



Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen und dem Entwurf eines Gesetzes zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken

Berlin, Februar 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de,
Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

1. Allgemeines

Haus & Grund Deutschland begrüßt grundsätzlich die Vereinfachungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Digitale Medien entwickeln sich beinahe täglich weiter. Auch die Bedeutung erneuerbarer Energien ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Insofern begrüßen wir es, dass sich die Regierungskoalition erneut mit rein virtuellen Eigentümerversammlungen und – wie auch die CDU/CSU-Fraktion – mit dem erleichterten Einsatz erneuerbarer Energien befasst.

2. Privilegierung von Steckersolargeräten

Sowohl der Gesetzentwurf der Bundesregierung als auch der der Bundestagsfraktion CDU/CSU sehen vor, den Einbau von sogenannten Steckersolargeräten zu erleichtern. Dabei soll nach beiden Entwürfen der Einbau privilegiert behandelt und dem § 20 Abs. 2 WEG hinzugefügt sowie Mietern einen Anspruch gegenüber ihrem Vermieter gegeben werden, diese in ihrer Mietwohnung zu verbauen. Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund Deutschland die Überarbeitung der Gesetze hin zur erleichterten Nutzung erneuerbarer Energien.

aa) § 20 Abs. 2 WEG

Nach dem Regierungsentwurf sollen Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die anderen Eigentümer haben, Steckersolargeräte zu verbauen und zu nutzen. Damit werden die bislang privilegierten Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, zum Einbruchschutz und der schnellen Datenverbindung ergänzt.

Der Entwurf der CDU/CSU Bundestagsfraktion sieht diesbezüglich noch eine Einschränkung auf steckerfertige Photovoltaik-Anlagen an und auf einem ausschließlich selbst genutzten Balkon oder einer ausschließlich selbst genutzten Terrasse vor.

Haus & Grund Deutschland bezweifelt, dass Steckersolargeräte eine wirtschaftlich sinnvolle Investition für einzelne Eigentümer darstellen. Bislang ist der Ertrag der Geräte gering, sodass eine große finanzielle Einsparung vor dem Hintergrund der hohen Anschaffungskosten nicht zu erwarten ist. Es ist jedoch zu



erwarten, dass eine technische Weiterentwicklung erfolgt. Zudem sollte dem Wunsch einzelner Eigentümer, sich klimaschützend einzubringen und zumindest einen kleinen Teil des Stroms selbst zu erzeugen, Rechnung getragen werden.

Größter Kritikpunkt am Verbau von Steckersolargeräten ist die Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds der Immobilie, welches bis zur WEG-Reform 2020 in der Regel einen Beschluss aller Eigentümer voraussetzte. Von dieser Systematik hat das reformierte Gesetz Abstand genommen. Bauliche Änderungen können im Mehrheitsprinzip beschlossen werden. Privilegierten Maßnahmen muss sogar regelmäßig zugestimmt werden. Um zu vermeiden, dass das Erscheinungsbild der Immobilie nicht zersplittert wird, hat die GdWE die Möglichkeit, gemäß § 20 Abs. 2 S. 2 WEG über die Art und Weise der Ausführung zu beschließen. Damit werden die Interessen der übrigen Eigentümer ausreichend geschützt. Auch ein technisch korrekter Einbau ist über § 20 Abs. 2 S. 2 WEG beschlussfähig.

Haus & Grund Deutschland verschließt sich aus diesem Grund nicht gegen die Einführung einer neuen privilegierten Maßnahme für Steckersolargeräte. Die Einschränkung auf den Einbau an ausschließlich selbst genutzten Terrassen oder Balkonen, wie die CDU/CSU-Fraktion es vorsieht, ist dabei sinnvoll. Zwar sind Steckersolargeräte – Balkonkraftwerke – in der Regel genau für diesen Gebrauch gedacht, es schadet jedoch nicht, dies nochmals konkret durch den Gesetzeswortlaut klarzustellen.

bb) § 554 BGB

Vor dem Hintergrund der Synchronisierung des Miet- und WEG-Rechts ist es nachvollziehbar, dass auch Mietern der Anspruch eingeräumt wird, Steckersolargeräte an der Außenseite ihrer Wohnungen installieren zu können. Auch ihrem Wunsch auf Herstellung eigener Solarenergie ist Rechnung zu tragen. Anders als § 20 Abs. 2 S. 2 WEG sieht § 554 BGB jedoch bislang nicht vor, dass der Vermieter auf die Art und Weise des Einbaus sowie die Auswahl von bestimmten Technologien Einfluss nehmen kann. Dies ist jedoch aus zweierlei Hinsicht notwendig: Zum einen darf der Vermieter nicht die Hoheit über das äußere Erscheinungsbild der Immobilie verlieren. Steckersolargeräte sind großflächige Installationen, deren einheitlichen Einbau der Vermieter zumindest verlangen können muss. Zudem muss sichergestellt sein, dass diese technisch und elektrisch durch eine Fachkraft verbaut werden. Zum anderen bedarf es eines Synchronlaufs mit den Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz, nach denen die Gemeinschaft über das Wie der Maßnahme entscheiden darf. Die in § 554 BGB vorgesehene Interessenabwägung wird der Problematik, insbesondere wenn es sich um einen vermietenden Wohnungseigentümer handelt, nicht gerecht. Mieter müssen von vornherein erkennen können, dass im Zweifel der Vermieter über die Nutzung entscheidet.

