

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

A. Problem und Ziel

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) können Wohnungseigentümersversammlungen derzeit lediglich als Präsenzversammlungen abgehalten werden oder in hybrider Form stattfinden, also als Präsenzveranstaltung mit Online-Teilnahmemöglichkeit. Eine rein virtuelle Versammlung ohne Teilnahmemöglichkeit in Präsenz ist hingegen nur möglich, wenn die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben. Die Durchführung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen soll erleichtert werden.

Im Zuge der Energiewende und vor dem Hintergrund der geopolitischen Lage sind die erneuerbaren Energien verstärkt auszubauen. Dieser Ausbau begegnet in der Praxis verschiedenen Hindernissen, die auch das Wohnungseigentumsrecht, das Mietrecht und das Recht der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten betreffen und insoweit beseitigt werden sollen.

Im Wohnungseigentumsrecht stellt die Installation von Steckersolargeräten in der Regel eine bauliche Veränderung dar, für die ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erforderlich ist. In der Praxis kann es schwierig sein, die erforderliche Mehrheit zu erlangen. Im Mietrecht kann die Erlangung der Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters zur Installation eines Steckersolargerätes ebenfalls schwierig sein.

Bei der Nutzung von Grundstücken für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie spielen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eine wichtige Rolle. Es ist davon auszugehen, dass dies künftig auch bei Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff der Fall sein wird. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind grundsätzlich nicht übertragbar. Da allerdings in bestimmten Fällen ein Bedarf für einen Wechsel des Anlagenbetreibers und damit für eine Übertragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit besteht, muss sich die Praxis derzeit mit aufwändigen und komplizierten vertraglichen Ausgestaltungen behelfen. Die Notwendigkeit derartiger Ersatzlösungen soll entfallen.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf soll insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 7 beitragen, das die deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie verlangt. Im Sinne des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele soll der Entwurf gleichzeitig zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels 16 beitragen, das die bedarfsorientierte Entscheidungsfindung auf allen Ebenen verlangt.

B. Lösung, Nutzen

Im WEG wird eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen.

Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht wird die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufgenommen.

Die Ausnahmen von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs werden für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert.

Dieser Entwurf trägt insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 7 der UN-Agenda 2030 bei, den Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Der Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürgern verringert sich um ca. 7,233 Millionen Euro sowie um Zeitaufwand in Höhe von ca. 100 885 Stunden.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft verringert sich um ca. 13,695 Millionen Euro. Mit Blick auf die „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung bedeutet dies ein „Out“ in vorgenannter Höhe.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Davon entfallen 1,016 Millionen Euro auf Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht eine Entlastung, die sich allerdings nicht genau beziffern lässt.

F. Weitere Kosten

Keine.

Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

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:

1. § 20 Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 3 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.
 - b) In Nummer 4 wird nach dem Wort „Kapazität“ das Wort „und“ eingefügt.
 - c) Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 5 eingefügt:

„5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“.
2. Nach § 23 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen 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 Wohnungseigentümersversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümersversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“
3. In § 26a Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „und für Verbraucherschutz“ gestrichen.

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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:

1. § 554 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 554

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und Steckersolargeräte“.

- b) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und werden nach dem Wort „Einbruchschutz“ die Wörter „oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“ eingefügt.
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

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

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 Zählerbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählerbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, 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

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) können Wohnungseigentümerversammlungen derzeit lediglich als Präsenzversammlungen abgehalten werden oder in hybrider Form stattfinden, also als Präsenzveranstaltung mit Online-Teilnahmemöglichkeit. Eine rein virtuelle Versammlung ohne Teilnahmemöglichkeit in Präsenz ist hingegen nur möglich, wenn die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben. Die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen soll erleichtert werden.

Im Zuge der Energiewende und vor dem Hintergrund der geopolitischen Lage sind die erneuerbaren Energien verstärkt auszubauen. Dieser Ausbau begegnet in der Praxis verschiedenen Hindernissen, die auch das Wohnungseigentumsrecht, das Mietrecht und das Recht der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten betreffen und insoweit beseitigt werden sollen.

Im Wohnungseigentumsrecht stellt die Installation von Steckersolargeräten regelmäßig eine bauliche Veränderung dar, für die ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erforderlich ist. In der Praxis kann es schwierig sein, die erforderliche Mehrheit zu erlangen. Im Mietrecht kann die Erlangung der Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters zur Installation eines Steckersolargerätes ebenfalls schwierig sein, wenn mit der Installation eine Modifizierung der Substanz der Mietsache verbunden ist.

Bei der Nutzung von Grundstücken für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie spielen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eine wichtige Rolle. Es ist davon auszugehen, dass dies künftig auch bei Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff der Fall sein wird. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind grundsätzlich nicht übertragbar. Da allerdings in bestimmten Fällen ein Bedarf für einen Wechsel des Anlagenbetreibers und damit für eine Übertragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit besteht, muss sich die Praxis derzeit mit aufwändigen und komplizierten vertraglichen Ausgestaltungen behelfen. Die Notwendigkeit derartiger Ersatzlösungen soll entfallen.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Nachhaltigkeitsziele Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf soll insbesondere zur Erreichung von Nachhaltigkeitsziel 7 beitragen, das die deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie verlangt. Im Sinne des systemischen Zusammendenkens der Nachhaltigkeitsziele soll der Entwurf gleichzeitig zur Umsetzung von Ziel 16 beitragen, das die bedarfsorientierte Entscheidungsfindung auf allen Ebenen verlangt.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Im Wohnungseigentumsgesetz wird eine Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen.

Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht wird die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufgenommen.

Die Ausnahmen von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs werden für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie erweitert.

Dieser Entwurf trägt insbesondere zur Erreichung von Nachhaltigkeitsziel 7 der UN-Agenda 2030 bei, den Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern.

III. Alternativen

Keine.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Durch die Ermöglichung virtueller Wohnungseigentümersammlungen wird das Wohnungseigentumsrecht vereinfacht. Gemeinschaften der Wohnungseigentümer, in denen eine große Mehrheit der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer reine Online-Versammlungen ohne physische Präsenz für das beste Austauschformat hält, können sich künftig nach entsprechender Beschlussfassung dieser Versammlungsform bedienen.

