

Anlagenkonvolut

**zum Wortprotokoll der
88. Sitzung des Rechtsausschusses
am 19. Februar 2024**

Stellungnahmen der Sachverständigen

Dr. Oliver Elzer	Seite 3
Jost Emmerich	Seite 14
Gabriele Heinrich	Seite 20
Simone Herpich	Seite 55
Martin Kaßler	Seite 62
Sabine Schuhrmann	Seite 75
Urs Markus Taube	Seite 80
Dr. Valentin Todorow	Seite 86
Dr. Kai Warnecke	Seite 94

Richter am Kammergericht

Dr. Oliver Elzer

**Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für
Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am
Montag, den 19. Februar 2024, zum:**

**Gesetzentwurf der Bundesregierung „Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargerä-
ten“**

(BT-Drs. 20/9890)

und

zum Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU „Ausbau von Balkonkraftwerken“

(BT-Drs. 20/6905)

A. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG-E

I. Der Befund

Jede bauliche Veränderung muss durch eine Vereinbarung oder einen Beschluss nach § 20 Absatz 1 WEG gestattet werden. § 20 Absatz 2 Satz 1 beschreibt Tatbestände, in denen ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine solche Gestattung hat. § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG privilegiert derzeit vier bauliche Veränderungen (Katalog). Hinter dem Katalog steht kein gemeinsames Prinzip.

II. Der Entwurf

1. Die Justizminister der Länder haben auf ihrer Herbstkonferenz vom 10. November 2022 den Bundesminister der Justiz gebeten, den Katalog um steckerfertige Mini-Photovoltaikanlagen zu erweitern, um die Energiewende auch dezentral voranzutreiben. (TOP I. 12).

2. Der Entwurf will die Bitte umsetzen. Er geht davon aus, dass die Installation eines Steckersolargerätes („Balkonkraftwerk“) in der Regel eine nicht privilegierte bauliche Veränderung darstellt. Das ist nicht unumstritten, entspricht aber der herrschenden Meinung (siehe aktuell LG Frankfurt a.M., Beschluss vom 6. November 2023, 2-13 S 54/23; siehe zur Miete auch AG Köln, Urteil vom 26. September 2023, 222 C 150/23).

a) Verlangt man für den Begriff der baulichen Veränderung allerdings einen substanziellen Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum, wird beispielsweise die Befestigung eines Steckersolargerätes mit einer Schelle an der Balkonbrüstung oder die Aufständigung eines Steckersolargerätes auf einer Fläche, zum Beispiel einem Dach, keine bauliche Veränderung darstellen. Es ginge vielmehr um die Frage, ob ein Wohnungseigentümer durch ein Steckersolargerät einen zulässigen Gebrauch vom gemeinschaftlichen Eigentum macht. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG-E würde daran nichts ändern können. Die Problematik wird bei Mietwohnungen im Übrigen gesehen (BT-Drs. 20/9890, 17 – Vorabdruck: *Geht mit der Installation keine Substanzänderung einher; richtet sich die Zulässigkeit der Maßnahme wie bisher nach dem Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache*).

b) Liegt eine bauliche Veränderung vor, so ist außerdem im Einzelfall vorstellbar, dass ihre Gestattung bereits nach § 20 Absatz 3 WEG privilegiert ist. Ferner ist eine Analogie zu § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG zu erwägen. Diese Möglichkeit ist dem Begriff nach umstritten, nicht aber in der Sache.

III. Die Bewertung

1. Der Entwurf schafft für die Frage der Privilegierung eines Steckersolargerätes Rechtssicherheit, soweit es um eine bauliche Veränderung geht. Für das Gebrauchmachen des gemeinschaftlichen Eigentums ändert er die Rechtslage nicht. Wollte man auch hier Rechtssicherheit, müsste § 14 WEG ergänzt und klargestellt werden, dass im Gebrauch eines Steckersolargerätes kein Nachteil zu erkennen ist. Oder der Begriff der baulichen Veränderung in § 20 Absatz 1 WEG müsste nachgeschärft werden.

2. Der Entwurf fragt nicht, ob es richtig wäre, auch andere Gestattungen zu privilegieren. Im Bundesrat (Ausschüsse) ist insoweit vorgeschlagen worden, nicht (nur) „Steckersolargeräte“, sondern insgesamt „Photovoltaikanlagen“ zu privilegieren. Dieses Denken entspricht im Ansatz meiner Stellungnahme und meinem Vorschlag in der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz zu dem Thema: „Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes“ am Mittwoch, 27. Mai 2020. Es hieß dort:

Im Übrigen ist nicht einzusehen, warum zum Beispiel bei Doppelhäusern und Reihenhausanlagen ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf haben soll, die Fassade seines Gebäudeteils zu dämmen, sein Dach für Fotovoltaik oder Solarthermie einzusetzen oder beispielsweise ein Blockheizkraftwerk einbauen zu lassen oder Erdwärme zu nutzen.

3. In den Wortlaut von § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG sollte – auch aus Gründen der Verfassung (Religions- und Informationsfreiheit) – ein „insbesondere“ eingefügt werden. Ferner ist es möglich, wie vorgesehen, weitere Nummern in das Gesetz einzufügen. Es sollte dann aber nicht bei der Nennung von „Steckersolargeräten“ bleiben. Richtig ist es beispielsweise, Fotovoltaik oder Solarthermie insgesamt zu fördern. In sprachlich angepasster und ergänzter Weise sollten außerdem, wie von mir auch in meiner Stellungnahme aus dem Jahr 2020 vorgeschlagen, die Maßnahmen aus § 21 Absatz 5 Nummer 6 WEG alte Fassung aufgenommen werden.

B. § 23 Absatz 1a WEG-E

I. Der Befund

Die Wohnungseigentümer haben seit dem 1. Dezember 2020 durch § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG die Kompetenz, zu beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (hybride Versammlungen). Ausreichende Erfahrungen gibt es nicht. Eine geplante Evaluierung zu diesem Instrument hat noch nicht stattgefunden. Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform 2020 hat sich einstimmig dagegen ausgesprochen, der Mehrheit die Möglichkeit einzuräumen, der Minderheit bei der Versammlung die Verwendung elektronischer Mittel aufzuzwingen.

II. Der Entwurf

1. Der Entwurf legt nicht dar, warum die Bundesregierung trotz des Befundes und erst wenige Jahre nach WEG-Reform 2020 das Ziel verfolgt, jetzt die Möglichkeit zur Durchführung virtueller Versammlungen einzuführen. Es heißt nur, die Durchführung solle erleichtert werden (BT-Drs. 20/9890, 8 – Vorabdruck). Der Begriff der „Erleichterung“ ist indes offensichtlich falsch: Es gibt derzeit keine Beschlusskompetenz für die Durchführung virtueller Versammlungen, die man verändern könnte.

2. Der Entwurf berichtet weder von Erfahrungen aus der Praxis noch von Wünschen der Wohnungseigentümer, die es umzusetzen gilt. Er räumt ferner ein (BT-Drs. 20/9890, 11 – Vorabdruck), dass für die geplante Gesetzesänderung keine belastbaren Zahlen vorliegen. Es müsse daher für eine Begründung mit plausiblen (?) Schätzungen (basierend auf welchen Erfahrungen?) und Erfahrungswerten (welche?) gearbeitet werden. Dies gelte beispielsweise für die Fragen,

- bei welchem Anteil von Versammlungen ein Raum angemietet werden muss,
- welche Kosten dafür durchschnittlich entstehen,
- bei welchem Anteil von Versammlungen eine Online-Teilnahme möglich sei,
- wie sich Hybridversammlungen kostenmäßig durchschnittlich von Präsenzversammlungen unterscheiden,

- wie lange Wohnungseigentümer durchschnittlich brauchen, um Präsenzversammlungen zu erreichen,
- welche Kosten Wohnungseigentümern durchschnittlich für die Teilnahme an Präsenzversammlungen entstehen und
- wie aufwändig es ist, einen Raum anzumieten und ihn für Hybridversammlungen vor- und nachzubereiten.

Warum im Folgenden dennoch Schätzwerte und ein Erfüllungsaufwand genannt werden (BT-Drs. 20/9890, 11/12 – Vorabdruck), ist nicht nachvollziehbar.

3. Der Entwurf schlägt eine qualifizierte Mehrheit vor, die dem WEG seit dem 1. Dezember 2020 aber fremd ist. Er schaffte damit, würde er Gesetz, eine Vielzahl von Auslegungsproblemen. Dies gilt auch für die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses. Beispielsweise ist kein Schwellenwert vorgesehen, ab dem der Beschluss zu viele Wohnungseigentümer beeinträchtigt. Und auch im Übrigen kann der Entwurf nicht als gelungen angesehen werden. Wann eine virtuelle Versammlung beispielsweise hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung der Wohnungseigentümer mit einer Präsenzversammlung „vergleichbar“ ist, ist offen. Ferner ist der Datenschutz problematisch, wenn, anders als jetzt, jeder Wohnungseigentümer gezwungen wäre, online an einer Versammlung teilzunehmen. Der Entwurf (BT-Drs. 20/9890, 17 – Vorabdruck) schildert nur die Einwilligung, teilt aber nicht mit, was ohne diese gelten soll.

III. Bewertung

1. Durch eine virtuelle Versammlung würden viele Wohnungseigentümer von der Verwaltung ihres wichtigsten Wirtschaftsgutes ferngehalten. Es handelte sich vor allem, aber nicht nur, um ältere, selbstnutzende Wohnungseigentümer. Damit wäre ein großer Demokratieverlust verbunden. Ein ausreichender Grund hierfür ist nicht erkennbar. Er liegt jedenfalls nicht in den Kosten der bislang möglichen Versammlungen: Legte man die „Schätzungen“ der Bundesregierung zu Grunde, kostet ein Versammlungsraum 200 EUR Miete (BT-Drs. 20/9890, 12 – Vorabdruck). Hiermit wird kein Wohnungseigentümer, der die Kosten anteilig zu tragen hat, überfordert. Seit dem Jahr 1951 sind insoweit auch keine Klagen bekannt geworden. Für die „geschätzten“ weiteren 100 EUR für eine Hybridversammlung (BT-Drs. 20/9890, 12 – Vorabdruck) gilt nichts anderes.

2. Mit Blick auf § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG, der den Wohnungseigentümern bereits jetzt sehr große Freiheiten gibt, besteht entgegen den Überlegungen der Bundesregierung (BT-Drs. 20/9890, 30 – Vorabdruck) für virtuelle Versammlungen auch kein praktisches Bedürfnis. Im Gegenteil. Den Wohnungseigentümern sollte zum Beispiel nicht die Möglichkeit genommen werden, bei Gelegenheit der Versammlung mit der Verwaltung bilateral Sachverhalte anzusprechen und die Verwaltung und ihre Mitarbeiter sowie die anderen Wohnungseigentümer näher kennenzulernen. Virtuell ist das nicht möglich. Die Erfahrungen zeigen außerdem, dass viele Menschen weder bereit sind, ihr Bild online zu offenbaren, noch auf einer Plattform frei zu sprechen.

3. Richtig ist, dass die Verwaltungen sich bei einem Beschluss, der sich für eine virtuelle Versammlung ausspricht, zum Beispiel nicht mehr um Versammlungsräume kümmern, angemietete Versammlungsräume nicht mehr für die Versammlungen vorbereiten und auch nicht mehr anreisen müssten. Diese Interessen sind nicht zu vernachlässigen, aber ohne ausreichende Kraft, eine Gesetzesänderung zu begründen. Denn es muss bei einer Reform der Versammlung der Wohnungseigentümer zuvörderst um die Wohnungseigentümer und ihr Eigentum und nicht um die Verwaltungen gehen, die das Eigentum für die Wohnungseigentümer verwalten. Es ist mithin nicht plausibel, den Wohnungseigentümern Nachteile zuzufügen, damit es den Verwaltern ihres Vermögens leichter wird, dieses zu betreuen. Die Verwaltungen können ihre Belange außerdem zum Beispiel mit höheren Vergütungen abfangen. Im Übrigen stellten sich für die Verwaltungen bei einer virtuellen Versammlung nicht leicht zu bewältigende neue Herausforderungen, beispielsweise, wenn Wohnungseigentümer technische Probleme haben. Die Erfahrungen zeigen, dass sich solche Probleme in größeren Gruppen immer stellen. Die Probleme sind indes bei einer virtuellen Versammlung gegenüber einer hybriden Versammlung ungleich größer: Bei der hybriden Versammlung kann immer darauf verwiesen werden, dass ein Wohnungseigentümer die Möglichkeit hatte, zu einer Versamlungsstätte zu kommen.

4. Der Überlegung der Bundesregierung, für Wohnungseigentümer ohne eine erforderliche Technik oder „Digitalkompetenz“ bestünden „diverse Möglichkeiten“, dennoch an einer virtuellen Versammlung teilzunehmen (BT-Drs. 20/9890, 30 – Vorabdruck), nämlich durch die Unterstützung durch Verwandte oder Freundinnen und Freunde, die Teilnahme bei anderen Wohnungseigentümern bzw. die Möglichkeit, sich vertreten zu lassen, ist jeweils nicht zu folgen. In der Unterstützung durch Verwandte oder Freundinnen und Freunde würde regelmäßig ein Ver-

stoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit liegen. Die Teilnahme bei anderen Wohnungseigentümern ist rein theoretisch und beispielsweise bei Redebeiträgen und Abstimmungen technisch nicht oder nur schwer umsetzbar. Und der (mittelbare) Zwang, sich vertreten zu lassen, ist nicht hinzunehmen und nimmt einem Wohnungseigentümer das Recht, selbst auf Veränderungen zu reagieren.

5. Es erscheint daher weiterhin, wie im offenen Brief an den Bundesjustizminister vom 20. September 2022 näher ausgeführt (er hängt dieser Stellungnahme an; von der Wiederholung seiner weiteren Argumente wird daher abgesehen), richtig, derzeit von der Einführung einer Beschlusskompetenz für die Einführung virtueller Versammlungen abzusehen.

6. Der Entwurf müsste jedenfalls, wollte man ihm dennoch nähertreten, durchgreifend geändert werden. Es müsste gesichert werden, dass alle Wohnungseigentümer angemessen an einer virtuellen Versammlung teilnehmen können.

a) Ein Kompromiss könnte dabei nicht darin liegen, dass künftig jede Versammlung hybrid sein muss: Damit wären viele Verwaltungen und verwalterlose Gemeinschaften der Wohnungseigentümer überfordert.

b) Der erste Vorschlag des Bundesrates, Einstimmigkeit vorzusehen (BR-Drs. 508/23 (Beschluss), 2), führte auch nicht weiter. Erstens wäre dieses Quorum ein Fremdkörper. Zweitens würde nicht, wie bei § 23 Absatz 3 Satz 1 WEG, auf alle Wohnungseigentümer abgestellt. Der Vorschlag könnte daher den Bedenken, dass eine Vielzahl von Wohnungseigentümern künftig von Versammlungen ausgeschlossen wäre, nicht angemessen begegnen.

c) Der zweite Vorschlag des Bundesrates, eine Regelung zu schaffen, wonach auf Antrag schon eines Eigentümers die Versammlung als hybride Versammlung durchzuführen ist, wäre mit vielen juristischen Problemen verbunden, beispielsweise: Wann endete die Frist? Gäbe es Fristverlängerungen? Was würde bei Nachzüglern gelten? Was ist mit der Darlegungs- und Beweislast? Dies schaffte nur ein neues „Betätigungsfeld“ für Juristen und ein Risiko, von dem strikt abzuraten ist. Es wäre außerdem mehr Bürokratie zu erwarten.

d) Suchte man einen Kompromiss, müsste dieser unbürokratisch, leicht umsetzbar, fehlerunanfällig und kostengünstig sein. Er läge gegebenenfalls darin, dass die Gemeinschaft

der Wohnungseigentümer bei einem Beschluss für eine virtuelle Versammlung, der dann gegebenenfalls sogar mit einfacher Mehrheit gefasst werden könnte, am Ort der Wohnungseigentumsanlage einen „Teilnahmeraum“ für eine solche Versammlung einrichten muss. Dies wäre ein Raum, in dem jeder interessierte Wohnungseigentümer an einer virtuellen Versammlung teilnehmen und seine Versammlungsrechte wie aus dem eigenen Wohnzimmer heraus ausüben kann. Vorgaben zur Größe und Ausstattung müsste das Gesetz nicht machen (die gibt es hinsichtlich der Versammlungsstätte und ihrer Eignung auch jetzt nicht). Es könnte auf die Praxis vor allem der Verwaltungen vertraut werden. Sollten ausnahmsweise mehr Wohnungseigentümer als vorgesehen den Teilnahmeraum nutzen wollen, müsste die virtuelle Versammlung vertagt und ein größerer Teilnahmeraum gewählt oder eine andere Versammlungsform gewählt werden. Die mit der Einrichtung des Teilnahmeriums, der sich grundsätzlich auch in dem Verwaltungsbüro befinden könnte, verbundenen Kosten, dürften überschaubar sein.

Problematisch bliebe allerdings auch bei dieser Lösung, dass eine virtuelle Diskussion kaum stattfinden wird und viele Wohnungseigentümer mit den Instrumenten einer virtuellen Versammlung wenig vertraut sind.

Vorschlag zu § 23 Absatz 1a WEG-E:

- (1) Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass ihre Versammlungen ohne physische Präsenz stattfinden (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung).*
- (2) Die Wohnungseigentümer haben in dieser Versammlung die Rechte und Pflichten, die sie in einer Versammlung nach Absatz 1 Satz 1 haben.*
- (3) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stellt für eine Teilnahme an der Versammlung und zur Ausübung der Rechte und Pflichten am Ort der Wohnungseigentumsanlage einen Teilnahmeraum zur Verfügung.*
- (4) Die Wohnungseigentümer können den Beschluss nach Satz 1 jederzeit aufheben.*
- (5) Für diesen Beschluss genügt auch außerhalb der Versammlung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.*
- (6) Von diesen Bestimmungen kann durch eine Vereinbarung nicht abgewichen werden.*

C. § 26a Absatz 2 WEG-E

Es handelt sich um eine „technische“ Änderung.

D. § 554 BGB-E

Gegen die Neufassung des § 554 BGB bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Auch hier ist aber eine „Systemlosigkeit“ zu beklagen. Zu Recht wird an dieser Stelle im Entwurf im Übrigen zwischen baulicher Veränderung und Gebrauch unterschieden (BT-Drs. 20/9890, 17 – Vorabdruck), obwohl im Mietrecht nach Ansicht des BGH für den Begriff der baulichen Veränderung ein Substanzeingriff nicht erforderlich ist.

E. § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB-E

Gegen die Neufassung des § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB bestehen keine Bedenken.

F. EGBGB

Für diese Bestimmung gibt es nach einer Abwägung der Vor- und Nachteile keinen ausreichenden Anlass. Sie beschränkt ohne ausreichende Not § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB-E auf Neufälle und raubt daher der Reform ein wichtiges Feld.

OFFENER BRIEF

Bundesminister der Justiz
Dr. Marco Buschmann MdB
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

20. September 2022

Einführung reiner Online-Versammlungen im Wohnungseigentumsrecht

Sehr geehrter Herr Minister,

die Wohnungseigentümerversammlung ist der Ort, an dem sich die Eigentümer persönlich begegnen, Probleme besprechen und Entscheidungen treffen. Der unmittelbare Kontakt ist für die Lösung vieler Konflikte in einer Wohnanlage unentbehrlich. Gerade deshalb hat sich die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform 2020 einstimmig dagegen ausgesprochen, der Mehrheit die Möglichkeit einzuräumen, der Minderheit bei der Versammlung die Verwendung elektronischer Mittel aufzuzwingen und so deren Recht auf Teilnahme an einer Präsenzversammlung zu beschneiden (vgl. den Abschlussbericht, abgedruckt in ZWE 2019, 429, 451). Diesem klaren Votum ist der Gesetzgeber gefolgt (Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 71). Stattdessen wurde durch die WEG-Reform § 23 Abs. 1 S. 2 WEG eingefügt, der es Wohnungseigentümern ermöglicht, virtuell an einer Präsenzversammlung teilzunehmen, wenn die Mehrheit nichts dagegen hat.

Kaum zwei Jahre nach der WEG-Reform scheint die Bundesregierung nun über die Einführung reiner Online-Versammlungen nachzudenken (vgl. BT-Drs. 20/2506). Das erfüllt uns mit großer Sorge. Denn die Gründe, die gegen dieses Vorhaben sprechen, haben sich seit dem Jahr 2020 nicht geändert:

- Reine Online-Versammlungen würden viele Wohnungseigentümer *de facto* ihres Mitbestimmungsrechts berauben. Insbesondere ältere Eigentümer haben noch nie an einer Videokonferenz teilgenommen und sind dazu auch nicht in der Lage. Andere widersetzen sich diesem Kommunikationsinstrument aus innerer Überzeugung. Der Einwand, auch diese Personen müssten „mit der Zeit gehen“, kann ihren Ausschluss von der Mitbestimmung nicht rechtfertigen. Der Hinweis, diese Personen könnten sich doch vertreten lassen, trägt nicht: Die Mitbestimmungsrechte müssen persönlich ausgeübt werden können.

- Aber auch für technikaffine Eigentümer ist die Durchführung einer Online-Versammlung mit Dutzenden von Teilnehmern kaum vorstellbar. Denn die Eigentümerversammlung ist das zentrale Forum, in dem die Eigentümer im Für und Wider der Argumente um die beste Lösung ringen. Sie lebt von echten, manchmal auch hitzigen Diskussionen. Videokonferenzen sind dafür nicht das geeignete Forum.
- Aus diesem Grund ist die Eigentümerversammlung auch nicht mit der Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft vergleichbar. Hauptversammlungen sind in der Regel mit großem organisatorischem und technischem Aufwand choreografierte Veranstaltungen. Eigentümerversammlungen leben dagegen vom Austausch der Meinungen; ihr Verlauf ist häufig nicht vorhersehbar.
- Es wird behauptet, reine Online-Versammlungen würden Entscheidungen über die energetische Ertüchtigung von Wohnungseigentumsanlagen beschleunigen. Belege für diese These sind nicht ersichtlich.

Sehr geehrter Herr Minister, die Eigentümerversammlung als Gesprächsforum darf nicht zu Gunsten falsch verstandener Digitalisierungsziele entwertet werden!

Wolfgang Dötsch

Richter am Oberlandesgericht Köln

Dr. Oliver Elzer

Richter am Kammergericht

Dr. David Greiner

Rechtsanwalt in Tübingen

Thomas Hannemann

Rechtsanwalt in Karlsruhe

Professor Dr. Florian Jacoby

Universität Bielefeld

Professor Dr. Arnold Lehmann-Richter

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Professor Dr. Hartmut Wicke

Notar in München

Dr. Felix Wobst

Notar in Gerolzhofen

Dr. Frank Zschieschack

Vorsitzender Richter am Landgericht Frankfurt am Main

Jost Emmerich

Richter am OLG München

Stellungnahme zum Gesetzentwurf:

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen (BT-Drs. 20/9890)

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des
Deutschen Bundestages

am Montag, den 19. Februar 2024

Die Stellungnahme beschränkt sich auf die Zulassung virtueller
Wohnungseigentümerversammlungen.

1.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht vor, dass nach § 23 Abs. 1 WEG ein
neuer § 23 Abs. 1a WEG-E eingefügt wird:

*„Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen
Stimmen 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 muss hinsichtlich der Teilnahme und
Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“*

Die Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen ist richtig:

- Die Möglichkeit der Teilnahme an der Eigentümerversammlung gehört zum Kernbereich der Eigentümerrechte. Kein Eigentümer darf faktisch durch die Organisation der Eigentümerversammlung von der Teilnahme ausgeschlossen werden. Bedenken gegen die virtuelle Eigentümerversammlung sind berechtigt.
- Die Bedenken sprechen nicht gegen den Gesetzesentwurf. Der Gesetzesentwurf wird der Vielgestaltigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften gerecht. Die Schaffung der Beschlusskompetenz ist wichtig. Die Rechte der Eigentümer werden durch das Quorum und durch die Möglichkeit der gerichtlichen Kontrolle gewahrt.

2. Wesentliche Aspekte

a)

Spätestens seit der Corona-Krise hat fast jeder individuelle Erfahrungen mit der Umstellung des Arbeits- und Schulalltags auf virtuelle Formate gemacht.

Viele haben den geringeren Umfang an unmittelbaren Kontakten mit Kollegen als Verlust empfunden. Viele haben aber auch die Flexibilität von online-Meetings als Gewinn angesehen. Auch viele ältere Menschen haben gelernt, den Kontakt zu ihrer Familie rein online zu gestalten. Alle sind aber auch Menschen begegnet, die online nicht zu erreichen waren und mit der Bedienung der Geräte und Programme nicht zurechtkamen.

Dieser individuelle Erfahrungshorizont scheint die Debatte um die Einführung der Möglichkeit virtueller Eigentümerversammlungen zu bestimmen. Es scheint mir wichtig darauf hinzuweisen, dass auch die Befürworter der Zulassung nicht davon ausgehen, virtuelle Eigentümerversammlungen seien für jede Wohnungseigentümergeinschaft bzw. für jedes Thema geeignet.

b)

Niemandem darf die Möglichkeit genommen werden, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen.

Wenn – wie hier – ein Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte möglich ist, müssen die Rechte der überstimmten Minderheit besonders gut geschützt werden. Die

Teilhabe an der Willensbildung und der Willensentschließung sind die wesentlichen Rechte jedes Eigentümers bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es führt nach der Rechtsprechung zur Nichtigkeit aller auf einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, wenn ein Wohnungseigentümer gezielt nicht eingeladen wird (BGH, Urteil vom 20. Juli 2012 – V ZR 235/11).

Wenn die Möglichkeit geschaffen wird, virtuelle Eigentümerversammlungen zu beschließen, muss das Gesetz die Interessen der Wohnungseigentümer, die nicht in der Lage sind, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen, besonders schützen.

c)

Dass ein Wohnungseigentümer nicht für die virtuelle Eigentümerversammlung stimmt, heißt nicht, dass er nicht in der Lage ist, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Gründe, sich zu enthalten oder gegen einen Beschlussantrag zu stimmen, sind nicht immer schützenswert. Deswegen erscheint es nicht erforderlich, die Einstimmigkeit (aller Anwesenden) oder gar die Allstimmigkeit (aller Wohnungseigentümer) zu verlangen.

Das Interesse des Einzelnen sollte nur dort über der Mehrheitsentscheidung stehen, wo der Einzelne willens, aber nicht in der Lage ist, an der (virtuellen) Eigentümerversammlung teilzunehmen.

d)

Das Gesetz muss den vielfältigen Formen von Gemeinschaften gerecht werden.

Es gibt Gemeinschaften aus zwei freistehenden Einfamilienhäusern, aus Doppelhäusern oder aus Reihenhäusern, die nur aus baurechtlichen Gründen nicht real geteilt sind, genauso wie Gemeinschaften mit 300 oder 500 Einheiten. Es gibt Gemeinschaften mit selbstnutzenden Wohnungseigentümern, von denen viele auch schon älter sind. Und es gibt Gemeinschaften, die ausschließlich aus Kapitalanlegern bestehen, bei Hotels oder Altenheimen, die als Wohnungseigentümergeinschaft gestaltet wurden. Von vornherein anzunehmen, dass in jeder Wohnungseigentümergeinschaft mindestens ein Wohnungseigentümer ist, der nicht an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilnehmen kann, ist verfehlt. Wenn aber in einer Gemeinschaft jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich in der Lage ist, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen, ist sein Interesse an einer Präsenzversammlung nur in geringerem Maße schützenswert. Diesem Interesse stehen die Interessen der Wohnungseigentümer gegenüber, denen erst bspw. wegen des weit entfernten Wohnorts eine virtuelle Eigentümerversammlung die Teilnahme ermöglicht.

e)

Die Mitgliedschaftsrechte der Eigentümer können durch die Zulassung virtueller Versammlungen gestärkt werden.

