

WEGnews

Ausgabe Juli 2025

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [506]

Errichtung eines (Solar-)Carports als privilegierte Bauliche Veränderung?

1. Weder Garagen noch Carports dienen dem Laden von elektrischen Fahrzeugen, dies selbst bei deswegen darauf angebrachter Photovoltaikanlage.

2. Die Errichtung einer Garage oder eines Carports stellt „regelmäßig“ eine erhebliche optische Veränderung der Gesamtanlage dar; erst recht, wenn die Maßnahme sich nicht in eine Reihe von vorhandenen Garagen einfügt.

LG Dortmund, Urteil vom 21.03.2025 - 17 S 135/24, IMR 2025, Heft 8, 331

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer beantragte die Genehmigung zur Errichtung eines (Solar-)Carports mit Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf seinem Sondernutzungsstellplatz. In der Wohnanlage existierten bereits andere Garagen – teils genehmigt, teils ohne förmliche Zustimmung. Ziel des Eigentümers war es, mittels der PV-Anlage eine Lademöglichkeit für ein E-Auto zu schaffen.

Das Problem:

Das Gericht musste klären, ob ein Solar-Carport mit PV-Anlage als „privilegierte Ladeinfrastruktur“ im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG gilt – was einen Gestattungsanspruch des Eigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft zur Folge hätte. Zudem war zu prüfen, ob andere Vorschriften (insbesondere § 20 Abs. 3 WEG) einen Anspruch begründen oder ob gestalterische Bedenken und bestehende bauliche Konflikte entgegenstehen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das LG Dortmund verneinte einen Gestattungsanspruch. Weder eine Garage noch ein Carport diene typischerweise dem Laden von Elektrofahrzeugen – auch dann nicht, wenn eine PV-Anlage installiert wird.

Die PV-Anlage sei eine Energieerzeugungsanlage und falle nicht unter die privilegierten Ladeinfrastrukturen.

Außerdem stelle der geplante Carport eine erhebliche optische Veränderung dar, da er sich nicht in die bestehende Garagenreihe einfüge und die Hoffläche stark umgestalten würde. Auch aus Gleichbehandlungsgründen lasse sich kein Anspruch ableiten, da etwaige „Schwarzbauten“ keine rechtliche Genehmigung darstellen. Eine Gesamtlösung zur bestehenden Garagensituation sei vorrangig.

Praxis-Tipp:

Für Verwalter bedeutet das Urteil klare Leitlinien:

Ein Solar-Carport ist nicht automatisch privilegiert – selbst wenn er der späteren Stromversorgung eines E-Fahrzeugs dient.

Nur bauliche Maßnahmen zur reinen Ladeinfrastruktur (z. B. Wallboxen, Stromanschlüsse) genießen den Privilegierungsschutz des § 20 Abs. 2 WEG.

Hier ist selbständig die weitere Rechtsprechung zu beachten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