Durch Erweiterung der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten wird die dingliche Absicherung vereinfacht. Die bisher notwendigen aufwändigen Vertragsgestaltungen und ihre Absicherung durch eine oder mehrere Vormerkungen, mit denen ein vergleichbares Ergebnis erreicht werden sollte, können durch die Rechtsänderung entfallen.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Indem der Entwurf das Wohnungseigentumsrecht vereinfacht, leistet er einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 16: „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen.“ Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt in seinen Zielvorgaben 16.6 und 16.7, leistungsfähige,

rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen und dafür zu sorgen, dass die Entscheidungsfindung bedarfsorientiert, inklusiv, partizipatorisch und repräsentativ ist. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgaben, indem er virtuelle Wohnungseigentümersammlungen ermöglicht und somit deren Entscheidungsfindungen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtert. Gleichzeitig leistet das vorliegende Regelungsvorhaben damit in seinen Wirkungen einen Beitrag insbesondere zur Erreichung von Nachhaltigkeitsziel (SDG) 7: „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt in seiner Zielvorgabe 7.2, bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energie am globalen Energiemix deutlich zu erhöhen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgabe, indem er die Installation von Steckersolargeräten im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht in den Katalog der privilegierten baulichen Veränderungen aufnimmt sowie die Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten, die zur Nutzung eines Grundstücks für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien berechtigen, ermöglicht und so die Errichtung und den Betrieb solcher Anlagen erleichtert.

Der Entwurf folgt damit den Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“, „(3.) Natürliche Lebensgrundlagen erhalten“ und „(5.) Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Der Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger verringert sich um ca. 7,233 Millionen Euro sowie um Zeitaufwand in Höhe von rund 100 885 Stunden, der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft um insgesamt ca. 13,695 Millionen Euro. Mit Blick auf die „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung bedeutet dies ein „Out“ in vorgenannter Höhe.

Für die Verwaltung entsteht eine Entlastung, die sich allerdings nicht genau beziffern lässt.

Besondere Belange mittelständischer Unternehmen (KMU) wurden geprüft. Es ist davon auszugehen, dass Wohnungseigentumsverwaltungen überwiegend mittelständische Unternehmen sind. Der Erfüllungsaufwand für diese Unternehmen verringert sich durch das Gesetzgebungsvorhaben.

Vorgesehene Änderung	Erfüllungsaufwand Bürgerinnen und Bürger in Euro	Zeitaufwand Bürgerinnen und Bürger in Stunden	Erfüllungsaufwand Wirtschaft in Euro
1. Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen	- 7,233 Millionen	- 59 584	- 12,679 Millionen
a) An- und Abfahrt Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer	- 357 500	- 59 584	- 2,199 Millionen
b) Raummiete	- 5,625 Millionen		- 5,625 Millionen

Vorgesehene Änderung	Erfüllungsaufwand Bürgerinnen und Bürger in Euro	Zeitaufwand Bürge- rinnen und Bürger in Stunden	Erfüllungsaufwand Wirtschaft in Euro
c) Zusatzkosten für Hybridversammlungen	- 1,25 Millionen		- 1,25 Millionen
d) Zeitersparnis für Verwalterinnen und Verwalter			- 3,23 Millionen
e) Fahrtkosten Verwalterinnen und Verwalter			- 375 000
2. Privilegierung von Steckersolargeräten		- 41 301	- 1,016 Millionen
a) Verlangen der baulichen Veränderung		- 19 667	
b) Entscheidung über das Verlangen bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen		- 21 634	- 798 295
c) Entscheidung über das Verlangen bei vermieteten Eigentumswohnungen			- 218 000
3. Erweiterung der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten	Nicht konkret bezifferbar	Nicht konkret bezifferbar	Nicht konkret bezifferbar
Insgesamt	7,233 Millionen	100 885	13,695 Millionen

Grundannahmen

Bei der Zahl der Eigentumswohnungen in Deutschland sowie der Zahl der Gemeinschaften der Wohnungseigentümer und weiterer vergleichbarer statistischer Daten erscheint es für das vorliegende Gesetzgebungsverfahren gerechtfertigt, die Daten der WEG-Reform von 2020 zugrunde zu legen (vergleiche Bundestagsdrucksache 19/18791). Damit ist von 9,29 Millionen Eigentumswohnungen, von 427 000 Gemeinschaften der Wohnungseigentümer, von einer durchschnittlichen Größe der Gemeinschaften der Wohnungseigentümer von 22 Einheiten und von einer Anwesenheitsquote in den Wohnungseigentümerversammlungen von 25 Prozent auszugehen.

Konkrete Zahlen dazu, wie viele Wohnungseigentümerversammlungen jährlich stattfinden, liegen nicht vor. Trotz der Pflicht, mindesten einmal jährlich eine Versammlung durchzuführen, muss davon ausgegangen werden, dass dies nicht bei allen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer geschieht. Allerdings gibt es auch etliche Gemeinschaften, in denen in

einem Jahr mehrere Versammlungen stattfinden. Vor diesem Hintergrund erscheint es angemessen, von 500 000 Eigentümerversammlungen jährlich auszugehen.

Auch zu weiteren Daten, die für die Darstellung des Erfüllungsaufwands erforderlich sind, liegen keine belastbaren Zahlen vor, so dass mit plausiblen Schätzungen und Erfahrungswerten gearbeitet werden muss. Dies gilt etwa für die Frage, bei welchem Anteil von Wohnungseigentümerversammlungen ein Raum angemietet werden muss, welche Kosten dafür durchschnittlich entstehen, bei welchem Anteil von Versammlungen eine Online-Teilnahme möglich ist, wie sich Hybridversammlungen kostenmäßig durchschnittlich von Präsenzversammlungen unterscheiden, wie lange Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer durchschnittlich brauchen, um Präsenzversammlungen zu erreichen, welche Kosten ihnen durchschnittlich für die Teilnahme an Präsenzversammlungen entstehen und wie aufwändig es ist, einen Raum anzumieten und ihn für Hybridversammlungen vor- und nachzubereiten.

Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

Die durch § 23 Absatz 1a WEG-E eingeführte Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen führt bei denjenigen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer, die sich für diese Art der Wohnungseigentümerversammlung entschieden, zu einer Verringerung des Erfüllungsaufwands. Gegenüber Präsenzversammlungen entfallen für die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer die Zeit und etwaige Kosten, um zum Versammlungsort und wieder zurück zu kommen. Für die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer entfallen die Kosten für die Anmietung von Versammlungsräumen. Gegenüber Präsenzversammlungen, an denen auch online teilgenommen werden kann (hybride Wohnungseigentümerversammlungen) entfallen zudem Kosten für die im Versammlungsraum erforderliche Technik zur Ermöglichung der Online-Teilnahme. Auch entfällt der erhöhte Personalaufwand seitens der Verwaltungen, von dem bei Hybridversammlungen auszugehen ist. Zusätzliche Kosten bei den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern für die Technik fallen hingegen nicht an, weil unterstellt werden kann, dass in Gemeinschaften der Wohnungseigentümer, in denen sich mehr als 75 Prozent der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für virtuelle Versammlungen aussprechen, die technische Ausrüstung bereits vorhanden ist. Sofern dies im Einzelfall nicht der Fall sein sollte, ist davon auszugehen, dass sich die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer untereinander helfen, ohne dass hierfür Kosten anfallen (etwa Teilnahme an der Versammlung beim Nachbarn).

Konkrete Zahlen dazu, in wie vielen Fällen für die Eigentümerversammlung Räume angemietet werden müssen und welche Kosten hierfür jeweils entstehen, liegen nicht vor. Gleiches gilt für die Frage, wie viel Zeit die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer dafür benötigen, zum Versammlungsort zu kommen und welche Kosten ihnen hierfür entstehen. Es kann unterstellt werden, dass für 75 Prozent der Versammlungen ein Raum angemietet werden muss und dass hierfür durchschnittlich 200 Euro Kosten entstehen. Sofern man unterstellt, dass künftig 15 Prozent der Gemeinschaften der Wohnungseigentümer von der Möglichkeit Gebrauch machen, Wohnungseigentümerversammlungen ausschließlich online durchzuführen, ergibt sich eine Reduzierung des Erfüllungsaufwands in Höhe von 11,25 Millionen Euro (500 000 Versammlungen x 75 Prozent = 375 000 anzumietende Versammlungsräume; hiervon entfallen 15 Prozent, also 56 250 Anmietungen; ersparte Kosten 56 250 x 200 Euro = 11,25 Millionen Euro).

Geht man davon aus, dass derzeit 30 Prozent der Gemeinschaften der Wohnungseigentümer Hybridversammlungen durchführen, dass bei der Hälfte dieser Gemeinschaften durchschnittlich Zusatzkosten für die Möglichkeit zur Onlineteilnahme von 100 Euro pro Versammlung entstehen (Technik und personeller Mehraufwand) und dass sich ein Drittel dieser Gemeinschaften nach der Zulassung virtueller Versammlungen für reine Online-Versammlungen entscheiden werden, ergibt sich eine weitere Verringerung des Erfüllungsaufwands um 2,5 Millionen Euro (30 Prozent von 500 000 Versammlungen = 150 000 Hybridversammlungen, davon 1/3 = 50 000 Versammlungen, die künftig virtuelle Versammlungen

sein werden; bei der Hälfte davon entfallen 100 Euro Kosten: $25\,000 \times 100 \text{ Euro} = 2,5 \text{ Millionen Euro}$).

Bei den künftig jährlich 75 000 ausschließlich online stattfindenden Eigentümerversammlungen (15 Prozent von 500 000) entfällt für die 412 500 Teilnehmer (22 Mitglieder der Gemeinschaft \times 25 Prozent Teilnahmequote = 5,5 Teilnehmer pro Versammlung; 5,5 Teilnehmer \times 75 000 Versammlungen = 412 500 Teilnehmer insgesamt) die Zeit, um zum Versammlungsort und wieder zurück zu kommen, soweit sie nicht schon bislang die Möglichkeit zur Online-Teilnahme an Hybridversammlungen wahrgenommen haben. Geht man – wie oben – davon aus, dass derzeit 30 Prozent der Gemeinschaften der Wohnungseigentümer Hybridversammlungen durchführen, dass sich ein Drittel dieser Gemeinschaften der Wohnungseigentümer künftig für reine Online-Versammlungen entscheiden wird und dass bei Hybridversammlungen 20 Prozent der teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer online teilnehmen, haben bislang bereits 55 000 Personen online an den Versammlungen teilgenommen (30 Prozent von 500 000 Versammlungen = 150 000 Hybridversammlungen, davon $\frac{1}{3} = 50\,000$ Versammlungen, die künftig virtuelle Versammlungen sein werden; an diesen Versammlungen nehmen insgesamt $50\,000 \times 5,5 = 275\,500$ Personen teil, 20 Prozent davon online, also 55 000). Bei 357 500 Personen (412 500 – 55 000) entsteht mithin Zeitersparnis und entfallen Kosten für die An- und Abreise. Konkrete Daten zur durchschnittlichen Dauer von Hin- und Rückfahrt sowie zu den durchschnittlich damit verbundenen Kosten liegen nicht vor. Werden pro Weg durchschnittlich zehn Minuten angesetzt (die Anreisezeiten können sehr unterschiedlich sein und in Fällen, in denen eine Anreise aus von weit entfernten Orten erfolgt, auch mehrere Stunden dauern), ergibt sich eine Zeitersparnis von 119 167 Stunden. Entstehen den Personen durchschnittlich 2 Euro Kosten für die An- und Abreise, entfällt zudem Erfüllungsaufwand in Höhe von 715 000 Euro.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so ist der den vermietenden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern entstehende Erfüllungsaufwand der Wirtschaft zuzuordnen. Nach statistischen Erhebungen ist die Zahl der selbstgenutzten Eigentumswohnungen und der vermieteten Eigentumswohnungen annähernd gleich groß (Statistisches Bundesamt (2018), Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15 Heft 2, S. 86.). Vor diesem Hintergrund ist die Hälfte der durch die Neuregelung entstehenden Verringerung des Erfüllungsaufwands als Entlastung der Wirtschaft einzuordnen. Neben 5,625 Millionen Euro entfallender Raummiete (11,25 Millionen Euro : 2), 1,25 Millionen Euro entfallender Zusatzkosten für Hybridversammlungen (2,5 Millionen Euro : 2) und 357 500 Euro entfallender Kosten für An- und Abfahrt (715 000 Euro : 2) sind das 59 584 Stunden (119 167 Stunden : 2). Bei Heranziehung des durchschnittlichen Lohnsatzes des Wirtschaftsabschnitts „L Grundstücks- und Wohnungswesen“ in Höhe von 36,90 Euro pro Stunde ist diese Zeitersparnis mit 2,199 Millionen Euro zu bewerten.

