

24.11.23

Stellungnahme des Bundesrates

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

Der Bundesrat hat in seiner 1038. Sitzung am 24. November 2023 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. 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 Wohnungseigentümersammlung nach § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG lässt der – mit qualifizierter Mehrheit mögliche – Beschluss, die Eigentümersammlung 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 Wohnungseigentümersammlung 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 abge-

halten 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 Wohnungseigentümersversammlung 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.

2. 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; Bäuml 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.