Das gilt nicht nur für die Wohnungseigentümer, die aus unterschiedlichen Gründen an der Teilnahme vor Ort verhindert sind. Deren Interessen werden schon durch hybride Versammlungen verbessert. Die Mitgliedschaftsrechte werden dort gestärkt, wo die Alternative zu einer virtuellen Versammlung die Delegation von Entscheidungen auf ein Gremium (Bsp.: der Verwalter entscheidet in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat über...) bzw. den Verwalter nach § 27 II WEG oder ein Umlaufbeschluss nach § 23 I 2 WEG ist. Bei größeren Sanierungen bedarf es in der Regel mehrerer Beschlussfassungen, bis die Vergabe eines bestimmten Auftrages an eine bestimmte Firma zu einem bestimmten Preis beschlossen ist. Die meisten Wohnungseigentümer möchten nicht für jede erforderliche Entscheidung zu einer eigenen außerordentlichen Versammlung erscheinen müssen. Auf Grundlage des Gesetzesentwurfs kann künftig beispielsweise über die endgültige Vergabe der Arbeiten oder über einen Nachtrag in einer virtuellen Eigentümerversammlung Beschluss gefasst werden. Es bedarf keiner ausdrücklichen Regelung im Gesetz, dass virtuelle Versammlungen auch nur zu bestimmten Themen beschlossen werden können.

f)

Für die Rechtssicherheit ist es von großer Bedeutung, dass das Gesetz eine Beschlusskompetenz für virtuelle Eigentümerversammlungen enthält.

In § 23 IV WEG unterscheidet das Gesetz zwischen Beschlussmängeln, die zur Nichtigkeit führen, und solchen, die nur die Anfechtbarkeit begründen. Fehlt die Beschlusskompetenz, ist ein Beschluss nichtig. Die Nichtigkeit kann auch Jahre später und auch inzident geltend gemacht werden. Wenn die Gefahr besteht, dass ein Beschluss von einem Gericht als nichtig angesehen wird, handeln die Wohnungseigentümer (eventuell) auf Jahre auf unsicherer Rechtsgrundlage. Solange das Gesetz keine Beschlusskompetenz für virtuelle Eigentümerversammlungen enthält, liegt es nahe, dass Gerichte alle Beschlüsse, die auf einer virtuellen Eigentümerversammlung gefasst werden, für nichtig erachtet. Ist der Beschluss nur anfechtbar, kann nach Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat nicht mehr geltend gemacht werden, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. **Mit der jetzigen Gesetzeslage werden virtuelle Eigentümerversammlungen auch in den GdWEs verhindert, für die sie geeignet sind.**

3. Bewertung des Gesetzentwurfs

a)

Das Gesetz schreibt virtuelle Eigentümerversammlungen nicht vor.

Es ermöglicht sie nur in Ausnahmefällen. Das besondere Quorum von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen gewährleistet ausreichend den Schutz der übrigen Wohnungseigentümer. Ein höheres Quorum erscheint nicht erforderlich. Schon diese Mehrheit wird sich nur selten finden.

b)

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit beschließen, dass die nächste Eigentümerversammlung in Präsenz oder hybrid stattfindet.

Die Wohnungseigentümer behalten die Kontrolle über die Art der Eigentümerversammlung. Auch wenn sie beschließen, dass die Eigentümerversammlung für drei Jahre virtuell stattfindet, können sie in jeder darauffolgenden Versammlung wieder die Rückkehr zur Präsenz beschließen. Es handelt sich um einen Geschäftsordnungsbeschluss, der mit einfacher Mehrheit gefasst wird. Das besondere Quorum von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen gilt nur für die Zulassung der virtuellen Versammlung.

c)

Die Eigentümerrechte werden durch die Möglichkeit der gerichtlichen Kontrolle gewahrt.

Jeder Beschluss nach § 23 Ia WEG-E unterliegt der gerichtlichen Kontrolle. Er ist am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu messen. Viele der Bedenken, die gegen den Gesetzentwurf vorgebracht wurden, können von der Rechtsprechung aufgegriffen werden. Es ist nicht Aufgabe des Gesetzes, jede Eventualität zu regeln. Die Rechtsprechung wird die Voraussetzungen klären, für welche Gemeinschaften konkret virtuelle Eigentümerversammlungen geeignet erscheinen und wie der Individualrechtsschutz durchgesetzt wird.

d)

Die jetzt schon möglichen Hybrid-Versammlungen sind keine Alternative.

Die mit dem WEMoG geschaffene Zulassung von Hybrid-Versammlungen ist wichtig. Sie wirft aber zahlreiche praktische Probleme auf. Denn in einer Präsenz-Versammlung und in einer virtuellen Versammlung wird unterschiedlich kommuniziert. Die Wohnungseigentümer, die lediglich virtuell teilnehmen, fühlen sich häufig ausgeschlossen von der Diskussion. Der Aufwand für die Versammlungsleitung ist

sehr viel größer, da sich mindestens eine zusätzliche Person um die online-Teilnehmer kümmern muss.

4. Mögliche Ergänzungen des Gesetzentwurfs

In den bisher veröffentlichten Stellungnahmen zu dem Gesetzentwurf wurden zahlreiche Bedenken gegen die Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen formuliert. Diese nehmen ausschließlich Gemeinschaften in den Blick, in denen einzelne Wohnungseigentümer nicht in der Lage sind, an einer virtuellen Eigentümerversammlung teilzunehmen. Es wird nicht ausreichend beachtet, dass es auch viele Gemeinschaften gibt, für die die Zulassung virtueller Eigentümerversammlung eine große Erleichterung der Organisation der Willensbildung darstellt. Es erscheint nicht erforderlich, den Schutz der Eigentümerrechte noch zusätzlich in den Gesetzentwurf mit aufzunehmen. Der Beschluss wird auf eine Anfechtung hin am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu messen sein. Dazu gehört auch gerade, dass kein Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt oder von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen wird.

Möglich erscheint eine Ergänzung, dass **während der Dauer des Beschlusses auch die Einberufung einer Präsenzversammlung möglich bleibt**. Damit wird den Bedenken Rechnung getragen, nach denen den in § 24 III WEG genannten Personen die technischen Mittel für Einladung und Durchführung einer virtuellen Eigentümerversammlung nicht zur Verfügung stehen könnten.

München, 14. Februar 2024

RiOLG Jost Emmerich



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Gesetzentwurf
zur

Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

(Stand 10.01.2024)

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) lehnt das Hauptanliegen für diesen Gesetzesentwurf (WEG-ÄndE), die Erleichterung der Durchführung von rein virtuellen Eigentümerversammlungen, vollumfänglich ab. Es gibt Alternativen, ohne Eigentümer*innen auszugrenzen. Die Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten wird begrüßt. Allerdings ist der Energiegewinn damit minimal. Soll die Energie- und Wärmewende in den Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) gelingen, sind weitere gesetzliche Änderungen im WEG erforderlich. Grundsätzlich empfiehlt WiE dem Deutschen Bundestag, beim BMJ, BMWK und BMWSB ein gemeinsam erarbeitetes Konzept für eine Strategie zur Energie- und Wärmewende in WEGs in Auftrag zu geben.

Zusammenfassung

Die Argumentation für die **erleichterte Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung** ist wenig substantiell, eher trivial und entspricht nicht annähernd der Komplexität des Themas – sie ist im Fazit nicht überzeugend. Die Formulierung dieses Gesetzestextes in § 23 Abs. 2a WEG ist darüber hinaus juristisch-handwerklich unzureichend ausgearbeitet. Ebenso der Begründungstext. Die dort aufgeführten Ziele werden nicht erreicht werden. Es zeugt nicht von vertiefter und differenzierter Betrachtung der Thematik, wenn eine Regelung aus einem anderen Gesetz (dem Aktiengesetz) halb abgeschrieben wird und nicht einmal in der Begründung spezifische konkrete Umsetzungsvorgaben für das Wohnungseigentum aufgestellt werden. Das wird den Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) nicht gerecht, es wird in den WEGs neue Probleme schaffen, anstatt Probleme zu lösen.

Trotz fundierter, nachvollziehbarer Gegenargumente von Wohnen im Eigentum, der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren (BAGSO), dem DAV, bekannter Juristen in der ZMR 10/2022¹, dem Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv), dem Bauherrenschutzbund, ja sogar dem Verwalterverband VDIV Hessen und dem Bundesrat², folgt die Bundesregierung dem Plan des Bundesjustizministeriums, das Wohnungseigentumsgesetz zur Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung zu ändern. Die Gegenargumente werden im Folgenden noch einmal aufgelistet. Diese belegen die fehlende Berücksichtigung der Belange der Wohnungseigentümer*innen, die Parteilichkeit und damit Schieflage dieses Gesetzesentwurfes.

Die **Erweiterung der privilegierten Maßnahmen um die Installation von Steckersolargeräten** wird unterstützt und ist überfällig. Allerdings ist der Energiegewinn damit minimal. Weitere gesetzliche Änderungen sind zu ergänzen, – u.a. die Privilegierung von PV-Anlagen auf Dächern, die verbindliche Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplans mit Finanzierungskonzept –, damit die Energie- und Wärmewende in den WEGs umgesetzt werden kann. Gegen die **Übertragung von Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen** ist nichts einzuwenden.

Fast zeitgleich mit diesem Gesetzesentwurf **liegt aus dem Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) ein Gesetzesentwurf zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung vor**, das sogenannte Solarpaket I. Die Einführung des Gebäudestromvertrags als Alternativmodell zum Mieterstrommodell in § 42 b EnWG (gemeinschaftliche Gebäudeversorgung) wird von WiE ausdrücklich begrüßt, allerdings sind die Regelungen zur vertraglichen Ausgestaltung für Wohnungseigentümer*innen und Wohnungseigentümergeinschaften im Detail noch nicht ganz frei von Widersprüchen.

¹ ZMR, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht Nr. 10/2022, Umschlagseite 2 und 3

² BR Drucksache 508/23, S. 1f

Die **Defizite in beiden Gesetzentwürfen** – im Solarpaket I (EnWG-E) fehlt es an gewissem juristischen Detailwissen zum Wohnungseigentumsrecht und an Praxiswissen für die Umsetzung von Gebäudestrom in Wohnungseigentümergeinschaften, im WEG-ÄndE werden klimapolitische Maßnahmen nicht im erforderlichen Umfang ins WEG integriert – weisen deutlich auf unzureichende Abstimmungen zwischen den Bundesministerien und eine **fehlende gemeinsame Strategie für die Energie- und Wärmewende in den Wohnungseigentümergeinschaften** und für die Wohnungseigentümer*innen hin. Angesichts des Faktums, dass die ca. 10 Mio. Eigentumswohnungen etwa 25% aller Wohnungen in Deutschland ausmachen, werden mit solchen Gesetzen und der viel zu geringen Beachtung und Berücksichtigung der Belange der Wohnungseigentümer*innen nicht nur Chancen vertan, sondern Weichen gestellt, die das Ziel der Klimawende im Wohnungseigentum verfehlen werden.

Inhalt

Zusammenfassung	2
I. Auflistung der im Gesetzentwurf genannten Ziele.....	5
II. Beurteilung der im Gesetzesentwurf genannten Ziele	5
III. Die wichtigsten Argumente gegen die virtuelle Versammlung	7
IV. Wo bleibt die eigentümerorientierte Haltung der FDP?	8
V. Zu den geplanten Änderungen im Einzelnen.....	9
1. Zu Art. 1 Nr. 1 WEG-ÄndE – Einfügung § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG Steckersolargeräte als privilegierte Maßnahme.....	9
2. Zu Art. 1 Nr. 2 WEG-ÄndE - Einfügung des § 23 Abs. 1a WEG Virtuelle Versammlung	11
(1) Quantitative Annahmen ohne statistische und empirische Belege	11
(2) Argumente gegen die Einführung virtueller Eigentümerversammlungen	11
(3) Alternativvorschlag zur Förderung der Digitalisierung in WEGs: Anspruch auf hybride Versammlungen.....	23
(4) Problem: Durchführung hybrider / virtueller Eigentümerversammlungen durch den Beirat im Krisenfall – und Lösungsvorschläge	24
3. Zu Art. 2 Nr. 1 WEG-ÄndE – Änderung des § 554 BGB Steckersolargeräte für Mieter	26
4. Zu Art. 2 Nr. 2 WEG-ÄndE – Formulierung des § 1092 Abs. 3 Satz 1 BGB Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.....	27
VI. Weiterer Änderungsbedarf im WEG für die Energie- und Wärmewende und den Klimaschutz.....	27
1. Verpflichtender mittel- und langfristiger Erhaltungs- und Sanierungsplan nebst Finanzierungsplan	27
2. Erweiterung des Katalogs privilegierter Maßnahmen im Wohnungseigentumsgesetz um PV-Anlagen auf WEG-Dächern	28
VII. Weiterer Änderungsbedarf	29
Anlage	32
Impressum.....	35

I. Auflistung der im Gesetzentwurf genannten Ziele

Folgende Ziele sollen mit dieser Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes verfolgt werden:

1. Die Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen soll erleichtert werden.
2. Das **Wohnungseigentumsrecht soll vereinfacht werden.**
3. Die **Nachhaltigkeit soll gefördert** werden.
4. Die Gesetzesänderung soll Zeit- und Kostenersparnis für alle Beteiligten bringen.

Des Weiteren wird hervorgehoben, dass die **Regelung dem Aktienrecht entnommen** ist. Anmerkungen dazu unter Punkt III.

II. Beurteilung der im Gesetzesentwurf genannten Ziele

Zu 1) **Die Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen soll erleichtert werden.**

Das ist eindeutig. Allerdings kann auch nach derzeitigem Gesetz die reine Online-Versammlung durchgeführt werden, wenn alle Eigentümer*innen das vereinbaren. Darüber hinaus kann mit einer einfachen Mehrheit die Durchführung einer hybriden Versammlung beschlossen werden.

Zu 2) **Das Wohnungseigentumsrecht soll vereinfacht werden. - Das Gegenteil wird erwartet.**

Es wirkt sonderbar überzogen, dass mit diesen beiden vergleichsweise kleinen Änderungen – teilweise mit äußerst fragwürdiger Wirkung – **das** Wohnungseigentumsrecht vereinfacht werden soll. Wie kann einen ganzen Katalog von Regelungen aufstellen, mit denen **tatsächlich** das Recht für die Eigentümer*innen vereinfacht werden kann. Diese Gesetzesänderung wird die Durchführung von Eigentümerversammlungen für die Verwaltungen und für die Eigentümer*innen eher verkomplizieren, da keine Anforderungen oder Durchführungsbestimmungen „mitgeliefert“ werden. Selbst die virtuelle Aktionärsversammlung, die viel weniger Einfluss auf das persönliche, private Leben eines Menschen hat, ist umfangreicher geregelt.

Zu 3) **Die Nachhaltigkeit soll gefördert werden. – Nicht mit dieser Einzelmaßnahme!**

Was hat diese Gesetzesänderung mit Nachhaltigkeit und den Nachhaltigkeitszielen zu tun? Der Gesetzentwurf (WEG-ÄndE) gibt dazu folgende Erläuterungen:

- „Indem der Entwurf das Wohnungseigentumsrecht vereinfacht, leistet er einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitszielen.“ (WEG-ÄndE, Seite 8)

- Als geeignete Zielvorgaben für die Erreichung von Nachhaltigkeit, die diese Änderung betreffen, werden aufgeführt: „*Es sind leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen aufzubauen und dafür zu sorgen, dass die Entscheidungsfindung bedarfsorientiert, inklusiv, partizipatorisch und repräsentativ ist.*“ (WEG-ÄndE, Seite 9) Eine Gesetzesänderung, die 25% der Eigentümer*innen und mehr ausgrenzen will, soll „inklusiv und partizipatorisch“ sein?
- „*Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgaben, indem er virtuelle Eigentümerversammlungen ermöglicht und somit deren Entscheidungsfindung auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtert.*“ (WEG-ÄndE, Seite 9)
Die Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen allein wird die Entscheidungsfindung nicht erleichtern. Der Einsatz digitaler Instrumente ist nur ein technisches Hilfsmittel. Damit kann keine Überzeugungsarbeit geleistet werden (s.u.).
- Die Gesetzesänderung will den „*Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern*“. (WEG-ÄndE, Seite 9) – Auch dieses Ziel wird so nicht erreicht. Es gibt seitens der Bundesregierung keine Strategie für die Energiewende im Wohnungseigentum.
- Der Entwurf soll sogar den „*Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie*“ folgen, die da sind: „*Nachhaltige Entwicklung konsequent als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden.*“, „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“. (WEG-ÄndE-Seite 9) – Angesichts der möglichen Ausgrenzung von mindestens 25% der Wohnungseigentümer*innen konterkariert diese Aussage das Ziel.

Unbeantwortet bleibt die eigentliche Frage, wieso reine Online-Eigentümerversammlungen nachhaltiger sind als hybride Versammlungen. Es entsteht der Eindruck, dass das (positiv besetzte) **Ziel der Nachhaltigkeit** hier für ein nicht erforderliches, aber Eigentümer*innen ausgrenzendes Vorhaben **herhalten muss**, also **für fehlende Argumente**.

Die angebliche Nachhaltigkeit wird bei der Bewerbung von Produkten oder Dienstleistungen inzwischen so inflationär benutzt, dass sie gesellschaftliche Akzeptanz verliert und als bedeutungslose Phrase empfunden wird. Dieser Trend wird mit diesem Gesetzentwurf unterstützt. Hier werden ernstzunehmende, wichtige Nachhaltigkeitsziele wie „inklusiv, partizipatorisch“ und wie „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“ konterkariert.

Um tatsächlich mehr Nachhaltigkeit zu erreichen, müssen weitergehende gesetzliche Vorgaben eingeführt werden, zum Beispiel:

- **Einführung der Privilegierung von (größeren) PV-Anlagen auf den Dächern von WEGs.** Um das äußere Erscheinungsbild oder die Gärten nicht zu beeinträchtigen, sollte dies nur auf dem jeweiligen WEG-Dach ermöglicht werden. Diese Regelung ist insbesondere für die Förderung der E-Mobilität in WEGs wichtig.
- Verpflichtung der WEGs zur Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs- und Sanierungsplans und eines darauf abgestimmten Finanzierungsplans, damit in den nächsten Jahren die Finanzierung energetischer Sanierungen und der Einsatz von Erneuerbaren Energien gesichert wird.
- Stärkung der Selbstverwaltung, damit kleine WEGs motiviert und aktiviert werden, die Klimawende in ihren WEGs selbständig umzusetzen.
- Und weiteres

Zu 4) **Zeit- und Kostenersparnis für alle Beteiligten**

Die quantitativen Berechnungen im Gesetzentwurf zu den Kosten und zum Nutzen sind **rein hypothetische Annahmen**.

Mit 10 aufgeführten Annahmen – alle unbegründet und unbelegt (siehe unten) - wird das wirtschaftliche Erfordernis dieser Gesetzesänderung abgeleitet. Im Gesetzentwurf werden keine Statistiken als Beleg angeführt, noch stützen sich die Annahmen auf wissenschaftliche Studien oder auf Befragungen der Eigentümer*innen. Damit belegt es in erster Linie eines:

Das federführende Bundesjustizministerium (BMJ) hat offenbar sehr wenig bis kaum Wissen oder Kenntnisse über die Wohnungseigentümer*innen und Wohnungseigentümergeinschaften. Es hat auch nicht die Notwendigkeit gesehen, den tatsächlichen quantitativen Bedarf für diese gesetzliche Grundlage zu bestimmen.

Fazit: Alle genannten Argumente überzeugen nicht. Alle Ziele werden verfehlt werden.

III. Die wichtigsten Argumente gegen die virtuelle Versammlung

- Die Einführung der virtuellen Eigentümerversammlung mit einer ¾-Mehrheit der vertretenen Wohnungseigentümer*innen ist ein **Eingriff in die Kernrechte** (Rede-, Frage-, Beschlussantragstellungs- und Stimmrecht) der Wohnungseigentümer*innen und eine **Reduzierung der Kernrechte** der Wohnungseigentümer*innen. (Siehe Seite 10)
Es ist verfassungsrechtlich mindestens sehr bedenklich, wenn nicht sogar verfassungswidrig.
- Es besteht die große **Gefahr der Ausgrenzung älterer, schwerhöriger oder technik- bzw. bildungsfernerer Eigentümer*innen**. (Siehe Seite 10)
- Statt der Förderung der „Gemeinschaft“ der Eigentümer wird hier die **Spaltung der Wohnungseigentümergeinschaften befördert**.

- Es wird zum **Stresstest für WEGs** kommen, wenn Verwaltungen oder einzelne Eigentümer*innen die Durchführung reiner Online-Versammlungen fordern, sogar mit Konsequenzen drohen, falls sich keine entsprechende Mehrheit findet.
- **Eigentümerversammlungen können nicht mit Aktionärsversammlungen gleichgesetzt werden.** Eigentümer*innen haben die Verwaltungen über die Eigentümerversammlung zu dirigieren, ihnen das operative Geschäft vorzugeben. Entscheidungen, die bei einer Eigentümerversammlung getroffen werden, können mit weitreichenden finanziellen Folgen für alle Eigentümer*innen verbunden sein. Dies sind wesentliche Unterschiede zu Aktionärsversammlungen. Werden in Aktionärsversammlungen die falschen Entscheidungen getroffen, fällt „allenfalls“ der Wert der Aktie. D.h. die Risiken und Folgen sind für Wohnungseigentümer*innen (Selbstnutzende oder Kleinanleger) weitaus größer als für Aktionäre. *(Siehe auch Seite 12f)*

IV. Wo bleibt die eigentümerorientierte Haltung der FDP?

Die FDP hatte 2020 im Vergleich zu den anderen Bundestagsfraktionen die kritischste Haltung zum Entwurf der Bundesregierung zum WEMoG 2020 eingenommen. Sie verglich das Reformziel des BMJV – eine „glasklare Rechtskonstruktion“ zu schaffen – mit den Konsequenzen, die der damalige Gesetzentwurf für die Wohnungseigentümer*innen haben würde, und kam zu sehr negativen Erkenntnissen. Jetzt kommt aus dem BMJ – ein FDP-regiertes Bundesministerium – eine Gesetzesänderung, die die bisherige Haltung der FDP ignoriert und konterkariert.

Die Kritik der FDP-Bundestagsfraktion in 2020:

- Da das Wohnungseigentum allein dazu dient, „das private Leben und Wohnen der mit der Gemeinschaft verbundenen Personen zu organisieren“, und da die Eigentumswohnung „zumeist der Dreh- und Angelpunkt des Lebens“ vieler Eigentümer ist, kann das Wohnungseigentum nicht mit einem Unternehmen verglichen bzw. damit gleichgesetzt werden.
- Mit der Übertragung von Unternehmensrecht auf das Wohnungseigentum versuche die Bundesregierung, „das Fundament des Wohnungseigentumsrechts zu untergraben“.
- Auch wurde festgestellt, dass die Stärkung der Verwaltung zu einer „ungerechtfertigten Entmachtung der Eigentümer“ führt usw. (siehe Bundestags-Drucksache 19/18955)

Hat die FDP ihre bisherige politische Grundeinstellung nun allein zugunsten ihrer Digitalisierungsvorgabe so grundlegend verworfen? Digitalisierung ist ein wichtiges Ziel, keine Zweifel. Aber Digitalisierung ist nicht das geeignete Mittel für jeden Zweck. Oder will

die FDP einem Verwalterverband und einigen großen Wohnungsgesellschaften damit einen „Gefallen“ tun?

Mit solchen politischen „Stimmungswechseln“ und solchen einseitigen Gesetzentwürfen wird das Vertrauen in die Unabhängigkeit des Bundesjustizministeriums erschüttert, die Glaubwürdigkeit politischen Handelns in Frage gestellt und die Politikverdrossenheit der Bürger*innen gefördert.

V. Zu den geplanten Änderungen im Einzelnen

1. Zu Art. 1 Nr. 1 WEG-ÄndE – Einfügung § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG | Steckersolargeräte als privilegierte Maßnahme

Die Ergänzung des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG wird grundsätzlich begrüßt. Die Privilegierung von Steckersolargeräten zu erweitern, ermöglicht es Eigentümer*innen, einen individuellen Beitrag zur Klima- und Energiewende zu leisten und zugleich Kosten bei der eigenen Stromversorgung einzusparen.

WiE hat diese Möglichkeit bereits im März 2022 in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor, sowie dem daraus resultierenden Gesetzesentwurf (BT-Drs. 20/1630) gefordert, also dass die „Erzeugung von Strom durch solare Strahlungsenergie“ eine privilegierte Maßnahme werden soll. Allerdings versteht WiE die Regelung im Gesetzesentwurf nur als einen ersten Schritt in die richtige Richtung. WiE schlägt folgende Ergänzung vor:

(1) Der Umfang der Nutzung von Steckersolargeräten sollte präzisiert werden.

Die offene Formulierung bei Steckersolargeräten sollte im Hinblick auf den Umfang der Nutzung präzisiert werden. Die offene Formulierung „Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“ bezeichnet zwar die Art der Geräte, lässt aber offen, auf welche Örtlichkeiten sich die privilegierte Maßnahme erstreckt. Gemäß der offenen Formulierung muss man den Eindruck gewinnen, dass diese nicht nur auf Balkonen und Terrassen installiert werden dürfen, sondern an allen geeigneten Stellen. Diese offene Formulierung ist nach Auffassung von WiE zu allgemein und geeignet, Missverständnisse bei Eigentümer*innen (und aufgrund des Gleichlaufs zwischen § 20 Abs. 2 WEG und § 554 BGB auch bei Mieter*innen) über den Umfang der Privilegierung hervorzurufen. Die offene Formulierung würde beispielsweise auch zulassen, dass Steckersolargeräte mangels Balkons oder Terrasse auf der gemeinschaftlichen Grünfläche der Wohnanlage installiert werden könnten. Ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen das unangemessen sein könnte, wäre ohne gesetzliche Klarstellung letztlich durch

die Gerichte zu entscheiden. Hier wäre also eine gesetzliche Einschränkung sinnvoll. Es wird sicherlich auch nicht gewollt sein, dass Geräte mit Verkabelung auf der Rasenfläche neben dem Kinderspielplatz installiert werden können. Deshalb fordert WiE folgende Eingrenzung:

WiE-Forderung: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 sollte wie folgt umformuliert werden:

5. der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen auf oder an Gebäuden oder befestigten Flächen.

Somit können Anlagen nicht nur auf einer Terrasse, sondern zum Beispiel auch in der Nähe des Hauseingangs oder als Überdachung eines neben dem Gebäude befindlichen Mülltonnen- oder Fahrradabstellplatzes angebracht werden.

Darüber hinaus ist allen baulichen Veränderungen gemeinsam, dass sie „angemessen“ sein müssen (§ 20 Abs. 2 Satz 1 1. Hs. WEG). Mit dieser vom Gesetz vorgesehenen Beschränkung verbleibt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*innen ein Ermessensspielraum. Damit kann „ausufernden“ Wünschen einzelner Eigentümer*innen grundsätzlich Einhalt geboten werden.

