

Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 20/9890 –

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

- b) zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU
– Drucksache 20/6905 –

**Entwurf eines Gesetzes zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken
(BalKraftBeschG)**

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Bundesregierung stellt fest, dass Wohnungseigentümersammlungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz derzeit lediglich als Präsenzversammlungen abgehalten werden oder in hybrider Form stattfinden könnten, also als Präsenzveranstaltung mit Online-Teilnahmemöglichkeit. Sie verfolgt mit diesem Gesetzentwurf das Ziel, die Durchführung virtueller Wohnungseigentümersammlungen zu erleichtern, indem im Wohnungseigentumsgesetz eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen geschaffen wird.

Darüber hinaus sieht die Bundesregierung im Zuge der Energiewende und vor dem Hintergrund der geopolitischen Lage den Bedarf, die erneuerbaren Energien verstärkt auszubauen. Dieser Ausbau begegne in der Praxis verschiedenen

Hindernissen, die auch das Wohnungseigentumsrecht, das Mietrecht und das Recht der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten betreffen und insoweit beseitigt werden sollen. Problematisch sei unter anderem, dass im Wohnungseigentumsrecht die Installation von Steckersolargeräten in der Regel eine bauliche Veränderung darstelle, für die ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erforderlich sei. Im Mietrecht könne die Erlangung der Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters zur Installation eines Steckersolargerätes ebenfalls schwierig sein. Zur Vereinfachung sollen im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht unter anderem die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufgenommen werden. Ferner sollen die Ausnahmen von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert werden.

Zu Buchstabe b

Auch die Fraktion der CDU/CSU sieht in der Nutzung von Steckersolargeräten ein probates Mittel zur Reduzierung von Stromkosten und einen kostengünstigen Einstieg in die Nutzung erneuerbarer Energien. Sie verfolgt mit ihrem Gesetzentwurf das Ziel, Ansprüche für die eigenständige Installation von Steckersolargeräten auf bzw. an selbst genutzten Balkonen oder Terrassen durch Mieter und Wohnungseigentümer zu schaffen.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 20/9890 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP und der Gruppe Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Abwesenheit der Gruppe BSW.

Durch den Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen soll eine Übergangsvorschrift für die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen werden, die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die Umstellung auf die neue Rechtslage erleichtern soll.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 20/6905 mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Gruppe Die Linke bei Abwesenheit der Gruppe BSW.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 20/9890 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;
- b) den Gesetzentwurf auf Drucksache 20/6905 abzulehnen.

Berlin, den 3. Juli 2024

Der Rechtsausschuss

Elisabeth Winkelmeier-Becker
Vorsitzende

Daniel Rinkert
Berichtersteller

Dr. Jan-Marco Luczak^{*)}
Berichtersteller

Hanna Steinmüller
Berichterstellerin

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Fabian Jacobi
Berichtersteller

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

^{*)} Offenlegung gemäß § 49 Abgeordnetengesetz: Der Berichtsteller teilte mit, dass er als Hausverwalter tätig sei.

Zusammenstellung

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

– Drucksache 20/9890 –

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen	Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1	Artikel 1
Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes	Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes
Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. § 20 Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt geändert:	1. u n v e r ä n d e r t
a) In Nummer 3 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.	
b) Der Nummer 4 wird das Wort „und“ angefügt.	
c) Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 5 eingefügt:	
„5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“.	
2. Nach § 23 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:	2. u n v e r ä n d e r t
„(1a) Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen	

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>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 stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“</p>	
<p>3. In § 26a Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „und für Verbraucherschutz“ gestrichen.</p>	<p>3. u n v e r ä n d e r t</p>
	<p>4. Dem § 48 wird folgender Absatz 6 angefügt:</p>
	<p>„(6) Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.“</p>
<p style="text-align: center;">Artikel 2</p>	<p style="text-align: center;">Artikel 2</p>
<p style="text-align: center;">Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs</p>	<p style="text-align: center;">u n v e r ä n d e r t</p>
<p>Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:</p>	
<p>1. § 554 wird wie folgt geändert:</p>	
<p>a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:</p>	
<p style="text-align: center;">„§ 554</p>	
<p style="text-align: center;">Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte“.</p>	
<p>b) 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.</p>	

