Amtsgericht Osnabrück

Im Namen des Volkes

Urteil

13 C 2033/25

In dem Rechtsstreit

XXX

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXX

gegen

XXX

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXX

hat das Amtsgericht Osnabrück durch die Richterin am Amtsgericht XXX auf die mündliche Verhandlung vom 29.09.2026 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des auf Grund des

Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, es sei denn die Beklagte leistet vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

4. Der Streitwert wird auf 1.500,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über den Rückbau eines Balkonkraftwerkes in einem Mehrparteienhaus.

Die Klägerin ist Eigentümerin einer an die Zeugin XXX vermieteten Wohnung im zweiten Obergeschoss des Objektes XXX. Die Wohnung verfügt über einen Balkon. Über der Wohnung der Klägerin liegt die von der Beklagten gemietete Wohnung, die ebenfalls über einen Balkon verfügt, der oberhalb des Balkons der Wohnung der Klägerin gelegen ist.

Am 17.12.2024 fasste die Wohnungseigentümergemeinschaft, der auch die Klägerin angehört, den Beschluss, die Installation von Balkonkraftwerken zu erlauben. Nach dem Beschluss waren Balkonkraftwerke unter anderem mittig an Balkonen und mit einheitlich schwarzen Modulen mit schwarzen Halterungen zu befestigen. Für die Einzelheiten des Beschlusses wird auf die Anlage K1 Bezug genommen.

Nach Rücksprache mit ihrem Vermieter installierte die Beklagte im April 2025 ein 3,52 Meter breites Balkonkraftwerk mittig an ihrem Balkongeländer. Das Balkonkraftwerk ist mit einem Neigungswinkel angebracht. Die Halterungen sind silber. Die Neigung des Balkonkraftwerkes führt zu einer weiteren Überdachung des Balkons der Klägerin auf der Länge des Balkonkraftwerkes von ca. 30 cm.

Mit Schreiben vom 24.04.2025 zeigte die Klägerin der Beklagten durch das Balkonkraftwerk verursachte Beeinträchtigungen an und forderte sie auf, diese bis zum 08.05.2025 zu beseitigen. Die Beklagte lehnte dies mit Schreiben vom 27.06.2025 ab. Die Beklagte schätzte die Rückbaukosten auf ca. 1.200€.

Am 17.03.2026 erging ein erneuter Beschluss der WEG. Dieser regelt weitere Ausgestaltungsmodalitäten bezüglich eines Balkonkraftwerks. Danach sollten Balkonkraftwerke nur noch so angebracht werden, dass eine Verschattung anderer Einheiten ausgeschlossen ist. Für die Einzelheiten des Beschlusses wird auf die Anlage K8 Bezug genommen.

Die Klägerin behauptet, das Balkonkraftwerk verdunkele den Balkon erheblich und führe zu einem reduzierten Lichteinfall in der Wohnung der Klägerin. Das Sichtfeld vom Balkon werde um die Breite der zusäztlichen Überdachung durch das Balkonkraftwerk verringert. Die Attraktivität der Wohnung und ihr Wert würden durch das Balkonkraftwerk der Beklagten geschmälert. Der Klägerin drohe wegen einer Mietminderung ein wirtschaftlicher Schaden.

Die Mehrverschattung durch das Balkonkraftwerk betrage etwa 2m², die sich im Laufe des Tages über die gesamte Breite des Balkons bewege.

Sie ist der Auffassung, das Balkonkraftwerk verstoße gegen die Beschlüsse der WEG vom 17.12.2024 und 17.03.2026.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, das am Balkon des dritten Obergeschosses des Objektes XXX befestigte Balkonkraftwerk zu beseitigen;

2. die Beklagte bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten zu verurteilen, es zukünftig zu unterlassen, am Balkon des dritten Obergeschosses des Objektes XXX ein Balkonkraftwerk zu befestigen;

3. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 167,67 EUR freizustellen.

