



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 32 Juli 2023

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

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht

Rechtsanwältin Dr. Elke Neukirchen

Rechtsanwalt und Notar Dr. Georg Wolfram Butterwegge

Rechtsanwalt Andreas Dietzel

Rechtsanwalt Konstantin Kalaitzis (Berichterstatter)

Rechtsanwältin Dr. Sonja Lange

Rechtsanwalt Dr. Maximilian Ott

Rechtsanwalt Dr. Valentin Todorow (Berichterstatter)

Rechtsanwalt beim BGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk (Vorsitzender)

Rechtsanwalt Christian Wiebelt

Rechtsanwalt Michael Then, Schatzmeister der Bundesrechtsanwaltskammer

Rechtsanwältin Daniela Neumann, Bundesrechtsanwaltskammer

Verteiler: Bundesministerium der Justiz
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Bundesverband der Freien Berufe
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein
Deutscher Richterbund
Neue Richtervereinigung e.V.
Patentanwaltskammer
Steuerberaterverband
Wirtschaftsprüferkammer
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, DRiZ, FamRZ, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Die Welt, taz, Handelsblatt, dpa, Spiegel, Focus, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten¹ gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Vorbemerkung

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) möchte im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Mehrheitsbeschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen einführen.

Darüber hinaus soll sowohl im Wohnungseigentumsrecht, als auch im Mietrecht die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen des Wohnungseigentumsrechts und des Mietrechts aufgenommen werden.

Ferner soll der Katalog der Ausnahmen von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert werden.

Zu Art. 1

a) § 20 WEG

Nach dem im Entwurf vorgesehenen § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG kann jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Der Katalog privilegierter baulicher Veränderungen wird hierdurch um sogenannte Balkonkraftwerke erweitert.

Der Gesetzgeber bezweckt damit eine Erleichterung für den Ausbau erneuerbarer Energien im Privatgebrauch.

b) § 23 WEG

Der im Entwurf vorgesehene § 23 Abs. 2a WEG ermöglicht der Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlussfassung zur Durchführung rein virtueller Wohnungseigentümerversammlungen. Seit dem 1. Dezember 2020 besteht für die Wohnungseigentümergeinschaft bereits die Beschlusskompetenz für hybride Wohnungseigentümerversammlungen. Der Gesetzgeber weitet mit der Neuregelung die digitalen Möglichkeiten im WEG-Recht aus.

c) § 26 WEG

§ 26a Abs. 2 WEG wird durch die geplante Änderung an die Bezeichnung des BMJ angepasst. Dies ist lediglich eine redaktionelle Änderung.

¹ Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

Zu Art. 2**a) § 554 Abs. 1 S. 1 BGB**

Nach derzeit geltender Rechtslage wird der Umfang der zulässigen Gebrauchsüberlassung an den Mieter grundsätzlich bestimmt und begrenzt von den Vereinbarungen im zugrunde liegenden Mietvertrag. Auch vor dem Hintergrund, dass Mieter von Wohnraum eine eigentümerähnliche Stellung innehaben, sieht das Gesetz gleichwohl nur für bestimmte Fälle Ausnahmen vor, in denen der Mieter eine weitergehende Nutzungsmöglichkeit verlangen kann, als vertraglich festgelegt. Eine solche Ausnahme stellt § 554 BGB dar, der dem Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf bauliche Veränderungen der Mietsache gibt, soweit dies den dort aufgeführten Zwecken (Barrierereduzierung, E-Mobilität oder Einbruchschutz) dient und dem Vermieter zugemutet werden kann. Diese Ausnahmefälle sind inhaltlich abgestimmt mit den bisherigen Regelungen in § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 - 3 WEG.

Nicht in diesem Katalog privilegierter baulicher Maßnahmen aufgeführt ist bislang die Stromerzeugung durch sogenannte »Steckersolargeräte«. Das BMJ sieht in dem Einsatz solcher Geräte einen nicht zu unterschätzenden Anteil an der Energiewende und erwartet, dass das Interesse des Marktes an der Installation solcher Geräte zur Zeugung regenerativer Energie in den nächsten Jahren deutlich ansteigen wird. Die mietrechtliche Privilegierung auch von Steckersolargeräten würde auch das Erreichen der gesetzten Nachhaltigkeitsziele erleichtern, da durch Einführung eines gesetzlichen Anspruches auf bauliche Veränderung (»Ob«) auch eine erhebliche Zeitersparnis für die beteiligten Kreise (Vermieter/Mieter bzw. Miteigentümer/Wohnungseigentümergeinschaft) einhergehen würde.

Das BMJ schlägt daher in Konsequenz der entsprechenden Erweiterung von § 20 Abs. 2 S. 1 WEG um »5. ...der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte« vor, auch die mietrechtliche Parallelnorm in § 554 Abs. 1 S. 1 BGB entsprechend zu erweitern sowie auch dessen Überschrift entsprechend zu ergänzen.

b) § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB

Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist gemäß § 1092 Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich nicht übertragbar.

Eine Ausnahme davon gilt gemäß § 1092 Abs. 2 BGB unter den Voraussetzungen der §§ 1059a bis 1059d BGB für juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften.

Eine Ausnahme von dieser Ausnahme wiederum gilt gemäß § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB für juristische Personen oder rechtsfähige Personengesellschaften, sofern die beschränkt persönliche Dienstbarkeit dazu berechtigt, ein Grundstück für Anlagen zu den dort genannten, bestimmten Zwecken zu nutzen. Nicht ausdrücklich dort aufgeführt ist jedoch die Nutzung des Grundstücks zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Nach herrschender Kommentarliteratur sind solche Anlagen vom derzeitigen Wortlaut des Gesetzes daher auch nicht erfasst.

Dies führt dazu, dass für solche Anlagen das in § 1092 Abs. 2 BGB vorgeschriebene Verfahren nach §§ 1059a bis 1059d BGB durchzuführen ist, was unter anderem auch erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verursacht und komplizierte, vertragliche Ersatzlösungen erforderlich macht.

Das BMJ schlägt deswegen vor, den Ausnahmekatalog in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB, um solche Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu ergänzen sowie im Zuge dessen zugleich auch S. 1 neu zu fassen in Form einer nun enumerativen Aufzählung.

Stellungnahme

Die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) dankt dem BMJ für die Einbindung in die Diskussion zur Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümerversammlung sowie die Anpassung des Miet- und Sachenrechts an die Anforderungen für Erneuerbare-Energie-Anlagen und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

I.

Die BRAK begrüßt die Bestrebungen des Gesetzgebers, die Energiewende auch vor dem Hintergrund der geopolitischen Lage durch Rechts- und Verwaltungsvereinfachung zu fördern und damit im Interesse der davon betroffenen Bürger auch im Bereich der Nachhaltigkeit tätig zu werden.

II.

1. § 20 WEG

- a) Die BRAK begrüßt die geplante Gesetzesänderung. Durch die Aufnahme von § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG und die entsprechende Änderung in § 554 Abs. 1 S. 1 BGB werden die Gesetze (WEG und BGB) sinnvoll angeglichen. In der Rechtsprechung wurden Balkonkraftwerke zuletzt auf der Ebene der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und der Ebene Mieter-Vermieter (BGB) unterschiedlich behandelt:

Nach einer Entscheidung des AG Konstanz² zum WEG habe ein Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Anspruch auf Zustimmung zur Installation eines Balkonkraftwerks. Andererseits soll ein Mieter nach Ansicht des AG Stuttgart³ dem Anspruch seiner Vermieterin aus § 541 BGB auf Rückbau eines ohne Zustimmung installierten Balkonkraftwerks den Einwand aus § 242 BGB entgegenhalten können. Beide Entscheidungen setzten sich mit dem jeweiligen gesetzgeberischen Willen zum WEG und BGB auseinander und kamen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Die Gesetzesänderung wird zu einer Vereinheitlichung führen.

- b) Der Entwurf des geplanten § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG verzichtet bewusst auf eine technische Definition von Steckersolargeräten. Die Norm wird durch die Gesetzesbegründung⁴ hinreichend konkretisiert, die auf die technischen Normen des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE)/Forum Netztechnik/Netzbetrieb im VDE (FNN) verweist. Demnach sind Steckersolargeräte kleine PV-Anlagen bis maximal 600 Watt Wechselrichterleistung, die aus einem Photovoltaik-Modul, einem netzgekoppelten Wechselrichter, einer Anschlussleistung und einem Stecker zum Anschluss an Endstromkreise

² AG Konstanz, Urteil v. 09.02.2023 – 4 C 425/22 WEG

³ AG Stuttgart, Urteil v. 30.03.2021 – 37 C 2283/20

⁴ vgl. RefE, S. 12 f.

bestehen. Der VDE beabsichtigt, die technischen Anforderungen an Steckersolargeräte künftig in einer neu zu schaffenden Produktnorm detailliert zu regeln.