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
2. § 1092 Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:	
„Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, so ist die Dienstbarkeit übertragbar, wenn sie dazu berechtigt, ein Grundstück zu nutzen für	
1. Anlagen zur Nutzung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse,	
2. Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff,	
3. Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen,	
4. Telekommunikationsanlagen,	
5. Anlagen zum Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder	
6. Straßenbahn- oder Eisenbahnanlagen.“	
Artikel 3	Artikel 3
Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche	u n v e r ä n d e r t
Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:	

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]	
Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen	
§ 1092 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der seit dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist nur auf beschränkte persönliche Dienstbarkeiten anzuwenden, für die die Eintragungsbewilligung nach dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] notariell beurkundet oder öffentlich beglaubigt wird.“	
Artikel 4	Artikel 4
Inkrafttreten	Inkrafttreten
Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.	Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Bericht der Abgeordneten Daniel Rinkert, Dr. Jan-Marco Luczak, Hanna Steinmüller, Katharina Willkomm und Fabian Jacobi*Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt***A. Allgemeiner Teil****I. Überweisung**

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 20/9890** in seiner 147. Sitzung am 18. Januar 2024 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen und an den Ausschuss für Klimaschutz und Energie zur Mitberatung überwiesen. Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung hat sich gutachtlich beteiligt.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 20/6905** in seiner 106. Sitzung am 25. Mai 2023 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung sowie an den Wirtschaftsausschuss, an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen und an den Ausschuss für Klimaschutz und Energie zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 20/9890 in seiner 79. Sitzung am 3. Juli 2024 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP und der Gruppe BSW gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Abwesenheit der Gruppe Die Linke die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP auf Ausschussdrucksache 20(6)110 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP und der Gruppe BSW gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Abwesenheit der Gruppe Die Linke angenommen.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 20/9890 in seiner 75. Sitzung am 3. Juli 2024 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Abwesenheit der Gruppe Die Linke die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP auf Ausschussdrucksache 20(6)110 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und AfD bei Abwesenheit der Gruppe Die Linke angenommen.

Der **Ausschuss für Klimaschutz und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 20/9890 in seiner 115. Sitzung am 3. Juli 2024 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP und der Gruppe Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP auf Ausschussdrucksache 20(6)110 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP und der Gruppe Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD angenommen.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 20/9890 in seiner 55. Sitzung am 17. Januar 2024 befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes gegeben sei. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich hinsichtlich folgender

Leitprinzipien einer nachhaltigen Entwicklung, Sustainable Development Goals (SDGs) und Indikatoren: Leitprinzip 1 – Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden, Leitprinzip 3 – Natürliche Lebensgrundlagen erhalten, Leitprinzip 5 – Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern, SDG 7 – Bezahlbare und saubere Energie, SDG 16 – Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen, Indikator 7.2.b – Anteil des Stroms aus erneuerbaren Energiequellen am Bruttostromverbrauch, Indikator 16.3.a – Corruption Perception Index in Deutschland. Die Aussagen zur Einhaltung der bestimmten Nachhaltigkeitsziele seien plausibel. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

Zu Buchstabe b

Der **Wirtschaftsausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 20/6905 in seiner 80. Sitzung am 3. Juli 2024 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Gruppe Die Linke die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 20/6905 in seiner 79. Sitzung am 3. Juli 2024 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU und der Gruppe BSW bei Abwesenheit der Gruppe Die Linke die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 20/6905 in seiner 75. Sitzung am 3. Juli 2024 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Abwesenheit der Gruppe Die Linke die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Klimaschutz und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 20/6905 in seiner 91. Sitzung am 13. Dezember 2023 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Zu den Buchstaben a und b