Auch für die Verwalter – und damit für die Wirtschaft – entfällt bei virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen Erfüllungsaufwand. Sie müssen sich nicht um Versammlungsräume kümmern, müssen angemietete Versammlungsräume nicht für die Versammlungen vorbereiten und müssen auch nicht mehr zu den oftmals weiter entfernten Wohnungseigentümerversammlungen anreisen. Unterstellt man 15 Minuten Zeitaufwand für die Beschaffung des Versammlungsraums (einschließlich Abrechnung der Kosten für den Raum), 15 Minuten für die Vor- und Nachbereitung des Versammlungsraums sowie jeweils 20 Minuten für An- und Abfahrt, ergibt sich pro Versammlung eine Zeitersparnis von 70 Minuten, bei 75 000 virtuellen Versammlungen mithin 87 500 Stunden. Bei Heranziehung des durchschnittlichen Lohnsatzes des Wirtschaftsabschnitts „L Grundstücks- und Wohnungswesen“ in Höhe von 36,90 Euro pro Stunde ergibt sich damit eine Entlastung von 3,23 Millionen Euro. Hinzu kommen entfallende Fahrtkosten. Unterstellt man hierfür 5 Euro pro Versammlung, so entfallen weitere 375 000 Euro Erfüllungsaufwand.

Insgesamt führt die Möglichkeit, virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen beschließen zu können, daher zu einer Verringerung des Erfüllungsaufwands für die Bürgerinnen

und Bürger um 7,233 Millionen Euro und einer Zeitersparnis von 59 584 Stunden und zu einer Verringerung des Erfüllungsaufwands der Wirtschaft um ca. 12,679 Millionen Euro.

Privilegierung von Steckersolargeräten

Der Markt für Steckersolargeräte ist relativ neu, es ist davon auszugehen, dass das Interesse an der Installation von Steckersolargeräten in den nächsten Jahren deutlich ansteigen wird. Viele Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter haben Interesse an der Installation eines Steckersolargerätes, weil sie ihre Stromrechnung damit senken und einen Beitrag zur Energiewende leisten wollen. Auch nach der derzeitigen Rechtslage kann die Installation von Steckersolargeräten genehmigt werden. Es wird geschätzt, dass derzeit zwei Drittel der gestellten Anträge genehmigt und ein Drittel abgelehnt wird; konkrete Zahlen hierzu liegen nicht vor. Im Hinblick auf diesen nicht unerheblichen Anteil an Genehmigungen ist davon auszugehen, dass Personen, die ein Steckersolargerät installieren wollen, bereits derzeit tatsächlich einen entsprechenden Antrag stellen, sich also nicht wegen „faktischer Aussichtslosigkeit“ von einer Antragstellung abhalten lassen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Neuregelung zu einem Ansteigen der Antragszahlen führen wird. Ein Ansteigen ist vielmehr ohnehin aufgrund der Marktentwicklung zu erwarten. Für die zu erwartenden Anträge verringert die Rechtsänderung den Aufwand und führt damit zu einer Reduzierung des Erfüllungsaufwands.

Einer Studie der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) auf Grundlage von Befragungen der Anbieter von Steckersolargeräte zufolge gibt es in Deutschland hochgerechnet 190 000 installierte Steckersolargeräte (Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (2022), *Der Markt für Steckersolargeräte 2022, Ergebnisse einer Erhebung und Befragung von Anbietern zu Marktvolumen, -struktur und -entwicklung in Deutschland*. Unter: <https://solar.htw-berlin.de/wp-content/uploads/BERGNER-2022-Marktstudie-Steckersolar.pdf>). Der Hochrechnung zufolge wurden im Jahr 2020 ca. 49 000 und im Jahr 2021 ca. 80 000 Geräte verkauft. Laut Photovoltaik-Strategie des BMWK (<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/photovoltaik-strategie-2023.html>) sind derzeit in Deutschland ca. 250 000 Steckersolargeräte installiert. Unterstellt man auf der Basis dieser Daten, dass Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter im Jahr 2022 30 000 Steckersolargeräte gekauft und installiert haben (zu einem Kauf dürfte es in der Regel erst dann kommen, wenn eine Genehmigung vorliegt), und unterstellt man für die kommenden fünf Jahre einen jeweiligen Anstieg um 50 Prozent, so ist im Durchschnitt für Jahre die 2023 bis 2027 jeweils mit 118 000 Anträgen auf Genehmigung zu rechnen.

Bei der Ermittlung des Erfüllungsaufwands sind selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter dem Normadressaten Bürgerinnen und Bürger zuzuordnen, vermietende Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie andere Vermieterinnen und Vermieter hingegen dem Normadressaten Wirtschaft. In Deutschland gibt es ca. 19,9 Millionen Hauptmieterhaushalte (vergleiche Pressemitteilung Destatis vom 31. März 2023). Wegen der jeweils hälftigen Selbstnutzung und Vermietung von Eigentumswohnungen wird davon ausgegangen, dass bauliche Veränderungen zur Installation eines Steckersolargerätes bei Wohnungseigentum zur Hälfte von selbstnutzenden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern bzw. Mieterinnen und Mietern und zur anderen Hälfte von vermietenden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern verlangt werden.

Verlangen der baulichen Veränderung

Während nach geltender Rechtslage die antragstellende Person ihren Antrag gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer begründen muss, entfällt dieser Begründungsaufwand mit der Gewährung eines Anspruchs auf die bauliche Veränderung. Im Rahmen der WEG-Reform 2020 wurde der Zeitaufwand für Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter, das Verlangen nach einer privilegierten baulichen Maßnahme zu stellen, auf durchschnittlich 27

Minuten pro Vorhaben geschätzt (vergleiche Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 35: 15 Minuten für das Zusammenstellen von Informationen über die begehrte Maßnahme, zehn Minuten für die Aufbereitung und das Aufsetzen eines entsprechenden Schreibens und zwei Minuten für die Übermittlung des Schreibens; Sachkosten fallen nicht an). Es kann unterstellt werden, dass dieser Zeitaufwand derzeit ohne die Privilegierung durchschnittlich zehn Minuten größer ist, weil mehr Informationen über die Sinnhaftigkeit der Installation eines Steckersolargerätes zusammengetragen und aufbereitet werden müssen. Dieser zusätzliche Aufwand wird künftig entfallen, wodurch sich für die Bürgerinnen und Bürger eine Reduzierung des jährlichen Erfüllungsaufwands um ca. 19 667 Stunden ergibt (118 000 Anträge x 10 Minuten).

