



Bundesgesetzblatt

Teil I

2024

Ausgegeben zu Bonn am 16. Oktober 2024

Nr. 306

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

Vom 10. Oktober 2024

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 20 Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 3 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.
 - b) Der Nummer 4 wird das Wort „und“ angefügt.
 - c) Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 5 eingefügt:

„5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“.
2. Nach § 23 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) 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.“
3. In § 26a Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „und für Verbraucherschutz“ gestrichen.
4. Dem § 48 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.“

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 554 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 554

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte“.

b) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und werden nach dem Wort „Einbruchsschutz“ die Wörter „oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“ eingefügt.

2. § 1092 Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, so ist die Dienstbarkeit übertragbar, wenn sie dazu berechtigt, ein Grundstück zu nutzen für

1. Anlagen zur Nutzung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse,
2. Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff,
3. Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen,
4. Telekommunikationsanlagen,
5. Anlagen zum Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder
6. Straßenbahn- oder Eisenbahnanlagen.“

Artikel 3

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212) geändert worden ist, wird folgender § 69 angefügt:

„§ 69

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

§ 1092 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der seit dem 17. Oktober 2024 geltenden Fassung ist nur auf beschränkte persönliche Dienstbarkeiten anzuwenden, für die die Eintragungsbewilligung nach dem 17. Oktober 2024 notariell beurkundet oder öffentlich beglaubigt wird.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Die verfassungsmäßigen Rechte des Bundesrates sind gewahrt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt. Es ist im Bundesgesetzblatt zu verkünden.

Berlin, den 10. Oktober 2024

Der Bundespräsident

Steinmeier

Der Bundeskanzler

Olaf Scholz

Der Bundesminister der Justiz

Marco Buschmann