

Los geht's! Aktuelles zum Thema Balkonkraftwerke

Von RA Dr. David Greiner, Tübingen

Regelungsgegenstand

Solarsteckeranlagen, landläufig „Balkonkraftwerke“ genannt, sind ein niedrighochwertig einsetzbares Mittel zur Erzeugung von Solarstrom, auf den die Gesellschaft im Zuge der Energiewende (Dekarbonisierung) dringend angewiesen ist. Das Bundeswirtschaftsministerium hat im Rahmen seiner „Photovoltaik-Strategie“ (Handlungsfelder und Maßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der Photovoltaik, Stand 05.05.2023) als „Solarpaket I“ Maßnahmen in Aussicht gestellt, mit denen der Einsatz dieser Anlagen nochmals erleichtert werden wird (Schuko-Stecker als „EnergistECKvorrichtung“ zulassen, Meldepflichten vereinfachen usw.). Geplant ist sogar, sie in den Katalog privilegierter Maßnahmen des § 20 Abs. 2 WEG aufzunehmen.

Rechtliche Anforderungen; technische Umsetzung

Die Anbringung der „Balkonkraftwerke“, die als „fix und fertig“ im Elektrofachgeschäft oder im Internet gekauft werden können, ist im Tatsächlichen einfach, jedoch stellt das Wohnungseigentumsrecht eine Hürde auf: Der Anbau bedarf eines Gestattungsbeschlusses gem. § 20 Abs. 1 oder § 19 Abs. 1 WEG. Zwar liegt mangels fester Verbindung mit dem Gebäude keine bauliche Veränderung im Wortsinne vor. Aber für Maßnahmen mit Auswirkung auf die Gebäudeoptik, die wie bauliche Veränderungen wirken, gelten die Regelungen über bauliche Veränderungen zumindest entsprechend. Zudem liegt ein (spezieller) Gebrauch des Gemeinschaftseigentums (Balkongeländer oder Balkonbrüstung) vor, der beschlossen werden kann und muss. Beschlüsse müssen gem. § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden; das Thema muss also Gegenstand der so genannten Tagesordnung einer einberufenen Versammlung sein. Das war es bislang nach dem Eindruck des *Verf.* aber eher selten. Man kann vermuten, dass eine große Zahl an Balkonkraftwerken nicht installiert wurde oder wird, weil Verwalter es verpasst haben, das Thema aufzugreifen. Dabei ist in diesem Zusammenhang nicht mehr zu tun, als einmal einen passenden Dauerbeschluss fassen zu lassen. Anders als bei der Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobile ist hier seitens der Verwaltung nichts zu planen, zu organisieren oder zu überwachen; es gibt also keinen Grund, das Thema nicht auf die Tagesordnung wirklich jeder nächsten Wohnungseigentümerversammlung zu nehmen (falls noch nicht geschehen). Beschlussvorschläge kursieren viele; der vom *Verf.* empfohlene lautet so:

Dauerbeschluss/Beschlussmuster

Allen Eigentümern wird gestattet, unter Beachtung der folgenden Auflagen außen am Balkon oder auf der Dachterrasse ihrer Wohnungen Stecker-Photovoltaikanlagen („Balkonkraftwerke“) anzubringen.

Die Anbringung hat fachgerecht (absturz sicher) und ohne Beschädigung des Gemeinschaftseigentums zu erfolgen.

Die Solarmodule müssen dunkel (anthrazit oder schwarz) sein, die Rahmen müssen ebenfalls diese Farbe haben, alternativ silbermetallfarben.

Die Größe einer Anlage darf Höhe und Breite des Geländers nicht überschreiten. Sofern sie sich nicht über die gesamte Breite eines Balkons erstreckt, ist sie an der < linken Seite/rechten Seite bitte definieren > des Balkons auszurichten, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Anlagen sind senkrecht oder in einem Winkel von maximal 20° anzubringen.