(2) Erweiterung der privilegierten Maßnahmen auf (größere) PV-Anlagen auf WEG-Dächern

Die Möglichkeit der eigenen Energieversorgung sollte nicht auf Steckersolargeräte beschränkt bleiben. Die Privilegierung sollte einen Schritt weiter gehen und auch einen Anspruch auf größere PV-Anlagen auf WEG-Dächern vorgeben, um die Energiewende voranzubringen. Siehe hierzu Kapitel VI.2

WiE-Forderung:

§ 20 Abs. 2 Satz 1 wird um eine Nr. 6 ergänzt:

„6. Der Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen“

2. Zu Art. 1 Nr. 2 WEG-ÄndE - Einfügung des § 23 Abs. 1a WEG | Virtuelle Versammlung

(1) Quantitative Annahmen ohne statistische und empirische Belege

Um das Erfordernis der virtuellen Versammlung mit wirtschaftlichen Argumenten zu stützen, werden **lediglich hypothetische Annahmen aufgestellt, ohne statistische Belege und ohne wissenschaftliche Studien** vorzulegen. Die Bundesregierung behauptet,

- dass für 75% der Versammlungen ein Raum angemietet werden muss,
- dass die Raummiete durchschnittlich 200 Euro kostet,
- dass 30% der WEGs Hybridversammlungen durchführen,
- dass an diesen Hybridversammlungen 20% der Eigentümer online teilnehmen,
- dass sich 1/3 der bereits hybride Versammlungen durchführenden WEGs für eine virtuelle Versammlung entscheiden würden,
- dass 50% dieser Versammlungen Kosten in Höhe von 100 Euro verursachen,
- dass die durchschnittliche WEG 22 Eigentümer*innen hat,
- dass die durchschnittliche WEG-Versammlung von 25% der Eigentümer besucht wird,
- dass die durchschnittliche Dauer der Hin- und Rückfahrt der Eigentümer zu einer Präsenzversammlung 10 Minuten beträgt,
- dass die durchschnittlichen Kosten für die Anreise 2,00 € betragen.

Dies ist reine Kaffeesatzleserei. Aus 10 unbelegten und unbegründeten Annahmen das Erfordernis einer Gesetzesänderung abzuleiten, macht nur eins deutlich: Die Bedarfsermittlung ist rein willkürlich. Und interessengeleitet?! Die notwendige Evaluation des IST-Zustandes ist bisher nicht erfolgt.

(2) Argumente gegen die Einführung virtueller Eigentümerversammlungen

a) Eingriff in das Kernrecht des Wohnungseigentums

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung ist ein Kernrecht aus dem Wohnungseigentum. In dieses Recht (Rede-, Frage-, Beschlussantragsstellungs- und Stimmrecht) einzugreifen, es zu reduzieren, erfordert eine Begründung, die auch den verfassungsrechtlichen Anforderungen im Sinne des Art. 14 GG standhalten muss.

Aus gutem Grund hat das WEMoG 2020 eine klare Aussage enthalten: „Das Recht eines Eigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht nicht zur Disposition der Mehrheit.“³. Warum der Gesetzgeber binnen 2,5 Jahren diese Ansicht diametral ändert, ergibt sich aus der Begründung des Gesetzesentwurfs nicht.

³ BT-Drs. 19/18791, S. 71

Es reicht auch nicht, auf die Möglichkeit der Nutzung einer Stimmrechtsvollmacht zu verweisen, weil diese nicht das Rede- und das Antragsrecht ausfüllt. Die Wahrnehmung der Kernrechte aus dem Eigentum muss unmittelbar gewährleistet sein, ohne Umweg über eine Vertretung.

b) Gefahr der Ausgrenzung älterer, hörgeschädigter und bildungsbenachteiligter Eigentümer*innen

Die Beschränkung auf die virtuelle Versammlung kann dazu führen, dass ältere, bildungsbenachteiligte, hörgeschädigte oder technisch nicht versierte Eigentümer*innen an der Versammlung nicht mehr teilnehmen können.

Es ist nicht hinnehmbar, dass hier einer Ausgrenzung bestimmter Personengruppen stattgegeben werden soll. Es passt auch nicht zu dem vom BMJ selbstgesteckten Ziel, den „**Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern**“ zu wollen.

Diffamierende Vergleiche erwecken den Eindruck, es sei problemlos, dass einzelne Eigentümer*innen auf der Strecke bleiben⁴. Da seit der Reform des WEGs die alleinige Verantwortung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bei der Wohnungseigentümergeinschaft liegt, muss die Zusammenarbeit aller Wohnungseigentümer*innen befördert werden und nicht die Ausgrenzung. Es muss versucht werden, immer „alle ins Boot“ zu holen. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich nicht nur als juristisches Konstrukt mit auf Dauer ausgelegter Mitgliedschaft verstehen, sondern als Gemeinschaft, deren Mitglieder gemeinsam die Zukunft der Wohnanlage gestalten, verwalten und bei Kontroversen Kompromisse aushandeln. Das erfordert eine offene Diskussionskultur, in der alle die gleichen Chancen haben müssen, mit ihren Anliegen gehört zu werden.

Die beabsichtigte Regelung steht damit gerade nicht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Entgegen der Begründung im Gesetzentwurf (S. 9) wird damit gerade nicht die „friedliche und inklusive Gesellschaft für eine nachhaltige Entwicklung [gefördert]“. Diese Regelung will „sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“ (WEG-ÄndE S. 9). Das Gegenteil ist hier der Fall. Mit dieser geplanten Gesetzesänderung **wird die Eigentümerversammlung durch eine Zugangsbeschränkung abgewertet**.

Weil es um essentielle, teils existentielle Angelegenheiten geht, müssen alle Eigentümer*innen die Möglichkeit haben, sich Gehör zu verschaffen. Es ist aber nicht allen Eigentümer*innen möglich, das über eine Internetverbindung zu tun. Diese Art der Kommunikation ist auch für die oft zur Diskussion stehenden Themen nicht zielführend. Über einen kleinen Bildschirm und einen Lautsprecher lässt sich die Stimmung der Gesprächsteilnehmenden schwerer ermitteln, Körpersprache kann nicht gedeutet werden. Es ist auch nicht möglich, kurz je-

⁴ Vgl. Aussage des VDIV „Soll wirklich jeder Schwimmer im Nichtschwimmer-Becken zurückgehalten werden, bis auch der letzte Nichtschwimmer sein Seepferdchen bekommen hat?“, Tagesspiegel, Ausgabe 06.08.2022.

manden beiseite zu nehmen, um privat einen Punkt zu erörtern. Diese Möglichkeiten müssen den Eigentümer*innen erhalten bleiben. Sie sind unabdingbarer Bestandteil einer lebendigen Diskussionskultur.

Die virtuelle Versammlung erhöht das Risiko, dass einzelne Gruppen und ihre Interessen nicht mehr gehört werden. Diese Eigentümer*innen werden sich dann entweder ganz aus der Meinungsbildung zurückziehen oder verstärkt den Rechtsweg beschreiten, um gegen Beschlüsse vorzugehen. Ob die sich ergebenden Klagen begründet sind oder nicht, ist dabei zweitrangig. Eine 75% Regelung wird Unruhe in die Gemeinschaften bringen und eine geringere Akzeptanz getroffener Entscheidungen.

c) Erhöhte Risiken der Nichtteilnahme aufgrund technischer Probleme

Das Risiko, aufgrund eines technischen Problems unerwartet nicht an der Versammlung teilnehmen zu können, steigt. Zwar besteht auch bei der persönlichen Teilnahme immer ein Risiko unvorhersehbarer Komplikationen, selbstverschuldet oder unverschuldet. Die Verspätung öffentlicher Verkehrsmittel oder ein Stau ist natürlich nie auszuschließen, diese Risiken sind allerdings kalkulierbar.

Bei der virtuellen Versammlung sind die Risiken höher, auch wenn Probleme mit dem eigenen PC oder der Internetverbindung in der Eigenverantwortung der Eigentümer*innen liegen. In der Verantwortung der Wohnungseigentümergeinschaft können unvorhersehbare Probleme auftreten. Serverzusammenbrüche, Verbindungsprobleme und weitere technische Komplikationen haben auf Seiten des Versammlungsleiters Auswirkungen auf die Versammlung. Sie müsste abgebrochen werden. Können sich Eigentümer*innen nicht in den virtuellen Versammlungsraum einloggen, kennen sie den Grund dafür üblicherweise nicht. Sie werden meistens nicht einmal wissen, ob der Grund bei ihrem PC zu suchen ist und nur sie betrifft oder das Problem auf Seiten der Verwaltungssoftware besteht. Der Nachweis der Schuldfrage bei technischen Problemen ist schwierig bis unmöglich.

Hinzu kommen die neuen Möglichkeiten der Manipulation und Verschleierung. Wie ist nicht der Meinung, dass Missbrauch ein häufig vorkommendes Phänomen ist. Aber es gibt ihn, insbesondere im Konfliktfall.

d) Wohnungseigentümergeinschaften sind mit Aktiengesellschaften nicht vergleichbar

Keine Begründung für die Übernahme aus dem Aktiengesetz

Als Begründung für die Übernahme dieser Regelung aus dem Aktienrecht heißt es: „Mit diesem hohen Quorum wird der besonderen Bedeutung Rechnung getragen, die das Wohnungseigentum typischerweise für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

hat.“ (Gesetzentwurf Seite 17). Was diese besondere Bedeutung ausmacht, wird nicht näher erläutert.

Die Regelung im Gesetzentwurf ist weder vollumfänglich aus dem Aktienrecht übernommen, noch ist sie den besonderen Verhältnissen der Wohnungseigentümer*innen und des Wohnungseigentums angepasst worden. Die detailliert ausformulierten Rechte des Aufsichtsrats haben im WEG keine Entsprechung. Die Verpflichtung des § 118a Abs. 6 AktG, wonach Unterlagen den Aktionären während der Versammlung zugänglich zu machen sind, findet sich im Entwurf des § 23 WEG nicht wieder. Dasselbe gilt für die detailliert ausformulierten Voraussetzungen an die virtuelle Versammlung in § 118a Abs. 1 AktG. Stattdessen soll ein unbestimmter Rechtsbegriff „Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar“ (Gesetzentwurf Seite 17). eingeführt werden. Was darunter zu verstehen sein soll, ergibt sich allenfalls andeutungsweise aus der Begründung, der Streit im Einzelfall dürfte aber vorprogrammiert sein. Es steht zu befürchten, dass sich mangels Verweis bzw. Einführung der Rechte des § 118a Abs. 1 AktG in das WEG sodann die Auffassung durchsetzen könnte, dass der Gesetzgeber den Eigentümer*innen gezielt diese Rechte nicht zubilligen will, sonst wären doch die Formulierungen des AktG übernommen worden.

Auch im Detail ist die Bezugnahme auf das Aktienrecht weder durchdacht noch konsequent. Die vorgesehene ¾-Mehrheit muss nicht die Mehrheit an Sondereigentumseinheiten widerspiegeln (siehe dazu Punkt (6)), die Befristung der virtuellen Versammlung kann unterlaufen werden (mehr dazu unter Punkt 7).

Des Weiteren wird **die Übertragung von Unternehmensrecht nicht begründet und auch nicht erprobt**. Die Möglichkeit der virtuellen Aktionärsversammlung ist erst seit Juli 2022 in Kraft und die Kritik daran ist groß. Die Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger hat „an der rein virtuellen Hauptversammlung von Aktiengesellschaften tatsächlich erhebliche Kritik. Die Frage- und Diskussionsmöglichkeiten sind eingeschränkt, es findet keine wirkliche Debatte mehr statt, sondern nur Vorstands-Fernsehen. Die Kernrechte werden beschnitten⁵.“ Es besteht immer die Gefahr der Verunmöglichung von Debatten und Austausch.“ „Aktionäre fürchten um ihren Einfluss auf das Management.“ Erfahrungen mit virtuellen Aktionärsversammlungen durch Evaluierungen oder Studien – z.B. zu Fragestellungen wie häufig, wie professionell virtuelle Hauptversammlungen durchgeführt wurden und wie zufrieden die Aktionäre mit der Durchführung virtueller Versammlungen sind - liegen angesichts der noch kurzen Einführungszeit nicht vor.

Angesichts dieser Defizite – möglicherweise eines Erklärungsnotstands – scheint das Hauptmotiv des federführenden BMJ der geringstmögliche eigene Aufwand mit dieser Gesetzesänderung zu sein nach dem Motto „Passt schon!“

⁵ Siehe Artikel Merkur.de: [Online-Hauptversammlungen: Vorstands-TV oder Plattform?](https://www.merkur.de/online-hauptversammlungen-vorstands-tv-oder-plattform?ref=hp) vom 31.05.2023

Die Eigentümerversammlung ist mit einer Aktionärsversammlung nicht vergleichbar.

Seit der Reform des WEG 2020 ist die Rolle und die Verantwortung der Wohnungseigentümergeinschaft erheblich gewachsen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist jetzt vollrechtsfähig, sie hat die Ausübung der Eigentümerrechte und -pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum übernommen und ihr ist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und -vermögens zugeordnet worden. Das Machtgefüge zwischen den Organen der WEG – der Eigentümerversammlung als das Willensbildungs-, Entscheidungs- und Gestaltungsorgan, der Verwaltung als Handlungs- und Vertretungsorgan und dem Beirat – ist fragil. Die Wohnungseigentümer*innen müssen gut zusammenarbeiten, um den Überblick und die Entscheidungshoheit über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in den Händen zu behalten. Hierin liegt ein gravierender Unterschied zum Aktienrecht. Die Wohnungseigentümer*innen haben über die Eigentümerversammlung weitreichendere Entscheidungskompetenzen über das operative Geschäft der Verwaltung, beschließen „kleinteiliger“ als Aktionäre in der Hauptversammlung. WiE ist z.B. nicht bekannt, dass Aktionäre dem Unternehmen Apple die Eröffnung eines neuen Apple-Stores vorgeben oder festlegen, dass und welches neue iPhone Apple zu entwickeln hat. Mit der Einführung virtueller Eigentümerversammlungen besteht die Gefahr, dass die Wohnungseigentümer*innen einen weiteren Teil der Führungsrolle über die WEG verlieren, die Fremdbestimmung zunimmt.

Keine Gewinnerzielung, sondern gemeinsame Verwaltung. Eigene Wohnung ist die „Dritte Haut“

Ein weiterer Unterschied: Während es Aktionären primär um Gewinnerzielung geht und die Aktie Spekulationsobjekt ist, geht es beim Wohnungseigentum um die gemeinsame Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, um das gemeinsame Wohnen und um den Werterhalt der Immobilie. Für einen Großteil der Wohnungseigentümer*innen ist die selbst genutzte Wohnung der private Lebensmittelpunkt – die „Dritte Haut“, die dünnhäutig wird, wenn es Probleme gibt oder unerwartete Veränderungen. Dies gilt insbesondere für ältere Wohnungseigentümer*innen, die seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben. Das Grundbedürfnis Wohnen muss geschützt und Eigentümerrechte rund um das Wohnen dürfen nicht eingeschränkt werden. Deshalb muss nicht nur für die älteren Wohnungseigentümer*innen weiterhin gewährleistet bleiben, dass sie auch persönlich vor Ort an der Eigentümerversammlung teilnehmen können. **Solange es einen Bedarf nach analogen Vorgehensweisen und Instrumenten gibt, muss dieser Bedarf gedeckt werden.**

*Wohnungseigentümer*innen tragen höhere finanzielle Risiken als Aktionäre*

Unabhängig davon, welche Entscheidung auf einer Aktionärsversammlung getroffen wird, sie kann die Aktionäre nie stärker belasten als in der Höhe ihres Aktienwertes. Der schlimmste anzunehmende Fall ist, dass als Ergebnis eines Aktionärsbeschlusses die AG insolvent wird und die gehaltenen Aktien wertlos werden.

Finanziell können die Entscheidungen auf WEG-Versammlungen viel weitreichendere Folgen haben. Bereits der jährliche Beschluss über die Einforderungen von Nachschüssen als Ergebnis der Jahresabrechnung verpflichtet die Eigentümer*innen zu einer weiteren „Einlage“. Das gilt erst recht für Beschlüsse über hohe Sonderumlagen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen. WEGs können nicht insolvent werden. Fallen einzelne Eigentümer*innen bei der Finanzierung aus, gibt es im Innenverhältnis eine unbegrenzte Nachschusspflicht. Im Außenverhältnis haftet darüber hinaus jeder der Eigentümer*innen für Schulden der Gemeinschaft anteilig in Höhe seines bzw. ihres Miteigentumsanteils.

e) Eine erleichterte Entscheidungsfindung für den Einsatz Erneuerbarer Energien ist nicht zu erwarten.

Die Behauptung, die „virtuelle Versammlung würde die Entscheidung auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtern“ (WEG-ÄndE, S. 9) und diene damit dem Nachhaltigkeitsziel „den Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle [zu] sichern“ (WEG-ÄndE, S. 9), ist nicht nachvollziehbar. Die Vorstellung, die Digitalisierung der Eigentümerversammlung könne die Herausforderungen der Energie- und Klimawende reduzieren, ist ein vorgeschobenes Argument.

Die **Digitalisierung ist nur ein technisches Hilfsmittel**, kein Instrument, um strukturelle Probleme zu lösen. Mangelhaft vorbereitete und moderierte Eigentümerversammlungen werden digital nicht besser. Wohnungseigentümer*innen müssen über umfangreiche Sanierungen oder den Einsatz erneuerbarer Energien diskutieren, Informationen austauschen, vom Sinn und Zweck bestimmter Maßnahmen überzeugt werden. Dafür muss ausreichend Zeit zur Verfügung stehen, sonst werden viele die Maßnahmen nicht mittragen und mitfinanzieren.

Auch für virtuelle Versammlungen ist die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG einzuhalten. Auch die Vorbereitung der Eigentümerversammlung wird nicht beschleunigt. Die Art der Versammlung hat keinen Einfluss auf den zur Einholung von Angeboten und Gutachten, der Begehung der Wohnanlage, der Erstellung und dem Versand der Tagesordnung oder der Korrespondenz mit Eigentümer*innen oder Beiräten erforderlichen Zeitaufwand. Das gilt für alle zur Beschlussfassung anstehenden Themen.

Hinzu kommen weitere Widrigkeiten, auf die mit der Art der Versammlung (virtuell, hybrid, in Präsenz) keinerlei Einfluss genommen werden kann. Die virtuelle Versammlung wird weder zusätzliche Handwerker, Energieberater, Stromkapazitäten oder Wärmepumpen herbeizaubern noch die finanziellen Probleme vieler Eigentümer*innen lösen. Die wirklichen Probleme liegen nicht in der Art der Versammlung, sondern bei der ordnungsgemäßen Vor- und Nachbereitung, der finanziellen Leistungsfähigkeit der Eigentümer*innen, den Kapazitäten des Handwerks und der Energieberatung etc. Es wird keine Heizung schneller ausgetauscht werden, nur weil die Entscheidung darüber per Videokonferenz erfolgt.

Schließlich stehen den Verwaltungen bestimmte Hilfsmittel zur Beschleunigung zur Verfügung. Dazu gehören z.B. der Umlaufbeschluss oder der Vorratsbeschluss. Beides muss allerdings vorbereitet werden. Beispiel Steckersolargeräte: Wenn die Installation dieser Geräte

privilegiert wird, kann die Aufstellung dieser Geräte durch einen Vorratsbeschluss ermöglicht werden oder durch eine Ermächtigung der Verwaltung zur Genehmigung ohne Beschluss gemäß § 27 Abs. 2 WEG. Das erste Instrument kann bereits jetzt genutzt werden, das zweite Beispiel - die Ermächtigung der Verwaltung zur Genehmigung ohne Beschluss - ist bei privilegierten Maßnahmen zulässig⁶.

f) § 23 Abs. 1a S. 1 WEG-ÄndE: $\frac{3}{4}$ -Mehrheit ist nur eine scheinbare Mehrheit

Für das Erreichen des Quorums sollen gemäß § 23 Abs. 1a S. 1 WEG-ÄndE $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen ausreichen.

Laut Entwurfsbegründung soll „mit diesem hohen Quorum der besonderen Bedeutung Rechnung getragen [werden]“ und diese Mehrheit soll „ein starkes Indiz dafür [sein], dass in dieser Gemeinschaft die Präsenzversammlung nicht für das vorzugswürdige Versammlungsformat gehalten wird“ (Gesetzesentwurf Seite 17). Diese Überlegungen ignorieren die bisherige Dogmatik des WEG zur Begründung unterschiedlich hoher Quoren. Um die Zulässigkeit einschneidender Maßnahmen zu rechtfertigen, wird nach Wohnungseigentumsrecht nicht nur auf die abgegebenen Stimmen abgestellt, sondern auch auf die in diesen Stimmen gebündelten Miteigentumsanteile (z.B. § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG = mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile). Gemäß der Vorgabe im Gesetzesentwurf könnte sich eine $\frac{3}{4}$ -Mehrheit ergeben, die weit unterhalb einer Mehrheit der Miteigentumsanteile liegt.

Beispiel:

Zu einer WEG gehören 9 Wohnungen, eine große Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen, d.h. mit insgesamt 60 Sondereigentumseinheiten. Auf die Wohnungen entfallen jeweils 75/1.000 MEA, auf die Gewerbeeinheit 175/1.000 MEA und auf die Stellplätze je 3/1.000 MEA. Die Teilungserklärung sieht für die Stimmkraft das Objektprinzip vor. Selbst dann, wenn alle Eigentümer*innen anwesend wären, könnten allein die Garageneigentümer*innen eine $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Stimmen erreichen, hätten aber insgesamt nur 150/1.000 MEA. Von einer überwiegenden Mehrheit kann hier keine Rede sein.

Hieran zeigt sich, dass die Übernahme einer Regelung aus dem Aktienrecht untauglich ist. Im Aktienrecht entspricht die Stimmkraft den Aktien. Eine Unterscheidung zwischen Person/Wohnung und Miteigentumsanteil hat im Aktienrecht keine Entsprechung.

Ungeachtet des obigen Beispiels werden von WiE Quoren über die Entscheidung zur Durchführung einer virtuellen Versammlung aber auch aus prinzipiellen Erwägungen abgelehnt.

⁶ Dötsch in: Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 27 Rn. 48.

g) § 23 Abs. 1a WEG (neu): Die Befristung auf 3 Jahre ist willkürlich, kann jährlich wiederholt und somit ausgehebelt werden.

Die Befristung des Beschlusses auf bis zu 3 Jahre wird ebenfalls dem Aktienrecht entlehnt. Die Regelung entspricht nicht einmal den dortigen Vorgaben und ist erkennbar missbrauchs-anfällig. Denn § 118a Aktiengesetz sieht für die virtuelle Versammlung zwingend eine Befristung vor. Die Frist beginnt entweder mit der Eintragung der Aktiengesellschaft (§ 118a Abs. 3 AktG) oder mit der Satzungsänderung, die die Ermächtigung des Vorstands zur Abhaltung virtueller Versammlungen enthält (§ 118a Abs. 5 AktG).

Der Gesetzentwurf stellt hingegen nicht auf die Begründung des Wohnungseigentums (das entspräche dem Gedanken des § 118a Abs. 3 AktG) oder eine Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (das entspräche dem Gedanken des § 118a Abs. 5 AktG) ab, sondern auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Die Systematik der Befristungsregeln des § 118a AktG mit der Bezugnahme auf ein einmaliges Ereignis (Eintragung) bzw. besonders gravierende Änderungen in der Aktiengesellschaft (Satzungsänderung) machen deutlich, dass eine Perpetuierung der virtuellen Versammlung im Aktienrecht verhindert werden soll. Es soll gerade nicht möglich sein, durch einfache wiederholte Beschlussfassungen jedes Jahr die (dortige 5-Jahres-)Frist immer wieder nach hinten zu verschieben. Genau das wäre bei der virtuellen Eigentümerversammlung jedoch möglich, da es allein auf die Beschlussfassung ankommt, die jedes Jahr „routinemäßig“ wiederholt werden könnte.

Beispiel:

Auf der Eigentümerversammlung am 01.06.2024 wird beschlossen:

„Die Gemeinschaft beschließt die Einführung der virtuellen Versammlung für 3 Jahre bis zum 31.05.2027.“

Auf der nächsten (virtuellen) Versammlung am 01.06.2025 wird sodann beschlossen:

„Die Gemeinschaft beschließt die Einführung der virtuellen Versammlung für 3 Jahre bis zum 31.05.2028.“ Und so fort.

Darüber hinaus ist die Befristung auf 3 Jahre willkürlich und schränkt diejenige WEG ein, die ihre Beschlussfassung zur virtuellen Versammlung während der Laufzeit des Beschlusses aufheben will. **Es fehlt an einer Regelung zur Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung virtueller Versammlungen.**

Wenn der Beschluss über die virtuelle Versammlung z.B. über den Zeitraum von 3 Jahren gefasst worden und bestandskräftig ist, ist er für die Dauer der Laufzeit zu beachten. Es bleibt offen, mit welchem Quorum ein korrigierender Zweitbeschluss gefasst werden könnte. Gilt dafür – was grundsätzlich für Beschlüsse gilt – die einfache Mehrheit? Oder kann ein Zweitbeschluss nur mit erneuter $\frac{3}{4}$ Mehrheit gefasst werden? Oder würde – gleichsam als Gegenpol zur $\frac{3}{4}$ -Mehrheit – eine $\frac{1}{4}$ Mehrheit ausreichen? Hinzu kommt, dass Zweitbeschlüsse nur

dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn das schutzwürdige Vertrauen der Eigentümer*innen in die Bestandskraft des Beschlusses nicht verletzt wird. Das könnte dazu führen, dass einzelne Eigentümer*innen auf der Fortgeltung des Beschlusses bestehen könnten, weil sie sich darauf verlassen haben, dass sie ihre Rechte virtuell ausüben können⁷.

Beispiel:

Die Eigentümerversammlung beschließt am 01.06.2024 die Abhaltung virtueller Versammlungen für 3 Jahre. Eine Eigentümerin verlegt ihren Wohnsitz zeitweise ins Ausland. Auf der ersten virtuellen Versammlung am 01.06.2025 stellt sich heraus, dass deren Durchführung „suboptimal“ ist. Die Eigentümer*innen wollen die nächste Eigentümerversammlung wieder in Präsenz abhalten. Das schutzwürdige Vertrauen der im Ausland ansässigen Eigentümerin könnte dadurch verletzt werden, da sie sich auf die Abhaltung der virtuellen Versammlung auch für die nächsten beiden Jahre eingerichtet hat. Die WEG wäre also möglicherweise gezwungen, die virtuelle Versammlung weiter abzuhalten, obwohl die Mehrheit der Eigentümer*innen das nicht mehr will.

h) Unzulässige Erschwerung der Versammlungsleitung durch den Beirat

Gemäß § 24 Abs. 3 WEG kann bei pflichtwidriger Weigerung der Verwaltung der Beiratsvorsitzende, dessen Stellvertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Eigentümer zu einer außerordentlichen Versammlung laden.

Wenn ein Beschluss über die Durchführung virtueller Versammlungen gefasst worden ist, dann ist auch die außerordentliche Versammlung virtuell durchzuführen.

In der Praxis ist es in den Fällen des § 24 Abs. 3 WEG nicht ausreichend, dass die ermächtigte Person lediglich einlädt. Meistens wird der bereits pflichtwidrig die Einladung verweigernde Verwalter dann auch nicht die Versammlungsleitung übernehmen. Diese Aufgabe fällt dann der einladenden Person zu.

Diese Person müsste fachlich in der Lage sein, die Leitung der virtuellen Versammlung einschließlich ihrer Vorbereitung (Umgang mit der Software, Moderation, technische Unterstützung bei Einwahlproblemen etc.) zu übernehmen. Diese technischen und fachlichen Anforderungen sind deutlich höher als diejenigen zur bloßen Einwahl/Teilnahme an einer virtuellen Versammlung. Viele Beiräte werden damit schlicht überfordert sein.

Das Gesetz sieht keine Qualifikationsanforderungen an Beiräte vor. Im Gegenteil geht das Gesetz davon aus, dass es sich beim Beirat um ehrenamtlich engagierte Eigentümer*innen handelt, von denen Fachkenntnisse gerade nicht erwartet werden können.

Der Gesetzgeber wollte zudem gerade die Bereitschaft der Eigentümer*innen fördern, sich als Mitglied des Beirats ehrenamtlich zu engagieren (BT-Drs. 19/18791, S. 79). Die an den Beirat gestellten Qualifikationserfordernisse stehen im eklatanten Widerspruch zur Intention des Gesetzgebers und erreichen das Gegenteil.

⁷ So auch Dötsch in: Bärman, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 129, schon zu Beschlüssen über die Online-Teilnahme. Für eine virtuelle Versammlung würde nichts anderes gelten.

