



# Stellungnahme

## des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht

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

Stellungnahme Nr.: 51/2023

Berlin, im Juli 2023

### **Mitglieder des Ausschusses Miet- und Wohnrecht**

- Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss (Vorsitzender und Berichterstatter)
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München
- Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin
- Rechtsanwältin Dr. Ira Hörndler, Maître en Droit, Nürnberg
- Rechtsanwalt Burkhard Rüscher, München (Berichterstatter)

### **Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle**

- Rechtsanwältin Christine Martin, DAV Berlin

#### **Deutscher Anwaltverein**

Littenstraße 11, 10179 Berlin

Tel.: +49 30 726152-0

Fax: +49 30 726152-190

E-Mail: [dav@anwaltverein.de](mailto:dav@anwaltverein.de)

#### **Büro Brüssel**

Rue Joseph II 40, Boîte 7B

1000 Brüssel, Belgien

Tel.: +32 2 28028-12

Fax: +32 2 28028-13

E-Mail: [bruessel@eu.anwaltverein.de](mailto:bruessel@eu.anwaltverein.de)

EU-Transparenz-Registernummer:

87980341522-66

## Verteiler

---

- Bundesministerium der Justiz
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
- Arbeitsgruppen Recht und Verbraucherschutz der im Deutschen Bundestag vertretenden Parteien
- Rechtsausschuss des Deutschen Bundesrates
- Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer der BRD
- Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
- Bundesnotarkammer, Köln
- Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
- Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
- DMB – Deutscher Mieterbund
- Haus & Grund Deutschland
- BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter
- VDIV Bund – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
- Immobilienverband IVD Bundesverband
- BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutscher Notarverein e.V., Berlin
- Deutscher Richterbund e.V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft berufsständischer Versorgungseinrichtungen e. V.
- Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
- Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien im DAV
- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
- Redaktionen der Zeitschriften AnwBI, BWNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWW, DW, ErbbauZ, JZ, IMR, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, Rpfleger, WuM, ZMR, ZWE

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt mehr als 60.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 253 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene. Der DAV ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000952 eingetragen.

---

### **Zusammenfassung**

Aufgrund der WEG-Novelle gibt es seit dem 1.12.2020 die Möglichkeit der hybriden Wohnungseigentümerversammlung, wenn die Gemeinschaft dies mit einfacher Mehrheit beschließt. Dann können auswärtige Wohnungseigentümer, die nicht anreisen möchten, an der Hybrid-Versammlung virtuell teilnehmen.

Der aktuelle Gesetzentwurf sieht nun die Einführung einer rein virtuellen Wohnungseigentümerversammlung vor.

Insgesamt ist festzuhalten, dass dem Entwurf hinsichtlich der reinen Online-Wohnungseigentümerversammlung nicht zugestimmt werden kann. Die aufgezeigten Bedenken lassen sich auch nicht durch den mit einer reinen Online-Versammlung verbundenen ersparten Reise- und Kostenaufwand sowie dem geringeren zeitlichen Anspruch kompensieren.

Viele Verwalter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer stoßen bereits jetzt im Rahmen von Präsenzveranstaltungen an ihre Grenzen, wenn es um die Einhaltung von Formalien geht. Die Wahrnehmung des Stimmrechtes durch den einzelnen Eigentümer, vor allem auch die Wahrnehmung des Rederechtes im Vorfeld der Abstimmung, sind unverzichtbare Rechte und Ausdruck des in Art. 14 GG verankerten Schutzes des Eigentums.

Auch die Möglichkeit, zukünftig Balkonkraftwerke anbringen zu können, rechtfertigt sich im Hinblick auf deren Nutzen nicht. Die Einsparung, die mit solchen Anlagen gewonnen werden können, sind so minimal, dass ein Eingriff in die Bausubstanz zur Umgestaltung des Gebäudes kaum zu rechtfertigen ist.

Anstelle der Steckersolargeräte als privilegierte Maßnahme unterbreitet der DAV einen Alternativvorschlag in Bezug auf PV-Anlagen (s.u. Nr. 1).