Der Rechtsausschuss hat in seiner 84. Sitzung am 17. Januar 2024 einstimmig beschlossen, zu den Vorlagen auf Drucksache 20/9890 und 20/6905 eine öffentliche Anhörung durchzuführen, die er in seiner 88. Sitzung am 19. Februar 2024 durchgeführt hat. Hieran haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Dr. Oliver Elzer	Richter am Kammergericht Stellvertretender Vorsitzender des 10. Zivilsenats Richter am Anwaltsgerichtshof in Berlin
Jost Emmerich	Richter am Oberlandesgericht München
Gabriele Heinrich	Wohnen im Eigentum e. V., Bonn
Simone Herpich	Vorsitzende des Vereins Balkon.Solar e. V., Merzhausen
Martin Kaßler	Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland), Berlin Geschäftsführer
Sabine Schuhmann	Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Rechtsanwältin
Urs Markus Taube	Rechtsanwalt, Fürth
Dr. Valentin Todorow	Bundesrechtsanwaltskammer; Ausschuss Schuldrecht Rechtsanwalt, Berlin
Dr. Kai Warnecke	Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 88. Sitzung vom 19. Februar 2024 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen sowie auf die Aufzeichnung der Sitzung in der Mediathek des Deutschen Bundestages verwiesen.

Zu der Vorlage auf Drucksache 20/9890 lag dem Ausschuss eine Petition vor.

In seiner 112. Sitzung am 3. Juli 2024 hat der Rechtsausschuss die Vorlagen auf Drucksachen 20/9890 und 20/6905 abschließend beraten.

Zu Buchstabe a

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP und der Gruppe Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Abwesenheit der Gruppe BSW die Annahme des Gesetzentwurfs der Bundesregierung auf Drucksache 20/9890 in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, den die Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP in den Rechtsausschuss eingebracht haben und der mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP und der Gruppe Die Linke gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und AfD bei Abwesenheit der Gruppe BSW angenommen wurde.

Zu Buchstabe b

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und AfD gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Gruppe Die Linke bei Abwesenheit der Gruppe BSW, den Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU auf Drucksache 20/6905 abzulehnen.

Zu den Buchstaben a und b

Die **Fraktion der FDP** lobte den Gesetzentwurf der Bundesregierung als weiteren Schritt zu mehr Digitalisierung und warb um eine breite Mehrheit. Durch die Neuregelungen werde Wohnungseigentümern die Möglichkeit gegeben, das bevorzugte Versammlungsformat für Wohnungseigentümerversammlungen zu bestimmen. Der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen adressiere Bedenken aus der öffentlichen Anhörung und stelle sicher, dass weniger technikaffine Menschen im Falle eines Beschlusses nach § 23 Absatz 1a Wohnungseigentumsgesetz-E nicht von der Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen ausgeschlossen würden, indem bis einschließlich 2028 grundsätzlich mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen sei. Dieser Zeitraum ermögliche es auch, die Ergebnisse der im Jahr 2027 vorgesehenen Evaluation des Wohnungseigentümergegesetzes auszuwerten. Durch den Gesetzentwurf werde ferner ein niedrighschwelliges Angebot für die Nutzung von Steckersolargeräten geschaffen, damit Mieter und Wohnungseigentümer einen eigenen Beitrag zum Klimaschutz leisten könnten.

Auch die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** begrüßte den Gesetzentwurf der Bundesregierung als weiteren sinnvollen Schritt. Die erleichterte Nutzung von Steckersolargeräten sei ein weiterer Baustein, um die Energieproduktion in Deutschland klimaneutral zu gestalten und entspreche dem Wunsch zahlreicher Menschen in Deutschland.

