

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung
virtueller Wohnungseigentümerversamm-
lungen, zur Erleichterung des Einsatzes von
Steckersolargeräten und zur Übertragbar-
keit beschränkter persönlicher
Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-
Anlagen**

07. Juli 2023

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen.

Es besteht kein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis für die miet- und wohnungseigentumsrechtliche Privilegierung der Installation von Steckersolaranlagen. Der Klimaschutz wird nicht vorangebracht. Selbst nach der Gesetzesbegründung (S. 9) ist nicht davon auszugehen, dass die Neuregelung zu einem Ansteigen der Geltendmachung von Ansprüchen und Anträgen führen wird. Ein Anstieg ist ohnehin auch nach der Gesetzesbegründung aufgrund der Marktentwicklung zu erwarten.

Die in der Gesetzesbegründung enthaltenden Denkmodelle in Bezug auf die miet- und wohnungseigentumsrechtliche Privilegierung der Installation von Steckersolaranlagen mit einer Vielzahl von Annahmen sind sehr theoretisch. Sie sind kaum geeignet, eine praktische Verringerung des Erfüllungsaufwandes valide nachzuweisen.

Durch die Ermöglichung virtueller Wohnungseigentümersammlungen kann unter bestimmten Voraussetzungen die Durchführung von Wohnungseigentümersammlungen vereinfacht werden. Das Wohnungseigentumsrecht wird jedoch entgegen der gesetzlichen Zielsetzung nicht vereinfacht.

Kernforderungen

- **§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 WEG-E evaluieren.**
- **Wohnungseigentumsrechtlichen Anspruch auf Installation von Steckersolargeräten streichen (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG-E).**
- **Digitale Eigentümersammlung- Vereinbarkeit mit Art. 14 GG prüfen (§ 23 Abs. 2a WEG-E).**
- **Digitale Eigentümersammlung- Erfüllungsaufwand praxisnah prüfen (§ 23 Abs. 2a WEG-E).**
- **Digitale Eigentümersammlung- Beschlussfassung interessengerecht ermöglichen (§ 23 Abs. 2a WEG-E).**
- **Mietrechtlichen Anspruch auf Steckersolargeräte streichen (§ 554 Abs. 1 S.1 BGB-E).**

Im Einzelnen:

Grundsätzliches: § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 WEG-E evaluieren.

Die „privilegierten“ Maßnahmen betreffen gesamtgesellschaftlich erwünschte Maßnahmen und sind wohl eher politisch motiviert als wohnungseigentumsrechtlich geboten. Bei der unendlichen Vielzahl von möglichen Einzelfällen mehr oder weniger komplexer baulicher Maßnahmen

mit bislang umfangreicher Rechtsprechung als Orientierung ist es fachlich kaum nachvollziehbar, warum 4, demnächst 5 Fallgruppen in § 20 Abs. 2 WEG aus dieser fast unendlichen Vielzahl von Fällen herausgepickt werden, um diese wohnungseigentumsrechtlich anders, sprich „privilegiert“, zu regeln. Das ist Praktikern mit ihren Herausforderungen des Tagesgeschäfts kaum vermittelbar.

Der Anspruch ist im Übrigen nur auf „angemessene Maßnahmen“ gerichtet. Die Gesetzesbegründung hilft nicht weiter. Es handelt sich bei dem Begriff der Angemessenheit um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der „eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles“ erfordert. Es sollten daher Orientierungspunkte für die Praxis in Form von Regelbeispielen oder im Rahmen der Gesetzesbegründung eingefügt werden.

Forderungen

Die laufende Ressortabstimmung zum vorliegenden Gesetzentwurf sollte genutzt werden, um den praktischen Nutzen von § 20 Abs. 2 WEG zu evaluieren.

Zumindest für den Begriff der Angemessenheit sollten Orientierungspunkte für die Praxis in Form von Regelbeispielen oder durch Erläuterungen mit Beispielen im Rahmen der Gesetzesbegründung geschaffen werden.

Wohnungseigentumsrechtlichen Anspruch auf Installation von Steckersolargeräten streichen (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG-E).