Aus der Sicht des Deutschen Anwaltvereins handelt es sich mit der beabsichtigten Gesetzesänderung um einen gravierenden Eingriff in grundrechtlich geschützte Rechtspositionen der Wohnungseigentümer, ohne dass bisher eine entsprechende Absicherung vorgesehen ist.

### **Stellungnahme im Einzelnen**

#### **1. Erweiterung des § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG (Bauliche Veränderungen)**

Der Einführung einer weiteren privilegierten Maßnahme in der angedachten Nummer 5 der Vorschrift kann der Deutsche Anwaltverein nicht zustimmen.

Anlagen zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte werden im Wesentlichen an Balkonen an der Außenseite angebracht. Damit beeinträchtigen sie unmittelbar das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes. Zwar könnte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen eines die Anbringung gestattenden Beschlusses zumindest dafür Sorge tragen, dass eine Gleichmäßigkeit der Veränderung vorgenommen wird, weil die Montage und die zu verwendenden Geräte festgelegt werden können. Allerdings lässt sich wegen des individuellen Anspruchs nicht gewährleisten, dass alle Balkone mit solchen Anlagen versehen werden, so dass eine Zersplitterung der Ansicht der Fassade jedenfalls zu erwarten ist.

Bei den bisher in der Bestimmung genannten privilegierten Maßnahmen wird das äußere Erscheinungsbild allenfalls bei der Einbruchssicherung betroffen. Diese Veränderungen sind aber durch Beschlussfassung insoweit durch Gestaltungsvorgaben regelbar, als dass wesentliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Vorgaben vermieden werden können. Dies ist bei den Anlagen zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte nicht der Fall, weil diese im Vergleich zu einbruchssichernden Maßnahmen großflächig angebracht werden.

Zudem ist vollkommen offen, wie sich eventuell erforderliche Eingriffe in eine gedämmte Fassade bezüglich der Anbringung und der Leitungsverlegung technisch auswirken. Auch die Brandgefahr sollte nicht unterschätzt werden, wenn stromführende Leitungen durch Styropordichtungssysteme geführt werden müssen.

Letztlich sind die Kostenersparnisse und die Produktion von Energie bei den handelsüblichen Geräten minimal. Im Regelfall lässt sich mit einer solchen Anlage gerade einmal ein Kühlschrank betreiben. Dies rechtfertigt es kaum, solche gravierenden Änderungen vorzunehmen.

**Anstelle der angedachten Ergänzung von § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG schlägt der DAV vor**, das Gesetz dahingehend zu ändern bzw. zu ergänzen, dass Wohnungseigentümergeinschaften mit einfacher Mehrheit die Anbringung von **PV-Anlagen** beschließen können und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten von allen Eigentümern zu tragen sind, unabhängig davon, ob der Tatbestand von § 21 Abs. 2 WEG erfüllt ist oder nicht. Nach derzeitiger Gesetzeslage könnte zwar mit einfacher Mehrheit die Installation einer PV-Anlage durch die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden; wenn bei diesem Beschluss aber die Voraussetzungen von § 21 Abs. 2 WEG nicht erfüllt sind, sind gem. § 21 Abs. 3 WEG die Kosten nur von denjenigen Eigentümern zu tragen, die den Beschluss gefasst haben, so dass der Beschluss häufig nicht gefasst wird.

## **2. Erweiterung des § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB (Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz)**

Hier kann hinsichtlich des vermieteten Wohnungseigentums auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

Diese gelten letztlich auch für Mietwohnungen sonstiger Art. Denn auch insoweit kommt zu einer Zersplitterung der Ansicht des Gebäudes. Auch die technischen Unzulänglichkeiten sich gleichartig zu beurteilen.

b.w.

### **3. Erweiterung des § 23 WEG um einen Absatz 2a (Rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlung)**

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung einer rein virtuellen Wohnungseigentümerversammlung vor. Diesem Vorhaben des Gesetzgebers kann nicht zugestimmt werden.

