

13.11.23**Empfehlungen**
der Ausschüsse

R - U - Wi - Wo

zu **Punkt ...** der 1038. Sitzung des Bundesrates am 24. November 2023

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen**A.**Der **federführende Rechtsausschuss**,der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit** undder **Wirtschaftsausschuss**

empfehlen dem Bundesrat,

zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

- U 1. Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe b (§ 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 WEG),
Buchstabe c (§ 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5,
Nummer 6 – neu – WEG),
Artikel 2 Nummer 1 Buchstabe a (§ 554 Überschrift BGB),
Buchstabe b (§ 554 Absatz 1 Satz 1 BGB)
- a) In Artikel 1 Nummer 1 sind Buchstaben b und c wie folgt zu fassen:
b) In Nummer 4 wird nach dem Wort „Kapazität“ ein Komma eingefügt.

- c) Nach Nummer 4 werden folgende Nummern 5 und 6 angefügt:
„5. der ... <weiter wie Vorlage> und
6. mit Strom betriebener Wärmeerzeugung“ ‘
- b) In Artikel 2 Nummer 1 sind Buchstaben a und b wie folgt zu fassen:
,a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„§ 554
Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz,
Steckersolargeräte und mit Strom betriebene Wärmeerzeuger“
- b) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „oder dem Einbruchsschutz“
durch die Wörter „ , dem Einbruchsschutz, der Stromerzeugung durch
Steckersolargeräte oder der mit Strom betriebenen Wärmeerzeugung“
ersetzt.‘

Begründung:

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes wird der Umstieg auf erneuerbare Heizenergien verbindlich festgelegt. Erneuerbare Energien können im Gebäudereich zum Standard werden und bisher mit fossilen Energien betriebene Heizungen ersetzen. Für die Umstellung der Beheizung muss auch in Mehrfamiliengebäuden, die bis jetzt über fossile Energien beheizt werden, die Entscheidungsmöglichkeit an dieser Stelle im Gesetz geregelt werden. Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht sollte daher neben der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte auch die mit Strom betriebene Wärmeerzeugung in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufgenommen.

U, Wi 2. Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe c (§ 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG)

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.

Begründung:

Mit dem Gesetzentwurf werden rechtliche Hürden für den Einsatz von Steckersolargeräten abgebaut. Mit der Aufnahme in den Katalog der sog. privilegierten baulichen Veränderungen in § 20 Absatz 2 WEG können Wohnungseigentümer und Mieter verlangen, dass ihnen die Installation des Geräts gestattet wird. Über das „Wie“ der Installation haben die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Die auf Steckersolargeräte beschränkte Erweiterung des Katalogs der so-

nannten 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. Mit Inkrafttreten der WEG-Reform zum 1. Dezember 2020 können zwar alle baulichen Maßnahmen gemäß § 20 Absatz 1 WEG mit einfacher Mehrheit in der Wohnungseigentümersammlung beschlossen werden. In der Praxis kann es aber schwierig sein, die erforderliche Mehrheit zu erlangen.

Die Installation einer Gemeinschaftsanlage in Wohnungseigentümergeinschaften ist aktuell aufgrund der Schwierigkeiten bei der Verwaltung und Verteilung der Kosten kaum umsetzbar. Die rechtlichen und bürokratischen Hürden sind hier sehr hoch. Derzeit dürften v. a. bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern, die nach WEG geteilt sind, überwiegend Einzelanlagen realisierbar sein.

Auch in Mehrfamilienhäusern kann für Wohnungseigentümer die Errichtung von einzelnen PV-Anlagen auf den Dachflächen attraktiv und sinnvoll sein. Dies ist insbesondere bei Gemeinschaften mit wenigen Wohnungseigentümern der Fall, wenn andere Betriebskonzepte für Photovoltaikanlagen auf einem Mehrfamilienhaus nicht in Frage kommen, z. B. weil sich nicht alle Wohnungseigentümer finanziell an der Errichtung einer PV-Anlage beteiligen wollen.

Aktuell gilt die Privilegierung nach § 20 Absatz 2 WEG für bauliche Maßnahmen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Zu den baulichen Veränderungen zur Herstellung eines Anschlusses an ein Netz mit sehr hoher Kapazität gehören insbesondere das Verlegen von Glasfaserkomponenten bis in das Sondereigentum des Wohnungseigentümers, aber freilich auch alle Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, die dafür notwendig sind. Die Installation einer PV-Dachanlage wird regelmäßig mit vergleichbaren baulichen Veränderungen verbunden sein. Sie sollte daher wie die Installation einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge im WEG privilegiert werden. Stammt der Strom vom Hausdach, stellt diese eine zusätzliche Motivation für die Null-Emissions-Mobilität dar.

Im Einzelfall objektiv unangemessene Forderungen können von den übrigen Wohnungseigentümern zurückgewiesen werden. So sind bauliche Veränderungen nicht zulässig, sofern sie die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder eine Wohnungseigentümerin oder einen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen.

Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes dürften im Fall von PV-Dachanlagen geringer sein als bei Steckersolargeräten auf Balkonen und Terrassen; auch ein gewisser Einfluss auf die Lichtverhältnisse von Nachbarwohnungen wie die Entstehung kurzzeitiger Blendeffekte wären geringer als bei Steckersolargeräten. Dagegen wäre der Nutzen für die Energiewende deutlich höher.

Daher sollte sich der Gesetzentwurf nicht auf die Privilegierung von Steckersolargeräten beschränken. Einzelne Wohnungseigentümer sollten im WEG einen Anspruch auch auf die Installation von PV-Dachanlagen, und nicht nur von Steckersolargeräten für den Balkon oder die Terrasse erhalten.

R
bei
Annahme
entfällt
Ziffer 4

3. Hauptempfehlung zu Ziffer 4

Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 23 Absatz 1a WEG)

Artikel 1 Nummer 2 ist zu streichen.

Begründung:

Abzulehnen ist die in Artikel 1 Nummer 2 des Gesetzentwurfs vorgesehene Einfügung eines Absatzes 1a bei § 23 WEG, der eine Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen vorsieht.

Mögliche Vorteile einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung rechtfertigen es auch im Lichte des Artikel 14 des Grundgesetzes und der Bedeutung der Wohnungseigentümerversammlung gerade für selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nicht, dem Einzelnen gegen seinen Willen die Teilnahme an einem virtuellen Format aufzuzwingen. Es besteht die Gefahr, dass in Mediennutzung unerfahrene oder finanziell schwache Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer von der Ausübung ihrer Rechte ausgeschlossen werden und nicht mehr die Möglichkeit haben, sich selbst direkt einzubringen. Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz hat der Gesetzgeber die Versammlung der Wohnungseigentümer als zentralen Ort der Entscheidungsfindung identifiziert und deren Position gestärkt. Das vorgesehene Quorum von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bietet keinen hinreichenden Minderheitenschutz, zumal im Extremfall bereits eine einzige abgegebene Stimme genügen kann. Der Verweis der Gesetzesbegründung auf ähnliche Regelungen im Aktienrecht ist angesichts der Bedeutung der Versammlung im Wohnungseigentumsrecht nicht überzeugend. Während Aktionärinnen und Aktionäre keine Nachschusspflicht befürchten müssten, können Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft erhebliche finanzielle Verpflichtungen für den Einzelnen nach sich ziehen, wie etwa Beschlüsse zu Sanierungsmaßnahmen. Ebenso können Entscheidungen zur Gestaltung oder zur Nutzung des Gemeinschaftseigentums wesentlich einschneidendere Folgen für den Alltag der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer haben als Entscheidungen einer Kapitalgesellschaft, gerade bei selbst bewohntem Wohnungseigentum.

Es besteht darüber hinaus kein verifizierbares Bedürfnis für die vorgesehene Neuregelung. Schon jetzt sind hybride Wohnungseigentümerversammlungen mit Mehrheitsbeschluss möglich, ebenso bei entsprechender Vereinbarung rein virtuelle Formate. Zudem können Umlaufbeschlüsse gefasst werden.

Denkbar erscheint allenfalls, die Einführung einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung statt mit dem jetzt vorgesehenen Mehrheitsbeschluss durch einen einstimmigen Beschluss aller in der Wohnungseigentümerversammlung anwesenden Wohnungseigentümer zu ermöglichen. Anders als nach derzeitiger

Rechtslage müssten nicht sämtliche Wohnungseigentümer der Einführung zustimmen, sondern nur all diejenigen, die an der betreffenden Versammlung teilnehmen. Da alle Tagesordnungspunkte vorab angekündigt werden müssen, wäre jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer über die anstehende Abstimmung informiert und hätte die Möglichkeit, durch Teilnahme an der Versammlung und Ablehnung des Beschlussvorschlags die Einführung eines rein virtuellen Formats zu verhindern.

R
entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 3

4. Hilfsempfehlung zu Ziffer 3

Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 23 Absatz 1a Satz 1 WEG)

In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 23 Absatz 1a Satz 1 die Wörter „mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen“ durch das Wort „einstimmig“ zu ersetzen.

Begründung:

Anders als bei der hybriden Wohnungseigentümerversammlung nach § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG lässt der – mit qualifizierter Mehrheit mögliche – Beschluss, die Eigentümerversammlung als vollvirtuelle Versammlung durchzuführen, den Eigentümern kein Wahlrecht mehr, in welcher Form sie teilnehmen. Die Regelung verpflichtet alle Eigentümer, die technischen Voraussetzungen für die Teilnahme an einer Videokonferenz zu schaffen. Auch wenn diese Teilnahme heutzutage in der Regel nur noch ein internetfähiges Endgerät voraussetzen dürfte und damit eher geringe technische Hürden aufweist, könnten dennoch kapitalschwache, lebensältere oder technikferne Eigentümer mit der Teilnahme an einer Videokonferenz überfordert sein und sich daher nicht in der Lage sehen, an einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen. Die gerichtliche Praxis befürchtet hier zu Recht, dass diese Minderheit durch einen entsprechenden Beschluss letztlich „aus der Versammlung gedrängt“ und damit von der Ausübung ihrer Teilnahme- und Stimmrechte abgehalten werden könnte. Der in der Gesetzesbegründung auf Seite 14 f. aufgeführte Verweis auf die mögliche Inanspruchnahme kommerzieller Angebote oder von Nachbarschaftshilfe sowie auf die Möglichkeit, einen Vertreter zu entsenden, sichert die Teilnahme- und Stimmrechte nicht in gleich geeigneter Weise. Nicht zu Unrecht hatte der Gesetzgeber des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes festgehalten, dass mit der damaligen Einführung des § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, nicht zur Disposition der Mehrheit stehe (BT-Drucksache 19/18791, Seite 71). Mit dem jetzigen Regelungsvorschlag würde dieses Recht zur physischen Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung aber nun doch zur Disposition der Mehrheit gestellt.