Hilfsweise beantragt sie,

1. die Beklagte zu verurteilen, das am Balkon des dritten Obergeschosses des Objektes XXX befestigte Balkonkraftwerk derart umzubauen, dass dieses keinen Schatten auf den Balkon des zweiten Obergeschosses des Objektes XXX wirft;

2. die Beklagte wird bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten verurteilt, es zukünftig zu unterlassen, am Balkon des dritten Obergeschosses des Objektes XXX ein

Balkonkraftwerk derart zu befestigen, dass dieses Schatten auf den Balkon des zweiten Obergeschosses des Objektes XXX wirft;

3. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 167,67 EUR freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Gericht hat die Parteien persönlich angehört und Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin XXX. Für das Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 21.04.2026, Bl. 112-114 d.A., und vom 29.09.2026, Bl. 181-184 d.A., Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

I.

Die Klägerin ist prozessführungsbefugt.

Ein Wohnungseigentümer kann Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, selbst geltend machen, auch wenn zugleich das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist. Die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 9 a Abs. 2 WEG bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums, (BGH, Urt. v. 11.6.2021 – V ZR 41/19, Rn. 13). Die Klägerin macht eine Beeinträchtigung ihres Balkons durch unzureichende Sonneneinstrahlung geltend, wodurch der Luftraum des Balkons betroffen ist. Dieser ist als gesonderter Teil Sondereigentum der Klägerin, (BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 – V ZR 106/21 –, juris).

II.

Die Klage ist unbegründet.

1.
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Rückbau des an dem zu der von der Beklagten gemieteten Wohnung gehörenden Balkons montierten Balkonkraftwerks.

Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht aus § 1004 BGB i.V.m. § 823 Abs. 1 BGB, da die Klägerin die von dem Balkonkraftwerk ausgehende Verschattung und Beeinträchtigung des Ausblicks als unwesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB zu dulden hat.

Das Balkonkraftwerk verursacht auf dem Balkon der Klägerin eine zusätzliche Verschattung sowie eine gewisse Einschränkung der Aussicht, so dass die Nutzung des Balkons zum Aufenthalt in der Sonne und der freie Ausblick subjektiv als gemindert empfunden werden können. Diese Beeinträchtigungen stellen zwar grundsätzlich Eingriffe in die Eigentumsnutzung der Klägerin im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB dar, erreichen jedoch weder nach Art noch nach Intensität die Schwelle einer wesentlichen Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB

Die Beklagte ist als unmittelbare Verursacherin dieser Beeinträchtigungen infolge der Montage des Balkonkraftwerkes Zustandsstörerin.

Ein Anspruch der Klägerin auf Rückbau des Balkonkraftwerks scheitert aber daran, dass die von dem Kraftwerk ausgehenden Beeinträchtigungen nur unwesentlich und daher von der Klägerin zu dulden ist.

Die Klägerin hat dargelegt, dass durch das Balkonkraftwerk mehr als eine halbe, eher eine ganze weitere Balkonplatte verschattet werde. Eine Balkonplatte sei 40 cm x 40 cm groß. Während von den sechs Balkonplatten von der Hauswand bis zum Balkongeländer ohnehin 1,5 Platten von dem Balkon und weitere 1,5 Platten von dem Balkongeländer verschatten werden, würde die zusätzliche Verschattung durch das Balkonkraftwerk dazu führen, dass nur noch 2 Platten in der Sonne lägen. Die aufgestellte Sitzgelegenheit stünde dauerhaft im Schatten.

Bei der Beurteilung der Wesentlichkeit einer Beeinträchtigung ist auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittsnutzers unter Würdigung aller Umstände und der Verkehrsanschauung abzustellen. Maßgeblich sind insbesondere Art, Intensität, Dauer und räumliche Ausdehnung der Einwirkung; (OLG Stuttgart, Urt. vom 30. April 2013 – 3 U 46/13 –, juris; LG Münster, Urt. vom 24. März 2023 – 017 O 393/22 –, juris).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verschattung überhaupt nur in den Tageszeiten nach Sonnenaufgang relevant wird und der Balkon in der übrigen Zeit uneingeschränkt – etwa zum Aufenthalt, zum Abstellen oder Kühlen von Gegenständen in der kalten Jahreszeit oder zum Aufstellen und Lüften von Kleidung – genutzt werden kann. Auch während der Zeiten direkter

Sonneneinstrahlung verbleibt der Klägerin nach den Lichtbildern ein hinreichend großer, in der Sonne liegender Bereich: Auf der Breite des Balkonkraftwerks sind noch mehr als eineinhalb Balkonplatten voll besonnt, wie insbesondere die Aufnahme Bl. 125 (oben) zeigt, auf der eine gesamte Platte sowie rechts hiervon etwa ein Drittel und links hiervon etwa zwei Drittel einer weiteren Platte von direkter Sonne erfasst werden. In diesem Bereich ist ein Aufenthalt in der Sonne – etwa durch kurzfristiges Verrücken der Sitzgruppe oder das Aufstellen eines Stuhls – ohne weiteres möglich, so dass die Nutzung des Balkons zum Sonnen nicht substantiell eingeschränkt, sondern lediglich in gewisser Weise organisatorisch erschwert wird.

