag, es ihm zu gestatten, seinem Mieter M die Anbringung einer „steckerfertigen Mini-PV-Anlage“ mit einer maximalen Leistung von 800 Watt am Geländer des Balkons im Bereich seiner Wohnung zu gestatten.

M möchte den erzeugten Strom in den Stromkreis seines Sondereigentums einspeisen und damit seine Haushaltsgeräte (mit-)betreiben. Die Solarpanels werden mittels Klemmvorrichtungen windfest und zerstörungsfrei an den Metallstäben des Balkongeländers befestigt; ein Rückbau lässt schnell und problemlos durchführen.

Die Eigentümerversammlung lehnt die Maßnahme mit der Begründung ab, dass

- die Anbringung der Solarpanels das einheitliche Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt,
- die Gestattung einen „Dominoeffekt“ auslöse, da weitere Eigentümer oder Mieter dazu animiert würden, ebenfalls ein Balkonkraftwerk zu installieren.

Steckersolargeräte

§ 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(1)

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3)

Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Steckersolargeräte

BGH, Urt. v. 17.3.2023 – V ZR 140/22, ZWE 2023, 211

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 20.4.2021 – 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760

Gem. § 20 Abs. 1 WEG bedarf jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums der Gestattung durch Mehrheitsbeschluss, auch solche, für deren Gestattung ein Rechtsanspruch besteht.

Der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 - 4 WEG genannte Katalog privilegierter baulicher Veränderungen ist abschließend und nicht in analoger Anwendung erweiterbar.

Außerhalb des Katalogs der in § 20 Abs. 2 WEG genannten Maßnahmen besteht ein Rechtsanspruch auf einen positiven Gestattungsbeschluss gem. § 20 Abs. 3 WEG nur, wenn

- die mehr als nur unwesentlich beeinträchtigten Eigentümer der Maßnahme zustimmen, oder**
- kein anderer Wohnungseigentümer mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird.**

Steckersolargeräte

**LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 6.11.2023 – 2-13 S 54/23, BeckRS 2023, 36335
AG Konstanz, Urt. v. 9.2.2023 - 4 C 425/22 WEG, ZWE 2023, 226**

§ 20 Abs. 1 WEG enthält eine Sperre für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der anderen Eigentümer.

Die Montage der einer Photovoltaikanlage stellt eine bauliche Veränderung dar, die nicht privilegiert ist.

Die gem. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG geregelte Privilegierung von Wall-Boxen streitet nicht für den Kläger, da der Katalog der darin aufgeführten Maßnahmen abschließend und auch nicht in analoger Anwendung erweiterbar ist.

Die deutlich sichtbare Veränderung der Optik der Fassade des Objekts stellt eine nachteilige bauliche Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 1 Nr. 2 WEG dar.

Auch ist weder das Entscheidungsermessen der übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich einer Gestattung „auf null“ reduziert, noch liegt in der Ablehnung der Gestattung ein Verstoß gegen Treu und Glauben seitens der Eigentümergemeinschaft vor.

Steckersolargeräte

- **Gesetzesentwurf der Bundesregierung v. 20.12.2023 (BT-Drucks. 20/9890):**

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolaranlagen und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Stand des Gesetzgebungsvorhabens

Die Gesetzesänderung trat wegen erheblichen Widerstands gegen die darin enthaltene Einführung der Zulässigkeit rein virtueller Eigentümerversammlung durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen entgegen der ursprünglichen Planung nicht zum 1.1.2024 in Kraft.

Der Gesetzesentwurf wurde durch den Bundestag am 18.1.2024 in 1. Lesung zur weiteren Beratung an die Ausschüsse verwiesen.

Der Rechtsausschuss führt am 19.2.2024 eine Expertenanhörung durch; wann die 2. und 3. Lesung (und damit die Verabschiedung im Bundestag) stattfindet, ist nicht klar.

Da danach auch noch der Bundesrat zu entscheiden hat, könnte das Gesetz aber zum 1.4.2024 in Kraft treten.