Der bzw. die einladende Eigentümer*in müsste darüber hinaus über die technischen Möglichkeiten verfügen bzw. diese erst schaffen, d.h. die entsprechende Hardware und Software, Zugangscodes für Abstimmungstools, eine Liste aller Emails der übrigen Eigentümer*innen zwecks Versand und Kontrolle der Einwahllinks. Wenn eine Verwaltung pflichtwidrig die Ladung verweigert, dürften die entsprechenden Zugangscodes für die Software ebenfalls nicht herausgegeben werden. Es könnten auch lizenzrechtliche Probleme hinzukommen, wenn die Lizenz für die verwendete Software (was der Regelfall sein dürfte) bei dem Verwalter liegt und nicht bei der WEG. Die außerordentliche Versammlung wäre damit unmöglich, mindestens aber erheblich erschwert und würde sich darüber hinaus auch zeitlich erheblich verzögern.

Da außerordentliche Versammlungen zumeist eilbedürftig sind, ist bei einer rein virtuellen Versammlung das Risiko von Verzögerungsschäden zu Lasten der Gemeinschaft deutlich erhöht.

Mindestens erforderlich ist deshalb eine Regelung für durch den Beirat einberufene Eigentümerversammlungen. Es muss verhindert werden, dass die Befugnisse des Beirats faktisch entwertet, weil ihn die Durchführung einer virtuellen Versammlung überfordert. Dazu werden weiter unten (2), Seite 22, Lösungsvorschläge vorgestellt. Diese Problematik stellt sich nämlich nicht nur bei der virtuellen, sondern auch bei der hybriden Versammlung.

i) Rechtsnachfolger sind mitbetroffen

Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern. Das ist grundsätzlich nichts Besonderes. Aber gerade neue Eigentümer*innen werden ein verstärktes Interesse haben, die übrigen Eigentümer*innen auch persönlich kennenzulernen. Deshalb wird es auch sie negativ treffen, wenn Eigentümerversammlungen nur virtuell stattfinden. Aus der Beratungserfahrung weiß WiE, dass viele Wohnungskäufer*innen vor dem Erwerb der Wohnung die Beschluss-Sammlung nicht einsehen, nicht einmal von der Existenz und Bedeutung der Beschluss-Sammlungen in Kenntnis gesetzt werden.

Das Argument, die Eigentümer*innen müssten sich vor dem Kauf durch Blick in die Beschlussammlung informieren, verkennt die Realität. Verbraucherschützende Vorschriften gibt es gerade deshalb, weil Verbraucher ihre Rechte nicht ausreichend kennen und wahrnehmen.

j) Kostenersparnisse sind fraglich – Kostensteigerungen wahrscheinlicher

Das Argument der Kostenersparnis wird nur seitens der Verwalterverbände erhoben. Nicht die Wohnungseigentümer*innen sind an das BMJ bzw. die Bundesregierung herangetreten mit der Bitte um eine Gesetzesänderung, weil ihnen die Kosten für die Präsenzveranstaltung zu hoch sind, sondern die Verwaltungen, die die Raummiete nicht einmal selbst bezahlen. Machen sich die Verwalterverbände hier zu „Fürsprechern“ der Wohnungseigentümer*innen? **Gewiss ist:** Die Änderung des WEG dient nicht den Interessen der Eigentümer*innen

und der Eigentümergemeinschaft – beides Verbraucher – sondern allein bestimmten Verwalterinteressen. Laut Gesetzentwurf liegt die Kostenersparnis bzgl. der Raummiete bei etwa 200 Euro pro Eigentümerversammlung (und sodann verteilt auf die einzelnen Eigentümer nur ein Bruchteil). Für diesen **überschaubaren** Betrag visiert die Bundesregierung eine Gesetzesänderung an!

Auch die virtuelle Versammlung wird es nicht zum Nulltarif geben. Es werden Kosten für die Nutzung eines Videokonferenzsystems anfallen. Diese können sich aufteilen in Unterpositionen – Fixkosten für die Softwarelizenz als solche, Zusatzkosten abhängig von der Anzahl der gleichzeitig Teilnehmenden, ggf. hinzuzukaufende Serverleistung, ggf. über das Videokonferenzsystem hinausgehende Abstimmungstools etc. Während allerdings Raum- und Personalkosten in der Regel transparent und nachprüfbar sind, **lassen sich Kosten für virtuelle Versammlungen verschleiern**. Es gibt bereits Softwareanbieter, die Tipps erteilen, wie Verwaltungen mit der entsprechenden Software Zusatzeinnahmen erzielen können⁸ und wie dies möglichst intransparent gestaltet werden kann, z.B. indem eine „Digitalgebühr“ erhoben wird⁹.

In der Zeitschrift VDIV digital 2021 rechnet ein Anbieter¹⁰ den Verwaltungen vor, wie sie die Kosten für eine Hybrid-Versammlung berechnen könnten (diese Kosten könnten auch für virtuelle Versammlungen für die Konferenzsoftware in Rechnung gestellt werden):

- *An Lizenzgebühren werden 1.275,00 € monatlich veranschlagt. Das entspricht 15.300,00 €/Jahr. In dem Beispiel wird von 2.000 verwalteten Einheiten ausgegangen, auf die die Kosten zu verteilen wären. Das entspricht 7,65 €/pro Wohnung pro Jahr, die auf die einzelnen Eigentümer*innen für die Abhaltung der virtuellen Versammlung zukämen.*
- *Empfohlen wird des Weiteren eine individuell zu erhebende Marge, bezeichnet als „Digital-Gebühr“. Damit ließen sich die Preise auf 20,00 €/pro Einheit pro Jahr erhöhen.*
- *Auch eigene Geschäftsausgaben für Hardware und interne Schulungen, die insgesamt 3.000,00 € betragen sollen, und WEGs nicht auferlegt werden dürften, werden hier mit eingerechnet. Dies wären weitere die Zusatzkosten pro Einheit pro Jahr von 1,50 € (3.000,00 €/Jahr / 2.000 Einheiten). Das wird auf der (unseriösen) Basis berechnet, dass sich die Kosten der Hardware binnen eines Jahres amortisieren würden. Realistisch ist mit einer Nutzungsdauer der Hardware von mindestens 5 Jahren zu rechnen.*

⁸ VDIV Digital Ausgabe 2021, S. 9: „Das hat Vorteile für die Umlage der Selbstkosten einer Verwaltung, denn in die anschließende Rechnungsstellung an die Eigentümer fließen entstandene Aufwendungen für die optimierte Eigentümerversammlung mit ein – inklusive einer Marge für die Verwaltung.“

⁹ VDIV Digital Ausgabe 2021, S. 9: „Dieses mit Bedacht ausgewählte Abrechnungsverfahren ermöglicht es Verwaltungen, in die den Eigentümern in Rechnung gestellte Digital-Gebühr auch Anschaffungskosten [...] sowie eventuelle Personalschulungen samt Marge einzurechnen.“

¹⁰ VDIV Digital Ausgabe 2021, S. 9.

Anhand dieses Beispiels lässt sich zeigen:

- Die virtuelle Versammlung kann mehr kosten als die Präsenzversammlung.
- Das Risiko intransparenter, undurchsichtiger Kostenberechnungen steigt.
- Die Verdienstmöglichkeiten an Eigentümerversammlungen steigen für Verwaltungen.

k) Erfahrungen mit Hybridversammlungen sollten genutzt und ausgewertet werden

Mit dem WEMoG wurde in 2020 die Möglichkeit geschaffen, die Digitalisierung in WEGs voranzubringen. Das wird von WiE ausdrücklich befürwortet.

Die unbelegte Annahme der Bundesregierung, dass 30% der WEGs Hybridversammlungen durchführen, kann von WiE nicht bestätigt werden¹¹. WiE sieht hier eher noch ein großes Potential bei vielen WEGs. Wichtig und richtig wäre es, abzuwarten, welche Erfahrungen WEGs unterschiedlicher Größe mit hybriden Versammlungen machen und ob diese auf eine breitere Zustimmung unter den Eigentümer*innen stoßen als die reinen Präsenzversammlungen. Anhand dieser Erfahrungen könnte dann geprüft werden, ob die hybride Versammlungsform gestärkt werden sollte. Denkbar ist, dass einzelne Eigentümer*innen oder ein geringes Quorum einen Anspruch auf Durchführung einer hybriden Versammlung durchsetzen könnten. Damit werden die Rechte der Eigentümer*innen erweitert und gerade nicht eingeschränkt. Wer online teilnehmen will, kann das tun. Wer lieber persönlich teilnehmen will, kann das immer noch. Dadurch können potentiell mehr Eigentümer*innen teilnehmen. Die Selbstorganisation der Gemeinschaft wird dadurch gestärkt, ohne Druck.

l) Datenschutz/Eingriffe in die informationelle Selbstbestimmung

Die virtuelle Versammlung stellt einen Eingriff in die informationelle Selbstbestimmung dar und führt zu Wertungswidersprüchen bei den Rechten und Pflichten zwischen Wohnungseigentümer*innen und WEG.

Grundsätzlich ist das Recht auf informationelle Selbstbestimmung und Datenschutz im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer*innen und WEG eingeschränkt. Es ist aber bislang unklar, wie weit diese Einschränkungen – insbesondere seit Inkrafttreten des WEMoG – gehen dürfen. Nach wie vor gilt, dass Wohnungseigentümer*innen ihre Postanschrift der WEG mitteilen müssen und die WEG (vertreten durch die Verwaltung) verpflichtet ist, allen Wohnungseigentümer*innen auf Verlangen die Postanschriften der anderen Wohnungseigentümer*innen mitzuteilen.

Ob dasselbe für Email-Adressen gilt, ist zwar für Eigentümer*innen wichtig, aber höchststrichterlich bisher noch ungeklärt. Nach Auffassung von WiE müsste dem so sein. Es gibt zu dieser

¹¹ WiE hat während der Corona-Pandemie Mitte 2021 (vom 23.6.2021 bis zum 25.7.2021) eine Befragung von 2.510 Wohnungseigentümer*innen aus 2.410 WEGs durchgeführt. Lediglich 3% der Teilnehmenden gaben an, es sei ein Beschluss über die Online-Teilnahme in ihrer WEG gefasst und eine Hybrid-Versammlung durchgeführt worden. Es ist unwahrscheinlich, dass seitdem so viele WEGs Hybridversammlungen durchführen.

Frage aber bisher keine BGH-Entscheidung und die einzig bekannte Entscheidung eines Instanzgerichts verneint dies¹². Es käme im Fall einer virtuellen Versammlung zu der widersprüchlichen Rechtslage, dass die WEG einen Anspruch gegenüber jedem bzw. jeder Eigentümer*in hätte, eine E-Mail-Adresse verlangen zu können, diese aber nicht weitergeben zu dürfen. Für den Fall, dass der oder die Beiratsvorsitzende die Wohnungseigentümer*innen zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zur Abberufung der Verwaltung einladen muss, ist es erforderlich, dass der Beirat die Mail-Adressen kennt.

Kleinteilig gedacht: Die virtuelle Versammlung scheitert allerdings auch daran, dass es keine Rechtspflicht der Bürger (und damit der Wohnungseigentümer*innen) gibt, überhaupt eine E-Mail-Adresse zu haben. Da der Versand einer Einladung zu einer virtuellen Versammlung zumeist eine E-Mail-Adresse voraussetzt, würde die Rechteaübung voraussetzen, dass die Eigentümer*innen nicht nur eine E-Mail-Adresse haben, sondern diese auch bekanntgeben. Die Ausübung der Kernrechte aus dem Eigentum ist also zwingend daran geknüpft. Ähnliches gilt für die Zuschaltung der Eigentümer*innen über eine Mobil-App. Dafür muss die Mobiltelefonnummer bekannt gegeben werden.

Es ist nicht erkennbar, aus welchem rechtlichen Grund die WEG (bzw. eine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der in einer Versammlung abstimmenden Eigentümer*innen) von einzelnen Eigentümer*innen diese Eingriffe in die informationelle Selbstbestimmung als Voraussetzung für die künftige Ausübung ihrer Rechte verlangen könnte.

WiE-Forderung: Von der Einführung der virtuellen Versammlung gem. § 23 Abs. 2a WEG-NEU ist abzusehen.

(3) Alternativvorschlag zur Förderung der Digitalisierung in WEGs: Anspruch auf hybride Versammlungen

Die hybride Versammlung bietet bereits jetzt eine Alternative zur virtuellen Versammlung. Um das Ziel der Digitalisierung der Eigentümerversammlungen zu erreichen, wäre es deshalb sinnvoller die bereits vorhandene gesetzliche Möglichkeit auszubauen und zu stärken.

Das kann dadurch erreicht werden, dass es einen Rechtsanspruch auf Online-Teilnahme gibt. Der Umfang der Online-Teilnahme kann mit der bereits in § 23 Abs. 1 WEG vorhandenen Regelung durch die Gemeinschaft beschlossen werden. Da jeder Beschluss über die Online-Teilnahme die Teilnahmemöglichkeiten der Eigentümer*innen (im Vergleich zur Präsenzversammlung) nur erweitern, aber nicht einschränken kann, ist von vornherein keine Einschränkung der Rechte der Eigentümer*innen denkbar.

¹² LG Düsseldorf, Urteil v. 04.10.2018, 25 S 22/18; NJW 2019, 530, 531.

In der Rechtsliteratur wird diskutiert, ob mit Blick auf Art. 3 Abs. 3 Grundgesetz ein solcher Anspruch im Einzelfall (z.B. für betagte und schwerbehinderte Menschen) bestehen kann¹³. Mit einem gesetzlichen Anspruch auf Online-Teilnahme würde die vom Gesetzgeber gewollte Inklusion erreicht werden können, ohne die Rechte derjenigen Eigentümer*innen einzuschränken, die weiterhin in Präsenz diskutieren und teilnehmen wollen.

Zutreffend dürfte sein, dass die Hybridversammlung zusätzliche Kosten sowohl im Vergleich zur Präsenzversammlung als auch zur virtuellen Versammlung verursachen wird. Diese werden aber überschaubar sein. Die Lizenzkosten für entsprechende Konferenz-/Abstimmungssoftware werden bei der virtuellen Versammlung auch entstehen.

Die Kosten für die technische Ausstattung sind ebenfalls überschaubar. Die Ausstattung wird von den Verwaltungsunternehmen für zahlreiche Versammlungen verwendet und als Betriebsvermögen über mehrere Jahre steuerlich abgeschrieben werden. Verteilt auf die einzelnen Wohnungseigentümer*innen handelt es sich dann um geringe Beträge.

(4) Problem: Durchführung hybrider / virtueller Eigentümerversammlungen durch den Beirat im Krisenfall – und Lösungsvorschläge

Bei der hybriden Versammlung wird das Problem der Durchführbarkeit durch den Verwaltungsbeirat oder eine*n durch Beschluss ermächtigte*n Eigentümer*in in der gleichen Weise bestehen wie bei der virtuellen Versammlung. Dieses Problem muss gelöst werden. Dafür kommen mehrere Ansätze in Betracht:

1. Gesetzliche Ermächtigung des Einladenden, unter Abweichung eines gefassten Beschlusses über die virtuelle/hybride Versammlung zu einer Präsenzversammlung zu laden.
2. Gesetzliche Ermächtigung des Einladenden, unter Abweichung eines gefassten Beschlusses über die virtuelle/hybride Versammlung eigenständig die Art der Versammlung zu bestimmen.
3. Gesetzliche Ermächtigung des Einladenden, die Durchführung der virtuellen Versammlung durch einen Dienstleister im Namen der WEG zu beauftragen.

Eine Ladung durch den bzw. die Beiratsvorsitzende*n, Vertreter*in oder durch Beschluss ermächtigte*n Eigentümer*in ist nicht der Regelfall. Die Voraussetzung ist, dass kein Verwalter vorhanden ist oder dieser sich pflichtwidrig weigert, einzuladen. **Wenn diese Fälle eintreten, ist fast immer Eile geboten.** Die Gemeinschaft muss durch eine kurzfristige Versammlung schnelle Entscheidungen treffen, z.B. einen Verwalter wegen Veruntreuung absetzen, ggf. dient sie dazu, die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft wieder herzustellen (z.B. durch

¹³ Vgl. Dötsch in: Bärman, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 123 m.w.N.

kurzfristige Bestellung eines neuen Verwalters). Deshalb müssen die Hürden, die der bzw. die Versammlungsleiter*in überwinden muss, niedrig sein.

Diese Personen sind in den meisten Fällen juristische Laien. Sie kennen also die juristischen Fallstricke, die sich bei der Durchführung einer Versammlung und Beschlussformulierung/Beschlussfassung auftun, in der Regel nicht. Das Risiko einer Anfechtung aufgrund formaler Fehler muss niedrig gehalten werden.

Erfahrungsgemäß ist es gerade in diesen Fällen auch erforderlich, dass die Eigentümer*innen miteinander kommunizieren. Versammlungen, in denen zum Beispiel die Verwaltung kurzfristig abberufen werden muss, sind oft emotional aufgeladen, die Eigentümer*innen müssen sich austauschen, Pflichtverletzungen müssen zusammengetragen und erörtert werden. In solchen Situationen ist die Präsenzversammlung das bessere Forum.

Die Ansätze 1. und 2. haben dieselbe Zielrichtung, unterscheiden sich aber im Umfang.

Variante 1 ist inhaltlich klar und damit für jeden Einladenden leicht umzusetzen. Sie unterscheidet sich nicht von der bisherigen Gesetzeslage. Beschleunigung und Sicherheit der Entscheidungsfindung wird hier der Vorrang eingeräumt vor dem Vertrauensschutz und Rechtsanspruch einzelner Eigentümer*innen auf Online-Teilnahme.

Variante 2 eröffnet der einladenden Person mehr Spielraum, fordert ihr aber zugleich auch eine Ermessensentscheidung ab. Diese Delegation unterscheidet sich nicht von der auch im WEG-ÄndE vorgesehenen Delegation auf den Verwalter (WEG-ÄndE S. 17). Versammlungsleiter*innen, die sich in der Durchführung einer hybriden Versammlung „fit“ fühlen, können diese dann nutzen.

Variante 3 verfolgt einen klarstellenden Ansatz: Wenn die einladende Person verpflichtet ist, einen Beschluss über die Art der Versammlung zu beachten, aber mangels technischer Kenntnisse nicht in der Lage, diese Art der Versammlung zu leiten, muss sie zumindest in die Lage versetzt werden, sich die notwendige technische Unterstützung zu besorgen. Dazu gehört, Verträge mit Dienstleistern im Namen der WEG abzuschließen. Es ist in der Rechtsprechung und Lehre umstritten, in welchem Umfang der Beirat „Hilfsgeschäfte“ im Namen der WEG abschließen darf. Während die Anmietung eines Versammlungsraums in der Regel umfasst sein dürfte, ist das für die hybride (oder virtuelle) Versammlung keineswegs so einfach – weder rechtlich noch tatsächlich:

Die Probleme können bereits damit anfangen, dass per Beschluss eine bestimmte Software verwendet werden soll, über die die einladende Person nicht verfügt. Lizenzverträge werden

oft nicht auf die WEG lauten, sondern auf den Verwalter. Zugangscodes werden möglicherweise nicht herausgegeben. Nach bisheriger Rechtsprechung soll es nicht einmal einen Anspruch auf Herausgabe von Email-Adressen geben¹⁴.

Allen Varianten ist gemeinsam, dass im Interesse des Eigentümer- und Verbraucherschutzes Handlungssicherheit für die einladende Person besteht und rechtssichere Beschlüsse schnell gefasst werden können. Sonst besteht das Risiko, dass die Befugnisse des Beirats gem. § 24 Abs. 3 WEG ausgehöhlt werden – und zwar gerade in den Situationen, wo sie dringend erforderlich sind.

WiE-Forderung:

Die Befugnisse des Beiratsvorsitzenden, seines Stellvertreters bzw. der zur Einberufung der Eigentümerversammlung ermächtigten Person müssen gestärkt und rechtlich abgesichert werden. Es muss durch das Gesetz sichergestellt werden, dass die ermächtigten Personen hybride oder Präsenz-Versammlungen sowohl rechtssicher als auch schnell und einfach einberufen können.

3. Zu Art. 2 Nr. 1 WEG-ÄndE – Änderung des § 554 BGB | Steckersolargeräte für Mieter

Die Installation von Steckersolargeräten durch Mietende ist ein konsequenter Gleichlauf zwischen den WEG-rechtlichen und mietrechtlichen Vorschriften. Sie wird deshalb unterstützt. Ggf. kann diskutiert werden, ob ein Gebrauchsrecht der Mieter*innen sich auch auf die Fassade (z.B. neben dem Fenster) erstreckt, um dort ein Steckersolargerät anzubringen.

Im Interesse der Förderung der Energie- und Klimawende und zur Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtseinheit sollte ein vollumfänglicher Gleichlauf der Rechte im Verhältnis Wohnungseigentümer*innen und WEG sowie Mieter*innen und Vermieter*innen hergestellt werden. Deshalb sollte auch die Formulierung des § 554 BGB derjenigen des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG wie oben vorgeschlagen, angepasst werden.

¹⁴ Dazu bisher nur eine – aber viel zitierte – Entscheidung des LG Düsseldorf, Urt. v. 04.10.2018, 25 S 22/18. Nach Auffassung von WiE ist sie durch die WEG-Reform überholt, wird aber nach wie vor von den Verwaltern und Verwalterverbänden zur Abwehr von Auskunftsansprüchen herangezogen.

4. Zu Art. 2 Nr. 2 WEG-ÄndE – Formulierung des § 1092 Abs. 3 Satz 1 BGB | Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Die Einführung der Nummerierung erleichtert die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit der Vorschrift und wird deshalb begrüßt. Es erscheint im Hinblick auf denkbare technische Entwicklungen auch sinnvoll, diese Anlagen nicht ausdrücklich zu nennen, sondern auf § 3 Nr. 21 EEG zu verweisen.

VI. Weiterer Änderungsbedarf im WEG für die Energie- und Wärmewende und den Klimaschutz

1. Verpflichtender mittel- und langfristiger Erhaltungs- und Sanierungsplan nebst Finanzierungsplan

Die Erfahrung zeigt, dass in nicht wenigen WEGs oft nur repariert oder dringend Notwendiges erneuert wird, aber umfassende Sanierungen nicht geplant, die Kosten und die Finanzierung nicht kalkuliert und nicht angegangen werden. Oft fehlt den Eigentümer*innen der Überblick über den Gebäudezustand, über die mittel- und langfristig notwendigen Maßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien. In manchen WEGs besteht nicht einmal das Problembewusstsein, eine solche Planung vorausschauend in Angriff nehmen zu müssen, um Sanierungsstaus zu beheben, geschweige denn sie bei ihren Verwaltungen einzufordern. Auch Verwaltungen haben oft wenig Interesse daran, Sanierungen mittel- und langfristig zu planen. Das erfordert zusätzlichen Zeit- und Arbeitsaufwand.

Den Wohnungseigentümergeinschaften fehlt oft eine langfristige Strategie für die Erhaltung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der dafür erforderlichen Finanzierung. Gerade in Anbetracht der erheblichen Herausforderungen zur Bewältigung der Energie- und Wärmewende ist deshalb eine strategische Planung der Maßnahmen dringend geboten.

Nach derzeitiger Gesetzeslage sind Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungspläne nicht vorgeschrieben. Die verpflichtende Einführung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplans erhöht das Wissen und Bewusstsein der Eigentümer*innen über ihren Gebäudezustand und die Notwendigkeit sowie Finanzierung von Sanierungen. Dies wird Sanierungen befördern. Diese Pflicht dazu sollte deshalb ausdrücklich ins Gesetz als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung aufgenommen werden. Damit erhalten Eigentümer*innen einen Rechtsanspruch gegen ihre WEG und der WEG gegen ihre Verwaltung auf Erstellung dieses Plans. Weitergehende Vorgaben wurden z.B. in den Niederlanden gesetzlich verankert, um die Klimawende in den WEGs zu befördern.

WiE-Forderung:

Ergänzung des § 19 Abs. 2 WEG um

„7. die Erstellung eines mittel- und langfristigen Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplans.“

2. Erweiterung des Katalogs privilegierter Maßnahmen im Wohnungseigentumsgesetz um PV-Anlagen auf WEG-Dächern

Aus Sicht von WiE ist kein Grund erkennbar, die Privilegierung auf Solarsteckermodule zu beschränken. Auch für größere Anlagen auf WEG-Dächern sollte ein Rechtsanspruch einzelner Eigentümer*innen auf einen solchen Mehrheitsbeschluss bestehen. Diese Regelung ist nicht nur, aber gerade auch für PV-betriebene Ladestationen für E-Autos und E-Bikes erforderlich. Sie schafft **Rechtssicherheit für die Nutzer von E-Autos und E-Bikes.**

Keinen Rechtsanspruch soll es für PV-Anlagen an Hausfassaden oder in Gärten geben, um eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes und eine Umnutzung von Grünflächen zu vermeiden.

Sinn und Zweck der Privilegierung: Wenn sich die WEG nicht dafür entscheidet, eine PV-Anlage zur gemeinschaftlichen Stromerzeugung auf dem Dach zu installieren, sollte einzelnen oder einer Gruppe von Eigentümer*innen die Möglichkeit erleichtert werden, die Dachflächen selbst zu nutzen. Der WEG entsteht dadurch kein Nachteil. Im Gegenteil: Die Gestattung dieser baulichen Veränderung kann mit Auflagen (z.B. einer Nutzungsentschädigung) für die Bereitstellung der Dachflächen verbunden werden. Auch den sich nicht beteiligenden Eigentümer*innen dürfte in den meisten Fällen kein Nachteil gemäß den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes entstehen. Dass die Installation eine grundlegende Veränderung der Wohnanlage darstellt, ist fernliegend und eine unbillige Beeinträchtigung dürfte nur in seltenen, besonderen Fällen vorliegen. Immissionen gehen von der PV-Anlage nicht aus und eine optische Beeinträchtigung oder Blendeffekte kämen wohl nur dann in Betracht, wenn die Dachfläche von den Wohnungen aus einsehbar wäre. Das wird eher selten der Fall sein (z.B. bei Mehrhausanlagen unterschiedlicher Höhe).

Im Übrigen steht auch eine spätere Nutzungsabsicht durch die WEG oder weiterer hinzukommender Eigentümer*innen einer Privilegierung nicht entgegen: Denn es gilt auch für die PV-Anlage der Grundsatz, dass Nachzügler gemäß § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf Beteiligung an der Nutzung gegen Zahlung eines angemessenen Ausgleichs haben. In Extremfällen könnte über dieses Teilhaberecht auch eine „Umwidmung“ der PV-Anlage (z.B. von der Nutzung für einzelne Wohnungen auf die Nutzung zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs der WEG) erreicht werden – die WEG würde den bisher nutzenden Eigentümer*innen dann den Ausgleich zahlen. Vorausschauend und sinnvoll wäre eine entsprechende Auflage im

Rahmen des Gestattungsbeschlusses, mit der sich die WEG die Geltendmachung dieses „Umwidmungsanspruchs“ unter bestimmten Voraussetzungen vorbehält.

Grundsätzlich: **Für die Energie- und Wärmewende ist es erforderlich, dass die Bundesregierung, insbesondere das BMJ zusammen mit dem BMWK und dem BMWSB eine gemeinsame Strategie für die Wohnungseigentümergeinschaften** und für die Wohnungseigentümer*innen entwickeln, die noch weitere Vorgaben und Vorhaben entwickelt, als hier vorgeschlagen. Denn immer noch bleiben die Wohnungseigentümer*innen in vielen Gesetzen, Förderprogrammen und politischen Projekten außen vor. Gerne bieten wir dazu unsere Mitarbeit an.

VII. Weiterer Änderungsbedarf

- **Klarstellung und Erhöhung der Quote für den Anspruch auf zertifizierte Verwalter*innen in kleinen WEGs**

Hier sollte die Quote für den Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter auf ca. „10 Wohnungseigentümer“ statt jetzt „weniger als neun Sondereigentumsrechte“ erhöht werden.