Der Balkon weist im Gesamtbild weiterhin einen ansprechenden, hellen Charakter auf und wird nach wie vor von direktem Sonnenlicht erreicht, so dass auch die Nutzung für Pflanzgefäße – je nach Wunsch in direkter Sonne oder im Schatten – unbeeinträchtigt möglich bleibt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Innenräume der Wohnung durch das Balkonkraftwerk hat die Klägerin schon nicht substantiiert dargelegt; insbesondere hat sie trotz entsprechenden Hinweises des Gerichts nicht konkret aufgezeigt, inwiefern sich die Lichtverhältnisse in den Wohnräumen vor und nach der Montage des Balkonkraftwerks unterscheiden, so dass eine relevante Verschlechterung der Belichtung der Innenräume nicht feststellbar ist.

Auch unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme, konkret der Vernehmung der Zeugin XXX, ergibt sich keine andere Bewertung.

Die Zeugin hat ausgesagt, dass sich ihr vor der Montage des Balkonkraftwerkes eine Fläche von 1,20 Metern zum Liegen in der Sonne bot. Sie habe dabei schon immer parallel zum Balkongeländer liegen müssen. Durch die Module des Balkonkraftwerks habe sich der Bereich zum Liegen in der Sonne um 40cm auf noch 80 cm verkürzt. Infolge des Sonnenlaufs wandere der Schattenwurf des Balkonkraftwerks im Laufe des Tages von einem Ende des Balkons zum anderen, sodass sie sich zum Sonnen auch nicht auf eine Seite der sonnigen Fläche des Balkons beschränken könnte. Sie müsse sich auf ihrer Sonnenliege umdrehen, um sämtliche Körperstellen der Sonne auszusetzen.

Eine dauerhafte Verschattung der Sitzgelegenheit oder Verdunklung der Wohnung hat die Zeugin nicht bestätigt.

Ihr Ausblick sei durch das Balkonkraftwerk beeinträchtigt. Sie müsse an den seitlichen Rand des Balkons gehen, um freie Sicht auf den Himmel zu haben. Im mittleren Teil blicke sie von unten unter das Balkonkraftwerk.

Das Gericht hält die Angaben der Zeugin für glaubhaft. Sie hat die Situation auf dem von ihr gemieteten Balkon detailreich geschildert. Es ist dabei keine Tendenz erkennbar, dass die Zeugin besonders positiv für ihre Vermieterin aussagen wollte. Im Gegenteil hat sie eingeräumt,

dass weiterhin ein Liegen in der Sonne möglich ist und Beeinträchtigungen der Lichtverhältnisse in der Wohnung selbst nicht bestehen.

Die von der Zeugin geschilderten Auswirkungen der Installation führen lediglich zu einer geringfügigen Komforteinbuße bei der Nutzung des Balkons, nicht jedoch zu einer ins Gewicht fallenden Einschränkung der Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten und damit zu keiner wesentlichen Eigentumsbeeinträchtigung. Denn nach ihren eigenen Angaben gelangt weiterhin ausreichend Sonne auf den Balkon, sodass sowohl das Sitzen als auch – wenn auch unter veränderten Platzverhältnissen – das Liegen in der Sonne möglich bleibt; dass sie sich zum vollständigen Besonnen des Körpers umdrehen muss, überschreitet nicht den Bereich bloßer Unannehmlichkeiten, die rechtlich hinzunehmen sind. Gleiches gilt für die eingeschränkte Sicht von dem Balkon. Hier bleibt an den Seiten des Balkons weiterhin ein uneingeschränkter Blick in die Ferne möglich. Vor diesem Hintergrund ist weder eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse noch eine substanzielle Entwertung der Balkonfläche ersichtlich.