Der privilegierte Anspruch auf Installation von Steckersolargeräten gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG- E soll die Stromversorgung mit Erneuerbaren Energien und damit den Klimaschutz voranbringen. Sehr fraglich ist jedoch, ob die Privilegierung in der Praxis zur Zielerreichung beitragen kann.

§ 20 Absatz 2 Satz 1 WEG-E begründet zwar einen Individualanspruch jeder Wohnungseigentümersin und jedes Wohnungseigentümers auf Gestattung der dort genannten baulichen Veränderungen, sofern diese angemessen sind. Besteht dieser Anspruch auf Beschlussfassung, haben die Wohnungseigentümersinnen und -eigentümers jedoch über das WIE der Maßnahmen richtigerweise erheblichen Entscheidungsspielraum. Grund ist die Eigentumsgarantie gem. Art 14 GG. Die suggerierte Vereinfachung wird durch den weiten Ermessensspielraum relativiert.

Der einzelne Wohnungseigentümers hat zwar einen Anspruch auf das „Ob“ der Maßnahme, aber keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der baulichen Veränderung. Das bestimmt weiterhin die Gemeinschaft, die sich dann insbesondere bei der Installation von Steckersolargeräten mit sehr komplexen technischen Fragestellungen zu beschäftigen hat. Die Vereinfachung auf der ersten Entscheidungsebene wird auf der zweiten Entscheidungsebene wieder kompensiert.

Die vorgeschlagene Regelung in § 20 Absatz 2 Satz 1 Nr. 5 WEG-E verzichtet richtigerweise auf konkrete technische Vorgaben. Solche könnten sich angesichts des technischen Fortschritts

sowie sich ändernder Normen und Definitionen schnell als überholt erweisen. Andererseits erhöht die industriegetriebene Normung die Komplexität in der Umsetzung des Anspruchs. Zeitaufwand für Planung und Durchführung steigen. Entgegen der Begründung sinkt der Erfüllungsaufwand nicht.

So überarbeitet nach der Begründung (S.13) der VDE derzeit seine relevanten Normen zu Steckersolargeräten. Er beabsichtigt, die technischen Anforderungen an Steckersolargeräte zukünftig in einer neu zu schaffenden Produktnorm detailliert zu regeln (DIN VDE V 0126-95). Das ist Komplexität mit Ansage.

Fazit

Um den Klimaschutz voranzubringen, sollten für die Versorgung mit Strom aus erneuerbaren Energien ganzheitliche Lösungen für die gesamte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angestrebt werden. Es handelt sich dann um bauliche Veränderungen, die gem. § 20 Abs. 1 WEG beschlossen werden können. Die damit verbundene Einheitlichkeit einer Standardlösung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vereinfacht die Komplexität, insbesondere zur Kostenverteilung.

Forderung

Die Installation von Steckersolaranlagen wird mit § 20 Abs. 2 S.1 Nr. 5 WEG-E nicht vereinfacht. Auf § 20 Abs. 2 S.1 Nr. 5 WEG-E sollte daher verzichtet werden.

Formulierungsvorschlag

§ 20 Abs. 2 S.1 Nr. 5 WEG-E wird wie folgt geändert: ~~„...der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte...“~~

Digitale Eigentümerversammlung- Vereinbarkeit mit Art. 14 GG prüfen (§ 23 Abs. 2a WEG-E).

Nach der Gesetzesbegründung (S. 7) ist von einer Anwesenheitsquote in den Wohnungseigentümerversammlungen von durchschnittlich 25 Prozent auszugehen. Das heißt, dass durchschnittlich 75 % der Eigentümer nicht an der Beschlussfassung zur digitalen Eigentümerversammlung beteiligt wären.

Sicherlich, von diesen 75 % der nicht anwesenden Eigentümer profitiert ein Teil von der digitalen Eigentümerversammlung, weil nunmehr zumindest eine digitale Teilnahme möglich wird.

