

RENO Bundesverband • Feldstraße 2 • 28832 Achim

Bundesministerium der Justiz  
Referat IB8  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin  
nur per Email: [ib8@bmj.bund.de](mailto:ib8@bmj.bund.de)

Achim, 02.07.2023

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen  
Aktenzeichen: 344800#00013#0010

Sehr geehrter Herr Bundesminister,  
sehr geehrter Herr von Levetzow,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die RENO Deutsche Vereinigung der Rechtsanwalts- und Notariatsangestellten e.V. mit Sitz in Berlin bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur geplanten Gesetzesänderung.

Zu Artikel 1:

1. Die Änderung des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG wird positiv bewertet.  
Allerdings scheint der Begriff „Steckersolargeräte“ unklar, es findet sich offenbar keine gesetzliche Definition. Gemeint sind sicher Steckersolargeräte mit einer Eingabeleistung von höchstens 600 Watt (künftig wohl 800 Watt). Auch Anlagen mit deutlich höherer Leistung könnten mittels Stecker betrieben werden.  
Steckersolargeräte könnten z.B. in § 3 EEG ausdrücklich definiert werden. Auf § 3 EEG könnte so dann in § 20 WEG mittels dynamischer Verweisung Bezug genommen werden.
2. Die Ergänzung des § 23 Abs. 2 WEG um Absatz 2a wird positiv bewertet.  
Wir erlauben uns an dieser Stelle aber den Hinweis, dass durch geplante Änderung insbesondere ältere, nicht technikaffine Wohnungseigentümer in der Praxis von der Teilnahme an virtuellen Versammlungen ausgeschlossen sein dürften. Auch der Ausschluss der Öffentlichkeit ist bei virtuellen Versammlungen nicht mehr gewährleistet.
3. Die Änderung § 26a Absatz 2 Satz 1 ist positiv zu bewerten.

Zu Artikel 2:

1. Die Änderung in § 554 wird skeptisch gesehen:

Zunächst scheint unklar, was ein Steckersolargerät ist, siehe Ausführungen oben zu Artikel 1 bzw. § 20 WEG.

Die geplante Erweiterung der Rechte der Mieter ist aber nicht auf Balkonkraftwerke begrenzt, so dass ein Mieter hiernach auch einen Anspruch auf Installation einer Solaranlage an einer zum Mitgebrauch zu überlassenen Fläche wie Bodenflächen, Spielflächen (vergl. MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 554 Rn. 6, 7) haben dürfte.

Bei einer Geltendmachung der geplanten Mieterrechte durch eine Vielzahl von Mietern ist eine Überlastung des Stromnetzes des Hauses zu befürchten, insbesondere bei großen Wohnanlagen. Zur Vermeidung einer solchen Überlastung (ein Vorrang einzelner Mieter gegenüber anderen Mietern gibt es nicht) sollte vom Mieter auf Anfordern zumindest ein Zeugnis eines Elektromeisters verlangt werden können, dass ordnungsgemäß angeschlossen wurde und es nicht zu einer Überlastung des (Haus-) Stromnetzes kommt.

Der Vermieter sollte auch davor geschützt werden, dass bei Wohnanlagen ein den Mietwert beeinträchtigendes Erscheinungsbild entsteht, wie dies bei Satellitenschüsseln aufgetreten ist, Beispiel siehe hier:



2. Die Änderung in § 1092 BGB wird sehr befürwortet.

Es bestehen allerdings Bedenken hinsichtlich der Rückwirkung der geplanten Gesetzesänderung auf bestehende Dienstbarkeiten, vergl. MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1092 Rn. 26. Wir favorisieren ein Einschränken der neuen gesetzlichen Regelung auf Dienstbarkeiten, die nach Inkrafttreten der gesetzlichen Änderung im Grundbuch eingetragen (nicht vereinbart) wurden, hilfsweise ein Widerspruchsrecht des Grundstückseigentümers.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Pielsticker  
Vorstand



RENO Bundesverband

Das Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig