

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [444]

## Absenkungsbeschluss muss konkret beschlossen werden!

1. Wollen die Wohnungseigentümer gem. § 23 III 2 WEG beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll, muss dies in dem entsprechenden Beschluss hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht werden.

2. Dass ein Umlaufbeschluss durch eine Mehrheitsentscheidung zustande kommen soll, ergibt sich nicht zweifelsfrei aus dem Ziel der Vermeidung einer weiteren Eigentümerversammlung, weil diese auch durch einen einstimmigen Umlaufbeschluss vermieden werden kann.

LG Berlin, Beschl. v. 16.8.2023  
AZ. 85 S 59/23

### Der Fall:

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.9.2022 wurde unter TOP 1 folgender Beschluss gefasst:

„Die GdWE beschließt, dass über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 im Rahmen eines Umlaufbeschlusses beschlossen werden kann.“

Hintergrund war, dass zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 26.9.2022 die Heizkostenrechnung noch nicht vorlag, so dass über die Abrechnungsspitzen noch nicht entschieden werden konnte.

Die Klägerin ficht einen mit Schreiben der Verwaltung der Beklagten am 12.1.2023 verkündeten Umlaufbeschluss an, weil er nicht allstimmig gefasst wurde.

### Das Problem:

Ergibt sich aus dem Beschluss, dass von

dem neuen Verfahren gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG Gebrauch gemacht wurde, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft einen Umlaufbeschluss auch mit einfacher Mehrheit beschließen kann?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der von der Klägerin angefochtene Beschluss ist ungültig, weil er nicht allstimmig gefasst worden ist.

Zwar kann gem. § 23 III 2 WEG eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichen, aber hierfür ist Voraussetzung, dass die Wohnungseigentümer beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Erforderlich ist nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut, dass für einzelne Beschlussgegenstände beschlossen wird, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll.

Denn das in § 23 III 1 WEG normierte Allstimmigkeitserfordernis gleicht den Umstand aus, dass ein solcher Beschluss ohne die in einer Eigentümerversammlung mögliche Aussprache gefasst werden kann und die in einer solchen Aussprache mögliche Einflussnahme auf die mehrheitliche Entscheidungsfindung als elementarer Bestandteil der mitgliederschaftlichen Rechte eines Wohnungseigentümers fehlt.

Wollen die Wohnungseigentümer im Gegensatz dazu gem. § 23 III 2 WEG beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll, muss dies in dem entsprechenden Beschluss hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht werden. Dies ist im Einzelfall durch Auslegung des jeweiligen Beschlusses zu ermitteln.

Der in der Versammlung vom 26.9.2022 zu TOP 1 gefasste Beschluss enthält keinen Hinweis darauf, dass für den beabsichtigten Umlaufbeschluss gem. § 23 III 2 WEG das Mehrheitsprinzip gelten sollte.

Sofern die Wohnungseigentümergeinschaft das vereinfachte Verfahren anwenden möchte, sollte dies im Protokoll bzw. während der Beschlussfassung klar und deutlich beschlossen und protokolliert werden, sonst gilt weiterhin die Allstimmigkeit.

### Praxis-Tipp:

Sollte das vereinfachte Verfahren (Absenkungsbeschluss) angewandt werden gilt folgender Grundsatz:

Stets darauf achten, dass im Beschluss auch steht, dass ein einzelner Tagesordnungspunkt (bzw. Beschlussgegenstand) im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit gefasst wird. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [443]

## Schon wieder: Wie viele Angebote?

1. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist die Einholung eines dritten Angebots nicht erforderlich, wenn zwei seit langem ortsansässige Fachbetriebe Angebote abgegeben hatten, die bei der Beschlussanfechtung vorlagen.

2. Für die Beschlussfassung eines sog. Grundsatzbeschlusses müssen keine drei Angebote vorliegen.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 20.03.2023 - 20 C 562/22; IMRRS 2024, 0411

### Der Fall:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss mehrere Maßnahmen, erstens die Installation von Kellerfenstersicherungen (Kosten max. EUR 4.150 und Entnahme der Kosten aus der Erhaltungsrücklage) sowie zweitens die bestehende Klingel bzw. Gegensprechanlage auszutauschen (Kosten max. EUR 30.000).

Unter anderem monieren die Kläger, dass keine drei Angebote vorgelegen haben.

### Das Problem:

Es ist immer wieder streitig, wie viele Angebote für die Beschlussfassung einzuholen sind. Höchststrichterlich sind die Fragen um das Angebot im Detail noch nicht abschließend geklärt.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht hält den Beschluss für ordnungsgemäß.

Der angefochtene Beschluss über die Vergabe der Installation von Kellerfenstersicherungen war nicht zu beanstanden. Zwar sehe die Rechtsprechung grundsätzlich bei

Aufträgen von erheblichem Gewicht vor, dass vor Auftragsvergabe drei Vergleichsangebote einzuholen seien.

Im vorliegenden Fall wären bei einem verhältnismäßig geringen Umfang, wie hier EUR 4.150, zwei Angebote ausreichend. Es lagen zwei Angebote über EUR 2.940,60 und EUR 4.125,58 vor.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung hielt das Gericht die Einholung eines weiteren Angebots nicht für erforderlich.

Auch der letzte Beschluss über den Austausch der bestehenden Klingel-/Gegensprechanlage sei nicht zu beanstanden, da es sich hier um einen sog. Grundlagenbeschluss handeln würde und die tatsächliche Umsetzung noch nicht erfolgt sei.

Das eine vorliegende Angebot wäre nur eine Orientierungshilfe.

### Praxis-Tipp:

Verwaltungen sind gut beraten, wenn sie genau dokumentieren, welche Anstregungen sie zur Einholung der Angebote unternommen haben.

Zwischenzeitlich kristallisiert sich in der Rechtsprechung eine Bagetellgrenze von 3000 EUR bis ca. 5000 EUR heraus, wonach keine drei Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [446]

## Balkonkraftwerke - privilegierte bauliche Veränderung?

Balkonkraftwerke/Steckersolaranlagen stellen in der Regel auch ohne Substanzeingriff eine bauliche Veränderung dar, die nicht direkt oder analog unter die Privilegierung des § 20 Abs. 2 WEG in der derzeitigen Fassung fallen.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.11.2023 - 2-13 S 54/23; IMR 2024, 113

### Der Fall:

Der Kläger ist Wohnungseigentümer der beklagten GdWE. Mit seiner Anfechtungsklage wendet er sich gegen einen Beschluss, wonach er zum Rückbau eines sog. Balkonsolarkraftwerks an seinem Balkon verpflichtet wird.

Der Kläger vertritt die Auffassung, es liege gar keine bauliche Veränderung vor, da die Anlage nicht fest mit dem Gebäude verbunden sei und vor dem Hintergrund zeitnaher Änderung der Rechtslage die Beschlussfassung eine unzulässige Rechtsausübung darstelle.

### Das Problem:

Liegt nur eine bauliche Veränderung vor, wenn tatsächlich etwas „gebaut“ wird? Gehören Balkonkraftwerke (oder Steckersolargeräte) zu den privilegierten baulichen Veränderungen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss ist nicht für ungültig zu erklären, da er ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Es handelt es sich bei einer am Balkon angebrachten Solaranlage um eine bauliche Veränderung, für die es gemäß § 20 Abs. 1 WEG eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf.

Für die Annahme einer baulichen Veränderung ist kein Substanzeingriff erforderlich, sondern es genügt auch eine sonstige dauerhafte Änderung des äußeren Erscheinungsbildes.

Eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes des Objekts liegt hier ausweislich des von der Beklagten als Anlage vorgelegten Lichtbildes nahe. Es spricht auch viel dafür, dass die Änderung dauerhaft ist, da der Kläger die Solaranlage an dem Balkongeländer angebracht hat und – wie die vorliegende Klage zeigt – offensichtlich nicht beabsichtigt, wieder zu entfernen. Ob die Solaranlage mit wenigen Griffen abmontiert werden kann, ist unerheblich, denn maßgeblich ist das äußere Erscheinungsbild.

Die Solaranlage fällt schließlich auch nicht unter die privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 WEG, zumal auch dann ein Beschluss vor Errichtung erforderlich ist (BGH ZWE 2023, 211), so dass auch die Frage ob ausnahmsweise der Genehmigungsanspruch dem Beseitigungsanspruch entgegengehalten werden kann, im Hauptverfahren zu klären ist. § 20 Abs. 2 WEG ist nach ihrem eindeutigen Wortlaut allerdings ohnehin nicht erweiterungsfähig. Auch die geplante Einfügung eines § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG zur Privilegierung von Steckersolargeräten (vgl. dazu Zscheschack/Dötsch, NZM 2023, 617 ff.) führt – jedenfalls vor Inkrafttreten der Regelung – nicht zu einem offensichtlichen Ausschluss des Rückbauanspruchs.