Die **Fraktion der CDU/CSU** zeigte sich erfreut, dass die Koalitionsfraktionen den Vorschlägen aus dem schon länger vorliegenden Gesetzentwurf der Unionsfraktion offenbar folge und unter anderem die divergierende Rechtslage im Bereich des Mietrechts und des Wohnungseigentumsgesetzes zur Installation von Steckersolargeräten harmonisieren wolle. Im Hinblick auf die Möglichkeit der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung sei es bedauerlich, dass die Koalitionsfraktionen den geplanten Fortschritt durch den eigenen Änderungsantrag ausbremsen. Der ganz überwiegende Teil der Menschen sei bereits jetzt in der Lage, an virtuellen Versammlungen teilzunehmen. Der Minderheitenschutz werde durch das Erfordernis der Dreiviertelmehrheit für den Beschluss nach § 23 Absatz 1a Wohnungseigentumsgesetz-E und dem wohnungseigentumsrechtlichen Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung ausreichend sichergestellt. Hinzu komme, dass das virtuelle Format mobilitätseingeschränkten Menschen oder solchen, die weit von ihrer Immobilie entfernt wohnten, die Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung erleichtere. Vor diesem Hintergrund werde die Fraktion der CDU/CSU dem Gesetzentwurf der Bundesregierung in geänderter Fassung zustimmen, nicht jedoch dem Änderungsantrag.

Die **Fraktion der AfD** Die Fraktion der AfD kündigte an, die Gesetzentwürfe abzulehnen. Sie sehe die vom Gesetzgeber forcierte Verdrängung von Präsenzversammlungen durch rein virtuelle Formate grundsätzlich kritisch und so auch hier. Der Änderungsantrag helfe dem nicht ab, da es sich nur um einen zeitlichen Aufschub der

betreffenden Regelung handele und Verstöße gegen die Pflicht zur Versammlung in Präsenz auch sanktionslos seien. Eine Privilegierung von sogenannten Steckersolargeräten, um deren Installation auch gegen den Willen von Miteigentümern bzw. Vermietern zu erzwingen, lehne sie als unangemessenen Eingriff in das Eigentum ebenfalls ab.

Die **Fraktion der SPD** erläuterte, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer in die Lage versetze, zukunftsfähiger und rechtssicher handeln zu können. Die Möglichkeit zur Installation von Steckersolargeräten entspreche dem Wunsch vieler Menschen, einen eigenen Beitrag zur Energiewende zu leisten und ihre Stromkosten senken zu können. Die befristete Regelung im Änderungsantrag Sorge für einen guten und rechtssicheren Ausgleich zwischen dem schon jetzt bestehenden Bedürfnis nach virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen einerseits und den Belangen von weniger technikaffinen Menschen andererseits.

Die **Gruppe Die Linke** unterstützte den zugrundeliegenden Gedanken der Entbürokratisierung und Digitalisierung und kündigte an, dem Gesetzentwurf der Bundesregierung sowie dem Änderungsantrag zuzustimmen. Im Gegensatz zur Unionsfraktion sehe sie den Änderungsantrag durchaus als Verbesserung an, weil der Zugang zu Wohnungseigentümerversammlungen für alle gewährleistet sein müsse und dies im Hinblick auf das virtuelle Format gegenwärtig noch nicht der Fall sei.

B. Besonderer Teil

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 20/9890 verwiesen.

Der Ausschuss hält es für erforderlich, eine Übergangsvorschrift für die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen zu schaffen, um den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die Umstellung auf die neue Rechtslage zu erleichtern.

Über diese Änderungen hinaus weist der Ausschuss auf Folgendes hin:

1. Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

Wie alle Beschlüsse der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer muss auch ein Beschluss über die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, vergleiche § 18 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Wird die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen mit qualifizierter Mehrheit beschlossen, ist auf einen angemessenen Minderheitenschutz zu achten. Einzelne Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer dürfen durch einen Beschluss über die Gestattung beziehungsweise Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen nicht unbillig benachteiligt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer technisch nicht in der Lage sind, an virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen teilzunehmen, oder ob sie virtuelle Versammlungen lediglich nicht für das am besten geeignete Versammlungsformat halten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine unbillige Benachteiligung nicht nur bei virtuellen Versammlungen, sondern auch bei Präsenzversammlungen zu prüfen ist. Beispielsweise ist es möglich, dass Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer wegen körperlicher Beeinträchtigungen ihre Wohnung nicht verlassen und deswegen nicht an Präsenzversammlungen teilnehmen können.

