

Steckersolargeräte, virtuelle Eigentümerversammlungen u.a.: Fragen zum Gesetzentwurf¹ der Bundesregierung

I. Worum geht es bei dem Vorhaben?

- **Steckersolargeräte** können einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende leisten. Die Bundesregierung möchte deshalb rechtliche Hürden für den Einsatz dieser Geräte abbauen. Hierzu sollen das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Mietrecht punktuell fortentwickelt werden: Die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte soll jeweils in den Katalog der sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen aufgenommen werden.
- **Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen** können eine praktische Alternative zu Versammlungen in Präsenz darstellen. Die Bundesregierung möchte deshalb die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen erleichtern. Auch hierzu soll das WEG punktuell fortentwickelt werden.
- Bei der Nutzung von Grundstücken für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien spielen **beschränkte persönliche Dienstbarkeiten** eine wichtige Rolle. Sie sind grundsätzlich nicht übertragbar. Das bereitet in der Praxis Probleme, wenn der Anlagenbetreiber wechselt. Derzeit behilft man sich mit komplizierten vertraglichen Lösungen. Die Notwendigkeit derartiger Ersatzlösungen soll entfallen. Hierzu soll im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) eine neue Ausnahme vom Grundsatz der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten geschaffen werden.

II. Steckersolargeräte im Wohnungseigentumsrecht

1. Was ist ein Steckersolargerät?

Steckersolargeräte sind Photovoltaik-Systeme, mittels derer in Privathaushalten Strom für den Eigenbedarf produziert werden kann. Sie bestehen in der Regel aus einem oder zwei Photovoltaik-Modulen, einem netzgekoppelten Wechselrichter (Komponente zur Umwandlung von Gleichstrom in Wechselstrom), einer Anschlussleitung und einem Stecker zum Anschluss an Endstromkreise. Weitere gängige Bezeichnungen für Steckersolargeräte sind z.B.: Balkonkraftwerk, Mini-Solaranlage und steckerfertige PV-Anlage.

¹ Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen.

Die maßgeblichen technischen Normen für Steckersolargeräte werden überwiegend vom VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik und Informationstechnik e.V.) gesetzt. Unter Steckersolargeräten werden gemäß den derzeit geltenden technischen Normen Photovoltaikanlagen bis maximal 600 Watt Wechselrichterleistung verstanden. Die vorgeschlagene Regelung im WEG verzichtet bewusst auf konkrete technische Vorgaben, weil sich solche Vorgaben angesichts des technischen Fortschritts sowie sich ändernder Normen und Definitionen schnell als überholt erweisen könnten.

2. Wie wird ein Steckersolargerät installiert?

Ein Steckersolargerät benötigt einen Anschluss an einen Endstromkreis. In der Regel muss zudem das Solarpanel befestigt werden. Einzelheiten hängen von den konkreten Gegebenheiten ab. Derzeit setzt eine normgerechte Anwendung eine spezielle Energiesteckdose (Wieland-Steckdose) voraus. Maßgeblich ist auch insoweit das Regelwerk des VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik und Informationstechnik e.V.). Der VDE hat sich in einem Positionspapier vom 11. Januar 2023 dafür ausgesprochen, den herkömmlichen Schuko-Stecker für die Einspeisung bis zu einer Systemgesamtleistungsgrenze von 800 Watt zu dulden.

3. Was müssen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer derzeit bei der Installation eines Steckersolargeräts beachten?

Die Installation eines Steckersolargerätes stellt im Regelfall eine bauliche Veränderung im Sinne von § 20 WEG dar. Selbst wenn kein Substanzeingriff erfolgt (etwa bei bereits vorhandener Steckdose und der Befestigung mittels Schellen am Balkongeländer), ist wegen der optischen Veränderung des Gebäudes in der Regel von einer baulichen Veränderung auszugehen. Aus diesem Grund bedarf ihre Installation der Gestattung durch die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer. Hierfür genügt seit der WEG-Reform des Jahres 2020 eine einfache Mehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung. Erforderlich ist nicht nur eine Entscheidung, ob überhaupt ein Steckersolargerät installiert werden darf, sondern – im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung – auch darüber, wie das zu geschehen hat.

4. Was soll künftig für Steckersolargeräte im WEG gelten?

Steckersolargeräte sollen in den Katalog der sog. privilegierten baulichen Veränderungen in § 20 Absatz 2 WEG aufgenommen werden. Das hat zur Folge, dass Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig die Gestattung der Installation eines Steckersolargeräts verlangen können („Ob“). Was das „Wie“ der

Installation anbelangt, so bleibt es dabei, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer darüber im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen haben (siehe dazu sogleich).