Es dürfen nur Anlagen angebracht werden, die den zum Zeitpunkt der Anbringung geltenden technischen Vorgaben entsprechen (derzeit max. 600 W Leistung usw.). Die Anmeldung beim Netzbetreiber sowie die Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen ist Sache des jeweiligen Eigentümers.

Gem. § 21 Abs. 1 WEG gehen etwaige Folgekosten der Anbringung zu Lasten der Eigentümer der Wohnung, zu der die Anlage gehört.

Erläuterung des Beschlussmusters

Es ist nicht nötig, dem Betreiber die Pflicht aufzuerlegen, eine spezielle Versicherung für die Anlage nachzuweisen. Ob es überhaupt einschlägige Versicherungen gibt, sei dahingestellt; es gibt jedenfalls keinen ausreichenden Grund für ein solches Verlangen. Das von der Anlage ausgehende Risiko (herunterzufallen) ist nicht größer als bei der Anbringung von Blumenkästen außen. Die von der Gemeinschaft unterhaltene Gebäudehaftpflichtversicherung und ggf. ergänzend die private Haftpflichtversicherung des jeweiligen Wohnungseigentümers sind ausreichend.

Ablehnung durch Negativbeschluss

Lehnt die Mehrheit eine beantragte Gestattung ab, soll nach dem AG Konstanz¹⁾ kein Anspruch auf positive Beschlussfassung bestehen. Dem ist zu widersprechen, wie im Anschluss an den diesbzgl. Beitrag von *Klimesch*²⁾ auch hier nochmals kurz skizziert sei: Gem. § 20 Abs. 3 WEG besteht ein Anspruch auf Gestattung, wenn die bauliche Veränderung die Rechte der übrigen Eigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt. Die Anbringung der Solaranlage verändert die Optik des Gebäudes und stellt insofern einen Nachteil für die übrigen Eigentümer dar. Bei der Beurteilung, ob dieser Nachteil im Rechtsinne (un)vermeidlich ist, ist eine Güterabwägung vorzunehmen,³⁾ bei der bekanntlich auch Wertungen außerhalb des Wohnungseigentumsgesetzes zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Kontext kommt insb. das in Art 20a GG verankerte Staatsziel, „in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen“ zu schützen, zum Tragen. Jede Solaranlage trägt einen Teil dazu bei, der Energie- und Klimakrise, die die natürlichen Lebensgrundlagen bedroht, entgegen zu wirken; die Installation liegt im gesellschaftlichen Interesse. Hinter die-

1) AG Konstanz, Urt. v. 02.02.2023 – 4 C 369/22; AG Konstanz, Urt. v. 09.02.2023 – 4 C 425/22, ZMR 2023, 585.

2) *Klimesch* ZMR 2023, 522.

3) BGH v. 13.01.2017 – V ZR 96/16, ZMR 2019, 47, Rn. 28; Staudinger/*Lehmann-Richter*, § 22 Rn. 57; *Häublein*, ZWE 2019, 473.

sem Interesse muss das Interesse am Erhalt einer unveränderten Gebäudeoptik zurücktreten. Die Anbringung einer Solaranlage beeinträchtigt die Rechte der übrigen Eigentümer *nicht* über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus. Das AG Konstanz war anderer Auffassung, weil es meinte, der Gesetzgeber hätte einen Anspruch auf Gestattung von Balkonsolaranlagen in den Katalog privilegierter baulicher Veränderungen in § 20 Abs. 2 WEG aufnehmen können, und weil das nicht geschehen sei, könne man nicht aus dem Grundgesetz heraus diesen Anspruch konstruieren. Dabei verkennt das Amtsgericht, dass es auch außerhalb der privilegierten Maßnahmen solche gibt, die beansprucht werden können; das ergibt sich – wie gesagt – aus § 20 Abs. 3 WEG. Die Auswirkung des Grundgesetzes auf das Wohnungseigentumsgesetz wirkte sich besonders sichtbar bei den Parabolantennen aus: Ausländische Mitbürger hatten zumindest früher einen aus dem Grundrecht auf Informationsfreiheit resultierenden Anspruch auf Installation einer Parabolantenne.⁴⁾ Die Thematik hat sich heutzutage nur wegen des besseren Internets so gut wie erledigt. Musste man früher Parabolantennen auf Balkonen hinnehmen, so heute Solaranlagen am Balkongeländer. Diese fügen sich übrigens besser in die Gebäudeoptik ein als Parabolantennen; zumindest wenn die Gemeinschaft gewisse Vorgaben für die Einheitlichkeit macht, was ihr freisteht.