In der Praxis mag es sich anbieten, Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die mitteilen, für die Teilnahme an virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen technische Unterstützung zu benötigen, seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Unterstützung anzubieten, die es ihnen ermöglicht, an der virtuellen Versammlung in vergleichbarer Weise wie an einer Präsenzversammlung teilzunehmen. In Betracht kommt beispielsweise die Möglichkeit zur Teilnahme in den Geschäftsräumen des Verwalters (sofern diese Räume angesichts Entfernung und Beschaffenheit dafür geeignet sind), die Teilnahme bei einer Miteigentümerin oder einem Miteigentümer, die Bereitstellung eines Teilnahmeraums oder technische Unterstützung in der Wohnung des betroffenen Wohnungseigentümers. Die Frage der Unterstützung sollte bereits bei der Beschlussfassung erörtert werden, sofern entsprechender Bedarf angemeldet wird. Der Beschluss über die Durchführung bzw. Gestattung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen kann vorsehen, dass Unterstützungsmaßnahmen anzubieten sind.

2. Privilegierung von Steckersolargeräten im Wohnungseigentums- und Mietrecht

a) Keine Aushöhlung des Anspruchs durch Vorgaben über das „Wie“ der Installation

Der Ausschuss weist darauf hin, dass der Anspruch auf die Installation von Steckersolargeräten nicht durch überzogene Vorgaben über das „Wie“ der Installation ausgehöhlt werden darf.

Ungeachtet der Tatsache, dass öffentlich-rechtliche Vorgaben bei der ordnungsmäßigen Verwaltung stets zu berücksichtigen sind, ist es nicht zulässig, durch zu weitreichende Vorgaben zum „Wie“ letztlich die Installation eines Steckersolargerätes zu verhindern. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22 bestätigt, dass ein Anspruch auf eine privilegierte Maßnahme im Rahmen eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses regelmäßig besteht, wenn die verlangte bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke dient.

b) Sichtbar installierte Steckersolargeräte sind von der Privilegierung erfasst

§ 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG-E ist hinsichtlich etwaiger Standorte für die Installation bewusst offen formuliert, um der Praxis möglichst weite Entscheidungsmöglichkeiten einzuräumen.

Eine sichtbare Installation von Steckersolargeräten ist in der Praxis der Regelfall. Dieser Fall wird von § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG-E erfasst.

Der Ausschuss geht davon aus, dass Steckersolargeräte grundsätzlich auch auf Terrassen und Grünflächen installiert werden können. Wie bei allen privilegierten Vorhaben des § 20 Absatz 2 WEG obliegt es auch bei Steckersolargeräten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, über das „Wie“ der Installation zu entscheiden. Zu diesem „Wie“ gehört auch der Installationsort.

Auch bei der sichtbaren Installation von Steckersolargeräten liegt in der Regel keine grundlegende Umgestaltung im Sinne von § 20 Absatz 4 WEG vor, und zwar selbst dann nicht, wenn solche Geräte bei mehreren oder gar allen Einheiten installiert werden.

c) Fälle der Installation von Steckersolargeräten, die keine bauliche Veränderung darstellen

Eine Ergänzung des § 14 WEG für Fälle der Installation von Steckersolargeräten, die keine bauliche Veränderung darstellen, ist nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Anbringung von Steckersolargeräten in der Regel mit einem Substanzeingriff verbunden sein wird und damit eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Absatz 1 WEG vorliegt. Dies gilt auch bei einer Anbringung mit Schellen, wenn beispielsweise Leitungen verlegt oder Steckdosen angebracht werden müssen.

Auch ohne einen solchen Substanzeingriff stellt nach der herrschenden Meinung in der Literatur auch eine optische Veränderung des Erscheinungsbildes in der Regel eine bauliche Veränderung dar. Dies ist allerdings umstritten. Diese Streitfrage soll durch den vorliegenden Gesetzentwurf weder geregelt noch entschieden werden. Die Installation von Steckersolargeräten führt damit auch künftig nicht notwendigerweise zu einer baulichen Veränderung. Abhängig von den Umständen des Einzelfalls kann es sich bei der Installation eines Steckersolargerätes auch um einen bloßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums handeln, dessen Zulässigkeit nach § 16 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 14 WEG zu beurteilen ist.