Die fehlende praktische Notwendigkeit einer solchen Regelung ergibt sich bereits daraus, dass bisher kaum eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von der seit 1.12.2020 bestehenden (Hybrid-)Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, die elektronische Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung zu gestatten. Zurückzuführen ist dies nach der Erfahrung der Rechtsanwälte und Verwalter zunächst auf den Umstand, dass die Wohnungseigentümer eine Präsenzversammlung vorziehen, weil dies einen Meinungs austausch erheblich erleichtert.

Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine Versammlung über Maßnahmen beschließen soll, die Baumaßnahmen oder bauliche Veränderungen betreffen. Oftmals müssen Werkstoffe in Augenschein genommen werden. Dies ist virtuell nicht oder nur unzureichend möglich. Darauf bezogene Fragen lassen sich dann in der Folge mangels Kenntnis der tatsächlichen Umstände nicht stellen.

Auch wenn es um Vertrauensangelegenheiten, etwa im Hinblick auf die Person des Verwalters oder eines Verwaltungsbeiratsmitgliedes geht, kann eine Präsenz ähnlich wie bei einer Zeugenvernehmung sachgerecht sein. Mimik und sonstiges Verhalten bei einer Befragung sind oftmals von Bedeutung. Bei einer virtuellen Versammlung kann dies alles nicht hinreichend beurteilt werden.

Zudem scheuen viele Wohnungseigentümer und vor allem die Wohnungseigentumsverwalter den mit einer solchen Versammlung verbundenen technischen und personellen Aufwand. Dies wird auch für die vorgesehene Möglichkeit gelten.

Durch die Einführung einer rein virtuellen Versammlung wird zudem die Möglichkeit eröffnet, eine Minderheit der Wohnungseigentümer zu zwingen, sich dieser

Versammlungsform unterordnen zu müssen. Mag dies im Bereich des Gesellschaftsrecht, bei dem wirtschaftlich erfahrene Personen oder solche, die Kapital anlegen, betroffen sind, noch verständlich und hinnehmbar sein, erscheint dies bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht der Fall. Denn betroffen ist das Grundbedürfnis des Wohnens, welches einen besonderen Schutz genießt. Eine Vergleichbarkeit mit den gesellschaftsrechtlichen Vorgaben erscheint damit nicht sachgerecht und auch nicht überzeugend.

Durch die Einführung der geschilderten Maßnahmen werden die Wohnungseigentümer aber gezwungen, zum einen die entsprechenden technischen Möglichkeiten wie einen PC oder ähnliche Geräte anzuschaffen, zum anderen sich mit den jeweiligen Programmen hinreichend vertraut zu machen. Insbesondere für ältere Personen ist dies ein großes Hindernis, weil es an den erforderlichen Grundkenntnissen mangelt, mit den technisch notwendigen Einrichtungen umzugehen. Hinzu kommt, dass in zahlreichen Haushalten keine Anlage eines WLAN vorhanden ist. Auch ist in vielen Gebieten Deutschlands, wie aus der Tagespresse hinreichend bekannt, eine ausreichende Versorgung des Internets nicht gegeben. Ganz gleich wo die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gelegen ist, kann deshalb entweder die Versammlung nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden oder der einzelne Wohnungseigentümer an einer virtuellen Versammlung nicht oder nur eingeschränkt teilnehmen. Die gewollte Echtzeitübertragung ist daher kaum zu gewährleisten.

Soweit daher das (Grund-)Recht auf Wohnen betroffen ist, scheint das Vorhaben bedenklich.

Hinzu kommt, dass insbesondere bei Objekten mit einem starken Anteil an Kapitalanlegern durch diese eine Majorisierung der selbst nutzenden Minderheit der Wohnungseigentümer erfolgen kann, um sich die vermeintliche Annehmlichkeit der virtuellen Versammlung zu Nutze zu machen. Auch dies kann im Hinblick auf die allgemein geschützte Position des „Wohnens“ nicht sachgerecht sein. Bezugnahmen auf das Gesellschaftsrecht verkennen letztlich diese entscheidenden Umstände und Unterschiede.