Entscheidung über das Verlangen

Nach geltender und künftiger Rechtslage muss über die gestellten Verlangen auf Gestattung einer baulichen Veränderung entschieden werden. Im Falle von Wohnungseigentum geschieht das – unabhängig davon, ob es sich um selbstgenutzte oder um vermietete Wohnungen handelt – im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung, im Falle der Vermietung von Mietwohnungen geschieht es durch die Vermieterin oder den Vermieter. Weil die Privilegierung einen Anspruch auf Durchführung der baulichen Veränderung bewirkt, entfällt bei der Entscheidungen Zeit für die Frage des „Ob“ der Durchführung. Die dadurch entstehende Zeitersparnis wird im Fall von Wohnungseigentum typischerweise größer sein als bei Mietwohnungen, denn in Wohnungseigentümerversammlungen lösen Verlangen nach der Installation von Steckersolargeräten derzeit in der Regel erheblichen Erörterungsbedarf aus. Die Vermieterinnen und Vermieter von Mietwohnungen werden demgegenüber in der Regel schneller zu Entscheidungen kommen. Für die Berechnung der Entlastung beim Erfüllungsaufwand wird unterstellt, dass sich die Entscheidung in der Wohnungseigentümerversammlung durchschnittlich um zehn Minuten verkürzt, die Entscheidung bei Vermieterinnen und Vermietern von Mietwohnungen durchschnittlich um fünf Minuten.

Es kann unterstellt werden, dass sich die 118 000 jährlich zu erwartenden Genehmigungsverlangen gleichmäßig auf selbstgenutzte Eigentumswohnungen (4,645 Millionen), vermietete Eigentumswohnungen (4,645 Millionen) und Mietwohnungen (19,9 Millionen – 4,645 Millionen = 15,255 Millionen) verteilen, also grob im Verhältnis 1/5, 1/5 und 3/5.

Bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen handelt es sich bei dem Aufwand, der durch die Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung über die Verlangen entsteht, um Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger, bei vermieteten Eigentumswohnungen handelt es sich um Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft. Beides ist jeweils zur Hälfte der Fall, vergleiche oben. Bei 47 200 Verlangen, die Eigentumswohnungen betreffen (118 000 x 2/5), führt die mit der Rechtsänderung verbundene Zeitersparnis von zehn Minuten zu einer gesamten Zeitersparnis von 43 267 Stunden (5,5 Teilnehmer pro Versammlung x 10 Minuten = 55 Minuten Zeitersparnis pro Verlangen; 55 Minuten x 47 200 Verlangen = 43 267 Stunden), also für Bürger und Wirtschaft je zu 21 634 Stunden. Unter Anwendung des durchschnittlichen Lohnsatzes von 36,90 Euro pro Stunde ergibt sich eine Entlastung für die Wirtschaft von ca. 798 295 Euro.

Bei Mietwohnungen ist die Vermieterin oder der Vermieter, die oder der über das Verlangen zu entschieden hat, stets der Wirtschaft zuzurechnen. Bei 70 800 Verlangen, die auf Mietwohnungen entfallen (118 000 x 3/5), und einer Zeitersparnis von fünf Minuten pro Fall, entsteht insgesamt eine Zeitersparnis von 5 900 Stunden, was bei einem Stundensatz von 36,90 Euro einer Verringerung des Erfüllungsaufwands um ca. 218 000 Euro entspricht.

Insgesamt führt die Privilegierung der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte daher zu einer Verringerung des Erfüllungsaufwands für die Wirtschaft um ca. 1,016 Millionen Euro und zu einer Verringerung des Erfüllungsaufwands der Bürgerinnen und Bürger durch eine Zeitersparnis von 41 301 Stunden.

Erweiterung der Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten

Die Neuregelung hat eine Entlastungswirkung für Wirtschaft und Verwaltung zur Folge, die sich allerdings nicht konkret beziffern lässt. Zwar ergibt sich aus Statistiken des Marktstammdatenregisters der Bundesnetzagentur, dass im Jahr 2022 insgesamt 932 Projekte zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie genehmigt wurden. Es ist aber weder bekannt, welche Rechtsform die jeweiligen Projektträger hatten, noch wie sich bei den jeweiligen Projekten die Eigentumssituation hinsichtlich der genutzten Flächen dargestellt hat (Zahl der jeweils benötigten Grundstücke, Nutzung eigener oder fremder Grundstücke, ggf. Art und Weise der Absicherung der Nutzung fremder Grundstücke). Ebenso wenig ist bekannt, ob und ggf. in wie vielen Altfällen die Beteiligten die Rechtsänderung nachträglich zum Anlass für Änderungen ihrer Vereinbarungen nehmen werden. Im Hinblick auf eine etwaige Entlastung der Verwaltung durch den Wegfall der zeitaufwändigen Feststellungsverfahren nach §§ 1092, 1059a BGB ist nicht bekannt, in wie vielen Fällen es tatsächlich zu einer Notwendigkeit der Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kommen könnte. Auch hinsichtlich der Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff oder zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff lässt sich die Entlastungswirkung nicht konkret beziffern.

5. Weitere Kosten

Auswirkungen auf das Einzelpreisniveau und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf die Verbraucherpreise, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher, gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Wahrung und Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse sind nicht zu erwarten.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen. Eine Evaluierung soll sowohl im Hinblick auf das Evaluierungskonzept der Bundesregierung als auch auf die Regelungsmaterien virtuelle Wohnungseigentümersammlung und Steckersolargeräte durchgeführt werden. Bezüglich der Privilegierung der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte wird durch Befragung von Verwalterverbänden sowie Vermieter- und Mieterverbänden zu ermitteln sein, ob die Privilegierung den Aufwand und etwaige Streitigkeiten zwischen den Beteiligten verringert hat. Bezüglich der Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen wird durch Befragung von Eigentümer- und Verwalterverbänden zu ermitteln sein, welche Erfahrungen mit virtuellen Versammlungen gemacht wurden, welche Erleichterungen oder Schwierigkeiten mit ihnen verbunden sind und ob die Regelung praxistauglich ist. Es erscheint zweckmäßig, die Evaluierung im Rahmen der Evaluierung der WEG-Reform durchzuführen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

Artikel 1 enthält Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Zu Nummer 1 (Änderung von § 20 WEG)

Die Installation eines Steckersolargerätes („Balkonkraftwerk“) stellt in der Regel eine bauliche Veränderung dar. Aus diesem Grund bedarf es für ihre Zulässigkeit eines Beschlusses im Sinne von § 20 Absatz 1 WEG. Weil es in der Praxis teilweise schwierig ist, die erforderliche Mehrheit für einen solchen Beschluss zu erlangen, soll der Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen in § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erweitert werden. § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG begründet einen Individualanspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers auf Gestattung der dort genannten baulichen Veränderungen, sofern diese angemessen sind. Besteht dieser Anspruch auf Beschlussfassung, haben die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer lediglich hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme einen Entscheidungsspielraum.

Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Absatz 4 WEG wird bei der Installation von Steckersolargeräten regelmäßig nicht vorliegen, und zwar auch dann nicht, wenn solche Geräte von mehreren oder gar allen Einheiten installiert werden.

Stromerzeugung durch Steckersolargeräte stellt eine gute Möglichkeit für Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer dar, sich teilweise selbst mit Solarstrom zu versorgen und so an der Energiewende teilzuhaben.

In der Herbstkonferenz der Justizministerinnen und Justizminister am 10. November 2022 haben die Justizministerinnen und Justizminister der Länder den Bundesminister der Justiz gebeten, einen Vorschlag zur Privilegierung der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte vorzulegen.

Zu Buchstabe a

Bei Buchstabe a handelt es sich um eine sprachliche Folgeänderung zu der vorgesehenen Einfügung einer neuen Nummer 5 durch Buchstabe c.

Zu Buchstabe b

Bei Buchstabe b handelt es sich um eine sprachliche Folgeänderung zu der vorgesehenen Einfügung einer neuen Nummer 5 durch Buchstabe c.

Zu Buchstabe c

Mit Buchstabe c wird eine neue Nummer 5 in § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG eingefügt.

Unter Steckersolargeräten werden gemäß den technischen Normen des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE)/Forum Netztechnik/Netzbetrieb im VDE (FNN) derzeit kleine PV-Anlagen bis maximal 600 Watt (W) Wechselrichterleistung verstanden. In der Regel handelt es sich um laienbedienbare Geräte, die aus (wenigstens) je einem Photovoltaik-Modul, einem netzgekoppelten Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zum Anschluss an Endstromkreise bestehen. Die vorgeschlagene Regelung in § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG verzichtet bewusst auf konkrete technische Vorgaben. Solche könnten sich angesichts des technischen Fortschritts sowie sich ändernder Normen und Definitionen schnell als überholt erweisen. Beispielsweise überarbeitet 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). Zudem ist beabsichtigt, diverse gesetzliche Regelungen zu Steckersolargeräten in das Erneuerbare-Energien-Gesetz aufzunehmen, unter anderem eine Legaldefinition von Steckersolargeräten.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 23 WEG)

Mit Nummer 2 wird eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für reine Online-Versammlungen („virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen“) geschaffen. Die bisherige Möglichkeit, die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen („hybride Wohnungseigentümerversammlungen“), bleibt unverändert bestehen. Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer haben künftig mithin die Wahl, Wohnungseigentümerversammlungen in Präsenz, hybrid oder rein virtuell durchzuführen.

Nach § 23 Absatz 1a WEG-E können die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen 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.

Entscheiden sich die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen, so haben sie nach § 23 Absatz 1a WEG-E die Wahl, entweder zu beschließen, dass Versammlungen nur noch als reine Online-Versammlungen durchgeführt werden („stattfindet“), oder dass sie auch als reine Online-Versammlungen durchgeführt werden können („stattfinden kann“), es mithin einer weiteren Entscheidung hierzu bedarf. Einen vergleichbaren Gedanken enthält § 118a des Aktiengesetzes (AktG). Beschließen die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, dass Versammlungen rein online durchgeführt werden können, so können sie das konkrete Format für bevorstehende Versammlungen durch Geschäftsordnungsbeschlüsse regeln. Treffen sie keine solche Regelung, entscheidet die Verwalterin oder der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen über die Art der Durchführung.

Der Entwurf sieht ein Quorum von 75 Prozent der in der Wohnungseigentümerversammlung abgegebenen Stimmen vor. Mit diesem hohen Quorum wird der besonderen Bedeutung Rechnung getragen, die das Wohnungseigentum typischerweise für viele Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer hat.

Das vorgesehene 75-Prozent-Quorum orientiert sich an der Rechtslage im Aktienrecht. Wie das Wohnungseigentumsgesetz geht auch das Aktiengesetz davon aus, dass Präsenzversammlungen der Regelfall sind. Die Satzung einer Aktiengesellschaft kann allerdings virtuelle Hauptverhandlungen vorsehen (§ 118a AktG). Satzungsänderungen bedürfen nach dem Aktiengesetz eines Hauptversammlungsbeschlusses mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals (§ 179 AktG). Spricht sich in einer Wohnungseigentümerversammlung 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.

Die vorgeschlagene Befristung auf drei Jahre übernimmt den Befristungsgedanken aus dem Aktienrecht (§ 118a AktG) und verfolgt mehrere Zwecke. Erwerberinnen und Erwerber von Wohnungen sollen nicht für unbestimmte Zeit an eine vor dem Erwerb erfolgte Beschlussfassung gebunden werden. Die Befristung trägt auch der Tatsache Rechnung, dass sich die Haltung der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer zu virtuellen Versammlungen ändern kann.

Im Hinblick auf die Interessen derjenigen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die sich gegen virtuelle Versammlungen aussprechen, stellen das erhöhte Quorum und die Befristung einen maßvollen Kompromiss dar. Zudem bleibt für Fälle, in denen Unterstützung für die Teilnahme an einer virtuellen Versammlung weder durch kommerzielle Angebote noch aus dem privaten Bereich oder durch Nachbarschaftshilfe möglich ist, wie nach

der bisherigen Rechtslage die Möglichkeit, die eigenen Interessen durch einen Vertreter wahrnehmen zu lassen.

Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteaübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit), Versammlungen in einem Chat oder Telefonkonferenzen kommen nicht in Betracht. Hinsichtlich der Rechteaübung bedeutet dies, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer alle Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht). Unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer muss die eingesetzte Videokonferenztechnik gegebenenfalls barrierefrei nutzbar sein.

