



**Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4822-017186**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 04.07.2024 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,

- weil dem Anliegen überwiegend nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird eine Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes im Hinblick auf bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums gefordert.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, dass Wohnungseigentümer oftmals etwas auf ihren Balkon stellen würden, das ihr Leben verbessere, etwa „Balkon-Solaranlagen“. Dies führe immer wieder dazu, dass Nachbarn unter dem Vorwand einer angeblichen optischen Beeinträchtigung aus eigennützigen Motiven und somit rechtsmissbräuchlich den Rechtsweg beschritten.

Deshalb wird gefordert, den § 20 Absatz 3 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) dahingehend zu ergänzen, dass optische Beeinträchtigungen keine Beeinträchtigungen seien, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgingen.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen. Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 291 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen zwölf Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Ausschuss stellt zunächst klar, dass bauliche Veränderungen, also Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen,



beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden (§ 20 Absatz 1 WEG). Jeder Wohnungseigentümer einen Individualanspruch darauf, 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 (§ 20 Absatz 3 WEG ).

§ 20 WEG berücksichtigt nach Feststellung des Ausschusses damit einerseits das Interesse von Wohnungseigentümern, ihr Eigentum entsprechend ihren Interessen und Wünschen zu gestalten. Andererseits schützt er Wohnungseigentümer vor einer weitgehenden Veränderung ihres Eigentums gegen ihren Willen.

Eine Beeinträchtigung im Sinne dieser Vorschrift ist jede nicht ganz unerhebliche, vermeidbare und zu vermeidende Beeinträchtigung. Nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen können ein Nachteil sein. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung unter Beachtung der Grundrechte, der Wertungen des öffentlichen Rechts und technischer Grenz- und Richtwerte ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

Das Zusammenleben in einer Wohnungseigentumsanlage verlangt nach Dafürhalten des Ausschusses bei Entscheidungen über bauliche Veränderungen stets ein starkes Maß an Rücksichtnahme. Eine Beeinträchtigung kann auch darin liegen, dass durch die bauliche Veränderung der architektonische beziehungsweise optische Gesamteindruck verändert wird. Nicht zu prüfen ist, ob es sich um eine „positive“ oder „negative“ Veränderung des Erscheinungsbildes handelt.

Die Feststellung einer solchen Beeinträchtigung bedarf naturgemäß einer umfassenden Wertung. Die Prüfung, ob im konkreten Einzelfall eine Beeinträchtigung im Sinne des § 20 Absatz 3 WEG vorliegt, obliegt den unabhängigen Gerichten im Einzelfall. Aus diesem Grund hält der Petitionsausschuss eine gesetzliche Regelung, nach der optische Veränderungen in keinem Fall Beeinträchtigungen wären, nicht für sachgerecht. Dies würde dazu führen, dass schutzwürdige Belange der von einer baulichen Veränderung und damit einher gehenden optischen Beeinträchtigungen betroffenen Wohnungsnachbarn im Einzelfall nicht angemessen berücksichtigt werden könnten.



Soweit in der Petition beispielhaft die Installation von Steckersolargeräten („Balkon-Solaranlagen“) angeführt wird, macht der Ausschuss allerdings darauf aufmerksam, dass die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen in den Deutschen Bundestag eingebracht hat (Bundestagsdrucksache 20/9890).

Dieser Gesetzentwurf sieht vor, die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) in den Katalog der sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen des § 20 Absatz 2 WEG aufzunehmen. Auf diese Weise soll dazu beigetragen werden, den Hindernissen zu begegnen, die das Wohnungseigentumsrecht im Hinblick auf den Ausbau der erneuerbaren Energien bislang stellt. So stellt die Installation von Steckersolargeräten in der Regel eine bauliche Veränderung dar, für die ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer erforderlich ist. In der Praxis kann es schwierig sein, hierfür die erforderliche Mehrheit zu erlangen.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass mit diesem Gesetzgebungsvorhaben das vorgetragene Anliegen, was die beispielhaft angeführte Installation von Steckersolargeräten anbelangt, aufgegriffen wird.

Ungeachtet dessen ist der Ausschuss der Auffassung, dass die dargelegten gesetzlichen Regelungen in allen übrigen Fällen in rechtssystematisch zutreffender Weise dafür sorgen, dass die Interessen aller Beteiligten angemessen gewahrt werden.

Deshalb vermag der Ausschuss das vorgetragene Anliegen, welches auf die gesetzliche Herbeiführung einer Regelung abzielt, wonach optische Beeinträchtigungen grundsätzlich nicht als Beeinträchtigungen zu werten seien, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maße hinausgehen, nicht zu unterstützen. Aus den oben genannten Gründen erkennt er insoweit keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf.

Der Ausschuss empfiehlt daher im Ergebnis, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen überwiegend nicht entsprochen werden konnte.