In der Praxis drohen daher keine Auslegungsprobleme.

- c) Der Gesetzgeber positioniert sich dahin, dass auch die Installation von Balkonkraftwerken an mehreren oder auch allen Einheiten keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage darstelle und daher kein Ausschlussgrund nach § 20 Abs. 4 bestehe.⁵ Die BRAK begrüßt den Umstand, dass die Gesetzesbegründung sich positioniert und damit Rechtsunsicherheiten für die Praxis vermeidet.
- d) Die Neuregelung räumt dem Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Zustimmung ein, sodass die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen einen Entscheidungsspielraum hat, § 20 Abs. 2 S. 2 WEG.

Der Balkonsolar e.V. und andere regten in einer gemeinsamen Stellungnahme an, in der Gesetzesbegründung aufzunehmen, dass sich die Ausführungsbestimmungen der Gemeinschaft auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränken sollten.

Die BRAK teilt diese Auffassung nicht. Die Entscheidungsmacht der Wohnungseigentümer hinsichtlich der baulichen Ausführung besteht nicht schrankenlos, sondern wird durch den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung beschränkt. Wie bereits bei Neufassung des § 20 Abs. 2 S. 2 WEG im Rahmen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) verzichtet der Gesetzgeber aufgrund der Vielgestaltigkeit denkbarer Fälle auf darüberhinausgehende Vorgaben.⁶ Der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung bringt die Interessen des bauwilligen Wohnungseigentümers einerseits und der Wohnungseigentümergeinschaft andererseits in einen angemessenen Ausgleich. Um den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Zustimmung zur Installation nicht durch Ausführungsvorgaben der Wohnungseigentümergeinschaft zu entwerten, wird es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, sich auf Vorgaben bestimmter Ausführungsvarianten, Fachhandwerkervorbehalte, Auflagen zu ergänzenden Versicherungen, Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben, Schutz- und Reinigungsmaßnahmen etc. zu beschränken.⁷

2. § 23 WEG

- a) Der geplante § 23 Abs. 2a WEG räumt der Wohnungseigentümergeinschaft eine flexible Beschlussfassung ein. Sie kann beschließen, dass Versammlungen rein digital durchgeführt werden oder durchgeführt werden können. Für die Wohnungseigentümergeinschaft ist es möglich, das digitale Format zu erproben, zu evaluieren und sich hierfür selbst einen Zeitraum zu setzen (längstens drei Jahre). Die Beschlussfassung erfolgt mit einer Dreiviertelmehrheit.

Das ist eine sinnvolle Ausgestaltung, die gleichzeitig die Präsenzversammlung als Regelfall beibehält.

- b) Die digitale Versammlung muss hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit der Präsenzversammlung vergleichbar sein. Technisch ist die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit) mitsamt der Möglichkeit der

⁵ vgl. RefE, S. 12

⁶ BT-Drs. 19/18791, S. 65

⁷ Dötsch in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 20 Rn. 195 f.

Wahrnehmung aller Rechte, also Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung und Stimmrecht, notwendig.⁸

Die BRAK nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Gesetzentwurf verhält sich nicht zu technischen und rechtlichen Fragen, die bereits im Rahmen der Einführung hybrider Wohnungseigentümersammlungen entstanden waren. Die virtuelle Versammlung sieht eine aktive Teilnahme vor, kein lediglich passives Beiwohnen „aus der Ferne“.

Die Vorgabe einer Videokonferenz schließt zwar die lediglich telefonische Teilnahme oder gar die Teilnahme über Messenger-Dienste aus. Unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sowie dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung muss ein geeigneter Kommunikationsweg gewählt werden, der den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft praktikabel ermöglicht, ihre Rechte wahrzunehmen. In der Literatur wird zum Teil der Einsatz speziell für Eigentümersammlungen entwickelter Online-Videokonferenzsysteme vorgeschlagen;⁹ gleichzeitig soll der Gemeinschaft oder Verwaltung jedoch freigestellt bleiben, ihr eigenes System zu betreiben.

