

Verteiler:

Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
GdW Verbandsrat
BAG kommunale und öffentliche Wohnungs-
unternehmen
FA Recht
FA Planung, Technik, Energie
GdW alle

01.06.2023 He/Mey
Telefon: +49 30 82403-141
Telefax: +49 30 82403-22141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

Das Bundesministerium der Justiz startet Verbändebeteiligung zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen.

Wesentlicher Inhalt:

- Im WEG wird eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen geschaffen.
- Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht wird die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufgenommen.

Wie bereits bei dem im Jahr 2020 eingeführten Anspruch auf Erlaubnis zum Einbau von Ladestationen zur E-Mobilität sollen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und Mieterinnen und Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis zur Installation eines Steckersolargerätes haben.

Der Anspruch richtet sich allein auf das "Ob" der Maßnahme, nicht aber auf das "Wie", also der Durchführung der baulichen Veränderung im Einzelnen.

- Die Ausnahmen von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs werden für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert.

Die Ressortabstimmung ist noch nicht erfolgt.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesministerium der Justiz hat die Verbändebeteiligung zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen eingeleitet.

Die Ressortabstimmung hat noch nicht stattgefunden. .

Zum wesentlichen Inhalt:

1

Im WEG soll eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen geschaffen werden

Eingeführt werden soll eine Beschlusskompetenz für reine Online-Versammlungen. Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer 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 Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümersammlung).

Die bisherige Möglichkeit, die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen ("hybride Wohnungseigentümersammlungen"), bleibt unverändert bestehen. Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer haben künftig mithin die Wahl, Wohnungseigentümersammlungen in Präsenz, hybrid oder rein virtuell durchzuführen.

2

Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht soll die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sog. privilegierten Maßnahmen aufgenommen werden

Wie bereits 2020 durch die Neufassung von § 20 Abs. 2 WEG bzw. § 554 BGB für Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge erfolgt, soll ein Anspruch auf Erlaubnis einer baulichen Veränderung eingeführt werden, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dient.

Sowohl im WEG – sofern Sondereigentum – als auch im BGB beschränkt sich der Anspruch auf das "Ob" der Maßnahme. Die Frage des "Wie", wie also die bauliche Veränderung im Einzelnen durchgeführt wird, wird im Entwurf nicht behandelt. Für Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und für Vermieterinnen und Vermieter besteht hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme daher ein Entscheidungsspielraum.

Gerade aber bei der Durchführung der Maßnahme sind viele offene 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?

Im Kern ist damit eine ähnliche Problematik gegeben, wie beim Einbau von E-Ladestationen zum Aufladen elektrisch betriebener Fahrzeuge.

3

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

Mit der im Entwurf vorgesehenen Erweiterung der Ausnahme von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten bei Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ist das Ziel verbunden, den Wechsel des Anlagenbetreibers und damit die Übertragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu erleichtern.

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

Erste Einschätzung des GdW:

Kritisch wird der im Entwurf geregelte Anspruch auf Erlaubnis einer baulichen Veränderung für Steckersolargeräte gesehen. Zu Ziff. 2 wurden nur einige der offenen Fragen genannt, die am Ende von der Wohnungseigentumsgemeinschaft oder zwischen Vermieter und Mietern zu beantworten sind. Die Regelung ist daher streitanfällig und erfordert viel Umsetzungsaufwand im Einzelnen.

Und: Steckersolargeräte decken lediglich 17 – 25 % des jährlichen Strombedarfs eines Einfamilienhaushaltes ab. Deshalb bleiben andere Maßnahmen notwendig, wie etwa gesetzliche Vereinfachungen bei Mieterstrommodellen.

Über den Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens werden wir Sie in weiterhin informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Herlitz
Justiziar