Steckersolargeräte

§ 20 Abs. 2 WEG (RegEntwurf) – Bauliche Veränderungen

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchschutz,
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
 5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte
- dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Steckersolargeräte

§ 554 BGB (RegEntwurf)

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte

(1)

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Steckersolargeräte

- **Gesetzesentwurf der CDU/CSU-Fraktion zum „Gesetz über den beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken“ (BalKraftBeschG) - BT-Drucks. 20/6905**

Stand des Gesetzgebungsvorhabens

Der Gegenstand dieses Gesetzesvorhabens entspricht -allerdings mit Abweichungen- dem Regierungsentwurf, soweit „Balkonkraftwerke“ betroffen sind.

Der Gesetzesentwurf ist am 25.5.2023 in der 106. Sitzung des Deutschen Bundestags in 1. Lesung beraten und zur weiteren Beratung an die Ausschüsse überwiesen worden.

Der Gesetzesentwurf wurde durch den Bundestag am 18.1.2024 in 1. Lesung zur weiteren Beratung an die Ausschüsse verwiesen.

Geplant ist, den Gesetzesentwurf gemeinsam mit dem Regierungsentwurf zu behandeln.

Steckersolargeräte

§ 20 Abs. 2 WEG (Entwurf BalkkraftBeschG) – Bauliche Veränderungen

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
5. der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen auf und an einem ausschließlich selbstgenutzten Balkon oder einer ausschließlich selbst genutzten Terrasse

dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Steckersolargeräte

§ 554 BGB (Entwurf BalkraftBeschG)

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und steckerfertige Photovoltaik-Anlagen

(1)

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder der Nutzung steckerfertiger Photovoltaik-Anlagen dienen.

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Steckersolargeräte

Sonnenanbeter IV

Eigentümer E, dessen Wohnung im Dachgeschoss liegt, stellt am 1.9.2024 den Antrag, ihm die Anbringung einer Steckersolaranlage mit einer maximalen Leistung von 800 Watt auf dem Dach zu gestatten.

E möchte den erzeugten Strom in den Stromkreis seines Sondereigentums einspeisen und damit seine Haushaltsgeräte (mit-)betreiben.

Die Eigentümerversammlung lehnt mehrheitlich ab.

Steckersolargeräte

§ 20 WEG (RegEntwurf) – Bauliche Veränderungen

(1)

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, BeckRS 2024, 1777

Im Rahmen des § 20 Abs. 2 S. 1 WEG ist im Wege der Beschlussersetzung grundsätzlich ein positiver Grundlagenbeschluss über das „Ob“ der Maßnahme durchsetzbar, denn insoweit ist das Entscheidungsermessen der übrigen Eigentümer „auf null“ reduziert.

Es bestehen auch keine Bedenken gegen die Beschlusskompetenz zur Begründung eines „faktischen Sondernutzungsrechts“ ohne eine nach früherer Rechtslage notwendige Vereinbarung, soweit durch die bauliche Veränderung eine neue Nutzungsmöglichkeit entsteht oder eine bestehende erweitert wird (vgl.: LG München I, Beschl. v. 4.7.2023 – 1 S 5214/23 WEG, ZWE 2024, 46; LG München I, Urt. v. 21.12.2022 – 1 S 5647/22 WEG, ZMR 2023, 570; LG Düsseldorf, Urt. v. 11.11.2022 – 19 S 19/22, ZMR 2023, 391).

Dass denjenigen Wohnungseigentümern, denen die Durchführung einer baulichen Veränderung gestattet oder diese auf deren Verlangen durch die GdWE durchgeführt wird, die alleinige Nutzung zusteht, ist die schlichte Folge der gesetzlichen Neuregelung des § 21 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 WEG.

Ob dies auch die Befugnis einschließt, dergestalt explizit vereinbarte Gebrauchsregelungen oder Nutzungszweckbestimmungen zu ändern, hat der BGH ausdrücklich offen gelassen (nach h.M: abzulehnen, umfassend zum Streitstand; : Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 20 Rn. 38 ff.) .