Zukünftig muss nach § 19 Abs. 2 Satz 6 WEG der Verwalter zertifiziert sein, wenn mindestens ein Drittel der Eigentümer*innen von Sondereigentumsrechten dies verlangen. Zum Sondereigentum werden Wohnungen, Teileigentum oder sogar Garagen und Stellplätze gezählt. Es dient der Klarstellung, wenn der Anspruch nicht von der Zahl der Sondereigentumsrechte abhängig gemacht wird, sondern von der Zahl der Eigentümer*innen (nach „Köpfen). Denn entscheidend für die Zusammenarbeit unter den Wohnungseigentümern ist die Zahl der beteiligten Personen.

- **Bestimmung konkreter gesetzlicher Befugnisse des Verwaltungsbeirats**

Gemäß § 29 Abs. 2 WEG „unterstützt und überwacht“ der Verwaltungsbeirat den Verwalter. Diese unbestimmten Rechtsbegriffe sollten im Interesse des Eigentümer- und Verbraucherschutzes präzisiert werden. Soweit der WEG-ÄndE auf das Aktiengesetz Bezug nimmt, besteht hier ebenfalls ein eklatanter Unterschied zwischen Wohnungseigentumsrecht und Aktienrecht. Im Aktiengesetz sind dem Aufsichtsrat 22 Paragraphen gewidmet. Seine Pflichten und Befugnisse sind klar dargestellt. Der Beirat einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht im Gegensatz zum Aufsichtsrat eines Unternehmens nicht aus Experten, sondern rekrutiert sich aus der Mitte der Wohnungseigentümer*innen. An die Beiratsmitglieder können deshalb nicht dieselben professionellen Anforderungen wie an Aufsichtsratsmitglieder gestellt werden.

Aber gerade deshalb, weil die Beiratsmitglieder im Regelfall keine „Profis“ wie Buchhalter, Juristen oder Fachhandwerker sind, müssen ihre Befugnisse ausdrücklich im Gesetz dargestellt werden. Nur so können sie Souveränität und Handlungskompetenz gegenüber den Verwaltungen entwickeln und ihre Überwachungsaufgabe zielgerichtet wahrnehmen.

WiE-Forderung:

Ausdrückliche Auskunftsbefugnisse der Beiräte im § 29 WEG ergänzen, verbunden mit der Klarstellung, dass auch hier (siehe Ziffer 5) die Verwaltung unmittelbar Adressat der Ansprüche des Beirats ist.

- **Klarstellung des Fortbestehens direkter Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer*innen gegen die Verwaltung**

Durch die Annäherung des WEG an das Unternehmensrecht und die Organstellung der Verwaltung gibt es unterschiedliche Auffassungen bzgl. direkter Schadensersatzansprüche der Eigentümer*innen gegen ihre Verwaltungen. In der Gesetzesbegründung zum WEMoG (BT-Drs. 19/22634, S. 47) wird bestätigt, dass Wohnungseigentümer*innen weiterhin unmittelbare vertragliche Schadensersatzansprüche gegen ihre Verwalter*innen besitzen. Dies ergibt sich aber nicht aus dem Gesetz selbst. Deshalb gibt es in der Rechtsliteratur auch die Auffassung, dass für die Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte kein Bedarf mehr besteht, weil die Eigentümer*innen ihre Ansprüche nun gegen die rechtsfähige WEG geltend machen könnten und in einem zweiten Schritt die WEG Regressansprüche gegen die Verwaltung geltend machen könnte. Diese rechtliche Konstruktion ist aufwendig, prozessunökonomisch und zeitraubend.

WiE-Forderung: Die Existenz dieser Direktansprüche sollte im Gesetz klargestellt werden.

- **Direkte Erfüllungsansprüche der Wohnungseigentümer*innen gegen die Verwaltung**

Es besteht offenbar weitgehender Konsens in der Rechtsliteratur, dass die Eigentümer*innen keine Erfüllungsansprüche mehr gegen die Verwaltung haben, sondern Ansprüche auf von Verwalter*innen zu erbringende Leistungen entweder im Verhältnis WEG – Verwaltung oder im Verhältnis Eigentümer*innen – WEG geltend zu machen sind. Denn soweit „der Verwalter“ im WEG adressiert wird, ist er nicht in eigener Rechtsperson, sondern als gesetzlicher Vertreter der WEG gemeint. Dies führt zu ähnlichen Problemen wie in Ziffer 4. Es ist aufwendig, prozessunökonomisch und zeitraubend, wenn Eigentümer*innen hier zunächst die WEG auf Erstellung der Jahresabrechnung in Anspruch nehmen müssen, beispielsweise damit diese per Beschluss den bzw. die Verwalterin in Verzug setzt und sodann die Erstellung der Jahresabrechnung gerichtlich geltend macht (bzw. auf Vorschuss für die Ersatzvornahme klagt). Insbesondere weil die Verteilerschlüssel der WEG auf die Betriebskostenabrechnung vermieteten Wohnungseigentums angewandt

werden (§ 556a Abs. 3 BGB), ist die Jahresabrechnung für die Eigentümer*innen wichtig und muss vor Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB vorliegen.

Besonders deutlich wird diese Problematik bei dem Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, der jedem bzw. jeder Eigentümer*in gemäß § 18 Abs. 4 WEG zusteht. Dieser Anspruch richtet sich gegen die WEG.

Die Verwaltungsunterlagen werden – sofern eine Verwaltung bestellt ist – üblicherweise in deren Büro aufbewahrt. Die WEG kann diesen Anspruch ohne Mitwirkung der Verwaltung nicht erfüllen. Weigert sich die Verwaltung, müssen Eigentümer*innen jedoch zunächst die WEG verklagen und diese trägt auch die Prozesskosten. Die der WEG entstandenen Kosten könnten auch hier erst nach einem Beschluss der WEG zur Geltendmachung von Regressforderungen der Verwaltung verlangt werden.

Sollte sich die Verwaltung auch im Rahmen der Zwangsvollstreckung weigern, wäre die Beantragung eines Zwangsgelds gegen die WEG nicht zielführend, um die Verwaltung zur Herausgabe zu bewegen.

Es wäre deutlich eigentümer- und verbraucherfreundlicher, wenn es einen direkten Anspruch gegen die Verwaltung gäbe.

WiE-Forderung:

Eine Ergänzung des WEG dahingehend, dass die Verwaltung direkter Adressat des Auskunftsanspruchs der Wohnungseigentümer*innen ist.

- **Abschaffung der Umlage der WEG-Kosten bei Beschlussklagen u.a. internen Rechtsstreitigkeiten im Obsiegsfall der Gegenpartei**

Beschlussklagen einzelner Eigentümer*innen gemäß § 44 WEG richten sich stets gegen den Verband. Nach den zivilprozessualen Vorschriften (§§ 91 ff. ZPO) sind die Kosten des Rechtsstreits von der unterliegenden Partei zu tragen. Obsiegt eine oder einer der Eigentümer mit seiner bzw. ihrer Beschlussklage gegen die WEG, trägt die WEG also die ihr entstandenen Kosten und die Kosten des bzw. der Eigentümer*in.

Mittelbar wird diese bzw. dieser Eigentümer*in aber gleichwohl anteilig mit den Kosten des Rechtsstreits belastet: Denn die der WEG entstandenen Kosten werden im Innenverhältnis auch dieser Person anteilig weiterbelastet. Das erzeugt eine Abschreckungswirkung. Auch dann, wenn die Erfolgchancen einer Beschlussklage hoch sind, sehen sich die Eigentümer*innen stets einer Kostentragungspflicht im Innenverhältnis ausgesetzt. Die im Innenverhältnis zu tragenden Kosten können auch nicht durch den Abschluss einer Rechtsschutzversicherung vermieden werden.

Im Extremfall einer 2er WEG tragen vollständig im Rechtsstreit obsiegende Eigentümer*innen 50% der Kosten des Rechtsstreits. Angesichts dieses Kostenrisikos würde auch bei einem offenkundig anfechtbaren Beschluss die Bereitschaft zur gerichtlichen Klärung sinken – und damit zugleich das Vertrauen der Eigentümer*innen und Verbraucher*innen in einen effektiven Rechtsschutz. Mittelbar wird damit auch das Vertrauen in den Rechtsstaat als solchen geschwächt.

An diesem Beispiel zeigt sich ein weiteres Mal, dass die „glasklare“ Anwendung von Gesellschaftsrecht auf das Wohneigentumsrecht zu unerwünschten Ergebnissen führt. Auch der erfolgreich gegen eine Aktiengesellschaft klagende Aktionär wird aus dem Vermögen der Aktiengesellschaft befriedigt und damit anteilig aus dem eigenen Vermögen. Der Wert der gehaltenen Aktien wird dabei nicht relevant sinken und damit auch nicht für den einzelnen Aktionär spürbar. Bei den Kosten einer verlorenen Beschlussklage ist die Kostenbelastung für die bzw. den einzelnen Eigentümer*in deutlicher spürbar.

WiE-Forderung:

Gesetzliche Freistellungsregelung der klagenden Eigentümer*innen von der internen Kostenverteilung in von ihnen erfolgreich geführten Rechtsstreitigkeiten.

Anlage

- Gemeinsamer Brief BAGSO und WiE vom 10. Januar 2024

BAGSO e.V. ■■■ Noeggerathstr. 49 ■■■ 53111 Bonn

Deutscher Bundestag
Rechtsausschuss
Platz der Republik 1
11011 Berlin

■■■
Bundesarbeitsgemeinschaft
der Seniorenorganisationen e.V.
Noeggerathstr. 49
53111 Bonn
Telefon 0228 / 24 99 93-0
Fax 0228 / 24 99 93-20
www.bagso.de

■■■
Dr. Regina Görner
Telefon 0228 / 24 99 93-0
vorsitzende@bagso.de

Bonn, 10.01.2024

Virtuelle Eigentümerversammlung – Teilhabe älterer Wohnungseigentümer*innen ohne Internet muss gewährleistet bleiben

Sehr geehrte Mitglieder des Rechtsausschusses,

als Interessensvertretungen von Seniorinnen und Senioren sowie Wohnungseigentümer*innen wenden wir uns an Sie, um unsere Bedenken und Befürchtungen gegen den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen (BT 20/9890) deutlich zu machen, zu dem am 18. Januar 2024 die erste Lesung im Deutschen Bundestag angesetzt ist. Als Mitglied des Rechtsausschusses bitten wir Sie, darauf hinzuwirken, dass das Gesetz nicht wie geplant beschlossen wird.

Vorgesehen ist eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, wonach Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) bereits mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit beschließen können, dass Eigentümerversammlungen künftig rein virtuell stattfinden – unabhängig davon, wie viele Eigentümerinnen und Eigentümer an der Eigentümerversammlung teilgenommen haben. Eigentümerinnen und Eigentümer können dann die Minderheit, welche die virtuelle Versammlung ablehnt, bei dieser grundlegenden Frage überstimmen.

Damit besteht die Gefahr, dass insbesondere ältere, aber auch jüngere Wohnungseigentümer*innen, die technisch nicht so versiert sind oder nicht über die erforderliche EDV-Ausstattung verfügen, von Diskussionen und Entscheidungsfindungen in ihrer WEG ausgegrenzt werden, weil für sie die Teilnahme an ihrer Eigentümerversammlung ohne Internet bzw. digitale Kompetenzen nicht mehr möglich ist. Und das obwohl der Ge-

sprächsbedarf in Wohnungseigentümergeinschaften wegen energetischer Gebäudesanierungen, Heizungswechsel oder dem Einsatz erneuerbarer Energien so hoch wie nie und mit hohen Investitionen verbunden ist. Der vorliegende Gesetzesentwurf greift damit direkt in das Kernrecht dieser Wohnungseigentümer*innen ein.

Aus unserer Sicht muss es darum gehen, jede Form der digitalen Exklusion von Wohnungseigentümer*innen zu vermeiden und digitale wie nicht-digitale Lösungen zu entwickeln oder aufrechtzuerhalten, damit ein selbstbestimmtes und autonomes Handeln im Hinblick auf ihr Eigentum bis ins hohe Alter möglich bleibt. Unter diesem Aspekt sehen die BAGSO und Wohnen im Eigentum durchaus Chancen in der Digitalisierung und befürworten grundsätzlich die Möglichkeit hybrider Eigentümerversammlungen. Im Sinne der Barrierefreiheit muss ein Recht auf eine hybride Versammlung vorgesehen werden. Dies würde die Inklusion aller Interessensgruppen gewährleisten, ohne die Rechte derjenigen Eigentümerinnen und Eigentümer einzuschränken, die nur in Präsenz mitdiskutieren und teilnehmen können.

Wir lehnen den Gesetzesentwurf – soweit er auf die Zulassung virtueller Eigentümerversammlung abzielt – daher sowohl aus Verbraucherschutzgründen als auch im Hinblick auf die Lebensrealität vieler betagter Menschen in Deutschland vollumfänglich ab und appellieren an Sie als Mitglied im Rechtsausschuss, dieses Gesetzesvorhaben zu stoppen oder sicherzustellen, dass vollvirtuelle Eigentümerversammlungen weiterhin nur dann möglich sind, wenn ausnahmslos alle Eigentümerinnen und Eigentümer einer WEG dies wünschen – oder alternativ das Recht auf die hybride Versammlung ins Wohnungseigentumsgesetz einzuführen.

Es sollte im Interesse aller politischen Parteien sein, dass der gesellschaftliche Wandel hin zur Digitalisierung in maßvollen Schritten und nicht „mit der Brechstange“ vollzogen wird und alle dabei mitgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Regina Görner
Vorsitzende der BAGSO

Gabriele Heinrich
Vorständin Wohnen im Eigentum

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
Lobbyregisternummer R 001042
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Stand: Januar 2024

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer*innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, Online-Vorträgen und -Schulungen sowie weiteren Beratungs- und Informationsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de



Absender:
Arbeitsgemeinschaft Balkonkraftwerk (AG BKW)

Mitglieder sind:
Balkonsolar e.V.
EigenEnergieWende.de
EmpowerSource
Klimaschutz im Bundestag e.V. (KiB)
Dr. Andreas Schmitz (Akkudoktor)
SunCrafter GmbH
Dr. Benedikt Sauer (Dr. Bene)

An die Abgeordneten des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages

E-Mail: rechtsausschuss@bundestag.de

Berlin, den 16.02.2024

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung am 19. Februar 2024 im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages

Im April 2023 haben über 100.000 Bürger*innen eine Bundestags-Petition (146290) unterzeichnet, die Erleichterungen zur Nutzung von Steckersolargeräten zum Ziel hatte.¹ Die hinter der Petition stehenden Akteur*innen haben sich inzwischen zu einer Arbeitsgemeinschaft Balkonkraftwerke (AG BKW)² zusammengeschlossen, um die rechtlichen Rahmenbedingungen so zu verändern, dass die Nutzung von Steckersolargeräten (Balkonsolaranlagen/Balkonkraftwerke/Mini-PV-Anlagen) auch für Wohnungseigentümer*innen und Mieter*innen Teil der üblichen Nutzung einer Wohnung werden.

Beide in der Anhörung zu besprechende Gesetzesentwürfe dienen demselben Zweck. Dennoch entsprechen sie nicht in vollem Umfang den Forderungen der Unterzeichner*innen unserer Petition. Diese Stellungnahme macht die Unterschiede deutlich und fügt weitere Punkte hinzu.

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen und Begleitdokumente

Den Gesetzesentwurf zur Privilegierung von Steckersolargeräten begrüßt die AG BKW ausdrücklich. Der vorgelegte Gesetzesentwurf trägt zur Entbürokratisierung bei und schafft

¹ https://epetitionen.bundestag.de/content/petitionen/_2023/_02/_17/Petition_146290.html

² <https://ag-balkonkraftwerk.de/>



damit neue Freiheiten für Bürger*innen, sich konstruktiv und kostensparend an der Energiewende zu beteiligen. Es erlaubt Unternehmen, neue innovative Produkte und Wertschöpfungsmodelle zu schaffen.

Aus unserer Sicht gibt es jedoch **drei wichtige Verbesserungsvorschläge**, um Rechtssicherheit herzustellen und den Ausbau von (Stecker)-Solargeräten zu beschleunigen:

1. Übernahme der Änderungsvorschläge des Rechtsausschusses, des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit und des Wirtschaftsausschusses des Bundesrates

In seiner Stellungnahme (BT Drucksache 508/1/23 zu der 1038. Sitzung des Bundesrates am 24. November 2023) schlägt der Umwelt- und der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates vor:

„In Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe c ist in § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 das Wort „Steckersolargeräte“ durch das Wort „Photovoltaikanlagen“ zu ersetzen.“

Richtigerweise führt er dazu aus:

Die auf Steckersolargeräte beschränkte Erweiterung des Katalogs der sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen des Wohnungseigentumsrechts ist angesichts der Bedeutung der Energiewende nicht ausreichend.

Es sollten alle Formen der Nutzung von Photovoltaik (PV), d. h. auch die Installation einer PV-Dachanlage, als privilegierte Maßnahmen in § 20 Absatz 2 WEG verankert werden.(...)

Der (Rechtsausschuss im) Bundestag sollte hier nicht hinter die Forderungen der zuständigen Ausschüsse des Bundesrates zurückfallen. Hier bietet sich eine Möglichkeit, durch den Abbau von Bürokratie Bürger*innen und Bürgern mehr Eigenverantwortung zu ermöglichen und die Energiewende voranzubringen.

2. Erweiterung auf die Speicherung und Weitergabe von Energie in Vorbereitung auf die Umsetzung der REDII-Richtlinie

Wünschenswert wäre ebenso eine breite Auslegung des Anspruchs, welcher sich - analog zu den Forderungen unserer Petition - neben der Erzeugung auch auf die **Speicherung und Weitergabe von Sonnenenergie** bezieht. In Ausblick auf die geplanten überfälligen Vereinfachungen für das Energy Sharing/den gemeinschaftlichen Eigenverbrauch, Energiecommunities, den P2P-Stromhandel, Flexibilitätsdienstleistungen etc., wäre dies ein nachhaltiges Vorgehen.

Die REDII-Richtlinie der EU macht eine zeitnahe gesetzliche Freigabe dieser in anderen europäischen Ländern bereits gängigen Möglichkeiten der effizienten, ökonomisch sinnvollen und netzdienlichen Nutzung erneuerbarer Energie unausweichlich. Zudem sind bereits heute in Hinsicht auf die netzdienliche chemische oder thermische Speicherung von Solarenergie auch auf Haushaltsebene bereits viele Produkte verfügbar (PV-Boiler, "Sonnenheizung", smarte Steckersolar-Speichersysteme u.a.), deren Nutzung in und an Miet- und Eigentumswohnungen allerdings noch immer ungeklärt ist. Es ist daher geboten, die Regelungen im Miet- und Eigentumsrecht entsprechend anzupassen.

Für eine entsprechende Einbindung dieses Anspruchs halten wir auf Basis der von den Ausschüssen des Bundesrates empfohlenen Formulierung die folgende Erweiterung für sinnvoll:

"In Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe c ist in § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 das Wort „Steckersolargeräte“ durch „Photovoltaikanlagen, sowie Einrichtungen zur Speicherung und Weitergabe der durch diese erzeugten Energie“ zu ersetzen."

Zudem ist selbstverständlich eine äquivalente **Angeleichung in §554 BGB** erforderlich, um Mieter*innen gleichzustellen.

3. Begleitdokumente / FAQ

Zum Gesetzesentwurf hat das BMJ ein Begleitdokument zu häufigen Fragen veröffentlicht.³ Dies ist jedoch nicht mit ausreichender Deutlichkeit und Detailtiefe formuliert, um absehbare offene Rechtsfragen in ausreichendem Maße zu klären.

Trotz der zu erwartenden Erleichterungen im Gesetz zeichnet sich daher ab, dass Steckersolargeräte bei vielen Vermieter*innen, Wohnungsunternehmen, -Genossenschaften und Eigentümer*innengemeinschaften auch weiterhin auf große Vorbehalte und Unsicherheit stoßen werden. Dies führt leider in sehr vielen Fällen bereits heute zu unverhältnismäßigen Anforderungen an ihre Nutzung und zu juristischem Klärungsbedarf. Das gilt es künftig weitestmöglich zu vermeiden.

Dazu hat die AG BKW entsprechende Vorschläge formuliert⁴ und deren Aufnahme in das Begleitdokument zum Gesetzesentwurf zur Privilegierung von Steckersolargeräten gefordert. Einerseits würden diese Erläuterungen Mieter*innen sowie Wohnungseigentümer*innen die Ängste vor einem Antrag auf ein Steckersolargerät bei Vermieter*innen und Eigentümer*innengemeinschaften nehmen. Andererseits gäben sie Vermieter*innen Eigentümer*innengemeinschaften die Sicherheit, mit Haftungsfragen richtig umzugehen. Beides sorgt dafür, dass eine Klagewelle verhindert wird und die Verbreitung von Steckersolargeräten vorankommt.

Zu den wichtigsten vorgeschlagenen Erläuterungen gehören:

³ https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/FAQ/FAQ_RefE_Online-Versammlungen_Steckersolargeräte_Dienstbarkeiten.pdf?__blob=publicationFile&v=5

⁴ https://machdeinenstrom.de/wp-content/uploads/2021/03/Anschieben-BMJ_20240116.pdf



- **Optik/Ästhetik**

Die bereits im begleitenden FAQ des BMJ getroffene Aussage, dass es sich beim "Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebäudes" durch das Steckersolargerät in der Regel "nicht um unbillige Benachteiligungen der betroffenen Wohnungseigentümer*innen" handelt und dies durch den "Gleichlauf mit dem WEG" auch für Mieter*innen gilt, lässt darauf schließen, **dass Steckersolargeräte aus rein ästhetischen Gründen nicht grundsätzlich abgelehnt werden können.**

Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung der Steckersolargeräte bleiben davon unberührt. Diese dürfen jedoch nicht zur Unwirtschaftlichkeit der Installation führen, da dies einer unzulässigen Verhinderung gleichkäme.

- **Statische Sicherheit**

Konstruktion und Wartung von Balkonen und anderen Gebäudeteilen liegen **im Verantwortungsbereich von Vermieter*in oder Eigentümer*innengemeinschaft.** Daher obliegt es auch selbigen, die Antragsteller*innen (auf Installation eines Steckersolargeräts) auf evtl. bestehende statische Einschränkungen, etwa bei Auswahl der Solarmodule, hinzuweisen. **Die Verwendung handelsüblicher Kunststoffmodule mit geringem Gewicht (sog. Leicht- oder Flex-Module, die immer häufiger angeboten werden) und lotrechter Installation sollte in jedem Fall ermöglicht werden, da hiermit keine signifikante Mehrbelastung von Gebäudeteilen auftreten kann.**

- **Verkehrssicherungspflicht**

Im Falle einer Zustimmung von Vermieter*innen oder Eigentümer*innengemeinschaft zum Anbringen eines Steckersolargeräts fällt die Obhutspflicht und damit die Haftung und Pflicht zum Schadensersatz des Grundstückseigentümers nach § 836 Abs. 1 BGB für Schäden - z.B. durch eine herabfallendes Steckersolargerätes oder Teile davon - an Grundstückseigentümer*in bzw. Vermieter*in.

Nutzer*innen eines Steckersolargeräts werden damit zum „Besitzdiener*in“ von Vermieter*in oder Eigentümer*innengemeinschaft und sind verpflichtet, für die sichere Befestigung zu sorgen.

Kommt es dennoch zu einem Schaden und ggf. zu einer juristischen Auseinandersetzung, so ist eine umfangreiche Beweisaufnahme zu erwarten, mit vom Gericht bestellten meteorologischen und baulichen Sachverständigen. Eine gute Dokumentation der Befestigung durch die Mieter*innen/Eigentümer*innen ist daher ratsam.

Vermieter*innen/Eigentümer*innengemeinschaften steht es im Gegenzug frei, gewisse Nachweise, etwa über das Bestehen einer Haftpflichtversicherung, oder Sicherheiten einzufordern. Dabei ist allerdings ebenfalls die **Verhältnismäßigkeit** zu wahren. **Ein einschlägiges Rechtsgutachten im Auftrag des Vereins Balkon.Solar⁵ klassifiziert insbesondere Forderungen nach Vorlage von Sachverständigengutachten bzgl. Statik, Brandschutz oder Elektrik sowie Nachweise zur Montage durch einen Fachbetrieb als unverhältnismäßig.**

⁵ <https://balkon.solar/news/2023/12/11/wer-haftet-wenn-das-balkonsolar-geraet-herunterfaellt/>

- **Brandschutz**

Im Vorfeld der Anhörung wurde von einigen Stellungnahmen das Thema Brandschutz und Brandgefahr durch Steckersolargeräte aufgeworfen.

Dazu sei ausgeführt: *“Photovoltaikanlagen stellen im Vergleich mit anderen technischen Anlagen kein besonders erhöhtes Brandrisiko dar”,* so auf Seite 79 von *“Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland”,* FAQ von Dr. Harry Wirth, Fraunhofer ISE, nachzulesen. Dabei bezieht er sich auf Anlagen mit mehr als zwei Solarmodulen, etwa auf klassische Dachanlagen, die aufgrund der stärkeren Ströme und höheren Spannungen (1000 V Gleichstrom, statt Schutzkleinspannung im Bereich der Steckersolargeräte) schon von sich aus im Vergleich wesentlich gefährlicher sein dürften als Steckersolargeräte.

Um die auf laienhaften technischen Vermutungen beruhenden und **ohne Belege vorgebrachte Unterstellung der Brandgefahr bei Verlegung in Wärmedämmung zu entkräften**, verweisen wir auf eine bereits 2017 (!) für die DGS - Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie Landesverband Berlin Brandenburg e.V. durch das PI Photovoltaik-Institut Berlin AG erstellte Studie, sowie auf *“Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiterinnen und Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes - Umgang mit Photovoltaik-Anlagen”* vom November 2023.

In letzterer heißt es auf Seite 7: ***“Dem Fachausschuss sind derzeit keine brandschutztechnischen Probleme bekannt. Unterhalb der Hochhausgrenze bestehen keine Bedenken, solange die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nicht eingeschränkt wird. (...) Alle Teile eines Balkonkraftwerks sind isoliert und somit berührungssicher. Wenn durch z. B. Anleitung oder Brandeinwirkung Teile beschädigt werden, ist ein Abstand von 1 m nach DIN VDE 0132 einzuhalten (analog allen anderen elektrischen Geräten, Kabeln, Verteilersteckdosen, wenn diese beschädigt sind). Bei einer Trennung des Steckers des Balkonkraftwerks bzw. des Wegfalls der Netzspannung schaltet der Wechselrichter in sehr kurzer Zeit ab.”***

Die erwähnte Studie des PI Photovoltaik-Instituts mit dem Titel *“Untersuchung der Beeinflussung der Schutzkonzepte von Stromkreisen durch Stecker-Solar-Geräte”* folgert in Hinsicht auf die Belastung der Leitungen mit Standardlastprofilen: ***“Dabei kommt es durch ein Stecker-Solar-Gerät nicht zu einer Erhöhung der Temperatur. Ganz im Gegenteil: Bei ca. 13 % der Leitungen im Stromkreis reduziert sich sogar der Strom um den PV-Strom.”*** (S. 23).

Darüber hinaus kommen die Autor*innen zum Schluss, dass selbst in einem Worst-Case Szenario, also ***bei Verlegung innerhalb eines Wärmeverbundsystems und einer sehr unwahrscheinlichen Maximalbelastung der Leitung, keine gefährdenden Temperaturen auftreten können und es damit keinen signifikanten Anstieg des Brandrisikos durch Steckersolaranlagen gibt.***

Diese Ergänzungen des Begleitdokuments zum Gesetzesentwurf würden den Geist des Gesetzes klarer darlegen und damit bei eventuellen Uneinigkeiten zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen bzw. zwischen Eigentümer*innen und Eigentümer*innengemeinschaften zur Orientierung dienen und gerichtliche Auseinandersetzungen vermeiden.