5. Können Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer Steckersolargeräte in Zukunft ohne vorherige Absprache installieren?

Nein. Trotz der Aufnahme der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sog. privilegierten baulichen Veränderungen bleibt es bei dem Grundsatz: Kein Bauen ohne Beschluss der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer. Es besteht aber ein Anspruch auf die Gestattung des „Ob“. Daneben muss im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung über das „Wie“ entschieden werden.

6. Kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer Vorgaben machen, wie das Steckersolargerät auszusehen hat und zu installieren ist?

Das hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Entscheidung über das „Wie“ obliegt im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Wer ein Steckersolargerät installieren will, hat in der Regel keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung. Bei der Entscheidung über das „Wie“ hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Ermessensspielraum. Nicht zulässig ist es, durch überzogene Vorgaben zum „Wie“ letztlich die Installation zu verhindern.

7. Hat die Installation eines Steckersolargerätes durch eine Wohnungseigentümerin oder einen Wohnungseigentümer Nachteile für die übrige Hausgemeinschaft? Ist die Installation oder der Betrieb mit Lärm verbunden? Gibt es Sicherheitsrisiken? Kann von einem Steckersolargerät eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Gebäudes ausgehen?

Lärm ist allenfalls kurzfristig und in geringem Umfang bei der Installation des Gerätes denkbar. Bei fachgerechter Installation ist nicht mit Sicherheitsrisiken zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass Steckersolargeräte in der Regel gut sichtbar am Gebäude angebracht werden und somit Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebäudes haben. Es ist eine individuelle Frage, ob dies als positiv oder negativ wahrgenommen wird. Nicht auszuschließen sind im Übrigen ein gewisser Einfluss auf die Lichtverhältnisse von Nachbarwohnungen sowie die Entstehung kurzzeitiger Blendeffekte. Hierbei kommt es auf die konkrete Situation im Einzelfall an. In der Regel wird es sich dabei nicht um unbillige Benachteiligungen der betroffenen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer handeln.

Generell gilt: Auch privilegierte bauliche Veränderungen müssen nach dem WEG angemessen sein. Sie sind nicht zulässig, sofern sie die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder eine Wohnungseigentümerin oder einen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen. Dies wird bei der Installation von Steckersolargeräten aber in der Regel nicht der Fall sein.

8. Was gilt, wenn das Haus unter Denkmalschutz steht: Ist trotzdem die Installation eines Steckersolargeräts möglich?

An den Vorgaben des Denkmalschutzes ändert sich durch das Gesetz nichts: Die Installation eines Steckersolargeräts darf auch künftig nur unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes erfolgen.

9. Können beliebig viele Anlagen installiert werden?

Nein, pro Zähler darf nur ein einziges Steckersolargerät angeschlossen werden.

10. Was können Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer machen, wenn ihre Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Installation eines Steckersolargerätes ablehnt?

In diesem Fall besteht die Möglichkeit, den ablehnenden Beschluss mittels einer Anfechtungsklage gerichtlich anzugreifen und zudem zu beantragen, dass das Gericht den verweigten Beschluss fasst (Beschlussersetzungsklage).

11. Wer trägt die Kosten für das Steckersolargerät?

Die Kosten für das Steckersolargerät hat die Wohnungseigentümerin oder der Wohnungseigentümer zu tragen, die oder der das Steckersolargerät installieren möchte. Nur dieser Person gebühren dann auch die Nutzungen, also das Recht, das Steckersolargerät zu gebrauchen.

12. Welchen Kosten und Nutzen haben Steckersolargeräte für ihre Betreiberinnen und Betreiber?

Die Kosten für ein Steckersolargerät und dessen Installation variieren je nach Einzelfall. Standard-Steckersolargeräte kosten derzeit je nach Leistung ca. zwischen 400 Euro und 1000 Euro. Hinzu kommen etwaige Kosten für die Installation und den Anschluss an das Endstromnetz.

Steckersolargeräte stellen eine gute Möglichkeit dar, sich zumindest teilweise selbst mit Solarstrom versorgen zu können. Der wirtschaftliche Nutzen von Steckersolargeräten hängt von verschiedenen Faktoren ab: Hierzu zählen insbesondere die Leistung des Gerätes, der

Standort (Ausrichtung der Anlage, Verschattung, Sonnenscheindauer), das Stromnutzungsverhalten der betreibenden Person und der aktuelle Strompreis des Stromversorgers.

Weil Steckersolargeräte CO₂ einsparen, leisten ihre Betreiberinnen und Betreiber einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

13. Welchen gesellschaftlichen Nutzen haben Steckersolargeräte? Welchen Beitrag können sie zur Energiewende leisten?

Steckersolargeräte erhöhen den Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien und leisten damit einen Beitrag zur Energiewende. Sie geben der oder dem Einzelnen die Möglichkeit, sich aktiv an der Energiewende zu beteiligen und fördern insoweit die gesellschaftliche Akzeptanz der Energiewende.

