

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18 Abs. 2, 20 Abs. 1 und 2 WEG

- 1. Wird eine Anfechtungsklage wegen fehlerhafter Adressangabe der Verwaltung verspätet nach erneuter Übersendung an die richtige Adresse zu gestellt, ist die Klagefrist nicht mehr gewahrt.**
- 2. Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf null reduziert.**
- 3. Ist ein Beschluss ordnungswidrig, erwächst daraus keine Ermessensreduzierung auf Null, also darauf, mit einem Zweitbeschluss eine Regelung, die den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, zu treffen.**
- 4. Die Möglichkeit, sich gegen Störungen, die von den aufgrund des bestandskräftigen Beschlusses umgesetzten baulichen Veränderungen bzw. deren Nutzung ausgehen, zur Wehr zu setzen, bleibt davon unberührt.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.07.2025; Az.: 980b C 38/24 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung sowie über einen Beschlussersetzungsantrag betreffend die Anbringung von sog. Balkonkraftwerken.

Die Kläger sind Mitglieder der Beklagten und Eigentümer einer im Erdgeschoss links belegenen Wohnung (Nr. 2) im St. W. Im Jahr 2023 beehrte der Eigentümer der Wohnung im 1. OG - oberhalb der Wohnung der Kläger - den Anbau eines sog. Balkonkraftwerkes an die Brüstung seines Balkons. Auf der Eigentümerversammlung vom 25.04.2023 (vgl. Protokoll, Anlage K2) heißt es dazu unter TOP 5: "Die Gemeinschaft beschließt, die Genehmigung von Balkonkraftwerken für den jeweiligen Eigentümer. Der Eigentümer muss die Wohnungseigentümergeinschaft von etwaigen Kosten freihalten. Das Gebäude darf durch die Anbringung der Gegenstände beschädigt werden." Der mehrheitlich gefasste Beschluss ist nicht angefochten worden.

Nachfolgend brachte der Miteigentümer H. - dem die Kläger den Streit verkündet haben - an der Brüstung seines Balkons zwei Paneele bzw. zwei sog. Balkonkraftwerke (Steckersolargeräte) an, und zwar in der Weise, dass diese schräg montiert sind; die Oberkante der Paneele liegt jeweils am Gebäude an, die Unterkante steht ab. Wegen der Einzelheiten wird auf die Lichtbilder gemäß Anlagen K6a und K6b Bezug genommen. Von der Einheit der Kläger aus sind die Rückseiten der Paneele (nach unten hinzunehmend) sichtbar. Insoweit wird auf Anlage K3 verwiesen.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.09.2024 (vgl. Anlage K5) heißt es zu TOP 6:

"Genehmigung für die Anbringung eines so genannten Balkonkraftwerks unter Berücksichtigung der Art, der Ausführung und der Größe des Balkonkraftwerks.

In der Eigentümerversammlung vom 25.04.2023 (TOP 5) wurde weder die Ausführungsart noch Größe eines Balkonkraftwerks berücksichtigt.

Beschlussantrag:

„In Abänderung des Beschlusses vom 25.04.2023 beschließt die Gemeinschaft, dass Balkonkraftwerke installiert werden, jedoch in ihrer Ausführungsart und der Größe beschränkt werden. Die Balkonkraftwerke dürfen nicht herauskragen und zu einer Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer führen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 1

Enthaltungen: 7

Der Beschlussantrag hat nicht die erforderliche Mehrheit erhalten und ist somit abgelehnt."

Die Verwaltung der Beklagten hatte diesen Beschlussantrag auf die Tagesordnung der Versammlung vom 12.09.2024 gesetzt, nachdem sich die Kläger an diese gewandt hatten; Versuche, den Eigentümer H zu einer anderen Montage der Paneele zu bewegen, waren fehlgeschlagen.