Zur sichereren Gewährleistung der Teilnahme- und Stimmrechte halten wir es daher für erforderlich, Einstimmigkeit vorzusehen oder – hilfsweise – zumindest eine Regelung zu schaffen, wonach auf Antrag schon eines Eigentümers die Versammlung als hybride Versammlung durchzuführen ist.

R 5. Zu Artikel 2 Nummer 2 (§ 1092 Absatz 4 – neu – BGB)

Artikel 2 Nummer 2 ist wie folgt zu fassen:

2. § 1092 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Steht einer ...< weiter wie Vorlage>...

b) Folgender Absatz wird angefügt:

„(4) Absatz 3 gilt entsprechend, wenn der Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit unmittelbar der Sicherstellung des Betriebs einer Anlage nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 dient.“ ‘

Begründung:

Neben der Belastung des Grundstücks, auf dem die Anlage im Sinne des § 1092 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 BGB-E (z.B. die Windenergieanlage) selbst errichtet ist, ist im Regelfall für den Betrieb der Anlage auch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten auf den umliegenden Grundstücken notwendig. Zum einen beziehen sich diese auf die Nutzung der Grundstücke für Nebenanlagen (bei den Leitungsanlagen nach § 1092 Absatz 3 Nummer 3 BGB-E etwa für Umspann- und Pumpstationen) und Zufahrtswege. Diese Dienstbarkeiten sind schon nach den Maßgaben des § 1092 Absatz 3 BGB-E übertragbar. Für § 1092 Absatz 3 Nummer 3 BGB-E ergibt sich dies aus dem – auch in der bisherigen Gesetzesfassung bereits enthaltenem – Zusatz, wonach alle dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, erfasst sind (vgl. auch BT-Drucksache 13/3604, Seite 7). Dies umfasst auch die zur Wartung und Instandhaltung erforderlichen Wege (OLG Hamm, NJOZ 2014, 521, 522). Auch wenn dieser Zusatz zu den Nebenanlagen in den anderen Ziffern des § 1092 Absatz 3 BGB-E nicht enthalten ist, sollen nach dem Willen des Gesetzgebers auch die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten übertragbar sein, die die Nutzung der Grundstücke für Nebenanlagen betreffen (vgl. Seite 20 der Entwurfsbegründung; BT-Drucksache 13/3604, Seite 7; BeckOGK/Kazele, 1.8.2023, BGB § 1092 Rn. 54 ff.).

Zum anderen werden zur Sicherstellung des Betriebs der Anlagen des § 1092 Absatz 3 Nummer 1 und 2 BGB-E aber auch Dienstbarkeiten eingetragen, die darauf gerichtet sind, die Nutzung des dienenden Grundstücks in einer gewissen Weise zu unterlassen oder die den Eigentümer des dienenden Grundstücks daran hindern, sonstige aus seinem Eigentum folgende Rechte geltend zu machen (sogenannte Unterlassungs- und Ausschlussdienstbarkeiten). In Betracht kommen etwa Nutzungsbeschränkungen (Verbot des Lagerns von Gegenständen, Baubeschränkungen, Anpflanzungsbeschränkungen), Duldung von Kompensationsmaßnahmen (bestimmte Renaturierungsmaßnahmen, Anpflanzungen, Tierschutzmaßnahmen), Abstandsflächenrechte und bei Windkraftanlagen sogenannte Rotorrechte (bei Drehen der Rotorblätter im Luftraum über den Nachbargrundstücken – vgl. Reese, in: Schulz, Handbuch Windenergie, S. 425;

Bäumler ZUR 2017, 667, 669 Fn. 35; OLG Nürnberg, WM 2016, 1728, 1729). Bei diesen Rechten erscheint es zumindest zweifelhaft, ob es sich um eine „Nutzung“ des anderen Grundstücks im Sinne des § 1092 Absatz 3 BGB-E für die Anlage handelt. Nur wenn auch diese beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten von § 1092 Absatz 3 BGB-E erfasst sind, kann die Rechtsänderung eine hinreichende praktische Relevanz entfalten. Andernfalls bliebe es nämlich dabei, das zumindest in Bezug auf diese Rechte zum Zwecke der Übertragung der Anlage weiterhin komplexe Rechtskonstruktionen gewählt werden müssten, womit der bezweckte Vereinfachungseffekt verloren ginge.

B.

6. Der Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung

empfiehlt dem Bundesrat,

gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.