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, BeckRS 2024, 1777

Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 S. 1 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig auch angemessen. Die Angemessenheit ist nur in atypischen Ausnahmefällen zu verneinen.

Ob im Rahmen der Angemessenheit auch zu prüfen ist, ob der verlangende Eigentümer auf Alternativen als „milderes Mittel“ verwiesen werden kann, mit denen er den mit der Maßnahme verfolgten Zweck in gleicher Weise, aber mit geringeren Nachteilen erreichen kann, hat der BGH offen gelassen (dafür: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400; LG Köln, Urt. v. 26.1.2023 – 29 S 136/22, ZWE 2023, 176; Staudinger/Jacoby, WEG 2023, § 20 Rn. 174; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1184; dagegen: Elzer, IMR-online 2024, 2120).

Steckersolargeräte

§ 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(4)

Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, BeckRS 2024, 1777

Von einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG ist grundsätzlich nur im Ausnahmefall auszugehen.

Unter welchen Voraussetzungen ein solcher anzunehmen ist, kann offen gelassen werden, denn aufgrund der gesetzlichen Werteentscheidung zugunsten privilegierter baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 – 4 WEG ist eine grundlegende Umgestaltung typischerweise nicht anzunehmen.

Nach h.M. der Instanzrechtsprechung und Literatur ist Bezugspunkt einer grundlegenden Umgestaltung die Anlage als solche. Da der Gesetzgeber die Gestattung baulicher Veränderungen deutlich erleichtern wollte, ist der Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ viel enger zu verstehen, als der Begriff der „Eigenartsänderung“. Nur im Ausnahmefall ist davon auszugehen, dass durch eine Umgestaltung das „Gepräge der Anlage“ so verändert wird, dass ein „anderes“ Gebäude entsteht. Bloße architektonische Disharmonien zählen also nicht dazu.

Demnach macht grundsätzlich z.B. der zusätzliche Einbau eines Dachflächenfensters, der Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung von Dachgauben, Vorstellbalkonen oder der An- oder Einbau von Aufzügen nicht schon per se eine grundlegende Umgestaltung aus (vgl.: LG München I, Urt. v. 21.12.2022 – 1 S 5647/22 WEG, ZMR 2023, 570; AG Bremen, Urt. v. 2.11.2022 – 28 C 34/22, NJW-Spezial 2023, 130; AG Hannover, Urt. v. 9.3.2022 – 482 C 8604/21, ZMR 2022, 423); anders wohl beim Anbau eines Aufzugs an die (preisgekrönte) Jugendstilfassade des Vorderhauses (vgl.: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400).

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, BeckRS 2024, 1777

Auch ist nicht von einer unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen Wohnungseigentümern i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG auszugehen.

Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es nicht, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann. Auch Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind, können für sich alleine nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen. Eine unbillige Benachteiligung setzt vielmehr voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht als „Sonderopfer“ abverlangt werden dürfte.

Der Gesetzgeber hat zudem in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG bestimmte Maßnahmen im gesamtgesellschaftlichen Interesse privilegiert. Dient eine bauliche Veränderung - wie hier - einem der gesetzlich privilegierten Zwecke, bedarf es einer besonders schweren Benachteiligung.

Nach h.M. der Instanzrechtsprechung und Literatur scheidet eine unbillige Benachteiligung bereits dann aus, wenn alle Eigentümer gleichermaßen von den Folgen der baulichen Veränderung betroffen sind, insbesondere im Falle einer bloß optisch wirkenden Veränderung (vgl.: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400; AG Hamburg, Urt. v. 15.3.2022 – 9 C 277/21, ZMR 2022, 660).

Steckersolargeräte

Sonnenanbieter V

Eigentümer E stellt am 1.9.2024 den Antrag, ihm die Anbringung einer „steckerfertigen Mini-PV-Anlage“ mit einer maximalen Leistung von 800 Watt am Geländer des Balkons im Bereich seiner Wohnung zu gestatten.