Bei der Bewertung der Wesentlichkeit ist zudem die gesetzgeberische Wertungsentscheidung in § 554 BGB zu berücksichtigen, wonach der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen hat, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber ausdrücklich das Interesse der Mieter stärken, durch solche Anlagen ihre Stromkosten zu senken und zugleich einen Beitrag zur Energiewende zu leisten, BT-Drucks. 20/9890 Seite 15. Der Anspruch auf Erlaubniserteilung besteht danach grundsätzlich und entfällt nur, wenn dem Vermieter die Maßnahme selbst unter Würdigung der Mieterinteressen unzumutbar ist, was eine vom Gesetzgeber vorweggenommene Interessenabwägung zu Gunsten der Installation solcher Anlagen widerspiegelt.

Entsprechendes gilt auf der Ebene des Wohnungseigentumsrechts, wo § 20 WEG die Nutzung von Steckersolargeräten als privilegierte bauliche Veränderung einordnet und damit zum Ausdruck bringt, dass im Interesse der Energiewende auch von Wohnungseigentümern gewisse optische und funktionale Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Diese gesetzgeberische Grundentscheidung ist in die Abwägung nach §§ 1004, 906 BGB einzustellen und führt dazu, dass an die Annahme einer wesentlichen Beeinträchtigung durch typische, mit der Nutzung von Steckersolargeräten verbundene Nebenwirkungen – wie geringfügige Verschattungen – ein erhöhter Maßstab anzulegen ist.

Vor diesem normativen Hintergrund tritt die lediglich eingeschränkte, aber weiterhin mögliche Sonnen- und Aufenthaltsnutzung des Balkons hinter das anerkanntermaßen schutzwürdige Interesse an dezentraler Stromerzeugung, Kostensenkung und dem eigenen Beitrag zur Energiewende zurück.

Ein Schaden in Form eines gesunkenen Wertes der Immobilie oder einer konkret drohenden Mietminderung ist vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht ersichtlich, wurde im Übrigen auch nicht konkret dargelegt.

2.
Einen Anspruch wegen Verletzung der Vorgaben aus den WEG-Beschlüssen vom 17.12.2024 und 17.03.2026 kann die Klägerin gegenüber der Beklagten nicht geltend machen. Ansprüche aus den Beschlüssen stehen der Wohnungseigentümergemeinschaft und auch einzelnen Wohnungseigentümern zu, allerdings nicht gegenüber Dritten, (Emmerich, in: Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 21. Auflage 2025, § 14 Abs. 1 WEG, Rn. 19).

3.
Der Antrag auf Androhung von Ordnungsmittel für den Fall der Zuwiderhandlung ist mangels der Begründetheit des Hauptantrags unbegründet. Diese käme ohnehin nur bei Unterlassungs- und Duldungspflichten in Betracht. Die mit dem Antrag begehrte Beseitigung des Balkonkraftwerks ist hingegen eine vertretbare Handlung.

4.
Mangels fälligem Hauptanspruch hat die Klägerin keinen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

5.
Da der Hauptantrag unbegründet ist, ist über den Hilfsantrag zu entscheiden.

Der Hilfsantrag ist unbegründet. Mangels erheblicher Eigentumsbeeinträchtigung besteht auch kein Anspruch auf Umbau des Balkonkraftwerkes. Es wird insoweit auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

III.

Die Nebenentscheidungen folgen aus § 91 Abs. 1 ZPO und §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Bei der Streitwertfestsetzung hat das Gericht die voraussichtlichen Rückbaukosten berücksichtigt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Osnabrück, Neumarkt 2, 49074 Osnabrück, einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in

vollständiger Form abgefassten Entscheidung.
Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 1.000,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat.
Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Berufung ist mittels elektronischen Dokuments einzulegen. Die Berufung kann nur durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Diese Entscheidung kann hinsichtlich der Wertfestsetzung mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Osnabrück, Kollegienwall 29/31, 49074 Osnabrück, eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.
Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.
Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist zu unterzeichnen. Die Einlegung kann auch mittels elektronischen Dokuments erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E-Mail ist unzulässig. Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sind zur Einlegung mittels elektronischen Dokuments verpflichtet.
Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

XXX
Richterin am Amtsgericht