Nach § 14 Absatz 1 Nummer 2 WEG sind die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer verpflichtet, Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, aus denen ihnen keine über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteile erwachsen. Aus der Privilegierung von Steckersolargeräten in § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 WEG-E ist ersichtlich, dass die Anbringung von Steckersolargeräten gerade kein solcher Nachteil ist. Wenn schon die mit einem Substanzeingriff verbundene Installation zulässig ist, gilt für die Anbringung ohne Substanzeingriff bei der Wertung nach § 14 WEG nichts anderes.

d) Keine gesetzliche Einschränkung von Rückbauansprüchen der Vermieterinnen und Vermieter erforderlich

Eine Regelung zur Einschränkung etwaiger Rückbauansprüche der Vermieterinnen und Vermieter ist nicht erforderlich.

Typischerweise werden sich Mieterinnen und Mieter bereits im Vorfeld der Installation mit ihren Vermieterinnen und Vermietern darauf einigen, wie im Falle eines Auszugs hinsichtlich des Steckersolargerätes vorzugehen ist. Im Übrigen ist zwischen der zu schaffenden Infrastruktur und dem Steckersolargerät als solchem zu unterscheiden:

Die zu schaffende Infrastruktur wird nur in seltenen Fällen aufwändig sein. In der Regel wird es um die Anbringung einer Außensteckdose am Balkon gehen. Vermieterinnen und Vermieter dürften bei Beendigung des Mietverhältnisses Interesse am Fortbestand von fachgerecht installierten Außensteckdosen haben und daher auf den Rückbau verzichten. Einem etwaigen Rückbauverlangen kann zudem unter Umständen ein Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) entgegengehalten werden. Ein treuwidriges Rückbauverlangen kann insbesondere dann in Betracht zu ziehen sein, wenn die fachgerecht geschaffene Infrastruktur auch nach dem Auszug weiter genutzt werden kann und der Rückbau mit einem erheblichen Beseitigungsaufwand einher geht (vergleiche Drucksache 19/18791, S. 87 unter Hinweis auf Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 19. Dezember 1991 – 6 U 108/90, Randnummer 181, zitiert nach juris).

Das Steckersolargerät als solches ist ein elektrisches Gerät, das die Mieterin oder der Mieter beim Auszug wie jedes andere Gerät grundsätzlich mitnehmen muss.

e) Dach-Photovoltaikanlagen

Eine Privilegierung von Dach-Photovoltaikanlagen in § 20 Absatz 2 WEG ist nicht erforderlich.

Der Betrieb und die Nutzung von Dach-Photovoltaikanlagen durch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer begegnete bis vor Kurzem nicht unerheblichen steuerrechtlichen und energierechtlichen Schwierigkeiten, die aber zwischenzeitlich behoben wurden. Im Steuerrecht wurde die sogenannte Mieterstromproblematik durch das Jahressteuergesetz 2022 gelöst. Im Energierecht sieht das Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung die Schaffung einer sogenannten Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung vor (§ 42b des Energiewirtschaftsgesetzes – EnWG). Die bislang für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer bestehenden praktischen Schwierigkeiten beim gemeinsamen Betrieb von Photovoltaikanlagen werden dadurch beseitigt. Für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer sieht § 42b Absatz 6 EnWG vor, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer eine Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung beschließen können.

Es ist zu erwarten, dass diese Änderungen im Steuer- und Energierecht dazu führen werden, dass Gemeinschaften der Wohnungseigentümer die Installation von Dach-Photovoltaikanlagen verstärkt beschließen werden, ohne dass es einer Privilegierung dieser Anlagen bedarf. Ob sich diese Erwartung erfüllt, wird sorgfältig zu beobachten sein. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der für das Jahr 2027 vorgesehenen Evaluation der WEG-Reform 2020 auch geprüft werden, ob Bedarf für eine Privilegierung von Dach-Photovoltaikanlagen besteht.

3. Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten

Eine ergänzende Klarstellung im Normtext von § 1092 Absatz 3 BGB, dass auch Unterlassungs- und Ausschlussdienstbarkeiten erfasst sind, ist nicht erforderlich.

§ 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB erfasst auch ohne eine solche Ergänzung Ausschluss- und Unterlassungsdienstbarkeiten an dem Anlagegrundstück oder an Nachbargrundstücken. Der Wortlaut des § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB-E spricht von einer Dienstbarkeit, die dazu berechtigt, „ein Grundstück zu nutzen“. Dies stellt eine bewusste Veränderung gegenüber der bisherigen Gesetzesfassung („ein Grundstück zu benutzen“) dar. Dadurch wird klar gestellt, dass § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB nicht lediglich Benutzungsdienstbarkeiten im Sinne von § 1018 Variante 1 BGB zum Gegenstand hat. § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB erfasst vielmehr jede Dienstbarkeit, die dazu dient, ein Grundstück in einem wirtschaftlichen Sinne für eine privilegierten Anlage nutzbar zu machen.

Zu Artikel 1 Nummer 4 – § 48 Absatz 6 WEG-E

In § 48 WEG soll ein neuer Absatz 6 aufgenommen werden, der vorsieht, dass bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen ist, wenn die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a WEG-E fassen. Auf die Durchführung dieser Präsenzversammlung können die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer durch einstimmigen Beschluss verzichten.

Durch diese Übergangsregelung soll den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern die Umstellung auf virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen erleichtert werden.

Die Übergangsregelung erfasst nur virtuelle Versammlungen, die auf der Grundlage einer entsprechenden Beschlussfassung nach § 23 Absatz 1a WEG-E durchgeführt werden, nicht auch solche, die auf einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer beruhen. Denn im Falle der schon bislang möglichen vereinbarten virtuellen Versammlungen besteht kein Grund, die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer zur Durchführung von Präsenzversammlungen zu verpflichten.

Da kein Grund ersichtlich ist, auch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer zur Durchführung von Präsenzversammlungen zu verpflichten, bei denen keine Wohnungseigentümerin bzw. kein Wohnungseigentümer Interesse an solchen Präsenzversammlungen hat, sieht der Vorschlag vor, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer hierauf durch einstimmigen Beschluss verzichten können. Für den Verzicht ist also eine weitere Beschlussfassung erforderlich. Einstimmigkeit in der Wohnungseigentümerversammlung bedeutet, dass keine Gegenstimme gegen den Beschlussantrag abgegeben wird.

In zeitlicher Hinsicht sieht die Übergangsregelung vor, dass bis einschließlich 2028 jährlich mindestens eine Präsenzversammlung durchgeführt werden muss. Insofern wird ein Zusammenhang mit der für 2027 vorgesehenen Evaluation der WEG-Reform hergestellt. Dieser Zeitrahmen ermöglicht es, die Ergebnisse der für 2027 vorgesehenen Evaluation angemessen auszuwerten. Der Ausschuss geht davon aus, dass die Ergebnisse der Evaluation im Jahr 2027 so rechtzeitig vorgelegt werden, dass ein sich daran anschließendes Gesetzgebungsverfahren noch im Jahr 2028 im Deutschen Bundestag abgeschlossen werden kann.

Die Regelung sieht ausdrücklich vor, dass ein Verstoß gegen die Pflicht zur jährlichen Durchführung einer Präsenzversammlung nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit von Beschlüssen führt, die in virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen gefasst wurden. Dadurch werden Rechtsunsicherheit und etwaige erhebliche Nachteile und Zusatzkosten für die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer vermieden.

Berlin, den 3. Juli 2024

Daniel Rinkert
Berichterstatte

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatte

Hanna Steinmüller
Berichterstatte

Katharina Willkomm
Berichterstatte

Fabian Jacobi
Berichterstatte