E möchte den erzeugten Strom in den Stromkreis seines Sondereigentums einspeisen und damit seine Haushaltsgeräte (mit-)betreiben.

Die Solarmodule sollen mittels Klemmvorrichtungen windfest und zerstörungsfrei an den Metallstäben des Balkongeländers befestigt werden; ein Rückbau lässt sich schnell und problemlos durchführen.

Die Eigentümerversammlung stimmt der Maßnahme mehrheitlich zu.

Eigentümer Wutnickel erhebt Anfechtungsklage, da er die ästhetische Gestaltung der Fassade empfindlich gestört sieht.

Steckersolargeräte

LG Bremen, Urt. v. 7.10.2016 - 4 S 250/15, ZMR 2017, 83

AG Bonn, Urt. v. 1.4.2022 – 210 C 44/21, IMR 2023, 76

Wie jeder Beschluss, müssen sich auch Beschlüsse über die Gestattung baulicher Veränderungen an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung messen lassen und in ganz besonderem Maße den an die inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen zu richtenden Anforderungen genügen.

Notwendig ist daher eine penibel genaue Beschreibung der baulichen Maßnahme:

- konkrete Angaben zur örtlichen Gestaltung der Maßnahme (genauer Aufstellungs-/Installationsort, Ausmaße, Planskizze, Maßstabszeichnung auf Millimeterpapier),
- konkrete Angaben zur Beschaffenheit der Anlage (Hersteller/Fabrikat/Modell/Material/Optik),
- konkrete Angaben zu den technischen Eigenschaften (Leistungsaufnahme/-abgabe/Emissionen, etc.),
- konkrete Angaben zu Nebenaggregaten/Leistungsführungen/Durchbrüchen,
- konkrete Angaben zum ausführenden Unternehmen/Planer,
- konkrete Angaben zu vorliegenden Unterlagen/Angeboten,
- konkrete Angaben zum zeitlichen Ablauf (Beginn, Dauer),
- konkret zu bezeichnende und als Anlage zum Protokoll zu nehmende Verweiskunden (BGH, Urt. v. 8.4.2016 – V ZR 104/15, ZMR 2016, 638).

Steckersolargeräte

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört es ebenso, die Gestattung der baulicher Veränderungen von Auflagen abhängig zu machen, wenn technische Regelwerke einzuhalten sind. Im Falle von Balkon-Kraftwerken ist u.a. der Nachweis der Einhaltung folgender Anforderungen zur Bedingung der Gestattung zu machen:

- **Einhaltung der EU-Norm HD 60364-5-551:2010 sowie der aktuell gültigen VDE-Normen DIN VDE V 0100-551-1, VDE V 0100-551-1:2018-05 sowie DGS 0001 für sog. steckerfertige PV-Anlagen, der Vorgaben des örtlichen Netzbetreibers und der Herstellervorgaben,**
- **Prüfung des Einspeisestromkreises und dessen Absicherung (FI-Schalter) durch einen Elektromeister,**
- **Anmeldung der Anlage beim zuständigen Netzbetreiber gem. Niederspannungsanschlussverordnung und der VDE-Anwendungsregel „Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz“ (VDE-AR-N 4105),**
- **Registrierung der Anlage bei der Bundesnetzagentur im Marktstammdatenregister,**
- **Austausch des vorhandenen (einfachen) Stromzählers durch einen Einrichtungszähler mit Rücklauf Sperre oder einen Zweirichtungszähler.**

Aktuelles Gesetzesvorhaben: „Solar-Paket 1“

- **Gesetzesentwurf der Bundesregierung (BT-Drucks. 20/8657) v. 9.10.2023
Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung**

Stand des Gesetzgebungsvorhabens

Der Gesetzesentwurf wurde durch den Bundestag am 15.12.2023 in 2. und 3. Lesung angenommen, allerdings nur Teile davon (insbes. Windkraftanlagen betreffend).

zur weiteren

Der Bundestag wird sich voraussichtlich Ende Februar mit dem „Solarpaket 1“ befassen.

