

Verteiler:

Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
Verbandsrat des GdW
FA Recht
alle Bundesarbeitsgemeinschaften
GdW alle

11.07.2024 He/Mey
Telefon: +49 30 82403-141
Telefax: +49 30 82403-22141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

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

- Im WEG wird eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen.
- Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht wird die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sog. privilegierten Maßnahmen aufgenommen.
- Die Ausnahmen von der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten werden für juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause hat der Deutsche Bundestag den Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen beschlossen. Das Gesetz soll am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Dies ist bislang noch nicht erfolgt.

Inhalte des nunmehr beschlossenen Gesetzesentwurfs sind:

- Im Wohnungseigentümergebot wird eine Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen.
- Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht wird die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sog. privilegierten Maßnahmen aufgenommen.
- Die Ausnahme von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Abs. 3 Satz 1 BGB werden für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert.

Im Einzelnen:

1. Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

In § 23 Abs. 1a WEG wird folgender Passus eingeführt:

"Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Viertel 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 stattfinden oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechtausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein."

Mit der Änderung wird eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für reine Online-Versammlungen (virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen) geschaffen. Die nunmehr eingeführte Regelung über eine rein virtuelle Versammlung besteht neben der Möglichkeit, eine hybride Wohnungseigentümerversammlungen gem. § 23 Abs. 1 WEG durchzuführen.

Insofern wird ein Wahlrecht geschaffen, ob entsprechende Wohnungseigentümerversammlungen in Präsenz, hybrid oder rein virtuell durchgeführt werden.

Die neue Vorschrift erlaubt eine Beschlussfassung dergestalt, dass innerhalb der nächsten maximal drei Jahre rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen durchgeführt werden.

Möglich aber ist auch ein Beschluss, dass rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen durchgeführt werden können und nicht für längstens drei Jahre müssen. Die Durchführung der konkreten Wohnungseigentümerversammlung selber, kann über Geschäftsordnungsbeschlüsse geregelt werden. Auch eine Entscheidung der Verwalterin oder des Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen über die Art der Durchführung ist möglich.

2. Privilegierung von Steckersolargeräten

2.1. Im Mietrecht gem. § 554 BGB

Der Katalog des § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB über bauliche Veränderungen, auf deren Erlaubnis die Mieterin oder der Mieter einen Anspruch gegen die Vermieterin oder den Vermieter hat, wird neben den bereits bestehenden Tatbeständen der Barrierereduzierung, der Installation einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz auf bauliche Veränderungen erweitert, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.

Wie bereits 2020 (Neufassung von § 554 BGB für Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge) beschränkt sich der Anspruch allein auf die Erlaubnis der baulichen Veränderung. Sie beschränkt sich auf das "Ob" der Maßnahme. Die Frage über das "Wie", wie also die bauliche Veränderung im Einzelnen durchgeführt wird, wird im Entwurf nicht näher behandelt.

Auch die Begründung des Entwurfs bleibt hier im Allgemeinen.

Gerade aber bei der Durchführung der Maßnahme sind viele Fragen zu klären, wie z. B.:

- Ist der Leitungsquerschnitt in der Wohnung geeignet, die zusätzliche Last aufzunehmen oder muss die Elektroinstallation ertüchtigt werden?
- Ist der Balkon statisch geeignet?
- Wie wird die Verkehrssicherheit gewährleistet?
- Wer übernimmt welche Haftung?

Sofern über diese Fragestellungen keine Einigkeit hergestellt wird, ist die Durchsetzbarkeit des Anspruchs zumindest eingeschränkt.

Im Kern also eine ähnliche Problematik, wie bei der Einführung eines Anspruchs auf Erlaubnis zum Einbau von E-Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Darüber hinaus besteht ein Anspruch dann nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Diese Prüfung bezieht sich bereits auf das "Ob" der Maßnahme – also der ersten Ebene.

2.2

Im Wohnungseigentumsrecht gem. § 20 Abs. 2 WEG

Im Gleichklang mit der mietrechtlichen Regelung wird in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ein Individualanspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers auf Gestattung der Installation von Steckersolargeräten eingeführt. Besteht dieser Anspruch auf Beschlussfassung, haben die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer lediglich hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme einen Entscheidungsspielraum.

Im Hinblick auf Fragen der Umsetzbarkeit der baulichen Veränderung wird auf die Ausführung zu § 554 BGB verwiesen. Die Neufassung in § 20 WEG betrifft lediglich Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, welches nicht zu Sondereigentum erklärt wurde oder juristisch entsprechend eingeordnet wird.

Bezüglich Balkone hat der BGH klargestellt, dass Balkone grundsätzlich sondereigentumsfähig sind. Der sondereigentumsfähige Teil erstreckt sich allerdings lediglich auf den Luftraum, den Innenanstrich und den Bodenbelag (vgl. BGH, Urteil vom 15.01.2010, V ZR 114/09). Selbst wenn in der Teilungserklärung der Balkon dem Sondereigentum zugeordnet wird, sind lediglich die vorstehend genannten Teile erfasst.

Konstruktive und der Sicherheit dienende Bestandteile eines Balkons sind hingegen zwingend Gemeinschaftseigentum (vgl. BGH, Urteil vom 15.01.2010, V ZR 305/85).

Die Anwendbarkeit der Vorschrift ist also begrenzt. Denkbar sind etwa Fälle, in denen auf einem Grundstück eine entsprechende Anlage aufgestellt werden soll, oder aber auf dem Dach eines Gebäudes. Ob dies aber aufgrund der technischen Anforderungen (Leitung bis zur Wohnung), aufgrund der geringen Ladekapazität sinnvoll ist, steht auf einem anderen Blatt. Auf die gesetzgeberische Möglichkeit der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung durch leistungsstärkere PV-Anlagen wird verwiesen.

Für bauliche Maßnahmen in Bezug auf das Sondereigentum gilt § 13 Abs. 2 WEG:

Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 WEG mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

3.

Ausnahme von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten bei Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie

Der nunmehr beschlossene Entwurf sieht eine Erweiterung der Ausnahme von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten bei Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie vor, und erleichtert den Wechsel des Anlagenbetreibers und damit die Übertragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Um aufwendige und komplizierte vertragliche Ausgestaltungen zu vermeiden, soll die Übertragbarkeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf Erneuerbare-Energien-Anlagen in § 1092 BGB ausgeweitet werden.

Sobald das Gesetz in Kraft tritt, werden wir Sie hierüber informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Herlitz