Die BRAK regt daher an, dass die Gesetzesbegründung im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Anforderungen an die Software umreißt, um der Praxis eine Leitlinie zu geben, z. B. wie folgt:

„Die Auswahl geeigneter Software soll unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Aspekte, der Möglichkeit der Wohnungseigentümer, ihre Rechte wahrzunehmen, sowie dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit erfolgen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Auswahl in das pflichtgemäße Ermessen des Verwalters stellen.“

- c) Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, eine dem § 243 Abs. 3 AktG nachempfundene Regelung über die Anfechtungsmöglichkeiten bei technischen Störungen vorzusehen.

Dies ist auch nicht notwendig. Es ist nicht zu befürchten, dass Literatur und Rechtsprechung eine Reihe bisher ungeklärter Rechtsfragen zu technischen Störungen im Rahmen virtueller Versammlungen beantworten müssten. Die Literatur nimmt seit der Einführung von hybriden Versammlungen zu Recht an, dass im Wohneigentumsrecht der Sphärengedanke zu sachgerechten Ergebnissen führt. Zu unterscheiden ist danach, ob die Ursache in der Sphäre des Teilnehmers oder des Veranstalters fällt. Für technische Störungen aus dem Bereich des Wohnungseigentümers (Störungen der eigenen Internetverbindung, defekte Geräte usw.) trägt dieser die Verantwortung, sodass eine Anfechtbarkeit nicht in Betracht kommt. In der Sphäre der Gemeinschaft liegen hingegen Defekte der eingesetzten Software und Systeme.¹⁰

3. § 554 Abs. 1 S. 1 BGB

Die Ergänzung der privilegierten Maßnahmen um die Möglichkeit einer Stromerzeugung durch sogenannte »Steckersolargeräten« dürfte bei der Abwägung der wechselseitigen Interessen zwischen Vermieter und Mieter auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sein. Durch die Beibehaltung von

⁸ vgl. RefE, S. 14

⁹ Letzner, ZWE 2022, S. 115

¹⁰ Skauradszun/Kolb, ZMR 2022, 933; Dötsch in Bärmann: Wohneigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 23 Rn. 154 ff.

§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB und der dort vorzunehmenden Interessenabwägung ist auch in Zukunft sichergestellt, dass ein solcher Anspruch jedenfalls dann nicht bestehen dürfte, wenn der Vermieter wohnungseigentumsrechtlich daran gehindert ist, dem Verlangen des Mieters nachzukommen.

Die BRAK geht allerdings davon aus, dass die Ergänzung des § 554 Absatz 1 S. 1 BGB »steht und fällt« mit der entsprechenden Ergänzung in § 20 Abs. 2 S. 1 WEG, da das Ergebnis anderenfalls ein kontraproduktives Auseinanderklaffen wohnungseigentumsrechtlicher und mietrechtlicher Bestimmungen wäre.

Auch einer entsprechenden Ergänzung der Überschrift zu § 554 BGB steht nach Ansicht der BRAK (noch) nichts entgegen. Etwas anderes mag gelten, sollten in der Zukunft weitere Privilegierungen hinzukommen.

4. § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB

Die BRAK begrüßt ferner das Vorhaben des Gesetzgebers, durch entsprechende Einfügung in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB klarzustellen, dass die dort genannten Ausnahmen von dem Verfahren nach §§ 1059a bis 1059d BGB auch für solche Anlagen gelten, die erneuerbare Energie erzeugen. Dadurch kann die Errichtung solcher Anlagen erleichtert und beschleunigt werden. Dies dürfte nicht nur dem Interesse der Allgemeinheit gerade vor dem Hintergrund des aktuellen Klimawandels dienen, sondern auch einer erheblichen Entlastung für Wirtschaft und Verwaltung.

Die BRAK teilt ferner die Meinung des BMJ, wonach eine Erweiterung des § 1092 Abs. 3 BGB auf natürliche Personen nicht vorgenommen werden sollte, da das Eigentumsrecht anderenfalls mehr als nötig ausgehöhlt werden würde.

Die BRAK sieht schließlich auch in der nun geplanten enumerativen Aufzählung der Ausnahmetatbestände in § 1092 Abs. 3 S. 1 BGB eine begrüßenswerte Reform, weil diese Bestimmung damit verständlicher und übersichtlicher wird.

* * *