Mit ihrer Klage vom 14.10.2024 - bei Gericht eingegangen am selben Tag, der Beklagten zugestellt am 07.01.2025 - sowie ihrer Klagebegründung vom 12.11.2024 (Eingang bei Gericht am selben Tag) machen die Kläger geltend, dass das Übertreten des Balkonkraftwerkes über die untere Abschlusskante des Balkons des Miteigentümers H zur Folge habe, dass sie mit einer Beeinträchtigung ihres Sondereigentums leben müssten, welches auf die Installation des Balkonkraftwerkes zurückzuführen sei. Seit der Montage der Paneele könnten sie auf ihrem Balkon ihr Sondereigentum nicht mehr in der Form nutzen wie sie es vor der Installation gewohnt gewesen seien. So hätten sich die Lichtverhältnisse auf der Terrasse in der Form geändert, dass der Schattenwurf des Balkonkraftwerkes dazu führe, dass Pflanzen auf ihrer Terrasse eingegangen seien, da sie nicht genügend Sonnenstrahlen abbekommen hätten. Ferner rufe das Kraftwerk derart über die Balkonabschlusskante, dass sie ihre Terrasse nicht mehr uneingeschränkt nutzen könnten, da die Sicht im Wesentlichen versperrt worden sei. Dementsprechend widerspreche der Beschluss zu TOP 6 den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und sie hätten einen Anspruch gegen die Beklagte auf Beschlussersetzung betreffend Vorgaben für Balkonkraftwerke.

Mit Schriftsatz vom 12.11.2024 haben die Kläger (hilfsweise) die Nichtigkeit des Beschlusses vom 25.04.2023 zu TOP 5 geltend gemacht, weil dieser zu unbestimmt sei. Der Beschluss enthalte keine Regelungen, welche Größe sowie Ausführungsart des Balkonkraftwerkes betreffen.

Die Kläger beantragen,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.09.2024 zu TOP 6 für ungültig zu erklären;

2. "Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer St. W. in Hamburg beschließt in Abänderung des Beschlusses vom 25.04.2023, dass Balkonkraftwerke auf den Balkonen der jeweiligen Wohnungen der Eigentümer installiert werden dürfen, jedoch in ihrer Ausführungsart und der Größe in der Form beschränkt werden, dass die Balkonkraftwerke nicht über die untere Abschlusskante des Balkons, auf dem sie installiert werden, herausragen dürfen oder sonst zu einer Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer führen dürfen."

hilfsweise,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.04.2023 zu TOP 5 für nichtig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt den angefochtenen Beschluss und macht geltend, dass es den Klägern unbenommen bleibe, gegen konkrete Störungen ihres Sondereigentums vorzugehen. Die Eigentümer hätten mit dem Beschluss vom 25.04.2023 - der nicht nichtig sei - bereits eine Regelung zur Anbringung von Balkonkraftwerken getroffen; dieser bestandskräftige Beschluss sei zu respektieren.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist insgesamt unbegründet.

1. Der angefochtene (Negativ-)Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.09.2024 zu TOP 6 widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und ist nicht für ungültig zu erklären. Die Einwendungen der Kläger greifen nicht durch.

a) Die Kläger haben schon die Klagefrist i.S.v. § 45 S. 1 Alt. 1 WEG nicht gewahrt, weswegen sie mit ihren Einwendungen materiell-rechtlich präkludiert sind. Die Klage ist der Beklagten erst am 07.01.2025 und damit weit nach Ablauf der Monatsfrist (12.10.2024) zugestellt worden. Dieser Zeitpunkt wirkt nicht nach § 167 ZPO auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung, also auf den 14.10.2024 zurück. Die Zustellung der Klage ist aus Gründen, die der Sphäre der Kläger zuzurechnen sind, verzögert worden. Die anwaltlich vertretenen Kläger hatten in ihrer Klageschrift angegeben, dass die Beklagte "durch den Verwalter O. oHG, H. Straße 13, Hamburg" vertreten wird. Zwei Zustellversuche - am 09.12.2024 und am 18.12.2024 - sind erfolglos geblieben, worauf die Kläger mit Verfügung vom 23.12.2024 hingewiesen worden sind. Mit Schriftsatz vom 02.01.2025, Eingang bei Gericht am 03.01.2025, haben die Kläger mitgeteilt, dass die Beklagte durch den Verwalter O. oHG, H. Straße, Hamburg vertreten wird. Dort ist die Zustellung am 07.01.2025 bewirkt worden. Hätten die Kläger sogleich die zutreffende Anschrift der Verwaltung der Beklagten angegeben, wäre die Klage dort bereits am 09.12.2024 und damit knapp vier Wochen früher zugestellt worden. Diese Verzögerung bei der Zustellung bewegt sich im Streitfall nicht mehr im noch hinzunehmenden Rahmen von etwa 14 Tagen (vgl. dazu nur BGH, NZM 2025, 137, 138, Rn. 6 = ZMR 2025, 229).

