

Landgericht Frankfurt/Main

BESCHLUSS

§ 20 Abs. 2 WEG

- 1. Bei einer am Balkon angebrachten Solaranlage handelt es sich um eine bauliche Veränderung, für die es gemäß § 20 Abs. 1 WEG eines Beschlusses der Eigentümersversammlung bedarf.**
- 2. Für die Annahme einer baulichen Veränderung ist kein Substanzeingriff erforderlich, sondern es genügt auch eine sonstige dauerhafte Änderung des äußeren Erscheinungsbildes. Ob die Solaranlage mit wenigen Griffen abmontiert werden kann, ist unerheblich, denn maßgeblich ist das äußere Erscheinungsbild.**
- 3. 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.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.11.2023; Az.: 2-13 S 54/23

Das Landgericht Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer – hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zschieschack, die Richterin Grönwoldt und den Richter am Landgericht Dr. Lösekrug am 06.11.2023 beschlossen:

Tenor:

Der Kläger und Berufungskläger wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Der Kläger und Berufungskläger erhält Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung des Beschlusses. Die Beklagte und Berufungsklägerin mag binnen vorgenannter Frist auch mitteilen, ob die Berufung zurückgenommen wird.

Gründe:

I.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer in der beklagten WEG. Er wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen den in der Versammlung am 29.11.2022 zu TOP 9 gefassten Beschluss über die Betreibung des Rückbaus der Solaranlage an dem Balkon des Klägers und die Bevollmächtigung des X mit der Durchsetzung des Rückbauanspruchs. Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Der zu TOP 9 gefasste Beschluss sei nicht für ungültig zu erklären, da er den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Die Entscheidung über die Geltendmachung eines Anspruchs widerspreche nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Anspruch offensichtlich unbegründet sei. Das sei hier nicht der Fall, da ein Beseitigungsanspruch der baulichen Veränderung naheliege, der Beschluss nicht ohne zureichende Entscheidungsgrundlage gefasst worden sei und auch nicht unbestimmt sei.

Die Kläger wendet sich mit der Berufung gegen das Urteil und verfolgt den Klageantrag unverändert weiter. Das Amtsgericht sei davon ausgegangen, dass es sich bei der Anbringung der Solarmodule um eine bauliche Veränderung handele, ohne hierzu eigene Feststellungen zu treffen. Es liege keine bauliche Veränderung vor, da die Balkonsolaranlage nicht fest mit dem Gebäude verbunden sei und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt werde. Auch habe das Amtsgericht keinen Hinweis erteilt, dass es von einer baulichen Veränderung ausgehe. Das Amtsgericht sei zudem rechtsirrig davon ausgegangen, dass der Beschluss mit ausreichender Entscheidungsgrundlage ergangen sei. Die Beklagten hätte zu dem Vortrag des Klägers, der Beschluss sei ohne Grundlage getroffen worden, keinen substantiierten Vortrag gehalten. Im Übrigen sei zwar der Aufbau der Solaranlage nach der gegenwärtigen Rechtslage noch nicht privilegiert. Die Änderung der Rechtslage sei aber für die Beklagte vorhersehbar, weswegen in der Beschlussfassung eine unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) liege. Die Beklagte verteidigt das amtsgerichtliche Urteil. Wegen des weiteren Vorbringens in der Berufungsinstanz wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die Kammer ist einstimmig zu der Überzeugung gelangt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer

aufgrund mündlicher Verhandlung. Die angefochtene Entscheidung ist nicht zu beanstanden.

Das Amtsgericht hat die Klage zutreffend abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Berufung ohne Erfolg. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann zunächst auf die angefochtene Entscheidung verwiesen werden.

Der angefochtene Beschluss ist nicht für ungültig zu erklären, da er ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Im Rahmen des hier vorliegenden Beschlusses über die Durchsetzung des Rückbaus der Solaranlage an dem Balkon des Klägers sind vor allem formelle Mängel zu prüfen (vgl. BGH, Urt. v. 21.07.2023 - V ZR 215/21, NZM 2023, 730, 732, Rn. 22). Ob der Rückbauanspruch tatsächlich besteht, ist in dem beabsichtigten Hauptsacheverfahren zu klären. Eine ordnungsmäßige Verwaltung ist allenfalls zu verneinen, wenn offensichtlich ein Anspruch der Gemeinschaft nicht besteht.

Ein Rückbauanspruch der Beklagten war hier nicht offensichtlich ausgeschlossen. Vielmehr 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 (vgl. Kammer, ZMR 2023, 568; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 27). Eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes des Objekts liegt hier ausweislich des von der Beklagten als Anlage B 2 ... 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. Soweit der Kläger mit der Berufungsbegründung die Ansicht vertreten hat, das Amtsgericht hätte eigene Feststellung zum Vorliegen einer baulichen Veränderung (durch eine Beweisaufnahme) treffen müssen, zeigt dies deutlich, dass der Rückbauanspruch nicht offensichtlich ausgeschlossen ist. Einer Beweisaufnahme bedurfte es nicht, da das Bestehen des Rückbauanspruchs - wie dargelegt - in dem beabsichtigten Hauptsacheverfahren zu klären ist. Mit Rücksicht hierauf war das Amtsgericht auch nicht verpflichtet, einen Hinweis dahingehend zu erteilen, dass es von einer baulichen Veränderung ausgeht, zumal der Kläger die Frage, ob eine bauliche Veränderung vorliegt, auch nicht erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat. Der Kläger hat auch nicht offensichtlich gemäß § 20 Abs. 3 WEG einen Anspruch auf Gestattung der Maßnahme, was dem Rückbauanspruch gemäß § 242 BGB entgegenstünde. Denn ausweislich des von der Beklagten als Anlage B 2 vorgelegten Lichtbildes handelt es sich bei der Solaranlage, die den gesamten Bereich des Balkongeländers einnimmt und in einem Winkel von ca. 45 Grad von dem Balkongeländer absteht, nicht offensichtlich um eine lediglich unerhebliche optische Beeinträchtigung. 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 (vgl. Kammer, ZWE 2021, 460 Rn. 10, m.w.N.). 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.

Der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Kläger hat nicht dargelegt, dass der Beschluss unter formellen Mängeln leidet. Der Beschluss ist insbesondere nicht deswegen ohne Entscheidungsgrundlage getroffen worden, da die Versammlungsleiterin die Ansicht vertreten hat, für die Anbringung der Solaranlage sei ein Beschluss erforderlich, denn dies ist zutreffend. Zum einen ist für eine ordnungsgemäße Ermessensentscheidung in erster Linie erforderlich, dass den Eigentümern die wesentlichen Tatsachengrundlagen vorliegen, was der Kläger hier nicht in Zweifel gezogen hat. Zum anderen war die von der Versammlungsleiterin vertretene Rechtsansicht nicht offensichtlich unzutreffend, da ein Rückbauanspruch, wie dargelegt, nicht offensichtlich ausgeschlossen ist.

Da die Kammer nach alledem der Berufung keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt - zumindest aus Kostengründen - sie zurückzunehmen.

Den Streitwert für das Berufungsverfahren beabsichtigt die Kammer auf den Betrag der voraussichtlichen Rechtsverfolgungskosten von € 1.500,00 festzusetzen. Auch insoweit besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen der eingangs genannten Frist.