Die Entscheidung des Bundesrats hierzu soll voraussichtlich Ende März 2024 stattfinden.

Steckersolargeräte

§ 8 EEG (RegEntw) - Anschluss

(5a)

Ein Steckersolargerät oder mehrere Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden und der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet werden, können unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden.

Registrierungspflichten nach der Marktstammdatenregisterverordnung bleiben unberührt; zusätzliche gegenüber dem Netzbetreiber abzugebende Meldungen von Anlagen nach S. 1 können nicht verlangt werden.

Steckersolargeräte

§ 9 EEG (RegEntw) – Technische Vorgaben

(1)

Betreiber von Anlagen, die hinter einem Netzanschluss mit mindestens einer steuerbaren Verbrauchseinrichtung nach § 14a des Energiewirtschaftsgesetzes betrieben werden, sicherstellen, dass bei ihren Anlagen und KWK-Anlagen spätestens zusammen mit dem intelligenten Messsystem technische Einrichtungen eingebaut werden, die notwendig sind, damit über ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 S. 1 Nr. 19 des Messstellenbetriebsgesetzes Netzbetreiber oder andere Berechtigte jederzeit entsprechend den Vorgaben in Schutzprofilen und in Technischen Richtlinien [...]

(3)

Abweichend von S. 1 gelten mehrere Solaranlagen, die ausschließlich auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand angebracht sind und die nicht hinter demselben Netzverknüpfungspunkt betrieben werden, nicht als eine Anlage.

Steckersolargeräte bleiben unberücksichtigt, wenn

- 1. deren installierte Leistung insgesamt bis zu 2 Kilowatt beträgt,**
- 2. deren Wechselrichterleistung insgesamt bis zu 800 Voltampere beträgt und**
- 3. die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden.**

Steckersolargeräte

§ 10a EEG (RegEntw)

Messstellenbetrieb, Übergangsregelung für Steckersolargeräte

(3)

Steckersolargeräte im Sinne von § 8 Abs. 5a dürfen an der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers bereits vor dem Einbau einer modernen Messeinrichtung als Zweirichtungszähler oder eines intelligenten Messsystems mit einer bereits vorhandenen Messeinrichtung betrieben werden.

Die Richtigkeit der von der Messeinrichtung ermittelten Messwerte wird zu Zwecken der Abrechnung und Bilanzierung längstens bis zur Ausstattung mit einer modernen Messeinrichtung als Zweirichtungszähler oder einem intelligenten Messsystem nach Abs. 2 S. 1 vermutet, dabei kann diese Vermutung nur durch den Nachweis einer technischen Störung oder einer Manipulation der Messeinrichtung widerlegt werden.

Steckersolargeräte – Bauordnungsrechtliche Anforderungen

Verfahrensfrei (d.h. baugenehmigungsfrei) ist gem. § 61 Abs. 1 Nr. 3 a) u. b) SächsBO die Errichtung von Solaranlagen nebst der damit verbundenen Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage

- in, auf und an Dach- und Außenwandflächen bestehender baulicher Anlagen, ausgenommen bei Hochhäusern,
- gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- wenn dies im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung (örtliche Bauvorschriften, wie z.B. Bebauungspläne, etc.) den dortigen Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage entspricht.

Daher ist in jedem Fall eine Anfrage bei der Gemeinde oder dem Landratsamt zu empfehlen.

Gem. § 32 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 Buchst. a) SächsBO müssen nicht dachparallel installierte Photovoltaikanlagen, sofern sie aus brennbaren Baustoffen bestehen und nicht von Brandwänden sowie von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, geschützt werden, von diesen mindestens 1,25 m entfernt sein.

Gem. § 32 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 Buchst. a) SächsBO reicht für dachparallel installierte Solarthermie- und Photoanlagen (letztere nur, wenn deren Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen), ein Abstand von mindestens 0,30 m aus.

Steckersolargeräte – Nachbarrecht

Nicht zu vernachlässigen ist dabei die auch nachbarrechtlich bedeutsame Frage, ob von der PV-Anlage durch Licht- oder Sonnenreflexe eine störende Blendwirkung ausgehen kann.