b) Selbst wenn die Kläger hier die Klagefrist gewahrt hätten, wären ihre Einwendungen nicht erfolgreich gewesen. Wendet sich ein Wohnungseigentümer - wie im Streitfall - mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf null reduziert (BGH, NZM 2023, 724, 727, Rn. 21 = ZMR 2023, 1000). Das war hier nicht der Fall. Die übrigen Wohnungseigentümer waren nicht verpflichtet, dem Beschlussantrag "In Abänderung des Beschlusses vom 25.04.2023 beschließt die Gemeinschaft, dass Balkonkraftwerke installiert werden, jedoch in ihrer Ausführungsart und der Größe beschränkt werden. Die Balkonkraftwerke dürfen nicht herauskragen und zu einer Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer führen." zuzustimmen. Der Sache nach wäre damit die Fassung eines sog. Zweitbeschlusses verbunden gewesen, nachdem die Eigentümer bereits am 25.04.2023 zu TOP 5 einen - bestandskräftigen - Beschluss betreffend Balkonkraftwerke gefasst hatten ("Die Gemeinschaft beschließt, die Genehmigung von Balkonkraftwerken für den jeweiligen Eigentümer."). Dieser Beschluss vom 25.04.2023 ist zwar entgegen der Meinung der Kläger nicht nichtig, aber ordnungswidrig.

Gleichwohl erwächst daraus keine Ermessensreduzierung auf Null im von den Klägern verfolgten Sinne, also darauf, mit einem Zweitbeschluss eine Regelung, die den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, zu treffen.

Der Beschluss vom 25.04.2023 zu TOP 5 ist nicht wegen Unbestimmtheit (oder aus anderen Gründen) nichtig.

Der Inhalt eines Beschlusses muss inhaltlich bestimmt und klar sein. Die Bestimmung des Inhalts hat "aus sich heraus" objektiv und normativ zu erfolgen; es kommt also maßgeblich darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Ausgangspunkt der Auslegung ist der protokollierte Wortlaut des Beschlusses (vgl. BGH, NZM 2025, 48, 51, Rn. 37 = ZMR 2025, 140). Die Unbestimmtheit eines Beschlusses führt schon mit Blick auf die Vorschrift des § 23 Abs. 4 WEG nicht stets zur Nichtigkeit. Jedenfalls dann, wenn der Beschluss eine durchführbare Regelung noch erkennen lässt, die Unbestimmtheit also nicht auf inhaltlicher Widersprüchlichkeit beruht, führen die Mängel nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit (vgl. BGH, a.a.O, S. 52, Rn. 40).

Der (vorgreifliche) Beschluss vom 23.04.2023 lässt eine durchführbare Regelung noch erkennen. Damit haben die Wohnungseigentümer mehrheitlich "die Genehmigung von Balkonkraftwerken für den jeweiligen Eigentümer" erteilt, also allen Wohnungseigentümern die Vornahme einer baulichen Veränderung i.S.v. § 20 Abs. 1 WEG, bezogen auf die Anbringung von Balkonkraftwerken, gestattet. Dass der Beschluss keine weiteren Einzelheiten zu Art, Größe, Umfang, Installationsort, Hersteller etc. enthält, entspricht zwar mangels konkreter Festlegungen zu der jeweiligen Maßnahme nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. dazu etwa nur Gericht, ZMR 2022, 414, 415; Dötsch, in: Bärman, WEG, 15. Aufl. 2023, § 20, Rn. 124; Kempfle, in: BeckOGK-WEG, 1.6.2025, § 20, Rn. 118 ff.; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 20, Rn. 38). Indes lässt sich dem Beschluss noch entnehmen, was Gegenstand der Gestattung ist ("Balkonkraftwerke"), dass das Gebäude dadurch nicht beschädigt werden darf und dass die Gemeinschaft von etwaigen Kosten freizuhalten ist. Auf dieser Basis hat jeder Eigentümer - wenn auch ohne konkrete Vorgabe - die Möglichkeit, Balkonkraftwerke zu installieren.

Die Kläger haben hier gleichwohl keinen Anspruch auf eine erneute bzw. ergänzende Beschlussfassung zum Themenkomplex "Balkonkraftwerke". Unabhängig davon, ob ein solcher Anspruch überhaupt dem Grunde nach besteht und in überschaubarer Zeit durchgesetzt werden könnte (vgl. Einzelheiten und Nachweise dazu bei Sankol, ZMR 2023, 613, 614), fehlt es hier an den - teilweise geforderten - Voraussetzungen dafür. In Anlehnung an die Rechtsprechung des BGH zum Zweitbeschluss bei einem ablehnenden Erstbeschluss (vgl. ZWE 2016, 136, 138, Rn. 16 = ZMR 2016, 210) könnte ein Anspruch des Wohnungseigentümers, gestützt auf § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG, auf Fassung eines Zweitbeschlusses bei einem ordnungswidrigen Erstbeschluss danach dann gegeben sein, wenn schwerwiegende tatsächliche Gründe das Festhalten an dem - nicht nichtigen - (Erst-)Beschluss als treuwidrig erscheinen lassen und der bestehende Zustand in seinem Sinn verändert werden müsse oder wenn eine Abänderung wegen einer wesentlichen Änderung der rechtlichen Verhältnisse - aufgrund einer Gesetzesänderung oder einer Änderung der gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung - geboten sei (Nachweise bei Sankol, a.a.O.). Diese tatsächlichen Voraussetzungen liegen hier aber nicht vor.

