



Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung

- *Wie jeder Beschluss, muss auch der Beschluss über die Gestattung einer (privilegierten) baulichen Veränderung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.*

AG Hamburg St.-Georg, Urt. v. 12.7.2024 – 980 b C 37/23 WEG, IMR 2024, 389

- *Die Wohnungseigentümer müssen ihr Ermessen anhand einer tragfähigen Entscheidungsgrundlage ausüben können.*
- *Es muss klar sein, welche Maßnahme konkret begehrt und wie diese ausgeführt wird, um beurteilen zu können, ob und welche Auswirkungen die bauliche Veränderung haben wird.*
- *Dabei ist es Aufgabe des antragstellenden Eigentümers, einen ausformulierten Beschlussantrag nebst allen zur Beurteilung der in Frage kommenden Gesichtspunkte erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vor der Versammlung zur Verfügung zu stellen.*

Schaffung einer tauglichen Entscheidungsgrundlage

Zu den der Eigentümerversammlung zur Verfügung zu stellenden Informationen gehören u.a.:

- *konkrete Angaben zum technischen/handwerklichen Konzept der Maßnahme,*
- *insbesondere die konkrete Benennung der zu beauftragenden Fachhandwerker,*
- *eine genaue Spezifikation der technischen Eigenschaften des Steckersolargeräts (Installationsort, Typ, Produktbezeichnung, Hersteller, Fabrikat/Modell, technische Spezifikationen, Leistungsaufnahme bzw. -abgabe, Form/Farbe der Solarpanels, etc.),*
- *konkrete Angaben zu Art/Ort und Umfang der zum Anschluss bzw. Betrieb geplanten notwendigen baulichen Eingriffe/Änderungen (Leitungsführung / Befestigung der Panels / Statik Nachweis / Steckdose / Wanddurchbrüche / Änderungen am Stromanschlüssen, Sicherungs- und Zählerleitungen) durch Herstellerprospekt, Datenblätter, Planskizzen, Maßstabszeichnungen, etc.),*
- *konkrete Angaben zum zeitlichen Ablauf (Beginn, Dauer).*

Beachtung der berechtigten Interessen der GdWE

- *Wie jeder Beschluss, muss auch der Beschluss über die Gestattung einer (privilegierten) baulichen Veränderung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.*



LG Frankfurt/Main, Urt. v. 6.6.2024 – 2-13 S 48/23, ZMR 2024, 772

- **Der Beschluss über die Gestattung einer baulichen Veränderung widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht durch Auflagen sichergestellt wird, dass keine Nachteile entstehen; insbesondere, wenn technische Regelwerke einzuhalten sind.**
- Zwar müssen Änderungen des optischen Erscheinungsbilds ebenso hingenommen werden wie Eingriffe in die Bausubstanz, die für die Installation und den Betrieb des Steckersolargeräts unerlässlich sind; die berechtigten Interessen der übrigen Wohnungseigentümer sind ebenso wie die der GdWE zu berücksichtigen.
- **Die hierfür erforderlichen Informationen hat der antragstellende Eigentümer vorzulegen** (vgl.: Hügel/ Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 20 Rn. 113 f.).

Hobby-Bastler oder Fachmann?

- Allgemein ist es zulässig, den Nachweis der Einhaltung bauordnungs-, denkmalschutzrechtlicher sowie statischer und brandschutzrechtlicher/-technischer Vorschriften durch Vorlage von **Fachunternehmerbescheinigungen** zu verlangen.
 - Da eine von Solarmodulen ausgehende Blendwirkung durch Lichtreflexionen nachbarrechtliche Störungsbeseitigungs-/ Unterlassungsansprüche gem. §§ 906, 1004 BGB auslösen kann, kann die Verwendung reflexionsarmer Solarpanels vorgeschrieben werden (OLG Braunschweig, Urt. v. 14.7.2022 - 8 U 166/21, ZMR 2023, 163; LG Frankenthal, Urt. v. 12.8.2022 - 9 O 67/21, FD-MietR 2022, 451806; LG Freiburg, Urt. v. 5.5.2020 - 9 S 46/19, ZMR 2023, 219; LG München II, Urt. v. 2.8.2016 – 1 O 2697/14, FD-MietR 2016, 128395).
 - Der antragstellende Eigentümer hat die Registrierung des Steckersolar-Geräts im Markt-Stammdatenregister vorzunehmen.
 - Die Installation und Inbetriebnahme einer Steckersolargeräts setzt nicht voraus, dass diese durch eine Elektrofachkraft erfolgt. **Da die DIN VDE V 0126-95 allerdings noch nicht veröffentlicht ist, ist derzeit noch die Installation einer Energiesteckdose (Wieland-Steckdose) durch eine Elektrofachkraft erforderlich** (DIN VDE V 0628-1; VDE V 0100 551-1).
- Selbst wenn eine Haushaltssteckdose zulässig wird, dürfte die Auflage, den Anschluss durch eine Elektrofachkraft vornehmen zu lassen, die auch den Einspeisestromkreis und dessen Absicherung prüft, zulässig sein.
- Die Auswahl des Fachhandwerkers kann dem Anspruchsteller allerdings nicht vorgeschrieben werden.



Keine Sicherheitsleistung

- *Beschlüsse über Sicherheitsleistungen sind nach neuem Recht nicht notwendig und daher rechtswidrig, da die Gestattung auf den Rechtsnachfolger übergeht und eine Beseitigung der legalisierten baulichen Veränderung wiederum eine gestattungspflichtige bauliche Veränderung ist (vgl.: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Novelle 2020, § 11 Rn. 1054, 1139; SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 35 f.; a.A.: Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 20 Rn. 114).*

Rückbauverpflichtung?

- *Beschlüsse über eine Rückbauverpflichtung für den Fall des Ausscheidens des Begünstigten aus der GdWE sind somit ebenso grundsätzlich nicht notwendig.*

- *Der Beschluss über eine Rückbauverpflichtung für den Fall der Schaffung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage soll zulässig sein (vgl.: AG Neustadt/Rübenberge, Urt. v. 20.3.2023 – 20 C 562/22, ZMR 2023, 675).*

Dies ist hier vertretener Auffassung abzulehnen, da kein rechtliches oder tatsächliches Interesse der GdWE am Rückbau besteht, es sei denn, die Errichtung des Steckersolargeräts auf der Dachfläche wäre gestattet worden (mietrechtlich problematisch).