OLG Braunschweig, Urt. v. 14.7.2022 - 8 U 166/21, ZMR 2023, 163

Die Beeinträchtigung durch Reflexionen ist vorliegend nicht wesentlich. Maßstab für die Frage, ob eine Beeinträchtigung noch unwesentlich oder bereits wesentlich ist, ist auf das Empfinden eines "verständigen Durchschnittsbenutzers" des beeinträchtigten Grundstücks abzustellen. Für Reflexionen durch Sonneneinstrahlung gibt es keine durch Gesetze oder Richtlinien festgelegten Richtwerte. Der Hinweis der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), dass eine erhebliche Belästigung vorliegen könne, wenn die Lichteinwirkung mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr betrage, ist nicht verbindlich, kann aber als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

LG Freiburg, Urt. v. 5.5.2020 – 9 S 46/19, IMR 2022, 507

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung ist zur Duldung der von einer Mastleuchte auf dem Parkplatz vor dem Balkon der Wohnung ausgehenden Lichteinwirkung gem. § 1004 Abs. 2 BGB nur verpflichtet, wenn es sich lediglich um unwesentliche Beeinträchtigungen i.S.v. § 906 Abs. 1 BGB handelt.

Zur Beurteilung der Wesentlichkeit sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz als Orientierungshilfe geeignet.

Steckersolargeräte – Nachbarrecht

LG Frankenthal, Urt. v. 12.8.2022 – 9 O 67/21, FD-MietR 2022, 451806

Die von den Solarmodulen ausgehende Blendwirkung muss nicht hingenommen werden, weil Photovoltaik-anlagen auf Hausdächern nicht zwingend mit (wesentlichen) Beeinträchtigungen verbunden sein müssen, da es Spezialmodule mit reflexionsarmen Oberflächen gibt.

Hinweis:

Es ist geraten, die Verwendung reflexionsarmer Solarmodule zur Auflage zu machen.

Photovoltaik

Sonnenanbeter VI

Die GdWE Sonnenbichl muss eine umfangreiche Flachdachsanierung durchführen.

Beirat B regt an, bei dieser Gelegenheit eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage auf dem Dach installieren.

Die Kosten der Maßnahme sollen natürlich sämtliche Wohnungseigentümer tragen, da schließlich alle von den energetischen und klimaschützenden Effekten profitieren.

Eigentümer Seltsam will für solche „Spielereien“ keinen Cent ausgeben und kündigt Klage an.

Photovoltaik

§ 19 WEG – Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

- (1)
Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.
- (2)
Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, ...

§ 16 WEG – Nutzungen und Kosten

- (2)
Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Abs. 1 S. 2) zu tragen.
Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Photovoltaik

§ 21 WEG – Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen

(2)

Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen,

1. 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
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

(3)

Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Abs. 1.

Gem. § 21 Abs. 2 WEG können bauliche Veränderungen bei Kostentragung sämtlicher Eigentümer nur mit qualifizierter Mehrheit oder mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, wenn deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Dabei soll gemäß der zu § 22 Abs. 3 WEG a.F. vertretenen Ansicht auf einen Zeitraum von 10 Jahren abzustellen sein.

Eine Anforderung, die die Masse energetischer Sanierungen kaum jemals erfüllen wird.

Photovoltaik

§ 16 WEG – Nutzungen und Kosten

(3)

Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

§ 21 WEG – Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen

(5)

Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Der Beschluss über eine gewünschte Kostentragung durch sämtliche Wohnungseigentümer ist zwar gem. § 21 Abs. 5 S. 1 möglich, sofern die Frage des Verteilerschlüssels der Kosten und Nutzungen im Kreise derer, die die Kosten ohnehin zu tragen haben, geregelt wird.

Gem. § 21 Abs. 5 S. 2 WEG ist die Ausweitung der Kostentragung auf solche Eigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben und daher gem. § 21 Abs. 3 WEG nicht an den Kosten zu beteiligen sind, rechtmäßig nicht möglich.