Fazit und Forderung

Die bislang unbeantwortete Frage ist nun, wie viele Eigentümer von der Entscheidungsfindung **und** von den kommenden digitalen Eigentümerversammlungen ausgeschlossen sind. Die Vorprüfung ist nachzuholen. Denn nur auf dieser Grundlage lässt sich einschätzen, ob der mit § 23 Abs. 2a WEG-E verbundene eigentumsrechtliche Eingriff mit Art. 14 GG vereinbar ist.

Digitale Eigentümerversammlung- Erfüllungsaufwand praxisnah prüfen (§ 23 Abs. 2a WEG-E).

Aus Sicht der BFW- Mitglieder gibt es unter bestimmten Voraussetzungen gute Argumente für eine rein digitale Eigentümerversammlung. Eine einseitige Betrachtung verbietet sich jedoch.

Auszüge aus den Zuarbeiten von mittelständischen Immobilienunternehmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die lediglich hybriden Versammlungen sind in der Vorbereitung für Verwaltungen arbeitsintensiv, da es derzeit nicht viele Anbieter am Markt mit entsprechenden Räumlichkeiten und der technischen Ausstattung gibt. Es liegt dann nah, rein digitale Eigentümersammlungen leichter als bisher zu ermöglichen.

Rein praktisch kann man jedoch die obigen Ausführungen zur Technik und zu den zusätzlichen Personalkosten für hybride Versammlungen 1:1 auf rein digitale Versammlungen übertragen. Es muss ein geeignetes Video-Konferenz-System vorhanden sein. Der Verwalter muss auch über ausreichend dimensionierte Bildschirme verfügen. Das gilt insbesondere für Versammlungen mit einer großen Personenanzahl mit zum Beispiel 150 Personen und mehr.

Zahlreiche Auflagen müssen erfüllt sein: z.B. Garantie der Nicht-Öffentlichkeit, Zugangskontrolle von ausschließlich berechtigten Personen, DSGVO-Konformität, Klärung der Rechte zu Abstimmungen und Stellen von Anträgen in der Versammlung durch die Eigentümer, Verhalten im Fall der Unterbrechung der Internet-Verbindung, Kostenübernahme, Einholung der Zustimmung zur Aufzeichnung der Versammlung u. s. w.

D.h. die Kostenbelastung wird nicht geringer für die Gemeinschaften.

Hinzu kommt ein Punkt, der in der Theorie sehr oft unterschätzt wird: Die Leitung einer Versammlung ab einer bestimmten Größenordnung bedarf einer gewissen Erfahrung. Den „roten Faden“ zu behalten und dafür zu sorgen, dass sich die Eigentümer nicht im „Kleinklein“ ergehen (was dann dazu führt, dass sich die Versammlungen über etliche Stunden hinziehen), ist in einer Präsenzveranstaltung nicht immer leicht. Das Ganze dann digital zu moderieren, ohne den Beteiligten das Wort in Gänze abzuschneiden, ist ohne konsequente Führung schlicht nicht möglich. Eine Einsparung von Personalkosten auf der Verwalter-Seite ist daher mehr als fraglich.

Ob digitale Versammlungen die Attraktivität des Berufes erhöhen, können BFW-Mitglieder nicht bestätigen. Ein Immobilienkaufmann entscheidet sich entweder für oder gegen die Verwaltung von Wohnungseigentum. Sicherlich spielen Versammlungen in den Abendstunden eine Rolle – aber nicht überwiegend. Wer stellt denn sicher, dass Eigentümergemeinschaften nur aufgrund einer digitalen Versammlungsmöglichkeit den Beginn von Versammlungen in die normalen Bürozeiten verlegen? Viele Eigentümer sind berufstätig und fordern den Beginn i.d.R. um 18.00 Uhr

oder 19.00 Uhr, an einem Freitag-Nachmittag oder an einen Samstag. Und das sollte sich jetzt ändern? Warum?

Die Argumentation zur Aufnahme von kleinen Eigentümergemeinschaften wird nach den Erfahrungswerten von BFW-Mitgliedern nicht befördert. Diese werden fast ausschließlich aus Kostengründen nicht angenommen und nicht, weil eine digitale Versammlung fehlt.