Zeitpunkt der nächsten Eigentümerversammlung zum TOP „Balkonkraftwerk“

Zum Schluss noch kurz zur Frage, ob ein installationswilliger Eigentümer wirklich bis zur nächsten Eigentümerversammlung (ggf. ein Jahr lang) warten muss, falls es verpasst wurde, das Thema auf die Tagesordnung der letzten bzw. anstehenden nächsten Versammlung zu nehmen. Einerseits ist die Rechtslage klar: Wie der BGH erst kürzlich klargestellt hat, darf der einzelne Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung erst durchführen, nachdem sie beschlossen wurde; das gilt auch dann, wenn er meint, auf die Gestattung einen Anspruch zu haben.⁵⁾

Das ist schon deshalb richtig, weil die Gemeinschaft die Möglichkeit haben muss, Vorgaben zu Art und Weise, Ort und Umfang der Maßnahme zu machen. Weniger klar ist die Aussage des BGH zu der Frage, ob eine bauliche Veränderung ausnahmslos erst einmal rückzubauen ist, wenn die Mehrheit dies verlangt, auch wenn ein Anspruch auf Gestattung besteht.⁶⁾ Die Frage soll hier nicht vertieft werden, weil sie sich praktisch kaum einmal stellen wird. Wer ein Balkonkraftwerk installieren möchte, möge das einfach tun und zugleich einen Antrag auf Gestattung, besser noch einen Antrag auf Fassung eines Dauerbeschlusses nach dem obigen Muster für die nächste Versammlung bei seiner Verwaltung beantragen. Es versteht sich von selbst, dass parallel zum Schreiben an die Verwaltung ein freundliches Rundschreiben an die Miteigentümer und/oder ein entsprechender Aushang geeignet sein kann, das Aufkeimen von Missmut über die „Eigenmächtigkeit“ zu verhindern. In dem Rundschreiben kann der Solarfreund um Zustimmung für seine Maßnahme werben und darauf hinweisen, dass er die Genehmigung in der nächsten Versammlung beantragen wird. Im Normalfall werden die Miteigentümer die Installation dann nicht beanstanden. Sollte es anders kommen – wie im Fall, der dem Urteil des AG Konstanz zugrundeliegt – kann der Solarfreund seine Anlage vorübergehend wieder abhängen, bis er seinen Anspruch auf Gestattung gerichtlich (ggf. in zweiter Instanz) durchgesetzt hat. Ohnehin muss ihm klar sein, dass er evtl. im späteren Gestattungsbeschluss enthaltenen Vorgaben zur Größe usw. der Anlagen entsprechen muss, was ggf. ebenfalls dazu führen kann, dass er die Anlage wieder abbauen muss. Wenn nötig, verkauft er die Anlage eben wieder, was angesichts der großen Nachfrage kein Problem sein dürfte.

Fazit: los geht's!

4) BVerfG v. 31.03.2013 – 1 BvR 1314/11, IMR 2013, 230.

5) BGH v. 17.03.2023 – V ZR 140/22, ZMR 2023, 556 Rn. 20.

6) BGH v. 17.03.2023 – V ZR 140/22, ZMR 2023, 556 Rn. 29.