Die Kläger haben den (positiven) Beschluss vom 25.04.2023 nicht angefochten. Sie haben auch keine "schwerwiegenden tatsächliche Gründe" oder eine "wesentliche Änderung der rechtlichen Verhältnisse", die die Fassung eines Zweitbeschlusses notwendig werden lässt, dargetan; diese sind auch sonst nicht ersichtlich.

Letztlich verbleibt den Klägern auch die Möglichkeit, sich gegen Störungen, die von den aufgrund des bestandskräftigen Beschlusses umgesetzten baulichen Veränderungen bzw. deren Nutzung ausgehen, zur Wehr zu setzen (BGH, ZWE 2025, 277, 279, Rn. 15 = ZMR 2025, 622). Die Kläger sind nicht schutzlos gestellt und die Beklagte handelt nicht treuwidrig, sie darauf zu verweisen. Jedenfalls war das Ermessen der übrigen Wohnungseigentümer am 12.09.2024 nicht auf Null reduziert, einem Beschlussantrag, wie er dort zur Abstimmung gestellt worden ist, zuzustimmen.

Es kommt im Streitfall also auch nicht darauf an, ob von den beiden von dem Miteigentümer H. an der Brüstung seines Balkons angebrachten Balkonkraftwerke (bzw. Steckersolargeräte i.S.v. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG) solche Störungen ausgehen, die nach Maßgabe von § 14 Abs. 2 WEG einen für die Kläger nicht mehr hinnehmbaren und abwehrfähigen Nachteil begründen.

2. Der Beschlusseretzungsantrag der Kläger i.S.v. § 44 Abs. 1 Alt. 2 WEG ist zwar zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg. Den Klägern steht aus den unter Ziffer 1b) genannten Gründen (zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung) kein Anspruch auf eine entsprechende Beschlussfassung, wie sie zum Gegenstand des Antrags gemacht worden ist, zu. Die Beschlusseretzungsklage ist aber nur dann begründet, wenn der klagende Eigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (BGH, Urt. v. 23.05.2025 - V ZR 39/24).

Ein solcher Anspruch ergibt sich nach obigen Voraussetzungen auch nicht vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber auf Grund des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) - mit Wirkung zum 17.10.2024 - in § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG solche bauliche Veränderungen, die "der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte" dienen, zu den sog. privilegierten Maßnahmen hinzugefügt hat. Zwar ist (auch) über deren Durchführung nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

Das haben die Wohnungseigentümer im Streitfall aber bereits mit ihrem Beschluss vom 23.04.2023 vorweggenommen; auch vor der o.g. Änderung des Gesetzes war es möglich und zulässig, Wohnungseigentümern die Errichtung sog. Balkonkraftwerke im Rahmen eines Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG (unter Festlegung der Einzelheiten zur Art und Umfang) zu gestatten. Es ist daher nicht ersichtlich, dass durch die o.g. Novellierung des Gesetzes eine "wesentliche Änderung der rechtlichen

Verhältnisse" eingetreten ist, die es aus der Sicht der Eigentümer notwendig gemacht haben, einen Zweitbeschluss zu fassen.

Im Übrigen könnten die Kläger - lägen die Voraussetzungen eines Abänderungsanspruchs betreffend den Beschluss vom 23.04.2023 vor - diesen auch erst ab 01.01.2027 durchsetzen, weil bis dahin eine Art "Beschluss-Moratorium" bestünde (in diesem Sinne Sankol, ZMR 2023, 613, 617).

3. Der Hilfsantrag, gerichtet auf die Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses vom 25.04.2023 zu TOP 5 (und gestellt für den Fall, dass den Klägern kein Anspruch auf Abänderung des Beschlusses vom 25.04.2023 zusteht), ist aus den Gründen gem. Ziffer 1b) ebenfalls unbegründet.

4. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.