Bei der Durchführung von virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen sind die Vorschriften der DSGVO zu beachten, insbesondere muss die Datenverarbeitung nach Artikel 6 DSGVO rechtmäßig sein. Insoweit wird in der Regel darauf zu achten sein, dass entsprechende Einwilligungen der teilnehmenden Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer vorliegen. Die Einwilligung wird allerdings nicht dadurch erteilt, dass ein Wohnungseigentümer dafür stimmt, dass künftig virtuelle Versammlungen durchgeführt werden sollen oder können, sondern muss klar von dieser Abstimmungsentscheidung zu unterscheiden sein, Artikel 7 Absatz 2 DSGVO.

Nach Artikel 4 Nummer 11 DSGVO ist eine Einwilligung eine freiwillig für den bestimmten Fall, in informierter Weise und unmissverständlich abgegebene Willensbekundung in Form einer Erklärung oder einer sonstigen eindeutigen bestätigenden Handlung, mit der die betroffene Person zu verstehen gibt, dass sie mit der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten einverstanden ist. Damit die Einwilligung im Einzelfall in informierter Weise erfolgen kann, hat der datenschutzrechtlich Verantwortliche (die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, regelmäßig vertreten durch den Verwalter) die Eigentümer vorab umfassend über u.a. die Arten der zu verarbeitenden Daten zu informieren (vgl. Artikel 13 DSGVO).

Zu Nummer 3 (Änderung von § 26a WEG)

Aufgrund des Organisationserlasses des Bundeskanzlers vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die Bezeichnung Bundesministerium der Justiz erhalten. Diese Änderung wird in § 26a Absatz 2 WEG-E nachvollzogen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Artikel 2 sieht Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vor.

Zu Nummer 1 (Änderung von § 554 BGB)

Mit Nummer 1 wird der Katalog des § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB über bauliche Veränderungen, auf deren Erlaubnis die Mieterin oder der Mieter einen Anspruch gegen die Vermieterin oder den Vermieter hat, um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erweitert. Damit wird ein Gleichlauf der Regelung zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht hergestellt. Die Installation eines Steckersolargerätes kann mit einer baulichen Veränderung im mietrechtlichen Sinn, das heißt mit einer Modifikation der Substanz der Mietsache, verbunden sein. Geht mit der Installation keine Substanzänderung einher, richtet sich die Zulässigkeit der Maßnahme wie bisher nach dem Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache.

Zu Buchstabe a

Bei Buchstabe b handelt es sich um eine sprachliche Folgeänderung zu der vorgesehenen Änderung in Buchstabe b.

Zu Buchstabe b

Durch Buchstabe b wird die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog des § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB aufgenommen. Zum Begriff „Steckersolargerät“ vergleiche die Ausführungen zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe c.

Zu Nummer 2 (Änderung von § 1092 BGB)

Durch Artikel 2 Nummer 2 werden die Ausnahmen von der grundsätzlichen Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Nutzung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse sowie Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff und zur Erzeugung von Strom, sogenannte Rückverstromung, aus Wasserstoff erweitert. Um die Übersichtlichkeit von § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB zu erhöhen, wird der bisherige Satzbau umgestellt und eine Nummerierung eingeführt; eine inhaltliche Änderung ist mit dieser Umstellung nicht verbunden. Der bisherige Wortlaut findet sich nunmehr in den Nummern 3 bis 6. Die Verwendung der Formulierung „ein Grundstück zu nutzen“ stellt lediglich eine sprachliche Anpassung dar.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind nach § 1092 Absatz 1 Satz 1 BGB nicht übertragbar. Für juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften enthält § 1092 Absatz 2 und Absatz 3 BGB Ausnahmen von der Unübertragbarkeit. Um zeit- und kostenintensive Verfahren nach § 1092 Absatz 2, § 1059a BGB zu vermeiden, lässt § 1092 Absatz 3 BGB die Übertragung von Dienstbarkeiten zu, die bestimmte Transport- und Leitungsrechte betreffen.

Neben den Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen umfasst der 1996 in das BGB eingefügte § 1092 Absatz 3 BGB ausdrücklich auch alle dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen. Von § 1092 Absatz 3 BGB nicht erfasst wird hingegen, wenn die Energiegewinnung durch die Anlage selbst stattfindet (Münchener Kommentar zum BGB/*Mohr*, § 1092 BGB Rn. 16; Grüneberg/*Herrler*, § 1092 BGB Rn. 4). Daher unterfallen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen wie Photovoltaik- und Windenergie nicht den Ausnahmen des § 1092 Absatz 3 BGB.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten haben eine erhebliche praktische Bedeutung. Sie führen dazu, dass Anlagen trotz der festen Verbindung mit dem Boden im Sinne der §§ 94, 95 Absatz 1 Satz 2 BGB sonderrechtsfähig bleiben (Trennungsfunktion). In der Praxis dienen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen außerdem dazu, das schuldrechtliche Nutzungsrecht der Person, die die Anlage betreibt, dinglich abzusichern (Nutzungsfunktion). Bei Photovoltaikanlagen erfolgt regelmäßig eine Absicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Mittels dieser kann auch für eine finanzierende Bank das Sicherungseigentum gesichert werden (Sicherungsfunktion) (MüKo BGB/*Mohr*, Vor § 1018 Rn. 8 bis 11; *Reymann*, DNotz 2010, 84, 85 bis 91).

Da bei Erneuerbare-Energien-Anlagen in bestimmten Fällen ein Bedarf für einen Wechsel des Anlagenbetreibers und damit für eine Übertragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit besteht, muss sich die Praxis derzeit mit aufwändigen und komplizierten vertraglichen Ausgestaltungen behelfen. Zur Förderung der Energiewende besteht vor diesem Hintergrund ein praktisches Bedürfnis, die Übertragbarkeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf Erneuerbare-Energie-Anlagen auszuweiten. Die Errichtung und der

Betrieb von Anlagen zur Nutzung von Wasserkraft, Windenergie, solarer Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme oder Energie aus Biomasse ist angesichts der Klimakrise und der aktuellen geopolitischen Entwicklungen ein wichtiges Ziel der Bundesregierung.

In der Frühjahrskonferenz der Justizministerinnen und Justizminister am 1./2. Juni 2022 haben die Justizministerinnen und Justizminister der Länder den Bundesminister der Justiz gebeten zu prüfen, ob die bereits bestehende Durchbrechung des Grundsatzes der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in § 1092 Absatz 3 BGB auf die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien erweitert werden kann.