### Praxis-Tipp:

Es gibt bereits einen Gesetzesentwurf, wonach die Steckersolargeräte / Balkonkraftwerke im WEG- und Mietrecht privilegiert werden sollen, d. h. dass sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer

einen Anspruch auf die Installation haben. Die WEG bzw. Vermieter kann das „wie“ der Maßnahme aber mitbestimmen.

Wann die geänderten Vorschriften in Kraft treten werden, ist noch unklar. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeckr [445]

## Kann Mieter die Unterlagen der WEG einsehen?

Zur Ausübung des Einsichtsrechts in die Betriebskostenbelege kann der Wohnungseigentümer seinen Mieter ermächtigen.

AG Siegen, Urteil vom 27.01.2023  
AZ. 17 C 8/22

### Der Fall:

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer und vermietet diverse in seinem Sondereigentum stehende Wohnungen im Objekt.

Der Kläger hat seinen Mieter ermächtigt, die Belege bzw. Unterlagen der Betriebskostenabrechnung 2019 beim WEG-Verwalter im Original einzusehen.

Die persönliche Einsichtnahme wurde verweigert. Mit Antwortschreiben vom 02.02.2022 teilte die Verwalterin dem Kläger mit, dass man die benötigten Belege zukommen lassen werde, wobei Kopierkosten in Höhe von 75,00 EUR pro Stunde berechnet werden.

### Das Problem:

Der Kläger ist der Auffassung, dass er seine Mieter zur Einsicht in die Originalbelege ermächtigen könne. Ferner könne aus Gründen des Datenschutzes die Einsicht an den Mieter nicht verweigert werden, da jeweils ein berechtigtes Interesse vorliege. Des Weiteren sei die Einsicht am Ort der Liegenschaft zu gewähren.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Kläger steht der geltend gemachte Einsichtsanspruch in die Verwaltungsunterlagen aus § 18 Abs. 4 WEG zu. Entgegen der Auffassung der Beklagten kann

der Kläger dabei auch seine gegenwärtigen und ehemaligen Mieter zur Ausübung seines Rechts ermächtigen. Zunächst begründet der Anspruch aus § 18 Abs. 4 WEG kein höchstpersönliches Recht, sodass es grundsätzlich durch Dritte ausgeübt werden kann (MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 144).

Bei der Delegation ist der Wohnungseigentümer nicht verpflichtet, lediglich eine von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Person mit der Ausübung der Einsicht zu ermächtigen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass dieser genauso wenig verpflichtet ist, lediglich einen Berufsgeheimnisträger als Vertreter in die Wohnungseigentümersammlung zu entsenden, wo gleichsam empfindliche Interna der Gemeinschaft besprochen werden mögen. Ein besonderes Geheimhaltungs- und Integritätsinteresse vermag daher nicht angenommen werden (vgl. BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 18 Rn. 150).

Ferner ist es nicht erforderlich, dass der ermächtigte Vertreter lediglich im Interesse des Wohnungseigentümers handelt. Der Dritte mag mit der Einsicht durchaus auch eigene Interessen verfolgen. So liegt der Fall insbesondere bei ehemaligen und gegenwärtigen Mietern des betroffenen Wohnungseigentümers. So ist zu berücksichtigen, dass dem Mieter nach allgemeiner Meinung ein Anspruch auf Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung zusteht.

Die Nichterfüllung dieses Anspruchs löst nach Ansicht des BGH ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters gegen den Nachzahlungsanspruch aus. Zur Erfüllung dieses Anspruchs ist der Wohnungseigentümer als Vermieter jedoch in der Regel

nicht ohne weiteres in der Lage, da sich die Verwaltungsunterlagen bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befinden. Der vermietende Wohnungseigentümer muss zur Erfüllung des Anspruchs also dem Mieter die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft gewähren, wobei sich die Einsicht auf die dafür notwendigen Unterlagen beschränken muss. Dieser Einschränkung kommt der Kläger nach, da eben nicht die Einsicht in alle Verwaltungsunterlagen durch Dritte erfolgen soll.

### Praxis-Tipp:

Der Mieter muss allerdings zur Einsichtnahme eine Vollmacht des Vermieters vorlegen. Darüber hinaus sollte der Mieter detailliert darlegen, welche Unterlagen er konkret einsehen möchte. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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