Wohnungseigentümer und Verwalter haben bisher auch deshalb von der Beschlussfassung über eine virtuelle Teilnahme abgesehen, weil bisher vollkommen unklar ist, unter welchen rechtlichen Vorgaben – Anwesenheitskontrolle, Identifizierung der Teilnehmer, Einhaltung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit und Behandlung von Wortmeldungen sowie Durchführung einer Abstimmung – bei einer virtuellen Teilnahme und damit auch bei einer solchen (Hybrid-)Versammlung vorzugehen ist. Wegen der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheiten raten Verwalter den Gemeinschaften der Wohnungseigentümer regelmäßig davon ab, von den bereits bestehenden (Hybrid-)Möglichkeiten Gebrauch zu machen. Die Erweiterung auf „rein online“ wird zu keinem anderen Verhalten und zu keinen geänderten Einschätzungen führen. Erste kurze Nachfragen bei Verwaltern (als Mandanten) haben bereits ergeben, dass eine vollständige virtuelle Versammlung nicht gewünscht wird.

Daran wird auch der begrenzte Zeitraum für einen solchen Beschluss nichts ändern.

Zudem ergeben sich aus den Darstellungen der Gesetzesbegründung **weitere ungelöste Probleme:**

- Nicht geklärt ist, ob das vorgesehene Quorum Wirksamkeitsvoraussetzung für die Beschlussfassung ist. Wenn nicht – wofür der Gesetzeswortlaut spricht – wäre ein nur mit einfacher Mehrheit zustande gekommener und verkündeter Beschluss nach herrschender Meinung nur anfechtbar, sodass er bei fehlender Anfechtung bestandskräftig werden würde.
- Da für die erforderliche Mehrheit laut dem Gesetzeswortlaut nicht zwingend das Kopfprinzip gelten soll, hätte bei einer abweichend vereinbarten Stimmkraft ein Mehrheitseigentümer im Einzelfall die Möglichkeit, den Beschluss alleine zu fassen.
- Unklar ist, ob die Wohnungseigentümer innerhalb des Zeitraums von drei Jahren einen abändernden Beschluss fassen können, wenn sie feststellen, dass sich das Verfahren nicht als tauglich erweist, und wenn ja, mit welcher Mehrheit.



- Wenn eine Versammlung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters stattfindet, bleibt offen, wo sich der im Gesetzesentwurf erwähnte Versammlungsort befinden soll.
- Völlig unklar und unbestimmt ist Satz 2 des Referentenentwurfs. Denn es ist nicht ersichtlich, wie eine rein virtuelle Eigentümerversammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechtausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein soll. Eine solche Vergleichbarkeit scheitert schon dann, wenn technische Probleme entstehen und der Online-Teilnehmer „rausfliegt“, egal von wem das zu vertreten sind. Bei einer Präsenzversammlung ist ein solcher Ausschluss, der nicht in der Person des betroffenen Wohnungseigentümers liegt, nicht möglich.
- Sollte tatsächlich die Möglichkeit einer rein virtuellen Eigentümerversammlung geschaffen werden, muss ergänzend in Erwägung gezogen werden, zugleich die derzeit bestehende Möglichkeit einer Hybrid-Versammlung abzuschaffen, um zu vermeiden, dass es drei Versammlungsmöglichkeiten gibt (Präsenzversammlung, Hybrid-Versammlung, Online-Versammlung). Bei einer Hybrid-Versammlung bestehen Probleme, die es bei einer Online-Versammlung nicht gäbe (z.B., dass in der Regel die Online-Teilnehmer die Redebeiträge der Präsenz-Teilnehmer nicht hören können).

#### **4. Änderung des § 26a WEG (Zertifizierter Verwalter)**

Die Änderung ist in Anpassung an die geänderte Bezeichnung des Ministeriums sachgerecht. Zukünftig sollte gegebenenfalls die Bezeichnung „zuständiges Ministerium“ oder „zuständiger Minister“ lauten.

#### **5. Änderung des § 1092 BGB (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten: Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung)**

Die Änderung erscheint sachgerecht, weil damit erheblicher Zeitaufwand in der Praxis vermieden werden kann.