Um keine Einzelfalllösung für Steckersolargeräte zu schaffen, schlägt Haus & Grund Deutschland vor, § 554 Abs. 1 BGB folgendermaßen zu ändern:

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem



Einbruchschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Über die Durchführung der Maßnahme entscheidet der Vermieter. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

3. Rein virtuelle Eigentümerversammlungen

Der Regierungsentwurf sieht zudem vor, rein virtuelle Eigentümerversammlungen in Wohnungseigentümergeinschaften durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit mindestens dreiviertel der abgegebenen Stimmen zu ermöglichen. Der Beschluss kann höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren gefasst und muss im Anschluss erneuert werden.

Der Einsatz digitaler Medien gewinnt immer mehr an Bedeutung. Aus diesem Grund - und auch getrieben durch die Corona-Pandemie - wurde bereits mit der WEG-Reform 2020 die bislang nur in Präsenz mögliche Eigentümerversammlung als Hybridveranstaltung zugelassen, wenn dies durch die Eigentümer beschlossen wird. Die Ausweitung hin zu einer rein virtuellen Versammlung ist ein konsequenter und zumindest mittelfristig auch notwendiger Schritt in die digitale Zukunft, der grundsätzlich begrüßt wird. Es ist jedoch fraglich, ob es nicht noch immer eine erhebliche Anzahl an Eigentümern gibt, die nicht über die technischen Möglichkeiten oder das Verständnis zur Teilnahme an einer rein virtuellen Eigentümerversammlung verfügen.

Die im Referentenentwurf vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen tritt dieser Besorgnis nicht vollständig entgegen. Zwar wird mit diesem hohen Beschlussquorum sichergestellt, dass eine große Anzahl von Eigentümern für die Möglichkeit von rein virtuellen Eigentümerversammlungen stimmt – dieser also offen gegenübersteht. Auch ist davon auszugehen, dass, solange nach dem gesetzlich vorgesehenen Kopfprinzip abgestimmt wird, lediglich ein kleiner Anteil von Eigentümern gegen ihren Willen virtuelle Eigentümerversammlungen aufgedrängt bekommt. Gänzlich geschützt sind diese Eigentümer jedoch nicht. Aus diesem Grund plädiert Haus & Grund Deutschland dafür, die virtuelle Eigentümerversammlung nur mit einstimmigem Beschluss zuzulassen. Eigentümern, die nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, steht es offen, per Vollmacht an der Beschlussfassung teilzunehmen und so einen einstimmigen Beschluss zu verhindern. Zudem sollte klargestellt werden, dass die Teilnahme jederzeit, z.B. im Verwalterbüro oder bei anderen Eigentümern am Computer, möglich ist. Obgleich dies bereits nach dem jetzigen Wortlaut möglich ist, sollte hier eine sprachliche Klarstellung erfolgen, um Restzweifel zu zerstreuen und die Akzeptanz der technischen Neuerung zu erhöhen. Auch schlägt Haus & Grund Deutschland vor, dass zur Erhöhung der Akzeptanz klargestellt wird, dass virtuelle Eigentümerversammlungen auch nur für bestimmte Arten von Versammlungen zugelassen werden können.

Dafür könnte § 23 Abs. 2a WEG folgendermaßen formuliert werden:

Die Wohnungseigentümer können einstimmig beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der



Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung kann auf bestimmte Themen oder Kosten beschränkt werden. Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein. Die Teilnahme mehrerer an der Teilnahme der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung berechtigten Eigentümer an einem Endgerät ist möglich.

Letztlich gibt Haus & Grund Deutschland zu bedenken, dass die Vorgabe, dass eine virtuelle und auch hybride Wohnungseigentümerversammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzveranstaltung vergleichbar sein muss, ausgefüllt werden sollte. Bislang ist nicht abschließend geklärt, wie zum Beispiel das Gebot der Nicht-Öffentlichkeit hinreichend sichergestellt werden kann. Auch Vorgaben zur technischen Umsetzung liegen bislang nicht vor. Es ist zu wünschen, dass Handlungsempfehlungen formuliert werden, um eine einheitliche digitale Wohnungseigentümerversammlung sicherzustellen.

4. Erweiterung der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten

Der Regierungsentwurf sieht vor, die Ausnahmen von der grundsätzlichen Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 Satz 1 des BGB für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften, um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie zu erweitern. Haus & Grund Deutschland begrüßt diese Ausweitung. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien gewinnen immer mehr an Bedeutung und deren Fortbestand muss auch bei einem Betreiberwechsel gewährleistet sein. Nur so können ein reibungsloser Betrieb sichergestellt und dritte Beteiligte, wie z.B. Banken, ausreichend abgesichert werden.

Um diejenigen Eigentümer zu schützen, die beschränkte persönliche Dienstbarkeiten unter der Prämisse der Unübertragbarkeit haben eintragen lassen, sollte eine finanzielle Ausgleichszahlung vorgesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass andere Vertragsbedingungen ausgehandelt worden wären, wenn die Eigentümer der Immobilie gewusst hätten, dass die Dienstbarkeit auch auf Dritte übergehen kann. Zudem sollte ein Sonderrecht zur Löschung eingeräumt werden, sollte eine Einigung auf eine Entschädigung nicht erreicht worden sein und eine Übertragung notwendig werden. Eine solche Regelung für Altfälle könnte im EGBGB vorgenommen werden.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.



Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.