Einladung zur Beschlussanfechtung!

Photovoltaik

Jede Veränderung des vorhandenen Zustands ist eine bauliche Veränderung

Der Gesetzesbegründung folgend wird vertreten, dass der Begriff der „modernisierenden Instandsetzung“ nicht mehr existiert, er findet auch keine Stütze im neuen WEG.

Diese sind nunmehr als bauliche Veränderung gem. §§ 20, 21 WEG zu beschließen

Eine mit einfacher Mehrheit auf Kosten aller zu beschließende Erhaltungsmaßnahmen liegt nur noch dann vor, wenn durch Instandsetzung oder Austausch der frühere Zustand reproduziert wird.

Dies mit der Begründung, dass bauliche Veränderungen, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, nun mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können (vgl.: BR-Drucks. 168/20, 76; Dötsch/ Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 39; Jennißen/Sommer/Heinemann, WEG, 7. Aufl. 2022, § 19 Rn. 104; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 15 Rn. 1609; SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020 § 5 Rn. 4, 37).

Eine Erhaltungsmaßnahme liegt nur vor, wenn anstelle der austauschbedürftigen Heizung die gleiche Heizungsanlage wieder eingebaut wird: LG München I, Urt. v. 16.5.2022 – 1 S 2338/22, ZMR 2022, 817. So auch für den Einbau einer Fußbodenheizung: LG München I, Urt. v. 9.11.2022 - 1 S 3113/22 WEG, ZMR 2023, 139. Ebenso für die Ersetzung eines Aufzugs durch einen barrierefreien Aufzug (vgl.: AG Kassel, Urt. v. 7.4.2022 - 800 C 4204/19, IMRRS 2022, 3195).

Photovoltaik

Sinnvolle Anpassungen an den Stand der Technik sind möglich

Nach anderer Auffassung ist davon auszugehen, dass früher als „modernisierende Instandsetzung“ geltende Maßnahmen als Erhaltungsmaßnahme gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG beschlossen werden können (vgl.: Hügel/ Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 72 f.; Jennißen/Hogenschurz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 20 Rn. 28; MüKoBGB/Rüscher, WEG § 19 Rn. 14 ff.; Riecke ZWE 2022, 20).

Insbesondere bei Maßnahmen zur Behebung von Erhaltungsbedarf, die teilweise darüber hinausgehen, stellt sich die Frage, wie realistischerweise -wie von der Gegenmeinung befürwortet- die Maßnahme praktisch und vor allem „beschluss-technisch“ in zwei getrennte, sich nach unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen richtende Beschlussentscheidungen aufgespalten werden kann.

Dass die „modernisierende Instandsetzung“ im WEMoG weggelassen wurde, kann nur mit einem Versehen des Gesetzgebers begründet werden, denn so wird das gesetzgeberische Ziel, energetische Sanierungen zu fördern, in das Gegenteil verkehrt (vgl.: Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum, Schiedsspruch v. 29.3.2022 – SG 21/07/128, ZMR 2022, 590).

Photovoltaik

AG Hamburg- St. Georg, Urt. v. 20.5.2018 – 980b C 38/17, ZMR 2019, 79

Die Einhaltung zwingender technischer / öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist auch im Falle einer Änderung des bisherigen technischen/baulichen Zustands des Gemeinschaftseigentums als bloße Erhaltungsmaßnahme zu qualifizieren, die gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG lediglich der einfachen Beschlussmehrheit bedarf, um auf Kosten sämtlicher Wohnungseigentümer gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG durchgeführt zu werden.

Ab dem 1.1.2023 gilt z.B. gem. §§ 8a – 8c des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) i.V.m. der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPfVO), dass bei einer grundlegenden Dachsanierung (vollständige Erneuerung der Abdichtung oder Eindeckung; auch bei Wiederverwendung von Baustoffen) eine Photovoltaikanlage zu errichten ist, sofern die Dachfläche hierzu geeignet ist.