Entwurf eines “Gesetzes zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken” (BalKraftBeschG) der CDU/CSU Fraktion

1. Änderung §20 Abs. 1 WEG

Wir begrüßen den ersten Satzteil (*“der Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen”*), aber aus unserer Sicht ist **der zweite Teil der Formulierung** (*“innerhalb des Sondereigentums oder im Rahmen von Sondernutzungsrechten”*) **problematisch, einschränkend und hinderlich**:

Üblicherweise sind alle konstruktiven Teile von Balkonen zwingend Gemeinschaftseigentum - und insbesondere die Balkonbrüstung ist, wie auch die Wände des Hauses, zwingend Gemeinschaftseigentum und nicht Teil des Sondereigentums, und insbesondere nicht innerhalb des Sondereigentums.

Für Maßnahmen am Sondereigentum besteht generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer*innen (BGH, Urteil vom 08. 02. 2013, V ZR 238/11). Daraus ergibt sich auch, dass der Gebrauch von Balkonkraftwerken innerhalb des Sondereigentums im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs bereits heute i.d.R. möglich ist.

Die in diesem Vorschlag zur Änderung des WEG verfolgte Änderung würde also gegenüber der jetzigen Rechtslage für Miteigentümer*innen keine Verbesserung darstellen. Faktisch besteht eher die Gefahr, dass die Benutzung von Balkonkraftwerken in WEGen eher noch weiter eingeschränkt wird, und der Gesetzesentwurf das Gegenteil seines Namens erwirkt.

2. Änderung §554 BGB

Die vorgeschlagene Änderung des § 554 BGB **entspricht nahezu wortgleich unserer Petition, ist objektiv sinnvoll und unmissverständlich und verbessert die Rechtslage der Mieter*innen eindeutig**. Allerdings wird die Bezeichnung der Geräte durch das anstehende Solarpaket der Bundesregierung auf “Steckersolargeräte” festgelegt. Diese Formulierung sollte daher auch bei der Privilegierung verwendet werden, um keine Fehlinterpretationen zu riskieren. Zudem gelten auch hier die Hinweise auf eine sinnvolle Ausweitung der Privilegierung auf Photovoltaik insgesamt, sowie auf die Speicherung und Weitergabe von Energie.

3. Gesetzesbegründung

Der Gesetzesentwurf beinhaltet den Passus:

„Bei den in § 554 Abs. 1 S. 2 BGB und § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG angelegten Interessenabwägungen ist auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Vermieter bzw. die Eigentümergemeinschaft bereits Investitionen in Photovoltaikanlagen zum Beispiel im Rahmen von Mieterstrommodellen getätigt haben und inwieweit deren Amortisation durch zusätzliche steckerfertige Photovoltaik-Anlagen ggfs. erschwert wird.“



Wir sind der Ansicht, dass **ein solcher Passus mittelbar gegen Unionsrecht verstoßen würde**, da er mittelbar eine Wettbewerbsbeschränkung bedingt (siehe auch: EU Richtlinie 2019/944).

Die Wahlfreiheit bei Stromanbieter*innen ist bereits heute unzweifelhaft festgeschrieben (siehe dazu auch das entsprechende Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages⁶). **Mieter*innen können daher nicht zum Mieterstrom gezwungen werden, weshalb die Nutzung von Balkonkraftwerken für die Rentabilität der Anlage in solchen Fällen unerheblich ist.** Nach unserer Erfahrung mit den Menschen, die Balkonkraftwerke wünschen, wären diese auch die ersten, die ein Mieter*innenstrommodell mittrügen. Hier müsste schon eine starke Entfremdung zwischen beiden Parteien gegeben sein, damit sich diese dazu nicht entscheiden.

⁶<https://www.bundestag.de/resource/blob/823610/bcbd66a4399f2d47c835ad4c65c806b4/WD-5-141-20-pdf-data.pdf>

Stellungnahme

**Öffentliche Anhörung am 19. Februar 2024 im
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages**

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

Die vorliegende Stellungnahme wurde bereits am 6. Juli 2023 gegenüber dem Bundesministerium der Justiz nach Vorlage des Referentenentwurfes abgegeben.

Weitere, kompakt zusammengefasste Informationen zum Thema sind hier zu finden:
https://vdiv.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/2024_VDIV_Digitalisierung_Jetzt_01.pdf

12. Februar 2024

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de www.vdiv.de

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler · Präsident
Sylvia Pruß · Vizepräsidentin
Andre Jahns · Schatzmeister
Ralf Michels · Präsidiumsmitglied
RA Marco J. Schwarz · Präsidiumsmitglied

Martin Kaßler · Geschäftsführer

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit rund 3.600 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,2 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Als Verband setzt der VDIV sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Der VDIV ist Mitglied im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Der VDIV ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R001338 eingetragen.

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu besagtem Gesetzentwurf. Der VDIV Deutschland begrüßt Inhalt und Zielsetzung des Entwurfes in allen wesentlichen Punkten.

Durch die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Beschlussfassung innerhalb einer Eigentümergeinschaft um das letzte noch fehlende Element ergänzt und vervollständigt. Das qualifizierte Mehrheitserfordernis und die besonderen gesetzlichen Voraussetzungen in § 23 Abs. 2a WEG-E bringen das Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) auf ordnungsmäßige Verwaltung der Immobilie und die Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in einen ausgewogenen und angemessenen Einklang.

Die Ergänzung der privilegierten baulichen Veränderungen um Steckersolargeräte im Zuge der Energiewende ist ebenfalls zu begrüßen und die entsprechende Erweiterung des Unübertragbarkeitsgrundsatzes beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten um eine weitere Ausnahme konsequent.

1. Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

§ 23 Abs. 2a WEG-E ebnet den Weg zu hybriden, virtuellen und präsenten Versammlungen auf Grundlage einer Mehrheitsentscheidung. Durch die künftige Legitimierung aller drei Versammlungsformate durch einen Mehrheitsbeschluss wird die Willensbildung in der Versammlung gestärkt, insbesondere durch mehr Flexibilität und Geschwindigkeit.

Die Anlehnung an das Aktienrecht – dort zuletzt § 118a Aktiengesetz (AktG) – halten wir für systematisch überzeugend. Das Beschlussrecht der §§ 23 ff WEG lehnt sich seit jeher stark an das Aktienrecht an (Ausgangspunkt war die Grundsatzentscheidung des BGH vom 23.08.2001 zur Beschlussergebnisverkündung). Doch nicht nur im Aktienrecht, sondern etwa auch im Recht des Vereins (§ 32 Abs. 2 BGB) als Urform körperschaftlich und mitgliedschaftlich verfasster Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht wurde der Schritt zu hybriden und virtuellen Mitgliederversammlungen inzwischen vollzogen.

Wie schon bei der Einführung der gesetzlichen Beschlusskompetenz zur Legitimierung der Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung (hybride

Wohnungseigentümerversammlungen) in § 23 Abs.1 Satz 2 WEG zum 1. Dezember 2020 (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz [WEMoG]), dessen Formulierung sich an § 118 AktG anlehnt, erscheint es auch bezüglich der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung zutreffend, die konkrete – insbesondere technische Ausgestaltung im Hinblick auf die schnelllebigen technischen Entwicklungen nicht näher zu regeln. Rechtsprechung und Praxis werden den rechtlichen Rahmen festlegen. Zu begrüßen ist die in § 23 Abs. 2a WEG-E zum Ausdruck kommende Technologieoffenheit. Anders als in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG und § 32 Abs. 2 BGB fehlt die ausdrückliche Bezugnahme auf elektronische Kommunikationsmittel.

Ein wesentlicher Fortschritt des § 23 Abs. 2a WEG-E ist die Abschaffung der nach der derzeitigen Gesetzeslage geltenden Vereinbarungsbedürftigkeit der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung. Der Verzicht auf ein Einstimmigkeitserfordernis bzw. die individuelle Einverständniserklärung jedes Einzelnen ist ein wichtiger Schritt, weil er das individuelle Vetorecht, das § 10 Abs. 1 und 2 WEG faktisch verleiht, beseitigt. Darüber hinaus scheitert die Vereinbarung einer virtuellen Versammlung in der Praxis nicht nur am Veto einzelner Eigentümer, sondern auch an der allgemein hohen Anzahl desinteressierter Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die sich nicht am Verwaltungsgeschehen beteiligen und hierdurch die an sich mögliche formlose (stillschweigende bzw. konkludente) Vereinbarung durch schlüssiges Verhalten (Online-Zuschaltung in eine virtuelle Versammlung) vereiteln. Im Übrigen erspart der Wegfall der Vereinbarungsbedürftigkeit Gemeinschaften Aufwand und Kosten, da die Bindungswirkung gegenüber künftigen Eigentümern keine Grundbucheintragung mehr voraussetzt (§ 10 Abs. 3.Satz 2 WEG).

Überzeugend ist es, die grundlegende Entscheidung über die Legitimierung der hybriden und virtuellen Wohnungseigentümerversammlung den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern vorzubehalten. Gemeinschaft und Verwalter sind ohne einen Beschluss nicht berechtigt, die Eigentümerversammlung im hybriden oder virtuellen Format einzuberufen. Die Präsenzversammlung wird weiterhin das überwiegende Versammlungsformat bleiben. Gleichwohl wird die Öffnung Richtung Mehrheitsentscheidung die Digitalisierung im Bereich der Wohnungseigentümerversammlung ein wichtiges Stück voranbringen. Die Einführung digitaler Elemente in diesem Bereich (§§ 23 - 25 WEG) erfolgt behutsam. Bereits seit dem 1. August 2001 muss die Einberufung der Versammlung nicht mehr schriftlich erfolgen, sondern Textform genügt. Die zum 1. Juli 2007 eingeführte Beschluss-Sammlung lässt ebenfalls Textform genügen. Zum 1. Dezember 2020 traten weitere digitale Elemente hinzu, die nicht nur die Vor- und Nachbereitung der Wohnungseigentümerversammlung betreffen (Einberufungsverlangen, Stimmrechtsvollmachten), sondern durch das hybride Format auch die unmittelbare

Willensbildung durch Teilnahme und Rechteausübung in der Versammlung. Das virtuelle Format liefert aus heutiger Sicht das letzte fehlende Element digitaler Möglichkeiten.

Nicht überzeugend ist der Einwand von Kritikern, die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform 2020 habe sich im Ergebnis einstimmig dagegen ausgesprochen, der Mehrheit die Möglichkeit einzuräumen, der Minderheit bei der Versammlung die Verwendung elektronischer Mittel aufzuzwingen und so deren Recht auf Teilnahme an einer Präsenzversammlung zu beschneiden. Der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppen ist datiert auf Sommer 2019. Er wurde somit deutlich vor dem Beginn der Corona-Pandemie erstellt. Bereitschaft zum Umgang und die dahingehenden Fähigkeiten mit digitalen Kommunikationsmitteln, vor allem mit Videokonferenzsystemen, haben sich in den in den vergangenen drei Pandemie Jahren deutlich verändert – und das in allen Lebensbereichen. Die Gesellschaft ist insgesamt digitaler geworden.

Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechtsausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein (§ 23 Abs. 2a WEG-E). Wegen der besonderen Bedeutung des Mitgliedschaftsrechts ist es überzeugend, die Beschränkungsmöglichkeiten, die § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG bei der hybriden Versammlung in Bezug auf die Rechteausübung eröffnet, bei der virtuellen Versammlung nicht zu gewähren. Der Gesetzeswortlaut bringt dies hinreichend deutlich zum Ausdruck. Die künftige Ausgestaltung des neuen Rechtsrahmens und vor allem des unbestimmten Rechtsbegriffs „Vergleichbarkeit mit einer Präsenzversammlung“ kann Rechtsprechung und Schrifttum überlassen werden. Hierbei ist einerseits eine Anlehnung an die gesetzlichen Voraussetzungen der virtuellen Hauptversammlung (§ 118a Abs. 1 Satz 2 AktG) und die virtuelle Mitgliederversammlung im Vereinsrecht (§ 32 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB) erwägenswert. Andererseits ist es richtig, durch die im Entwurf gewählte offene Formulierung ohne Bezugnahme auf gesetzliche Bestimmungen aus anderen Bereichen des Verbandsrechts den Weg für eine eigenständige, den Besonderheiten des Wohnungseigentums Rechnung tragende wohnungseigentumsrechtliche Begriffsbestimmung zu eröffnen. In der Verwalterpraxis wird dies grundsätzlich auf eine Zwei-Wege Audio- und Video-Verbindung in Echtzeit hinauslaufen, um das virtuelle Versammlungsformat mit der Rechteausübung und insbesondere dem Stimmrecht als Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte in Einklang zu bringen. Die Vergleichbarkeit mit der Präsenzversammlung wird im Grundsatz nur zu bejahen sein, wenn die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung als Videokonferenz mit Rede- und Stimmrecht einberufen und durchgeführt wird, also nicht etwa als Telefonkonferenz. Alle Teilnehmenden sollen sich im Grundsatz in Echtzeit sehen und hören können. Berechtigte Ausnahmen sind denkbar. Ist

beispielsweise für eine Videoübertragung die technische Verbindung des online Teilnehmenden zu schwach, wird ein Wechsel auf die Audiofunktion aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sein. Die technologieoffene Formulierung von § 23 Abs. 2a WEG-E ist insoweit hilfreich.

Nur am Rande und der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass die durch den geltenden § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG ermöglichte Beschneidung der Teilnahmerechte von Online-Teilnehmenden an der Präsenzversammlung (beispielsweise durch den Ausschluss des Rederechts, die Beschränkung des Rede- oder Fragerechts auf Textform in Chat oder die Entziehung des Stimmrechts) das Anfechtungsrisiko gegen Legitimierungsbeschlüsse unnötig erhöht. Hardware, Software und Internetstabilität ermöglichen nach dem mittlerweile erreichten Stand der Technik ein vollumfängliches Teilnahme- sowie Rede- und Stimmrecht. Ein Beschluss auf Grundlage von § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG, der die Rechteaübung ganz oder teilweise beschränkt oder ausschließt, könnte daher gegen die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Verwaltung verstoßen.

Soweit Kritiker in der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung eine Verletzung von Mitgliedschaftsrechten sehen, vermag dies nicht zu überzeugen. Der Blick auf Altersgruppen und Bildungsschichten ist an den meisten Stellen nicht repräsentativ, klischeebehaftet und gesellschaftlich entzweierend. Die Aussage, wonach ältere und/oder bildungsschwächere Menschen wenig oder schlechter elektronisch kommunizieren als jüngere Menschen, ist nicht belegt. Die gesetzgeberischen Maßnahmen während der Corona-Notstandsgesetzgebung haben den Großteil der Gesellschaft im Umgang mit elektronischen Kommunikationsmitteln vertraut gemacht. Das gilt für alle Altersklassen, Bildungsgruppen und sowohl für die private als auch die berufliche Umgebung. Ältere Menschen nutzen Streamingdienste, digitale Geräte und Videokonferenz-Systeme ohne Hemmungen. Der Schub an Digitalisierung erfasst alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Beispielhaft zu benennen sind der Bildungssektor einschließlich Schulen, Universitäten, der berufliche Weiterbildungssektor und die Justiz, wo Videoverhandlungen vor Gericht ebenfalls künftig zum Standard werden sollen. Und auch – was in diesem Zusammenhang besonders von Interesse ist – in rechtsfähigen Verbänden, wie der Aktiengesellschaft, dem Verein und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer der Gemeinschaft (GdWE), gibt es entsprechende Beispiele und Fortschritte. Nicht wenige Personenvereinigungen haben während dieser Zeit damit begonnen, ihre Mitgliederversammlungen virtuell durchzuführen.

Das Mitgliedschaftsrecht im Wohnungseigentumsrecht beschreibt zwei Seiten derselben Medaille. Auch das wird von Kritikern der Digitalisierung häufig beiseitegeschoben. Die Gruppe der Wohnungseigentümerinnen und

Wohnungseigentümer hat viele verschiedene, teils gegensätzliche Interessen. Während der eine die persönliche Teilnahme in der Präsenzversammlung vorzieht und den Informations- und Meinungsaustausch über einen Beschlussgegenstand (Tagesordnungspunkt) höchstselbst in einem realen Raum miterleben und mitgestalten will, konnte die andere dies bislang noch nie oder inzwischen nicht mehr, etwa aus gesundheitlichen, beruflichen, geographischen, erzieherischen oder sonstigen Gründen und Hindernissen. Diese Eigentümergruppe ist bislang auf die Erteilung einer Vollmacht angewiesen, hierbei teilweise zusätzlich weiter beschränkt auf einen in der Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Personenkreis zulässiger Stimmrechtsvertreter (z. B. Ehegatten, Lebenspartner, Verwalter oder andere Eigentümer). Die durch § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG geschaffene Möglichkeit einer Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung (hybride Wohnungseigentümerversammlung) hat gegenüber der Vollmachtlösung zwar den Vorteil, persönlich – wenn auch im Wege elektronischer Kommunikation – dabei zu sein; allerdings ist die hybride Teilnahme wegen des doppelten Teilnehmerkreises weniger mit der Präsenzversammlung vergleichbar als das rein virtuelle Versammlungsformat. Hier werden alle teilnehmenden Personen gleichbehandelt.

Hinzu kommt, dass der Minderheitenschutz nicht durch die Versagung einer (qualifizierten) Mehrheitsbeschlusskompetenz gewährleistet wird, sondern durch die Verpflichtung zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) und deren gerichtlicher Kontrolle. Mehrheitsbeschlüsse, die auf der Grundlage von § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG oder § 23 Abs. 2a WEG-E gefasst werden, um das hybride oder virtuelle Versammlungsformat freizugeben, unterliegen einer gerichtlichen Kontrolle. Gleiches gilt für alle Beschlüsse, die in der Folge in einer hybriden oder virtuellen Versammlung gefasst werden. Werden sie gerichtlich angefochten, hat das mit der Sache befasste Gericht die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben an eine ordnungsmäßige Verwaltung sorgfältig zu überprüfen. Auch dies entspricht gesicherter höchstrichterlicher Rechtsprechung. Zu dieser gerichtlichen Überprüfung gehört vor allem auch die Beachtung formeller und materieller Anforderungen bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlungen einschließlich einer Überprüfung der pflichtgemäßen Ausübung des Einladungsermessens.

In der Diskussion um die Mitgliedschaftsrechte im Wohnungseigentumsrecht kommt die Immobilie selbst, sprich das gemeinschaftliche Eigentum und dessen ordnungsmäßige Erhaltung, zu kurz. Wohnungseigentümergeinschaften gehören zu den Schlusslichtern bei der energetischen Gebäudesanierung in Deutschland. Das liegt zum einen sicherlich an dem komplizierten Regelungswerk der §§ 18 - 21 WEG betreffend bauliche Maßnahmen, zum anderen aber auch an den noch nicht optimal

ausgeschöpften Möglichkeiten der Beschlussfassung unter Einbeziehung digitaler Elemente. Nicht unerwähnt bleiben darf aber auch die Gruppe der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude gezielt ablehnen und bei Abstimmungen mit „Nein“ stimmen. Nicht selten werden dadurch erforderliche Maßnahmen über Jahre hinweg verzögert oder ganz verhindert. Die Einbeziehung digitaler Elemente in die Willensbildung wirkt dem entgegen.

Vereinbarungsbedürftigkeit und Mitgliedschaftsrechte dürfen Sanierungsgegnern in solchen Fallkonstellationen nicht weiterhelfen. Vor allem ältere Menschen haben aus nachvollziehbaren Gründen häufig weniger Interesse und finanzielle Mittel (sinkende Kreditwürdigkeit), um Geld in die Sanierung des Gebäudes zu stecken, insbesondere durch hohe Anteile an Sonderumlagen. Speziell Maßnahmen der energetischen Sanierung, die sich erst langfristig amortisieren, ergeben für sie weniger Sinn. Rechtlich betrachtet ist dies nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung allerdings kein Grund, erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum abzulehnen oder aufzuhalten.

Der Maßstab der ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, dem alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer der Gemeinschaft gegenüber verpflichtet sind, hat das Gebäude in seiner Substanz im Blick, nicht dessen Eigentümer bzw. dessen Bewohner. Unabhängig von Alter, finanziellen Möglichkeiten, Kreditwürdigkeit, Nutzerverhalten etc. besteht eine Verpflichtung zur Mitwirkung an allen erforderlichen Maßnahmen gegenüber der GdWE. Dringend erforderliche Erhaltungsmaßnahmen müssen zwingend und ohne schuldhaftes Zögern beschlossen und durchgeführt werden. Darauf bestehen Rechtsansprüche. Es gibt eine Pflicht, in solchen Fällen mit „Ja“ zu stimmen, sofern die GdWE – in der Regel vertreten und handelnd durch den bestellten Verwalter – die erforderliche Tatsachengrundlage geschaffen hat. Verlauf und Ausgang der Diskussion führen nicht daran vorbei, bei der Abstimmung über dem Beschlussantrag, der eine erforderliche Erhaltungsmaßnahme zum Gegenstand hat und sowohl in formeller als auch inhaltlicher Hinsicht vorbereitet wurde, mit „Ja“ zu stimmen. Wortbeiträge, Gegenargumente und sonstige Meinungsäußerungen führen daran nicht vorbei. Wer überstimmt wird, wird den positiven Sanierungsbeschluss nicht erforderlich anfechten können. Würde der Beschlussantrag hingegen trotz seiner Berechtigung abgelehnt, wäre eine dagegen gerichtete Beschlussersetzungsklage erfolgreich. Es wird von der Rechtsordnung in Kauf genommen, dass Sondereigentum verkauft werden muss oder verloren geht, wenn der eigene Anteil an den Sanierungskosten nicht bezahlt werden kann. Vor diesem Verlust schützt das WEG nicht. Dieser sachenrechtliche Totalverlust trifft

Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer schwerer als ein möglicher Eingriff in das Mitgliedschaftsrecht und dessen Kernbereich.

Der in der gesetzlichen Legaldefinition der ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) erwähnte Maßstab des Interesses der Gesamtheit der Wohnungseigentümer muss demgemäß immer auch das ebenfalls objektiv zu verstehende Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) im Blick haben. Dieses, vertreten durch den bestellten Verwalter, ist in erster Linie für die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verantwortlich und auf die entsprechende Gemeinschaftstreue aller zur Gemeinschaft gehörenden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer angewiesen.

§ 23 Abs. 2a WEG-E schafft entgegen der Behauptung einzelner Kritiker keinen Zwang zur Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer werden nicht ins Internet gezwungen oder gedrängt. Stattdessen werden die drei Versammlungsformate (Präsenz, hybrid, virtuell) vollständig der Beschlusskompetenz unterstellt. Dadurch werden die Optionen, die sich bei der Willensbildung in der Versammlung ergeben, erweitert. Ist eine Versammlung einzuberufen, muss die einberufende Person, in der Regel also der bestellte Verwalter, ggf. aber auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder ein sonstiger Wohnungseigentümer abwägen, ob die Versammlung in Präsenz, hybrid oder virtuell stattfindet. Diese Entscheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der einberufenden Person. Maßgeblich für die Ermessensentscheidung sind die Umstände des konkreten Einzelfalles, beispielsweise Umfang, Bedeutung und Dringlichkeit des Beschlussgegenstandes, Anzahl von Tagesordnungspunkten, Durchführung einer ordentlichen oder außerordentlichen Versammlung, personelle Zusammensetzung der Gemeinschaft, Eigentümerstruktur etc. Am Ende von § 23 Abs. 2a WEG-E sollte es statt „kann“ richtigerweise „darf“ heißen. Das WEG unterscheidet scharf zwischen beiden Begriffen (vgl. etwa § 21 Abs. 5 WEG).

§ 23 Abs. 2a WEG-E begründet eine gesetzliche Mehrheitsbeschlusskompetenz. Im Gegensatz zur hybriden Versammlung, für deren Legitimierung ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG), setzt § 23 Abs. 2a WEG-E eine qualifizierte Mehrheit voraus. Mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen erreichen zu müssen, bedeutet in der Praxis eine hohe Hürde. Der Gesetzgeber geht an dieser Stelle noch einen Schritt weiter als bei § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG, der ein Quorum von mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile voraussetzt, um die Kosten einer baulichen Veränderung auf alle Eigentümer verteilen zu dürfen. Andererseits muss dieses Quorum nicht eine Mindestmenge der Miteigentumsanteile repräsentieren.

Zu begrüßen ist, dass auf die Zahl der abgegebenen Stimmen abgestellt wird, nicht auf die volle Stimmenzahl aller Eigentümerinnen und Eigentümer insgesamt. Zudem ist es zu begrüßen, dass eine in der Gemeinschaftsordnung abweichend vom Gesetz getroffene Stimmrechtsvereinbarung gilt. Wird nicht nach Köpfen abgestimmt, sondern nach Objekten oder Miteigentumsanteilen, kann die qualifizierte Mehrheit unter Umständen leichter erreicht sein. Andererseits darf nicht verkannt werden, dass es durchaus zweifelhaft erscheint, dass die erforderliche qualifizierte Mehrheit in der Praxis in ausreichendem Maße erreicht werden wird. Das Abstimmungsverhalten und die Interessenlage der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer ist schwer einzuschätzen, nicht nur, weil es in der Regel eine nicht unerhebliche Gruppe desinteressierter Miteigentümer gibt, deren künftiges Abstimmungsverhalten nicht einschätzbar ist. Es erscheint zudem nicht fernliegend, dass diejenigen, die bislang zur Präsenzversammlung persönlich erscheinen, überwiegend weiterhin dazu bereit sein werden und gegen die virtuelle Versammlung stimmen. Wie groß die Zahl derjenigen ist, die bereit sind, künftig auf die persönliche Teilnahme gegebenenfalls zu verzichten, ist ebenfalls schwer zu prognostizieren. Diejenigen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die bislang nicht persönlich erscheinen, sondern Vollmachten erteilen, werden überwiegend für die virtuelle Versammlung stimmen. Dies ermöglicht ihnen, die eigene (virtuelle) Teilnahme und Rechtsausübung. Gleiches dürfte für diejenigen gelten, die bislang weder persönlich erscheinen noch Vollmachten erteilen, zumindest aber Einladungen/Tagesordnungen und sonstige Korrespondenz lesen und verfolgen.

Die virtuelle Versammlung ist ein schnelles und praktikables Format und findet nicht an einem physischen Ort in einem physischen Raum statt, sondern im Internet. Unzweifelhaft sind Einladungsfristen und weitere formelle Voraussetzungen zu beachten. Gleichwohl ermöglicht die virtuelle Versammlung im Gegensatz zu einem nachgelagerten Umlaufverfahren den unmittelbaren Austausch. Die virtuelle Versammlung schließt insoweit Lücken und beseitigt Rechtsunklarheiten, die der neue § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG im Hinblick auf die Qualität und den erforderlichen Umfang der Vorbefassung in einer vorangegangenen Versammlung geschaffen hat, um in einem nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufverfahren – also ohne Versammlung – Beschlüsse fassen zu dürfen.

Die Schaffung der technischen Voraussetzungen zur Teilnahme und Rechteaübung an der virtuellen Eigentümerversammlung kann rechtlich als zumutbare Obliegenheit jedes Wohnungseigentümers und jeder Wohnungseigentümerin gewertet werden. Die Entwurfsbegründung spricht mit der Erwartung, dass sich Eigentümer, bei denen die technische Ausrüstung für die virtuelle Teilnahme nicht vorhanden ist, untereinander helfen, den Solidargedanken in einer Gemeinschaft an. Die beispielhaft erwähnte

Teilnahme an der Versammlung beim Nachbarn scheint selbstnutzende Eigentümer im Blick zu haben, nicht Kapitalanleger und andere Eigentümer, die nicht selbst in der Wohnanlage leben. Die Inanspruchnahme von Familienmitgliedern, Freunden etc. kommt ebenfalls in Betracht. Eine Verletzung der Nichtöffentlichkeit liegt darin nicht, da die virtuelle Versammlung im Cyberspace weniger störanfällig ist. Anzunehmen ist außerdem, dass Verwalter oder Gemeinschaft einen Raum anbieten oder mieten, in dem Miteigentümer physisch-real zusammenkommen und an der Versammlung virtuell teilnehmen können, deren Ort aber der Cyberspace bleibt.

In Gemeinschaften, in denen die einfache Mehrheit für das hybride Format erreicht, die qualifizierte Mehrheit für die virtuelle Mehrheit aber verpasst wird, ist anzunehmen, dass die zunehmende praktische Übung das erforderliche qualifizierte Quorum alsbald erreichen lassen werden. Technische Voraussetzungen und praktische digitale Erfahrungen sind innerhalb der Gesellschaft mittlerweile so verbreitet, dass es verhältnismäßig ist, der qualifizierten Mehrheit diese Beschlusskompetenz einzuräumen. Das derzeit geltende Einstimmigkeitserfordernis macht die Vereinbarung (§ 10 WEG) in der Praxis unerreichbar, selbst wenn eine große Anzahl von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern dafür ist. Die Schaffung der Beschlusskompetenz ist also ein Schritt in die richtige Richtung.

Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung wird auf praktikable Weise dazu beitragen, erforderliche Sanierungen und sonstige Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung schneller und einfacher einer Beschlussfassung zuzuführen. Bei komplexen Beschlussgegenständen oder Beschlussanträgen über erforderliche Erhaltungsmaßnahmen, die nur schrittweise mit der erforderlichen Tatsachengrundlage (Entscheidungsgrundlage) hinterlegt werden können, kann es vorzugswürdig und sinnvoll sein, anstelle eines Absenkungsbeschlusses nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG einen qualifizierten Beschluss zur Zulassung der virtuellen Versammlung zu fassen. Die virtuelle Versammlung ist deutlich demokratischer als das nachgelagerte mehrheitliche Umlaufverfahren ohne Versammlung und folglich ohne weitere Erörterungsmöglichkeiten. Denn im Gegensatz zur Stimmabgabe im Umlaufverfahren ohne (erneute) Versammlung ist die virtuelle Versammlung eine echte Versammlung, die es ermöglicht, neue Erkenntnisse, Unklarheiten und sonstige Umstände, die für die Beschlussfassung von Bedeutung sind, gemeinschaftlich zu erörtern, wohingegen dies in einem nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren unter Umständen dazu führen könnte, diesen Beschlussgegenstand zurück in die Eigentümerversammlung geben zu müssen.

Für die Fälle, in denen die qualifizierte Mehrheit zur Legitimierung der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung nicht zu erreichen ist, sollte erwogen werden, das

Einstimmigkeitserfordernis im klassischen Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG) ebenfalls auf ein qualifiziertes Mehrheitserfordernis abzusenken.

2. Privilegierung von Steckersolargeräten

Die Schaffung einer neuen Anspruchsgrundlage für bauliche Maßnahmen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen, ist zu begrüßen. Anders als gemeinschaftliche Installationen auf Dächern oder sonstigen sondernutzungsfreien Flächen oder Bereichen des gemeinschaftlichen Eigentums wird Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die unmittelbare und individuelle Partizipation an der Energiewende im räumlichen Bereich der Wohnung ermöglicht.

Wohnungseigentumsrechtlich ist die Anzahl privilegierter baulicher Veränderungen, auf deren Gestattung ein Anspruch besteht, gegenwärtig auf die vier in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG genannten Maßnahmen beschränkt. Eine erweiternde Auslegung ist angesichts des Ausnahmecharakters der Vorschrift nicht zu erwarten. Erste hierzu ergangene Urteile bestätigen die restriktive Tendenz der Rechtsprechung. Je nach Anbringungsort und Montageart wird § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WEG-E durch die Verweisung in § 13 Abs. 2 WEG auch den räumlichen Bereich von Sondereigentum erfassen, soweit es sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalles um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes handelt. Soweit dies nicht der Fall ist, etwa weil das Steckersolargerät nicht durch einen Substanzeingriff fest mit einem Balkon- oder anderem Gebäudeteil verbunden wird, wird gleichwohl die grundsätzliche Gestattungsbedürftigkeit durch einen Beschluss verdeutlicht. Die rechtlich umstrittene und in den Einzelheiten höchst richterlich ungeklärte Sondereigentumsfähigkeit von Balkonen, Balkonteilen, Loggien, Dachterrassen, Dachgärten etc. kann daher vernachlässigt werden. Durch den Gesetzeswortlaut ist der Anbringungsort von Steckersolargeräten nicht auf Balkone („Balkonkraftwerk“) beschränkt.

Mit erfreulicher Deutlichkeit merkt die Entwurfsbegründung an, dass eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 WEG bei der Installation von Steckersolargeräten regelmäßig nicht vorliegen wird. Diese Aussage weist darauf hin, dass selbst bei einem uneinheitlichen optischen Erscheinungsbild die Vorgaben des Gesetzes („Veränderungssperre“) beachtet werden. Die zweite Alternative in § 20 Abs. 4 WEG, namentlich das Verbot der unbilligen Benachteiligung eines Wohnungseigentümers gegenüber anderen ohne sein Einverständnis, erwähnt die Entwurfsbegründung nicht. Auch hier wird in der Praxis tendenziell Zurückhaltung geboten sein. Die rechtlichen Grenzen wird die Rechtsprechung aufzuzeigen haben.

3. Erweiterung der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten

Die angedachte Neuregelung ist aus den im Entwurf genannten Gründen zu befürworten.

Fazit

Die virtuelle Versammlung erleichtert die Zusammenarbeit, ist preiswerter, umweltfreundlicher, barrierefrei und effektiver, da Anfahrtswege entfallen. Zudem ist insgesamt mit einer größeren Zahl an Eigentümern zu rechnen, die daran teilnehmen.

Der VDIV Deutschland begrüßt daher die geplante Einführung der virtuellen Versammlung ausdrücklich. Auch Immobilienverwaltungen stehen dem heute bereits schon mehrheitlich offen gegenüber. Das VDIV-Branchenbarometer 2023 zeigt dies nachdrücklich. 36,2 Prozent der daran Teilnehmenden führen Hybrid-Versammlungen durch, haben also Erfahrung mit der Online-Teilnahme. Von ihnen stehen 88,6 Prozent der virtuellen Versammlung positiv gegenüber. Die große Mehrheit von 83,3 Prozent sieht dabei vielfältige Vorteile.

Das Argument von Kritikern der virtuellen Versammlung, dass schon jetzt die Mehrheit der Eigentümer durch die hybride Form online teilnehmen kann, erweist sich in der Praxis als nichtzutreffend: Insgesamt halten 57,9 Prozent die virtuelle Versammlung für zielführender als die Hybrid-Versammlung. Unter denen, die bereits Hybrid-Versammlungen durchführen sind es sogar 70,2 Prozent. 72,3 Prozent der Immobilienverwaltungen beurteilen die hybride Versammlungsform als zu aufwendig in der technischen und praktischen Umsetzung. 77,9 Prozent gaben weiterhin an, dass sie zu zögerlich von den Eigentümern angenommen wird. In der Konsequenz führen auch nur 36,2 Prozent der befragten Immobilienverwaltungen überhaupt in Einzelfällen Hybrid-Versammlungen durch.

Im Branchenbarometer 2021 (Basisdaten 2020) haben 59,0 Prozent der Befragten angegeben, zukünftig verstärkt Wohnungseigentümersammlungen mit der Möglichkeit der Online-Teilnahme zu nutzen. Davon präferierte die Mehrheit damals noch die Hybridversammlung, da diese Form bereits gesetzlich verankert war. Aber bereits ein Drittel konnte sich vorstellen eine virtuelle Versammlung abzuhalten. Kurze Zeit und mit den Erfahrungen der Corona-Pandemie stehen fast drei Viertel der Immobilienverwaltungen der virtuellen Eigentümersammlung offen gegenüber, mit steigender Tendenz.

Vor dem Hintergrund von auf Wohnungseigentümer zukommenden energetischen Herausforderungen im Wohnungsbestand, wäre es zielführend, dass der Gesetzgeber ein abgeschwächtes Abstimmungsquorum für Umlaufbeschlüsse zulässt. Der mit dem novellierten § 23 Absatz 3 Satz 2 WEG eingeführte Umlaufbeschluss sieht derzeit vor, dass es einer einstimmigen Abstimmung für den Beschluss bedarf. Das kommt selten bis nie zustande. Nur für den Fall, dass zuvor in einer Präsenzversammlung oder hybrid festgelegt wurde, dass zu einem bereits thematisierten Beschlussgegenstand noch offene konkrete Fragen zu klären gibt, kann dies im anknüpfenden Umlaufverfahren mit einfacher oder Zweidrittel-Mehrheit erfolgen. Auf diese Weise kann beispielsweise auf im Nachgang zur Versammlung eingeholte Angebote von Handwerksbetrieben, die in Zeiten von unkalkulierbaren Materialpreisen immer kürzere Fristen haben, nicht adäquat reagiert werden. Spontane Entscheidungen im Umlaufbeschluss treffen zu können, etwa zur Beauftragung von Fachfirmen, würde WEG deutlich schneller und bei wichtigen energetischen Maßnahmen handlungsfähiger machen.

Auch im Hinblick auf gesetzgeberische Vorgaben mit kürzer werdenden Umsetzungsfristen kann die virtuelle Versammlung helfen. Ein Beispiel: Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 b EnSimiMaV sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30. September 2023 hydraulisch abzugleichen. Eine Einhaltung dieser Frist ist für viele Gemeinschaften und Immobilienverwaltungen nahezu unmöglich. Zum einen muss für diese kostenaufwendige Maßnahme vor allem in größeren Wohnungseigentümergeinschaften oft ein rechtswirksamer Beschluss auf Basis von vorliegenden Angeboten gefasst werden. Zum anderen finden Eigentümerversammlungen frühestens im zweiten Quartal eines jeden Jahres statt. Vielfach noch später.

Abschließend sei angemerkt, dass Wohnungseigentümergeinschaften zunehmend Probleme haben, eine treuhänderische Verwaltung beauftragen zu können. Ein ursächlicher Grund dabei ist der Fachkräftemangel, was Verwaltungen nötigt, Gemeinschaften nicht mehr anzunehmen oder zu kündigen. Rund 60 Prozent aller Neueinstellungen verlassen die Unternehmen innerhalb der ersten beiden Jahre. Als Gründe werden häufig das Fehlen moderner Kommunikationstools und die mangelnde Bereitschaft in den Abendstunden Eigentümerversammlungen durchführen zu wollen angeführt. Die Möglichkeit des Abhaltens von virtuellen Versammlungen könnte dazu beitragen, dass Unternehmen wieder neue Gemeinschaften verwalten und zugleich attraktiver für Berufseinsteiger werden und damit das Berufsbild positiv verändern.

gez. Martin Kaßler
Geschäftsführer

Berlin, 12. Februar 2024

Berlin, den 15.02.2024

Stellungnahme für die öffentliche Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen vom 20.12.2023 (BT-Drs. 20/9890)

Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass Mieterinnen und Mieter einen gesetzlich geregelten Anspruch auf Erlaubnis zur Installation von Steckersolargeräten erhalten sollen. Die vorgesehene Erweiterung der sog. privilegierten baulichen Veränderungen in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB-E ermöglicht es Mieterinnen und Mietern, sich klimaschützend einzubringen und Strom selbst zu erzeugen. Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Maßnahme Vermietenden nicht zumutbar ist. Wann dies der Fall ist und welche Vorgaben Vermietende für die Umsetzung der Maßnahme festlegen dürfen, damit diese für sie zumutbar ist, wird bedauerlicherweise im Gesetzesentwurf und der Begründung nicht näher bestimmt. Es besteht die Gefahr, dass der Anspruch durch einschränkende Vorgaben von Vermietenden entwertet und die Energiewende verzögert wird.

Ergänzenden Regelungsbedarf sehen wir im Bereich der Rückbauverpflichtung und einem Entschädigungsanspruch von Mietenden für getätigte Investitionen. Steckersolargeräte haben einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen. Im Hinblick auf das erklärte Ziel des Gesetzes, den Anteil erneuerbarer Energien deutlich zu erhöhen und der Tatsache, dass Vermietende die Vorteile einer Steckersolaranlage nach Beendigung des Mietverhältnisses weiterhin nutzen können, sollten Mieter:innen zum Rückbau nur verpflichtet sein, wenn Vermietende hieran ein berechtigtes Interesse haben. Verbleibt die Solaranlage in der Mietwohnung, so müssen Mietende für die getätigten Investitionen eine angemessene Entschädigung erhalten.

Zu den Änderungen in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB gemäß Art. 2 Nr. 1 des Gesetzesentwurfs nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

I. Mieter:innen können an der Energiewende aktiv teilhaben

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass der Katalog der sog. privilegierten baulichen Veränderungen in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erweitert werden soll. Mieter:innen erhalten einen Anspruch auf Erlaubnis zur Installation von Steckersolargeräten. Die Regelung entspricht dem Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter nach umweltgerechtem Wohnen und ermöglicht ihnen einen einfacheren Zugang zu erneuerbaren Energien.

Mieter:innen haben derzeit keinen Einfluss auf die energetische Beschaffenheit der Mietsache und können eine energetische Modernisierung nicht verlangen. Sie haben insbesondere keinen Anspruch auf den Austausch einer fossil betriebenen Heizungsanlage gegen eine GEG-konforme Anlage, die zu 65 % auf erneuerbaren Energien basiert. **Die geplante Privilegierung von Stromerzeugung durch Steckersolargeräten schafft für Mieter:innen nun die Möglichkeit, die Energiewende aktiv mitzugestalten.**

Angesichts hoher Energiepreise haben Mieterinnen und Mietern ein großes Interesse daran, Strom für den Eigenbedarf über eine Balkonsolaranlage zu erzeugen. Ein Drei-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Strombedarf von 2.500 kWh und einem Steckersolargerät mit einer Nennleistung von 400 Wp könnte rund 12 % des jährlichen Haushaltsstrombedarfs über die Solaranlage abdecken.¹ Die geplante Privilegierung dieser Maßnahme kann mit dazu beitragen, steigende Strompreise über eine Eigenversorgung abzufedern.

Balkonkraftwerke sind ein wichtiger Schritt zur Energiewende. Nach Schätzungen der Deutschen Umwelthilfe sind von 43 Millionen Wohnungen ca. 20 Millionen Haushalte für ein Balkonkraftwerk geeignet. Allein damit könnten jährlich 3,6 Millionen Tonnen CO₂ eingespart werden, bis 2030 25 Millionen Tonnen CO₂.² Solaranlagen leisten einen wichtigen Beitrag dazu, dass sich die Breite der Bevölkerung mit der Energiewende auseinandersetzt und weckt Interesse, am Klimaschutz mitzuwirken. Dass Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen die Installation von Steckersolaranlagen nun erleichtert werden soll, ist daher sehr zu begrüßen.

II. Die Privilegierung von Steckersolargeräten ist geboten

Die Erfahrungen aus der Beratungs- und Rechtsprechungspraxis im Mietrecht zeigen, dass ein dringender Bedarf an einem gesetzlich geregelten Anspruch auf Erlaubnis zur Installation einer Steckersolaranlage besteht.

Nach aktueller Rechtslage ist ein Balkonkraftwerk regelmäßig nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache umfasst und bedarf der Erlaubnis von Vermietenden. Mieter:innen

¹ https://www.verbraucherzentrale-rlp.de/sites/default/files/2022-11/vz_solarstrom_balkon_11-2022_final_web2.pdf.

² <https://www.duh./presse/pressemitteilung/deutsche-umwelthilfe-unterstuetzt-erstmalig-klage-von-mietern-gegen-verbot-von-balkonkraftwerken>.

haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass Vermieter:innen ihnen gestatten, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung vorzunehmen.³ Die Installation und der Betrieb einer Balkonsolaranlage ist regelmäßig eine bauliche Veränderung der Mietsache. Denn die Anlage tritt nach außen optisch in Erscheinung. Zudem ist die Montage im Regelfall mit Veränderungen an der Bausubstanz verbunden, etwa bei notwendigen Bohrungen zur Befestigung der Module oder Installation einer Außensteckdose.

Die Erlaubnis steht im Ermessen von Vermietenden und kann ohne Weiteres abgelehnt werden.⁴ Die Gerichte können nur überprüfen, ob Vermietende ihr Ermessen im Einzelfall rechtsmissbräulich ausgeübt haben. Die Ablehnung einer Genehmigung für den Anbau einer Solaranlage mit an der Außenseite des Balkons angebrachten Solarmodulen soll nicht rechtsmissbräulich sein.⁵ Ausnahmsweise könne der Vermieter sich nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf die Vertragswidrigkeit der Balkonsolaranlage berufen und dem Mieter die Nutzung nicht ohne triftigen Grund versagen, wenn die Solaranlage baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar, fachmännisch installiert sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgehe.⁶

In der Rechtsprechung und Praxis wird die Frage des „Ob“ mit Details zur Art und Weise der Installation vermengt. Vermieter:innen stellen vielfach nicht sachgerechte, unverhältnismäßige Forderungen, die Mieter:innen für eine Genehmigung einer Balkonsolaranlage erfüllen sollen. Aus der Beratungspraxis sind folgende Forderungen bekannt:

- Die Solaranlage darf nur auf dem Balkonboden und im sichtgeschützten Balkonbereich aufgestellt werden.
- Mietende sollen einen Nachweis der statischen Tragfähigkeit des Balkons durch ein Sachverständigengutachten erbringen.
- Ein Brandschutzgutachten soll eingeholt werden.
- Ein Sachverständiger soll die gesamte Hauselektrik des Wohngebäudes (nicht nur der Mietwohnung) überprüfen.

Diese „Hürden“ schrecken viele Mieterinnen und Mieter ab und machen Balkonkraftwerke für sie wirtschaftlich uninteressant.

Ein gesetzlich geregelter Anspruch auf Erlaubnis von Steckersolargeräten, wie in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB-E vorgesehen, ist aus diesen Gründen richtig und wichtig. Der Anspruch besteht allerdings nicht, wenn die bauliche Veränderung Vermietenden nicht zugemutet werden kann, § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB. Wie die bauliche Veränderung durchgeführt werden kann und welchen Vorgaben Vermietende treffen können, damit die Maßnahme für sie zumutbar ist, wird im Gesetzentwurf nicht bestimmt. Auch in der Gesetzesbegründung finden sich hierfür keine Anhaltspunkte. Die Regelung dürfte daher weiterhin streitanfällig und mit großen Unsicherheiten für Mieterinnen und Mietern verbunden sein: Können sie eine Installation der Solarmodule

³ BGH, Urt. v. 14.09.2011 – VIII ZR 10/11, WuM 2011, 671.

⁴ Vgl. Föller, Balkonkraftwerke, WuM 2023, 513 (517).

⁵ AG Köln, Urt. v. 26.09.2023 – 222 C 150/23, NJW-RR 2023, 1575.

⁶ AG Stuttgart, Urt. v. 30.03.2021 – 37 C 2283/20, WuM 2021, 483.

an der Außenbrüstung ihres Balkons verlangen? Sind sie verpflichtet, die gesamte Hauselektrik durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen, obwohl die elektrische Leistung der Solarmodule maximal 600 Watt beträgt?

Ein erleichterter Zugang zu Steckersolargeräten auf der ersten Ebene (des Anspruchs) wird jedoch verhindert, wenn Vermietende auf der zweiten Ebene Vorgaben für die Umsetzung der Maßnahme verlangen, die von Mietenden nicht zu erfüllen sind bzw. eine Stromerzeugung mittels Balkonsolaranlage wirtschaftlich sinnlos machen.

Als Beispiel sei der Aufstellungsort der Solarmodule genannt. In welchem räumlichen Bereich Mieter:innen einen Anspruch auf die Anbringung einer Steckersolaranlage haben, wird weder im Gesetz noch in der Gesetzesbegründung konkretisiert. Eine Montage im direkten Bereich der Sonneneinstrahlung ist für die Effizienz der Maßnahme aber entscheidend. Machen Vermietende aus rein optischen Erwägungen zur Auflage, dass die Solaranlage nur im sichtgeschützten Bereich des Balkons aufgestellt werden darf, wird die Maßnahme für Mietende nutzlos. Eine innenliegende Anlage ohne Sonneneinstrahlung bietet zum einen wenig Ertrag an Solarenergie und beeinträchtigt zum anderen die Nutzung des Balkons.

Da die Gesetzesbegründung im derzeitigen Verfahrensstadium nicht mehr geändert werden kann, regen wir an, in den Ausschussbericht aufzunehmen, welche einschränkende Vorgaben Vermietende bezüglich Anbringungsort, Montageart sowie technischen Nachweisen festlegen dürfen. **Insbesondere sollte klargestellt werden, dass ein Anspruch auf Installation im Bereich direkter Sonneneinstrahlung besteht und eine optische Beeinträchtigung – vorbehaltlich denkmalschutzrechtlicher Auflagen – hinzunehmen ist.** Der Gesetzgeber hat sich entschieden, Steckersolaranlagen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu privilegieren. Optische Interessen sind daher dem gesellschaftlichen Interesse an der Energiewende unterzuordnen.

III. Ergänzende Regelungen zur Rückbaupflicht und Entschädigung von Mieter:innen

Ziel des Gesetzes ist, die erneuerbaren Energien verstärkt auszubauen. Steckersolargeräte haben einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen und fördern die Energiewende. Dass Mieter:innen nach derzeitiger Gesetzeslage verpflichtet sind, die Solaranlage nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen, ist mit diesen Zielvorgaben schwer vereinbar. Die Installation einer Balkonsolaranlage führt zudem zu einer dauerhaften, über das Mietverhältnis hinausgehenden Wertverbesserung der Mietsache und kann von anderen Mietenden weiterhin genutzt werden.

Eine generelle Rückbauverpflichtung für eine bauliche Veränderung, die eine dauerhafte Wertverbesserung der Mietsache bewirkt und gesamtgesellschaftlichen Interessen entspricht, ist nicht angemessen. **Nach Beendigung des Mietverhältnisses sollten Mieter:innen nur dann zum Rückbau der Steckersolaranlage verpflichtet sein, wenn Vermieter:innen hieran ein berechtigtes Interesse haben.**

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung eines Balkonkraftwerks für Mieter:innen meist mit erheblichen Investitionen verbunden sind. Verbleibt die Solaranlage nach dem Ende

des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt, können Vermieter:innen den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteil sowohl bei einer anschließenden Eigennutzung als auch bei einer Neuvermietung nutzen. Eine Pflicht, Mieter:innen für den Restwert ihrer Investitionen zu entschädigen, sieht das geltende Recht nicht vor. Lediglich für den Fall, dass Mietende von ihrem Wegnahmerecht nach § 539 Absatz 2 BGB Gebrauch machen und Vermietende eine Wegnahme abwenden wollen, sind sie nach § 552 Absatz 1 BGB zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung verpflichtet. Vor diesem Hintergrund sollte Mieter:innen ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Restwert getätigter Investitionen eingeräumt werden, wenn die Solaranlage nach Vertragsende in der Mietwohnung verbleibt. **Ein Entschädigungsanspruch schafft zusätzliche Anreize bei Mietenden, in ein Balkonkraftwerk zu investieren und fördert das Ziel des Gesetzgebers, den Anteil erneuerbarer Energien deutlich zu erhöhen.**

Eine entsprechende Regelung zur Rückbaupflicht und Entschädigung könnte ergänzend in § 554 Abs. 2 BGB-neu aufgenommen werden und wie folgt lauten:

¹Besteht die bauliche Veränderung in der Installation einer Steckersolaranlage im Sinne von Absatz 1, ist der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zum Rückbau verpflichtet, es sei denn der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse an dem Rückbau.

²Verbleibt die Steckersolaranlage in der Mietsache, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

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

BT-Drucksache 20/9890

Auch wenn sich im Vorfeld bereits alle maßgeblichen und einschlägigen Fachverbände beteiligt und während des Gesetzgebungsverfahrens zum Teil umfangreiche Stellungnahmen zu den geplanten Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz und im BGB abgegeben haben, möchte ich gleichwohl die mir dankenswerter Weise eingeräumte Gelegenheit nutzen, aus der Sicht des Praktikers auf einige – mir zumindest subjektiv - wichtig scheinende Aspekte der geplanten Gesetzesänderungen einzugehen.

Zum beruflichen Hintergrund:

Ich wurde im April 1994 als selbständiger Rechtsanwalt zugelassen und bin als solcher auch ohne Unterbrechung tätig. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Berufsausübung bestand schon immer auch in der Beratung von Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümern, Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen, sowie deren Vertretung gegenüber Behörden und in gerichtlichen Verfahren. Seit 2018 bin ich neben meiner eigenen selbständigen Anwaltstätigkeit inzwischen zeitlich überwiegend in der Rechtsabteilung einer regionalen Interessenvereinigung privater Immobilieneigentümer mit rund 10.000 Mitgliedern als Berater tätig und in dieser Funktion zugleich als Syndikusrechtsanwalt zugelassen.

1. § 20 Absatz 2 Satz 1 Nr. 5 WEG-und § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB

Die Privilegierung von Kleinanlagen zur dezentralen Stromerzeugung und der dadurch geleistete Beitrag zur Dekarbonisierung und zum Ausbau der erneuerbaren Energien war überfällig und ist ausdrücklich und vorbehaltlos zu begrüßen.

Hierdurch dürfte künftig sehr viel mehr Bürger:innen als bisher ein gesamtgesellschaftlich sinnvoller individueller Beitrag im Sinne des Klimaschutzes erleichtert und ermöglicht werden.

Durch die entsprechenden Ergänzungen im Wohnungseigentumsgesetz und begleitend im Mietrecht werden den häufig sachfremden und durchaus oft irrationalen Widerständen einiger Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Vermietenden wirksam Grenzen gesetzt.

Im Vorfeld häufig geäußerte Bedenken, die als relativ weit und allgemein gefasst empfundenen Regelungen könnten den berechtigten Interessen von Wohnungseigentümergeinschaften oder Vermietenden an einer optischen Einheitlichkeit der Außenansicht ihrer Häuser zuwiderlaufen und einer Verschandelung Vorschub leisten, tragen nicht.

Auch bei Solaranlagen können verbindliche Vorgaben/Richtlinien für eine einheitliche Gestaltung im Rahmen des „Wie“ der jeweiligen Errichtung ebenso bereits im Vorfeld durch die Wohnungseigentümer:innen beschlossen bzw. zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart werden, wie schon bisher in der Praxis üblich - beispielsweise im Zusammenhang mit gebräuchlichen Vorabgenehmigungen zur Anbringung von Markisen.

Da im Rahmen von § 20 Absatz 2 WEG auch weiterhin nur „angemessene“ bauliche Veränderungen gefordert und durchgesetzt werden können, sind sowohl die Interessen der anderen Wohnungseigentümer:innen, als auch ggf. übergeordnete öffentlich-rechtliche Belange, namentlich der Denkmalschutz, ausreichend berücksichtigt.

Die Beibehaltung der Interessenabwägung zwischen den Mietvertragsparteien gemäß § 554 Absatz 1 Satz 2 BGB stellt überdies auch künftig ausreichend sicher, dass Vermietenden nichts abverlangt werden kann, was diese unter wohnungseigentumsrechtlichen, denkmalschutzrechtlichen oder gebäudetechnischen Gesichtspunkten nicht gewähren können.

2. Exkurs: Zum Gesetzentwurf der CDU/CSU Fraktion, BT-Drucksache 20/6905

Die vorgesehene Einschränkung für die

Nutzung von steckerfertigen Photovoltaik-Anlagen auf und an einem ausschließlich selbst genutzten Balkon oder einer ausschließlich selbst genutzten Terrasse

und somit wohl nur innerhalb des unmittelbaren Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts erscheint zu restriktiv und ist nicht unbedingt praxisgerecht.

Hierdurch wird unter anderem die Möglichkeit ausgeschlossen, dass beispielsweise Miteigentümer:innen, die über keinen eigenen Balkon oder Terrasse verfügen oder diese nur in ungeeigneter oder verschatteter Ausrichtung besitzen, eine Steckersolaranlage im zusammenwirkenden Einvernehmen mit benachbarten Eigentümer:innen errichten können.

Solange die technische Vorgabe nur jeweils einer zulässigen Einspeisung je Wohnungs-Stromzähler eingehalten bleibt, können nach Auffassung des Unterfertigten keine Bedenken dagegen bestehen, dass sich benachbarte Wohnungseigentümer:innen oder Mieter:innen insoweit gegenseitig unterstützen.

Eine Regelung des „Wo“ der Errichtung/Anbringung und des „Wie“ einer angemessenen technischen und gestalterischen Ausführung sollte hier weiterhin der eigenen Kompetenz der Wohnungseigentümergeinschaften bzw. der Vermietenden überlassen bleiben.

3. § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB

Die Regelung dient einer längst fälligen Klarstellung und ist daher grundsätzlich zu begrüßen, insbesondere nachdem nunmehr zugleich eine flankierende Übergangsvorschrift zur Abgrenzung gegenüber bereits bestehenden Vertragskonstrukten unter Artikel 229 EGBGB gefasst werden soll.

4. § 23 Absatz 1a WEG, hier insbesondere § 23 Absatz 1a Satz 1 WEG

Gegen die beabsichtigte Einführung rein virtueller Eigentümerversammlungen durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer:innen bestehen in der vorgelegten Form allerdings erhebliche Bedenken.

Der Entwurf der Bundesregierung verabschiedet sich scheinbar ganz nebenbei von zwei zentralen, absolut herrschenden Rechtsgrundsätzen im Zusammenhang mit Eigentümerversammlungen:

- 1. Das Recht des einzelnen Eigentümers an der Teilhabe am Entscheidungsfindungsprozess in der Eigentümerversammlung gehört zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte des Wohnungseigentums und ist grundsätzlich unentziehbar** (vgl. BGH Urteil vom 10.12.2010 - V ZR 60/10 mit weiteren Nachweisen).
- 2. Die Wohnungseigentümerversammlung ist grundsätzlich nichtöffentlich. Diese Nichtöffentlichkeit bezweckt, dass die Versammlung von fremden Einflüssen frei bleibt und außenstehende dritte Personen die Meinungsbildung nicht beeinflussen können** (vgl. BGH Beschluss vom 29.01.1993, V ZB 24/92).

4.1 Entziehung der Teilhabe

Die Beschränkung auf rein virtuelle Versammlungen kann – und wird, dies ist zu befürchten - dazu führen, dass ältere, bildungsbenachteiligte, nicht heimatssprachlich deutsche, seh- oder hörgeschädigte, sowie technisch nicht versierte Eigentümer:innen an der Versammlung nicht oder jedenfalls nicht in angemessener und gebotenen Weise teilnehmen können und damit der Ausübung ihrer Teilhaberechte beraubt werden.

Im Gegensatz zur Ausgestaltung des durch WEMoG 2020 eingeführten § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG lässt der jetzt vorgelegte Entwurf zu § 23 Absatz 1a Satz 1 WEG nach erfolgter Beschlussfassung einem Eigentümer:innen keinerlei Wahlrecht mehr, über die Art ihrer Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung frei zu entscheiden. In diesem Fall sind alle Eigentümer:innen gezwungen, entweder die technischen Voraussetzungen für die Teilnahme an einer virtuellen Versammlung zu schaffen und sich das notwendige Know-how für deren Anwendung irgendwie anzueignen, oder Dritte mit der Wahrnehmung und Ausübung der Teilhabe- und Eigentumsrechte zu bevollmächtigen – oder auf eine Teilnahme gänzlich zu verzichten.

Während § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG in der aktuellen Fassung inklusiv wirkt und auch Eigentümer:innen, die zuvor etwa aus gesundheitlichen Gründen oder aufgrund räumlicher Entfernung hieran gehindert waren, die Möglichkeit einer persönlichen Teilnahme und Teilhabe eröffnen konnte, besteht nunmehr die reale Gefahr, dass § 23 Absatz 1a Satz 1 WEG in der vorgelegten Fassung im Fall des oben genannten Personenkreises zumindest auf Zeit, schlimmstenfalls aber auch auf Dauer ausgrenzende Wirkung entfaltet.

§ 23 Absatz 1a Satz 1 WEG kann bei böswilliger Anwendung durchaus ein zusätzlich besonders wirksames Instrument darstellen, im Fall „toxischer“ Eigentümergemeinschaften

mittels organisierter Mehrheiten unliebsamen Miteigentümer:innen eine persönliche Mitwirkung an Entscheidungsprozessen zumindest zu erschweren oder sogar unmöglich zu machen, insbesondere wenn diese zu oben beschriebenem Personenkreis gehören.

Auf das plakative Beispiel in der Stellungnahme des Verbands Wohnen im Eigentum e.V. vom 10.01.2024, S. 17/23, wird zur Meidung unnötiger Wiederholungen insoweit Bezug genommen.

4.2 Durchbrechung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit

Die grundsätzliche Nichtöffentlichkeit einer Wohnungseigentümerversammlung ist aus vielen guten Gründen elementar und in Lehre und Rechtsprechung übereinstimmend absolut herrschender Konsens:

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit dient dem Schutz der Wohnungseigentümerversammlung vor Einflüssen von außen und damit dem Schutz der Mitwirkungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers. Durch Fernhalten fremden Einflusses soll ein ungestörter Ablauf der Wohnungseigentümerversammlung sichergestellt werden, damit die Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten untereinander regeln können.

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit dient ferner dem Schutz des Vertraulichkeitsinteresses der Wohnungseigentümer hinsichtlich der die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden internen Angelegenheiten.

Die Wohnungseigentümer sollen Meinungsverschiedenheiten grundsätzlich allein unter sich austragen, das heißt ohne Einflussnahme Dritter auf die Meinungsbildung erörtern und regeln können.

Beschlüsse, die unter Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zustande kommen, sind auf Anfechtungsklage für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt.

(jeweils Merle in Bärmann, WEG, 15. Auflage 2023, § 24 Rn. 89, mit weiteren Nachweisen; Hervorhebung durch Unterfertigten)

Einigermaßen befremdlich erscheint daher, wenn das Bundesministerium der Justiz in den FAQ zum vorgelegten Gesetzesentwurf auf die Frage, was Wohnungseigentümer:innen tun könnten, die nicht über die erforderlichen Mittel oder Fähigkeiten verfügten, um an einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen, nunmehr beschwichtigend empfiehlt::

Verfügt eine Wohnungseigentümerin oder ein Wohnungseigentümer nicht selbst über die erforderlichen Mittel oder Fähigkeiten zur Teilnahme an einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung ist insbesondere eine Unterstützung durch Familienangehörige, Freundinnen und Freunde, Bekannte oder Nachbarinnen und Nachbarn denkbar.

(https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/FAQ/FAQ_RefE_Online-Versammlungen_Steckersolargeräte_Dienstbarkeiten.pdf)

Dies impliziert die Durchbrechung des bisher unverbrüchlichen Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit einer Eigentümerversammlung und öffnet fremder Einflussnahme durch

Familienangehörige, Freundinnen und Freunde, Bekannte oder Nachbarinnen und Nachbarn

ebenso Tür und Tor.

Mit einer wachsenden Zahl – voraussichtlich stets erfolgreicher – Beschlussanfechtungsklagen ist in der Praxis zu rechnen, leisteten Wohnungseigentümer vorstehender Empfehlung des Bundesministeriums der Justiz tatsächlich Folge.

4.3 Vorteil Videokonferenz?

Videokonferenzen wirken auch bei jüngeren und technikaffinen Teilnehmer:innen, die an entsprechende Formate coronabedingt inzwischen eher gewöhnt sind, dennoch anstrengend und ermüdend („Zoom Fatigue“) und zwar umso mehr, je länger eine Videokonferenz dauert und je mehr Personen daran aktiv teilnehmen.

Dies bestätigen zahlreiche wissenschaftliche Untersuchungen, unter anderem die Ergebnisse mehrerer Studien des Virtual Human Interaction Lab der Universität Stanford aus dem Jahr 2023; hierzu exemplarisch:

<https://vhil.stanford.edu/publications/too-tired-connect-understanding-associations-between-video-conferencing-social>

<https://vhil.stanford.edu/publications/videoconferencing/video-conferencing-usage-dynamics-and-nonverbal-mechanisms>

Aufmerksamkeit und Produktivität nehmen während einer Videokonferenz deutlich schneller ab, als in Präsenzveranstaltungen. Nonverbale Signale wie Gesten, Mimik und Körpersprache, die ganz wesentlich zur kommunikativen Interaktion beitragen und insbesondere bei der Vermeidung zwischenmenschlicher Missverständnisse eine wesentliche Rolle spielen, werden ausgeblendet oder gehen durch die technikbedingt reduzierte Bildauflösung verloren. Die Gefahr von Fehlentscheidungen steigt.

Bei der Abhaltung rein virtueller Eigentümerversammlungen ist auch weder gegenüber reinen Präsenzversammlungen, noch gegenüber hybriden Versammlungen mit Erleichterungen für das durch die Hausverwaltungen eingesetzte Personal, noch mit Zeit- und Kostenersparnissen zu rechnen.

Auch rein virtuell abgehaltene Eigentümerversammlungen werden unverändert in den späten Nachmittags- oder frühen Abendstunden beginnend stattfinden - wie Hybrid- oder Präsenzversammlungen bisher auch schon immer.

Auch die Vorbereitung und Durchführung einer virtuellen Versammlung erfordert erfahrungsgemäß keinen geringeren Zeitaufwand, als eine Präsenzversammlung, jedenfalls dann nicht, wenn die Vorgabe erfüllt werden soll, dass eine virtuelle Wohnungseigentümerversammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein muss.

Auch virtuelle Eigentümerversammlungen sind nicht kürzer, als Präsenzversammlungen, im Gegenteil: Eine Diskussion, an der sich viele beteiligen wollen, ist virtuell und mit den

bisherigen Konferenzlösungen erfahrungsgemäß viel schwieriger und meist sogar nur mit höherem Zeitaufwand umsetzbar, als im Rahmen einer Präsenzveranstaltung.

Der hypothetischen Kostenersparnis für eine ebenso hypothetisch wegfallende Anmietung eines Versammlungsraums – viele Hausverwaltungen, aber teilweise auch Wohnungseigentümergeinschaften verfügen ohnehin über eigene geeignete Räumlichkeiten – stehen der Kostenaufwand für die Anschaffung und den Betrieb eines Videokonferenzsystems einschließlich der Lizenzkosten für Software und der Kosten für die notwendige Schulung und Weiterbildung von Mitarbeitenden gegenüber.

Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der gesetzlichen Vorgabe, wonach die virtuelle Wohnungseigentümersammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein müsse, ist mit der Zunahme von Nichtigkeits- und Beschlussanfechtungsklagen zu rechnen, falls während der Versammlung technische Störungen auftreten, die Konferenztechnik ganz oder teilweise ausfällt und hierdurch Miteigentümer:innen von der Teilnahme und Beschlussfassung ausgeschlossen werden, eine Versammlung nicht fortgesetzt oder gar nicht erst begonnen werden kann.

Fürth, 13.02.2024

Urs Markus Taube
Rechtsanwalt

Kanzleianschrift:

Bussardstraße 9
90766 Fürth
anwalt@kanzlei-taube.de

Stellungnahme Nr. 32 **Juli 2023**

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht

Rechtsanwältin Dr. Elke Neukirchen

Rechtsanwalt und Notar Dr. Georg Wolfram Butterwegge

Rechtsanwalt Andreas Dietzel

Rechtsanwalt Konstantin Kalaitzis (Berichterstatter)

Rechtsanwältin Dr. Sonja Lange

Rechtsanwalt Dr. Maximilian Ott

Rechtsanwalt Dr. Valentin Todorow (Berichterstatter)

Rechtsanwalt beim BGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk (Vorsitzender)

Rechtsanwalt Christian Wiebelt

Rechtsanwalt Michael Then, Schatzmeister der Bundesrechtsanwaltskammer

Rechtsanwältin Daniela Neumann, Bundesrechtsanwaltskammer

Verteiler: Bundesministerium der Justiz
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Bundesverband der Freien Berufe
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein
Deutscher Richterbund
Neue Richtervereinigung e.V.
Patentanwaltskammer
Steuerberaterverband
Wirtschaftsprüferkammer
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, DRiZ, FamRZ, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Die Welt, taz, Handelsblatt, dpa, Spiegel, Focus, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten¹ gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Vorbemerkung

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) möchte im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Mehrheitsbeschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen einführen.

Darüber hinaus soll sowohl im Wohnungseigentumsrecht, als auch im Mietrecht die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen des Wohnungseigentumsrechts und des Mietrechts aufgenommen werden.

Ferner soll der Katalog der Ausnahmen von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert werden.

Zu Art. 1

a) § 20 WEG

Nach dem im Entwurf vorgesehenen § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG kann jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Der Katalog privilegierter baulicher Veränderungen wird hierdurch um sogenannte Balkonkraftwerke erweitert.

Der Gesetzgeber bezweckt damit eine Erleichterung für den Ausbau erneuerbarer Energien im Privatgebrauch.

b) § 23 WEG

Der im Entwurf vorgesehene § 23 Abs. 2a WEG ermöglicht der Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlussfassung zur Durchführung rein virtueller Wohnungseigentümerversammlungen. Seit dem 1. Dezember 2020 besteht für die Wohnungseigentümergeinschaft bereits die Beschlusskompetenz für hybride Wohnungseigentümerversammlungen. Der Gesetzgeber weitet mit der Neuregelung die digitalen Möglichkeiten im WEG-Recht aus.

c) § 26 WEG

§ 26a Abs. 2 WEG wird durch die geplante Änderung an die Bezeichnung des BMJ angepasst. Dies ist lediglich eine redaktionelle Änderung.

¹ Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

Zu Art. 2**a) § 554 Abs. 1 S. 1 BGB**

Nach derzeit geltender Rechtslage wird der Umfang der zulässigen Gebrauchsüberlassung an den Mieter grundsätzlich bestimmt und begrenzt von den Vereinbarungen im zugrunde liegenden Mietvertrag. Auch vor dem Hintergrund, dass Mieter von Wohnraum eine eigentümerähnliche Stellung innehaben, sieht das Gesetz gleichwohl nur für bestimmte Fälle Ausnahmen vor, in denen der Mieter eine weitergehende Nutzungsmöglichkeit verlangen kann, als vertraglich festgelegt. Eine solche Ausnahme stellt § 554 BGB dar, der dem Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf bauliche Veränderungen der Mietsache gibt, soweit dies den dort aufgeführten Zwecken (Barrierereduzierung, E-Mobilität oder Einbruchsschutz) dient und dem Vermieter zugemutet werden kann. Diese Ausnahmefälle sind inhaltlich abgestimmt mit den bisherigen Regelungen in § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 - 3 WEG.

Nicht in diesem Katalog privilegierter baulicher Maßnahmen aufgeführt ist bislang die Stromerzeugung durch sogenannte »Steckersolargeräte«. Das BMJ sieht in dem Einsatz solcher Geräte einen nicht zu unterschätzenden Anteil an der Energiewende und erwartet, dass das Interesse des Marktes an der Installation solcher Geräte zur Zeugung regenerativer Energie in den nächsten Jahren deutlich ansteigen wird. Die mietrechtliche Privilegierung auch von Steckersolargeräten würde auch das Erreichen der gesetzten Nachhaltigkeitsziele erleichtern, da durch Einführung eines gesetzlichen Anspruches auf bauliche Veränderung (»Ob«) auch eine erhebliche Zeitersparnis für die beteiligten Kreise (Vermieter/Mieter bzw. Miteigentümer/Wohnungseigentümergeinschaft) einhergehen würde.

Das BMJ schlägt daher in Konsequenz der entsprechenden Erweiterung von § 20 Abs. 2 S. 1 WEG um »5. ...der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte« vor, auch die mietrechtliche Parallelnorm in § 554 Abs. 1 S. 1 BGB entsprechend zu erweitern sowie auch dessen Überschrift entsprechend zu ergänzen.

b) § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist gemäß § 1092 Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich nicht übertragbar.

Eine Ausnahme davon gilt gemäß § 1092 Abs. 2 BGB unter den Voraussetzungen der §§ 1059a bis 1059d BGB für juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften.

Eine Ausnahme von dieser Ausnahme wiederum gilt gemäß § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB für juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, sofern die beschränkt persönliche Dienstbarkeit dazu berechtigt, ein Grundstück für Anlagen zu den dort genannten, bestimmten Zwecken zu nutzen. Nicht ausdrücklich dort aufgeführt ist jedoch die Nutzung des Grundstücks zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Nach herrschender Kommentarliteratur sind solche Anlagen vom derzeitigen Wortlaut des Gesetzes daher auch nicht erfasst.

Dies führt dazu, dass für solche Anlagen das in § 1092 Abs. 2 BGB vorgeschriebene Verfahren nach §§ 1059a bis 1059d BGB durchzuführen ist, was unter anderem auch erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verursacht und komplizierte, vertragliche Ersatzlösungen erforderlich macht.

Das BMJ schlägt deswegen vor, den Ausnahmekatalog in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB, um solche Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu ergänzen sowie im Zuge dessen zugleich auch S. 1 neu zu fassen in Form einer nun enumerativen Aufzählung.

Stellungnahme

Die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) dankt dem BMJ für die Einbindung in die Diskussion zur Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümerversammlung sowie die Anpassung des Miet- und Sachenrechts an die Anforderungen für Erneuerbare-Energie-Anlagen und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

I.

Die BRAK begrüßt die Bestrebungen des Gesetzgebers, die Energiewende auch vor dem Hintergrund der geopolitischen Lage durch Rechts- und Verwaltungsvereinfachung zu fördern und damit im Interesse der davon betroffenen Bürger auch im Bereich der Nachhaltigkeit tätig zu werden.

II.

1. § 20 WEG

- a) Die BRAK begrüßt die geplante Gesetzesänderung. Durch die Aufnahme von § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG und die entsprechende Änderung in § 554 Abs. 1 S. 1 BGB werden die Gesetze (WEG und BGB) sinnvoll angeglichen. In der Rechtsprechung wurden Balkonkraftwerke zuletzt auf der Ebene der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und der Ebene Mieter-Vermieter (BGB) unterschiedlich behandelt:

Nach einer Entscheidung des AG Konstanz² zum WEG habe ein Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Anspruch auf Zustimmung zur Installation eines Balkonkraftwerks. Andererseits soll ein Mieter nach Ansicht des AG Stuttgart³ dem Anspruch seiner Vermieterin aus § 541 BGB auf Rückbau eines ohne Zustimmung installierten Balkonkraftwerks den Einwand aus § 242 BGB entgegenhalten können. Beide Entscheidungen setzten sich mit dem jeweiligen gesetzgeberischen Willen zum WEG und BGB auseinander und kamen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Die Gesetzesänderung wird zu einer Vereinheitlichung führen.

- b) Der Entwurf des geplanten § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG verzichtet bewusst auf eine technische Definition von Steckersolargeräten. Die Norm wird durch die Gesetzesbegründung⁴ hinreichend konkretisiert, die auf die technischen Normen des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE)/Forum Netztechnik/Netzbetrieb im VDE (FNN) verweist. Demnach sind Steckersolargeräte kleine PV-Anlagen bis maximal 600 Watt Wechselrichterleistung, die aus einem Photovoltaik-Modul, einem netzgekoppelten Wechselrichter, einer Anschlussleistung und einem Stecker zum Anschluss an Endstromkreise

² AG Konstanz, Urteil v. 09.02.2023 – 4 C 425/22 WEG

³ AG Stuttgart, Urteil v. 30.03.2021 – 37 C 2283/20

⁴ vgl. RefE, S. 12 f.

bestehen. Der VDE beabsichtigt, die technischen Anforderungen an Steckersolargeräte künftig in einer neu zu schaffenden Produktnorm detailliert zu regeln.

In der Praxis drohen daher keine Auslegungsprobleme.

- c) Der Gesetzgeber positioniert sich dahin, dass auch die Installation von Balkonkraftwerken an mehreren oder auch allen Einheiten keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage darstelle und daher kein Ausschlussgrund nach § 20 Abs. 4 bestehe.⁵ Die BRAK begrüßt den Umstand, dass die Gesetzesbegründung sich positioniert und damit Rechtsunsicherheiten für die Praxis vermeidet.
- d) Die Neuregelung räumt dem Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Zustimmung ein, sodass die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen einen Entscheidungsspielraum hat, § 20 Abs. 2 S. 2 WEG.

Der Balkonsolar e.V. und andere regten in einer gemeinsamen Stellungnahme an, in der Gesetzesbegründung aufzunehmen, dass sich die Ausführungsbestimmungen der Gemeinschaft auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränken sollten.

Die BRAK teilt diese Auffassung nicht. Die Entscheidungsmacht der Wohnungseigentümer hinsichtlich der baulichen Ausführung besteht nicht schrankenlos, sondern wird durch den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung beschränkt. Wie bereits bei Neufassung des § 20 Abs. 2 S. 2 WEG im Rahmen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) verzichtet der Gesetzgeber aufgrund der Vielgestaltigkeit denkbarer Fälle auf darüberhinausgehende Vorgaben.⁶ Der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung bringt die Interessen des bauwilligen Wohnungseigentümers einerseits und der Wohnungseigentümergeinschaft andererseits in einen angemessenen Ausgleich. Um den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Zustimmung zur Installation nicht durch Ausführungsvorgaben der Wohnungseigentümergeinschaft zu entwerten, wird es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, sich auf Vorgaben bestimmter Ausführungsvarianten, Fachhandwerkervorbehalte, Auflagen zu ergänzenden Versicherungen, Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben, Schutz- und Reinigungsmaßnahmen etc. zu beschränken.⁷

2. § 23 WEG

- a) Der geplante § 23 Abs. 2a WEG räumt der Wohnungseigentümergeinschaft eine flexible Beschlussfassung ein. Sie kann beschließen, dass Versammlungen rein digital durchgeführt werden oder durchgeführt werden können. Für die Wohnungseigentümergeinschaft ist es möglich, das digitale Format zu erproben, zu evaluieren und sich hierfür selbst einen Zeitraum zu setzen (längstens drei Jahre). Die Beschlussfassung erfolgt mit einer Dreiviertelmehrheit.

Das ist eine sinnvolle Ausgestaltung, die gleichzeitig die Präsenzversammlung als Regelfall beibehält.

- b) Die digitale Versammlung muss hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit der Präsenzversammlung vergleichbar sein. Technisch ist die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit) mitsamt der Möglichkeit der

⁵ vgl. RefE, S. 12

⁶ BT-Drs. 19/18791, S. 65

⁷ Dötsch in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 20 Rn. 195 f.

Wahrnehmung aller Rechte, also Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung und Stimmrecht, notwendig.⁸

Die BRAK nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Gesetzentwurf verhält sich nicht zu technischen und rechtlichen Fragen, die bereits im Rahmen der Einführung hybrider Wohnungseigentümersammlungen entstanden waren. Die virtuelle Versammlung sieht eine aktive Teilnahme vor, kein lediglich passives Beiwohnen „aus der Ferne“.

Die Vorgabe einer Videokonferenz schließt zwar die lediglich telefonische Teilnahme oder gar die Teilnahme über Messenger-Dienste aus. Unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sowie dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung muss ein geeigneter Kommunikationsweg gewählt werden, der den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft praktikabel ermöglicht, ihre Rechte wahrzunehmen. In der Literatur wird zum Teil der Einsatz speziell für Eigentümersammlungen entwickelter Online-Videokonferenzsysteme vorgeschlagen;⁹ gleichzeitig soll der Gemeinschaft oder Verwaltung jedoch freigestellt bleiben, ihr eigenes System zu betreiben.

Die BRAK regt daher an, dass die Gesetzesbegründung im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Anforderungen an die Software umreißt, um der Praxis eine Leitlinie zu geben, z. B. wie folgt:

„Die Auswahl geeigneter Software soll unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Aspekte, der Möglichkeit der Wohnungseigentümer, ihre Rechte wahrzunehmen, sowie dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit erfolgen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Auswahl in das pflichtgemäße Ermessen des Verwalters stellen.“

- c) Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, eine dem § 243 Abs. 3 AktG nachempfundene Regelung über die Anfechtungsmöglichkeiten bei technischen Störungen vorzusehen.

Dies ist auch nicht notwendig. Es ist nicht zu befürchten, dass Literatur und Rechtsprechung eine Reihe bisher ungeklärter Rechtsfragen zu technischen Störungen im Rahmen virtueller Sammlungen beantworten müssten. Die Literatur nimmt seit der Einführung von hybriden Sammlungen zu Recht an, dass im Wohneigentumsrecht der Sphärengeanke zu sachgerechten Ergebnissen führt. Zu unterscheiden ist danach, ob die Ursache in der Sphäre des Teilnehmers oder des Veranstalters fällt. Für technische Störungen aus dem Bereich des Wohnungseigentümers (Störungen der eigenen Internetverbindung, defekte Geräte usw.) trägt dieser die Verantwortung, sodass eine Anfechtbarkeit nicht in Betracht kommt. In der Sphäre der Gemeinschaft liegen hingegen Defekte der eingesetzten Software und Systeme.¹⁰

3. § 554 Abs. 1 S. 1 BGB

Die Ergänzung der privilegierten Maßnahmen um die Möglichkeit einer Stromerzeugung durch sogenannte »Steckersolargeräten« dürfte bei der Abwägung der wechselseitigen Interessen zwischen Vermieter und Mieter auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sein. Durch die Beibehaltung von

⁸ vgl. RefE, S. 14

⁹ Letzner, ZWE 2022, S. 115

¹⁰ Skauradszun/Kolb, ZMR 2022, 933; Dötsch in Bärmann: Wohneigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 23 Rn. 154 ff.

§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB und der dort vorzunehmenden Interessenabwägung ist auch in Zukunft sichergestellt, dass ein solcher Anspruch jedenfalls dann nicht bestehen dürfte, wenn der Vermieter wohnungseigentumsrechtlich daran gehindert ist, dem Verlangen des Mieters nachzukommen.

Die BRAK geht allerdings davon aus, dass die Ergänzung des § 554 Absatz 1 S. 1 BGB »steht und fällt« mit der entsprechenden Ergänzung in § 20 Abs. 2 S. 1 WEG, da das Ergebnis anderenfalls ein kontraproduktives Auseinanderklaffen wohnungseigentumsrechtlicher und mietrechtlicher Bestimmungen wäre.

Auch einer entsprechenden Ergänzung der Überschrift zu § 554 BGB steht nach Ansicht der BRAK (noch) nichts entgegen. Etwas anderes mag gelten, sollten in der Zukunft weitere Privilegierungen hinzukommen.

4. § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB

Die BRAK begrüßt ferner das Vorhaben des Gesetzgebers, durch entsprechende Einfügung in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB klarzustellen, dass die dort genannten Ausnahmen von dem Verfahren nach §§ 1059a bis 1059d BGB auch für solche Anlagen gelten, die erneuerbare Energie erzeugen. Dadurch kann die Errichtung solcher Anlagen erleichtert und beschleunigt werden. Dies dürfte nicht nur dem Interesse der Allgemeinheit gerade vor dem Hintergrund des aktuellen Klimawandels dienen, sondern auch einer erheblichen Entlastung für Wirtschaft und Verwaltung.

Die BRAK teilt ferner die Meinung des BMJ, wonach eine Erweiterung des § 1092 Abs. 3 BGB auf natürliche Personen nicht vorgenommen werden sollte, da das Eigentumsrecht anderenfalls mehr als nötig ausgehöhlt werden würde.

Die BRAK sieht schließlich auch in der nun geplanten enumerativen Aufzählung der Ausnahmetatbestände in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB eine begrüßenswerte Reform, weil diese Bestimmung damit verständlicher und übersichtlicher wird.

* * *



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 ein 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



Einbruchsschutz 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.