Und wer spricht von den zahlreichen zerstrittenen Eigentümergemeinschaften, die angesichts der angedachten Beschluss-Mehrheit mit Sicherheit einen Streitpunkt mehr hätten.

Die im Verwaltervertrag verankerte Online-Versammlungen verhindert entgegen der politischen Diskussion auch nicht die Abwanderung von Fachkräften aus dem Berufsfeld des Immobilienverwalters. Ursache für die Abwanderung ist eher die Tatsache, dass zahlreiche Kaufleute aus der Immobilienwirtschaft den Beruf deswegen nicht mehr ausüben, weil die komplexen gesetzlichen Anforderungen in den letzten 30 Jahren in einer Art und Weise aufgestockt wurden, dass Fachkräfte abhält als Verwalter zu arbeiten. Hinzukommt das Verhalten vieler Eigentümer, die den Verwalter nicht als fachkundigen Mediator der Eigentümerinteressen sondern als bloßen Dienstleister betrachten.

Die in der Begründung (s. 7ff) errechnete Verringerung des Erfüllungsaufwand relativiert sich auch durch eine ggf. höhere Anfälligkeit für Rechtsstreitigkeiten. Gerade die durch die digitale Eigentümerversammlung ausgeschlossenen Eigentümer könnten stärker motiviert sein, Beschlüsse anzufechten. Die diesbezügliche Vorprüfung ist nachzuholen und in die Berechnung des Erfüllungsaufwandes einzubeziehen.

Forderung

Die Vereinfachung und Reduzierung des Erfüllungsaufwandes sind fraglich. Die o.g. Ausführungen sind in die Vorprüfung einzubeziehen.

Digitale Eigentümerversammlung- Beschlussfassung interessengerecht ermöglichen.

Da durchschnittlich 75 % der Eigentümer nicht an der Beschlussfassung zur digitalen Eigentümerversammlung beteiligt sind (siehe oben), erscheint es nicht gerechtfertigt, für die Beschlussfassung lediglich auf 75 % der anwesenden Eigentümer von durchschnittlich 25 % abzustellen. Zu viele Eigentümer (durchschnittlich ca. 82 %) sind nicht an der Beschlussfassung beteiligt und ggf. für 3 Jahre von der persönlichen Beteiligung an der digitalen Eigentümerversammlung ausgeschlossen.

Vorschlag

Um diese Handlungsoption dennoch zu stärken, sollte das Quorum für die Beschlussfassung gestärkt werden. Es wird daher vorgeschlagen, für den Beschluss ein Quorum von 75 % aller Eigentümer zu diskutieren.

Formulierungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, § 23 Abs. 2a WEG-E wie folgt zu ändern: „...Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln ~~der abgegebenen Stimmen~~ **aller Eigentümer 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 Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein...“

Mietrechtlichen Anspruch auf Steckersolargeräte streichen (§ 554 Abs. 1 S.1 BGB-E).

Gegenüber der bisherigen Genehmigungspflichtigkeit des Mieteranspruchs wird sich durch die Neuregelung nicht viel ändern. Die Regelung ist tendenziell eher redundant. Bisherige Prämissen und Vorfragen nach der bisherigen Gesetzeslage werden nunmehr auf der zweiten Ebene im Rahmen der Zumutbarkeit des Mieteranspruchs gem. § 554 Abs. 1 S. 3 BGB geprüft.

Das sind insbesondere:

- Baurechtliche Zulässigkeit
- Belastbarkeit des Stromkreises
- Optisch nicht störend?
- Montage ohne Beschädigung der Bauteile (z.B. Balkonbrüstung)
- Leicht zurückbaubar (dauerhafte Befestigung an Hauswand = nicht genehmigungsfähig)
- Fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert (Fachunternehmerbescheinigung, Nachweis, auch zur Vorlage beim Energieversorger)?
- Vermieterwahlrecht bei der Auswahl eines Handwerkers (AG München ZMR, 2021, 985)
- Keine erhöhte Brandgefahr?
- Keine sonstige Gefahr (sturmsicher?)?
- Zusätzliche Wartungs- und Prüfarbeiten?
- Erweiterte Verkehrssicherungspflichten?
- Kosten für ergänzende Sach- und Haftpflichtversicherungen, die die Haftung des Vermieters abdeckt.
- Sicherstellung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung.
- Sicherstellung zusätzlicher Kontrollpflichten.

