

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes zur
Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur
Erleichterung des Einsatzes von
Steckersolargeräten und zur
Übertragbarkeit beschränkter
persönlicher Dienstbarkeiten für
Erneuerbare-Energien-Anlagen
BT-Drs. 20/9890**

**Öffentliche Anhörung des
Rechtsausschusses des Deutschen
Bundestages am 19.02.2024**

Stand 16. Februar 2024

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhalt	Seite
Präambel	1
1 Einleitung	2
2 Im Einzelnen:	2
2.1 Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen	2
2.2 Erleichterungen bei Einsatz von Steckersolaranlagen	3
2.2.1 Zu § 554 BGB-E	3
2.2.2 Zu § 20 Abs. 2	4
2.3 Ausnahme von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten bei Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	4

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

1 Einleitung

Mit dem Entwurf verfolgt der Gesetzgeber drei unterschiedliche Materien, nämlich die Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen, Erleichterungen bei Einsatz von Steckersolaranlagen und eine Erweiterung der Ausnahme zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Während der GdW die Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen sowie eine Erweiterung der Ausnahme zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten begrüßt, wird die Erleichterung bei Einsatz von Steckersolaranlagen sowohl im Wohnungseigentumsrecht als auch im bürgerlichen Recht kritisch und ablehnend gesehen.

Gerade im Hinblick auf das Vermieter-Mieter-Verhältnis ist die Regelung ausgesprochen streitanfällig und verlagert wichtige Fragen der Umsetzung auf die Vertragsparteien.

2 Im Einzelnen:

2.1 Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen

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

Eingeführt werden soll eine Beschlusskompetenz für reine Online-Versammlungen. Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer können mit mindestens dreiviertel 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 Wohnungseigentümersversammlung).

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

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen. Das vorgesehene Quorum von mindestens dreiviertel der abgegebenen Stimmen erscheint nachvollziehbar.

Fraglich ist, ob der Zeitraum von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung, in der virtuelle Versammlungen möglich sind, notwendig ist. Vorzugswürdiger wäre es, wenn auch die **Laufzeit**

der entsprechenden Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung selber bestimmt werden kann.

Auch bei unbestimmter Laufzeit können die Wohnungseigentümergeinschaft den Beschluss jederzeit abändern.

2.2

Erleichterungen bei Einsatz von Steckersolaranlagen

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

Bewertung des GdW:

2.2.1

Zu § 554 BGB-E

Wie bereits 2020 durch die 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 damit auf das "Ob" der Maßnahme. Die Frage des "Wie", wie also die bauliche Veränderung im Einzelnen durchgeführt wird, wird im Entwurf nicht näher behandelt. Auch die Begründung des Entwurfs bleibt 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?

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

Die vom GdW seinerzeit geäußerte Befürchtung, dass die gesetzliche Regelung zum Einbau von Ladestationen ins Leere läuft, da es in der Praxis sehr fraglich war, ob ein Mieter auf eigene Kosten eine Ladeinfrastruktur errichten wird, hat sich zwischenzeitlich bestätigt.

Vergleichbares ist bei Umsetzung des Vorhabens auch hier zu erwarten.

Denn der hier lediglich vorgelagerte Anspruch auf das "Ob" der Maßnahme dürfte durch zahlreiche Fragestellungen zur Umsetzung der Maßnahme ins Leere laufen.

So wird der Vermieter kaum eine Möglichkeit haben, die Haftung bei Schäden allein auf den Mieter zu übertragen. Dem Vermieter obliegt immer eine Verkehrssicherungspflicht. Denn er muss dem

Mieter, der unsachgemäß auf seinem Balkon eine Steckersolaranlage angebaut hat, auffordern, diese wieder abzunehmen oder sachgemäß anzubringen.

Ein entsprechender Haftungsausschluss könnte unabhängig der Durchsetzbarkeit nur im Innenverhältnis greifen.

Suggeriert wird also ein Anspruch, den es am Ende nicht gibt und das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter belastet.

Vor diesem Hintergrund erscheint es besser, das Vorhaben nicht umzusetzen und es von Anfang an in der Hand beider Parteien zu lassen, ob Steckersolaranlagen eingebaut werden sollen oder nicht.

2.2.2 Zu § 20 Abs. 2

Im Hinblick auf Fragen der Umsetzbarkeit der baulichen Veränderung wird auf die Ausführung zu 2.2.1. verwiesen.

Weiter betrifft § 20 WEG Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Die Vorschrift hat also allein den Regelungskonflikt im Blick, was gelten soll, wenn das gemeinschaftliche Eigentum verändert werden soll.

Auch hier stellt sich die Frage, was mit der Vorschrift gewonnen werden soll. Sind sich nämlich die Gemeinschaftseigentümer auch im Hinblick auf das "Wie" der Maßnahme einig, braucht es eine ausdrückliche Aufnahme in § 20 Abs. 2 WEG nicht.

Nach all dem fordert der GdW,

die Änderung in § 554 BGB und § 20 Abs. 2 WEG nicht umzusetzen, hilfsweise die Abwägungskriterien zur Umsetzung der baulichen Veränderung klar zu bestimmen.

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

Mit der im Entwurf vorgesehen Erweiterung der Ausnahme von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten bei Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ist das Ziel 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.

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt den Vorschlag.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>