III. Steckersolargeräte im Mietrecht

1. Was müssen Mieterinnen und Mieter derzeit beachten, wenn sie ein Steckersolargerät installieren wollen?

Haben die Mietvertragsparteien keine vertragliche Regelung hierzu getroffen, so kann die Installation eines Steckersolargeräts die Erlaubnis des Vermieters oder der Vermieterin voraussetzen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn mit der Installation des Steckersolargeräts die bauliche Substanz der Mietsache verändert wird, z.B. in Zusammenhang mit der Befestigung des Solarpanels oder dem Verlegen neuer Leitungen.

2. Was gilt künftig, wenn Mieterinnen und Mieter ein Steckersolargerät installieren wollen?

Steckersolargeräte sollen in den Katalog der privilegierten baulichen Veränderungen in § 554 BGB aufgenommen werden: Mieterinnen und Mieter sollen künftig also vom Vermieter oder von der Vermieterin grundsätzlich verlangen können, dass ihnen die gegebenenfalls notwendige bauliche Veränderung zur Installation des Geräts gestattet wird. Es wird also ein Gleichlauf mit dem WEG hergestellt.

3. Müssten Vermieterinnen und Vermieter die Installation eines Steckersolargeräts künftig in jedem Fall gestatten?

Nein. Ein Anspruch des Mieters oder der Mieterin auf Erlaubnis besteht nicht, wenn die Installation des Steckersolargeräts dem Vermieter oder der Vermieterin nicht zugemutet wer-

den kann. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit sind auch mieterseitige Interessen zu berücksichtigen. Öffentlich-rechtliche Vorgaben (zum Beispiel solche des Denkmalschutzrechts) sind in jedem Fall zu beachten. An diesen ändert das Gesetz nichts.

4. Stellt die Privilegierung von Steckersolargeräten im Mietrecht nicht einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht dar?

Nein. Der Schutz des Eigentums bleibt gewahrt. Von Steckersolargeräten werden Eigentümerinteressen im Allgemeinen nur in einem zumutbaren Maß beeinträchtigt. Mieter und Mieterinnen haben im Übrigen keinen Anspruch auf Erlaubnis der Installation eines Steckersolargeräts, wenn die Installation dem Vermieter oder der Vermieterin im konkreten Fall nicht zugemutet werden kann. Außerdem müssen sie bei der Installation alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben beachten. Das Mietrecht kennt schon heute vergleichbare Ansprüche der Mieter und Mieterinnen: So gibt es auch einen Anspruch auf Erlaubnis des barrierefreien Umbaus sowie auf Installation einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge. Steckersolargeräte haben einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen. Deshalb ist es stimmig, für sie einen vergleichbaren Anspruch vorzusehen.

5. Was gilt, wenn es sich bei der gemieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung im Sinne des WEG handelt?

Handelt es sich bei der gemieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung, ist zu beachten, dass die Errichtung eines Steckersolargeräts auch einer Gestattung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf. In diesem Fall kann die Mieterin oder der Mieter bei Bestehen eines Anspruchs auf die Erlaubnis zur Errichtung eines Steckersolargeräts künftig verlangen, dass die Vermieterin oder der Vermieter eine entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer herbeizuführen versucht. Die Vermieterin oder der Vermieter hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig einen Anspruch auf das „Ob“ der Installation. Über das „Wie“ beschließen die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

IV. Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen

1. Welche Formate sind für die Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen grundsätzlich möglich?

Es ist möglich, eine Wohnungseigentümerversammlung als reine Präsenzversammlung, als Präsenzversammlung mit der Möglichkeit zur Online-Teilnahme („hybride Wohnungseigentümerversammlung“) oder als reine Online-Versammlung („virtuelle Wohnungseigentümerversammlung“) durchzuführen.

2. Unter welchen Voraussetzungen sind virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen schon heute möglich?

Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer können eine Vereinbarung treffen, dass die Wohnungseigentümerversammlungen ausschließlich online durchzuführen sind bzw. durchgeführt werden können. Für eine Vereinbarung ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erforderlich.

3. Inwieweit sollen virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen künftig erleichtert werden?

Es soll eine Mehrheitsbeschlusskompetenz für die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen werden. Das bedeutet, dass es möglich werden soll, in einer Wohnungseigentümerversammlung zu beschließen, dass Wohnungseigentümerversammlungen künftig ausschließlich online stattfinden oder stattfinden können. Erforderlich hierfür ist eine Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Für die Ermittlung der Stimmmehrheit sind dabei nur diejenigen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer maßgeblich, die an der Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung teilnehmen.

Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Der Beschluss über die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen kann längstens für eine Dauer von drei Jahren gefasst werden.

4. Muss beschlossen werden, dass alle Wohnungseigentümerversammlungen als rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen durchzuführen sind?

Nein. Es kann sowohl beschlossen werden, dass Wohnungseigentümerversammlungen künftig stets als reine Online-Versammlungen durchzuführen sind, als auch, dass sie als reine Online-Versammlungen durchgeführt werden *können*. Im letzterem Fall können die

Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer das konkrete Format für bevorstehende Versammlungen durch Geschäftsordnungsbeschlüsse regeln. Tun sie das nicht, entscheidet der Verwalter im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die Versammlung rein online oder als Präsenzversammlung (ggf. mit Möglichkeit zur Online-Teilnahme, sofern entsprechende Beschlüsse gefasst wurden) durchgeführt werden soll.

5. Weshalb sieht der Entwurf für die Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen ein Quorum von 75 Prozent der in der Wohnungseigentümersammlung abgegebenen Stimmen vor? Weshalb soll eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen nicht ausreichen?

Mit dem hohen Quorum von mindestens 75 Prozent abgegebenen Stimmen trägt der Entwurf der besonderen Bedeutung Rechnung, die das Wohnungseigentum typischerweise für viele Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer hat. Spricht sich in einer Wohnungseigentümersammlung mindestens eine Dreiviertelmehrheit für reine Online-Versammlungen aus, ist das ein starkes Indiz dafür, dass in dieser Gemeinschaft die Präsenzversammlung nicht für das vorzugswürdige Versammlungsformat gehalten wird.

6. Ist es möglich, wieder zu Präsenzversammlungen (ggf. mit einer Online-Teilnahmemöglichkeit, also zu einer Hybridversammlung) zurückzukehren?

Ja. Zum einen sieht das Gesetz vor, dass der Beschluss über die Durchführung virtueller Wohnungseigentümersammlungen längstens für eine Dauer von drei Jahren gefasst werden kann. Wird kein neuer Beschluss über virtuelle Versammlungen gefasst, sind nach Ablauf dieser Zeit wieder Präsenzversammlungen durchzuführen.

Zum anderen besteht für die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer auch vor Ablauf der im Beschluss bestimmten Zeit die Möglichkeit, die Rückkehr zu Präsenzversammlungen (ggf. mit Online-Teilnahmemöglichkeit) zu beschließen (sogenannter Zweitbeschluss).

7. Wird die geplante Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen Minderheitenrechte sicherstellen?

Ja. Virtuelle Wohnungseigentümersammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz. Hinsichtlich der Rechteaübung bedeutet es, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer alle Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht).

Daneben schützen das Quorum von 75 Prozent und die Befristung auf längstens drei Jahre Minderheiten, die virtuelle Versammlungen nicht für das beste Austauschformat halten. Im

Hinblick darauf, dass alle Beschlussgegenstände einer Wohnungseigentümerversammlung bei der Einberufung der Versammlung genannt werden müssen, ist sichergestellt, dass niemand von einer bevorstehenden Beschlussfassung überrascht wird, sondern es jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer in der Hand hat, an der Wohnungseigentümerversammlung, der Diskussion und der Beschlussfassung selbst oder durch einen Vertreter teilzunehmen und so die Angelegenheiten der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer mitzugestalten.

8. Kann man sich in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung vertreten lassen?

Insoweit gelten von Gesetzes wegen die gleichen Regeln wie für andere Formate der Wohnungseigentümerversammlung: Eine Vertretung ist möglich. Sie kann durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt werden.

9. Was können Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer tun, die nicht über die erforderlichen Mittel oder Fähigkeiten verfügen, um an einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen?

Verfügt eine Wohnungseigentümerin oder ein Wohnungseigentümer nicht selbst über die erforderlichen Mittel oder Fähigkeiten zur Teilnahme an einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung ist insbesondere eine Unterstützung durch Familienangehörige, Freundinnen und Freunde, Bekannte oder Nachbarinnen und Nachbarn denkbar. Handelt es sich um selbstgenutztes Wohnungseigentum, kommt in Betracht, bei einer anderen Miteigentümerin oder einem anderen Miteigentümer, die oder der ebenfalls in der Anlage wohnt, teilzunehmen. Möglich erscheint es außerdem, kommerzielle Angebote zu nutzen. Schließlich besteht – wie bereits bislang – die Möglichkeit, sich in der Wohnungseigentümerversammlung vertreten zu lassen und auf diese Weise die eigenen Interessen wahrzunehmen.