Hintergrund

Vom Schutzbereich gem. Art. 14 GG ist auch die Entscheidungsfreiheit des Eigentümers/Vermieters über bauliche Veränderungen seines Eigentums umfasst. Der Anspruch des Mieters wird hierdurch begrenzt.

Der Anspruch des Mieters besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter nicht zugemutet werden kann (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB).

Das Ermessen des Vermieters ist durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage versagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht (siehe auch AG Stuttgart, Urteil vom 30.03.2021, – 37 C 2283/20).

Auf Seiten des Vermieters ist zunächst sein sogenanntes Konservierungsinteresse zu berücksichtigen. Dieses besteht darin, dass nicht durch eine bauliche Veränderung in die Substanz der Mietsache (insbesondere Elektroanlage, Stromnetz) eingegriffen wird. Dieses Interesse ist typischerweise umso gewichtiger, je umfangreicher der beabsichtigte Eingriff ist. Im Rahmen des Konservierungsinteresses ist auch zu berücksichtigen, ob durch die bauliche Veränderung ein gefährlicher Zustand oder eine baurechtswidrige Situation geschaffen würde. Das Konservierungsinteresse des Vermieters gebietet es auch, dass der Mieter ihn hinreichend über die Einzelheiten der begehrten baulichen Veränderung informiert. Unterlässt der Mieter die notwendigen Informationen, wird sich das Interesse des Vermieters durchsetzen, die Erlaubnis zu verweigern.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so ist eine bauliche Veränderung, sei es durch den Mieter oder den vermietenden Wohnungseigentümer, nach § 20 WEG erst nach einer entsprechenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zulässig. Dies ist bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Der mit einem Anspruch seines Mieters nach § 554 Abs. 1 S. 1 WEG konfrontierte Vermieter kann daher unter Hinweis hierauf die Erlaubnis zunächst zurückhalten. Die Erteilung der Erlaubnis ist ihm in diesem Stadium nämlich nicht zumutbar. Denn wenn die bauliche Veränderung am Widerstand in der Gemeinschaft scheitert, würden im Falle der bereits erteilten Erlaubnis Mängelrechte des Mieters ausgelöst.

Fazit

Rechtliche Komplexität und Erfüllungsaufwand reduzieren sich nicht durch den Mieteranspruch. Bereits die bestehenden gesetzlichen Regelungen eröffnen die Möglichkeit, die Wünsche der Mieter und die berechtigten Interessen des Vermieters in Einklang zu bringen. Das Interesse des Vermieters besteht insbesondere als Eigentümer darin, über bauliche Veränderungen an der Mietsache selbst zu entscheiden und selbst durchzuführen.

In diesem Fall hat der Vermieter hinsichtlich der Kosten der baulichen Veränderung die Möglichkeit, nach § 555f BGB mit dem Mieter eine Kostenübernahme im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung zu vereinbaren. Anderenfalls kann der Vermieter regelmäßig wegen der baulichen Veränderung nach § 559 BGB die Miete erhöhen. Soweit der Vermieter Investitionen, insbesondere nicht selbst durchführen möchte oder kann, kommen auch Contracting-ähnliche Kooperationen mit Unternehmen in Betracht.

Forderung

Die Neuregelung ist redundant. Die bisherige gesetzliche Regelung von § 554 Abs. 1 S.1 BGB ist beizubehalten.

Formulierungsvorschlag

§ 554 Abs. 1 S.1 BGB-E ist wie folgt zu ändern:

„...Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz und Steckersolargeräte

~~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.~~

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.

Ansprechpartner:

Andreas Beulich

Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling

Justiziar/Leiter Recht



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Dirk Salewski, Präsident
Christian Bretthauer
Andreas Ibel
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Andreas Beulich