Der Begriff der erneuerbaren Energien ist im deutschen Recht nicht einheitlich geregelt. Nach spezialgesetzlichen Regelungen wie zum Beispiel § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) oder § 3 Absatz 2 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) umfassen „erneuerbare Energien“ Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme und Energie aus Biomasse. An diesen spezialgesetzlichen Regelungen orientiert sich der Katalog des § 1092 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BGB-E. Damit umfasst die Neuregelung alle Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, die derzeit im Mittelpunkt der Diskussionen zur Energiewende stehen, insbesondere Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen. Gegen eine dynamische Verweisung etwa auf § 3 Nummer 21 EEG spricht, dass jede Änderung dieser Vorschrift unmittelbare Auswirkungen auf entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten hätte. Dies wäre nicht mit dem im Sachenrecht besonders bedeutsamen Grundsatz der Rechtsklarheit zu vereinbaren. Zudem sprechen Gründe des Vertrauensschutzes sowohl aus Sicht der Eigentümerinnen und Eigentümer als auch der Berechtigten dagegen, dass sich die Übertragbarkeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Falle einer dynamischen Verweisung ohne Weiteres ändern könnte.

Mit der neuen Nummer 2 werden Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff und zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff von § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB erfasst.

Die Neuaufnahme trägt der großen Bedeutung des von der Bundesregierung forcierten Wasserstoffmarkthochlaufs Rechnung. Für den Erfolg der Energiewende und für den Klimaschutz werden Alternativen zu fossilen Energieträgern benötigt. Die Nutzung von Wasserstoff wird eine wichtige Rolle bei der Dekarbonisierung und zur Sektorkopplung einnehmen, insbesondere als Flexibilitäts- und Speichertechnologie.

Eine leistungsstarke und nachhaltige inländische Herstellung von Wasserstoff mittels Elektrolyse sorgt für eine gesicherte Bedarfsdeckung mit kurzen Transportwegen und schafft die Grundlage für einen funktionierenden Heimatmarkt, der alle Wertschöpfungsstufen erfasst. Um diese Ziele zu erreichen, ist die Errichtung von Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff sowie zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff gleichermaßen erforderlich. Zur Förderung der Energiewende soll auch für diese Anlagen die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erleichtert werden. Erfasst sind auch die erforderlichen Nebenanlagen von Elektrolyseuren, insbesondere Leistungselektronik (einschließlich Wechselrichter), Anlagen zur Wasseraufbereitung, Kompressoren und Speicherung des erzeugten Wasserstoffs und Sauerstoffs. Sowohl bei der elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff als auch bei der Erzeugung von Strom aus Wasserstoff entsteht nutzbare Wärme. Von der Neuregelung sind daher auch Anlagen zur Nutzung von Abwärme und, im Fall der Erzeugung von Strom aus Wasserstoff, auch sogenannte Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen umfasst, ohne dass dies einer ausdrücklichen Klarstellung im Gesetzestext bedarf.

Eine zusätzliche Aufnahme des Begriffs „Wasserstoff“ in Nummer 3 ist nicht erforderlich, da Wasserstoff unter den Begriff „Gas“ fällt.

Bei den von § 1092 Absatz 3 Satz 1 BGB-E erfassten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kann die Übertragung mit dinglicher Wirkung durch eine im Grundbuch zu vermerkende Vereinbarung abbedungen werden (vgl. *Kazele* in BeckOGK, Stand 1.5.2023, § 1092 BGB Rn. 48, 65).

Eine Erweiterung der Ausnahmen des § 1092 Absatz 3 BGB auch auf beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die natürlichen Personen zustehen, ist abzulehnen. Bei der Ausgestaltung der verschiedenen dinglichen Nutzungsrechte hat sich der historische Gesetzgeber von dem Gedanken leiten lassen, dass einer rechtspolitisch unerwünschten Aushöhlung des Eigentumsrechts durch Beschränkungen entgegengewirkt werden sollte. Dieser Gedanke ist nach wie vor zutreffend. Bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt die Beschränkung der Reichweite insbesondere mittels der Unvererblichkeit und der grundsätzlichen Unübertragbarkeit (MüKo BGB/Mohr, Vor § 1018 BGB Rn. 8). Vor diesem Hintergrund soll die Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten, die natürlichen Personen zustehen, bestehen bleiben.

Zu Artikel 3 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Nach Artikel 3 soll die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, die dazu berechtigen, ein Grundstück für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu nutzen, nicht auf Altfälle, das heißt auf beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, für die die erforderliche Eintragungsbewilligung bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes notariell beurkundet oder öffentlich beglaubigt wurde, angewendet werden. Solche beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten konnten nach altem Recht nur unter engen Voraussetzungen (§ 1092 Absatz 2 in Verbindung mit § 1059a BGB) übertragen werden. Die an diese Rechtslage anknüpfenden Vereinbarungen der Vertragsparteien sollen respektiert werden. Dies dient zum einen dem Vertrauensschutz der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten einer bestimmten juristischen Person oder rechtsfähigen Personengesellschaft bestellt haben und grundsätzlich nicht damit zu rechnen brauchten, dass das dingliche Recht an einen Dritten übertragen wird. Zum anderen trifft die Neuregelung auf komplexe Vertragswerke der Rechtspraxis. Die neue Übertragungsmöglichkeit kann insbesondere mit den detaillierten Behelfslösungen in Konflikt treten, derer sich die Praxis bislang mangels einer Übertragbarkeit bedient. Dies betrifft vor allem den Finanzierungsgläubiger des Anlagenbetreibers, der bei einem Zahlungsausfall des Anlagenbetreibers dessen (tatsächlichen) Nachfolger nicht mehr bestimmen kann, wenn die vorrangige beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Anlagenbetreibers zwischenzeitlich übertragen worden ist. In die austarierten Vereinbarungen soll daher nicht nachträglich eingegriffen werden (vergleiche Artikel 229 § 18 Absatz 3 EGBGB zur ähnlichen Problematik bei Grundschuldbestellungen vor dem Risikobegrenzungsgesetz vom 12. August 2008, *Lieder* in MünchKomm/BGB, 9. Auflage 2023, § 1193 Rn. 8; *R. Rebhan* in BeckOGK, Stand 1.2.2022, § 1193 BGB Rn. 7; *Volmer*, MittBayNot 2009, 1 f.).

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten.