

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 praxistgerecht.

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 Rechtausübung 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