



wohnen im eigentum

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor

BT-Drs. 20/1630, Stand 02.05.2022

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) begrüßt die Vielzahl an Sofortmaßnahmen für einen schnellen Ausbau der erneuerbaren Energien. Diese Maßnahmen fördern den Ausbau und werden in vielen Bereichen dazu beitragen, dass die Stromversorgung schneller auf erneuerbaren Energien umgestellt werden kann.

*Aus unserer Sicht bleiben allerdings die **Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und Wohnungseigentümer*innen** bei allen bisherigen Bestrebungen – bis einschließlich der hier nicht behandelbaren Fördermittelvergabe – **außen vor**. Eine Klimawende wird aber ohne die Wohnungseigentümer*innen nicht gelingen. Hier muss dringend nachjustiert werden, insbesondere bei der Definition der Eigenversorgung. Damit steht und fällt die „Solar“wende.*

Zusammenfassung

Als Interessenvertreter der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer konzentriert sich der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) in seiner Stellungnahme zum EEG-Gesetz 2023 darauf, zu prüfen und zu bewerten, in wieweit die im Referentenentwurf vorgeschlagenen Sofortmaßnahmen den **Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnungseigentum, also die Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und -eigentümer*innen** betreffen und befördern.

Angesichts der Tatsache, dass es in Deutschland rd. 10 Mio. Eigentumswohnungen gibt, das sind fast 25% aller Wohnungen, und die Nutzung erneuerbarer Energie in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) eher die Ausnahme als die Regel ist, müssen die derzeit für WEGs geltenden rechtlichen Grundlagen geändert werden. Derzeit müssen WEGs mit einem hohen administrativen Aufwand wie Stromversorgungsunternehmen vorgehen, um Solarstrom für den Eigenbedarf in ihren WEG-Wohnungen zu produzieren. Die Hauptursache dafür ist darin auszumachen, dass zwischen WEGs und Wohnungseigentümer*innen keine Personenidentität vorliegt, sondern es sich rechtlich um unterschiedliche Personen handelt – zum einen die vollrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft, die einer juristischen Person gleichgestellt ist, und zum anderen die Wohnungseigentümer*innen. Die kollektive Stromversorgung in WEGs in jeglicher Form muss vereinfacht und damit gefördert werden, ansonsten bleibt diese Zielgruppe strukturell benachteiligt und ausgegrenzt. Diese Benachteiligung kann durch eine gesetzliche Definition ausgeglichen werden, die im Rahmen des durch die WEG produzierten und von den Wohnungseigentümer*innen verbrauchten Stroms eine Personenidentität schafft. Die Streichung des § 3 Nr. 19 – im Gesetzentwurf – ist dafür nicht ausreichend.

Die Forderungen von Wohnen im Eigentum:

- Definition des „Eigenverbrauchs“, damit bei der Solarstromproduktion und dem -verbrauch eine Personenidentität zwischen der WEG und den in der Anlage wohnenden Eigentümer*innen und Mieter*innen entsteht. Zugleich die Klarstellung, dass WEGs im Rahmen des Eigenverbrauchs keine Elektrizitätsversorgungsunternehmen sind und es sich dabei nicht um eine unternehmerische Tätigkeit handelt.
- Mieter*innen in den Wohnungen einer WEG müssen zur Abnahme günstigen WEG-Solarstroms verpflichtet werden können, wenn nur damit die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage gewährleistet werden kann.
- Ggf. Änderung der unpassenden, irreführenden Bezeichnung des „Mieterstroms“ in „Bewohnerstrom“.
- Gleiche Förderung für Netz-Volleinspeisung und Netz-Teileinspeisung.
- Solaranlagen sind in § 20 Abs. 2 WEGesetz als privilegierte Baumaßnahmen in das Wohnungseigentumsgesetz aufzunehmen.

Wenn die Stromversorgung bereits in 2035 vollständig auf erneuerbaren Energien beruhen soll, dann wird dies nicht ohne deutlich stärkere Berücksichtigung der Wohnungseigentümer*innen möglich werden. Und wenn – wie hier richtig im Gesetzentwurf angeführt wird

– das EEG einer „grundlegenden Überarbeitung“ (Seite 1) bedarf sowie „massive Anstrengungen in allen Rechts- und Wirtschaftsbereichen“ (Seite 1) für den schnellen Ausbau von Solarenergie getätigt werden sollen, dann müssen auch hier dringend Nachjustierungen zur Einbindung der Wohnungseigentümer*innen in die Klimawende erfolgen.

I. Stellungnahme zu einzelnen Änderungen und Defiziten im Referentenentwurf

1. Zu Art. 2 Nr. 4 g):

Das fehlt: Die Definition der „Eigenversorgung“ als nichtunternehmerische Tätigkeit – mit Formulierungsvorschlag

Eine Hauptursache für die geringe Nutzung von Solarenergie in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) beruht darauf, dass **keine Personenidentität zwischen der WEG**, die z.B. auf dem Dach (= zwingendes Gemeinschaftseigentum; Beschlusskompetenz der Gemeinschaft über die gemeinschaftliche Nutzung) eine Solaranlage betreibt, und den Sondereigentümer*innen besteht, in deren Wohnung der Strom verbraucht wird. Juristisch handelt es sich bei den Wohnungseigentümer*innen und der WEG um unterschiedliche Rechtspersonen. Obwohl die WEG von den Wohnungseigentümer*innen finanziert und getragen wird, sie also systembedingt oder „schicksalhaft“ miteinander verbunden sind, werden sie im EEG rechtlich in nicht erforderlichem erheblichem Umfang „auseinanderdividiert“. Diese Trennung stellt viele WEGs - und damit letztendlich die motivierten und engagierten Eigentümer*innen - vor erhebliche unnötige wie unzumutbare Pflichten: administrative Hürden wie z.B. Meldepflichten und der Einsatz aufwendiger Messtechnik sowie verschiedene Steuerpflichten. Die WEG wird einem Stromerzeuger- oder -versorgungsunternehmen gleichgestellt und muss als Unternehmerin eine Einkommenssteuererklärung abgeben und Umsatzsteuer abführen. Große WEGs müssten sehr wahrscheinlich auch Gewerbesteuer und Körperschaftssteuern zahlen. Ausnahmeregelungen gibt es derzeit nur für sehr kleine WEGs.

Das Schreiben des BMF vom 29.10.2021, nach dem Solaranlagen bis zu 10 kWp auf Antrag als „Liebhaberei“ eingestuft werden können und in diesem Fall keine Einkommenssteuererklärung abgegeben werden muss, wird den meisten WEGs nicht von Nutzen sein. Denn schon bei einer WEG-Personenanzahl ab 8 oder 10 Bewohnern wird mehr Strom verbraucht als von einer 10 kWp-Solaranlage erzeugt wird. Da die Mehrzahl der WEGs allerdings aus deutlich mehr als 4-6 Wohnungen bestehen - die größten WEGs haben über 100, 500, 1.000 und vereinzelt mehr Wohnungen mit großen Dachflächen – helfen ihnen solche Bagatell-Ausnahmeregelungen nicht weiter.

Die fehlende Personenidentität ergibt sich rechtlich nicht allein aus der bisherigen Definition der „Eigenversorgung“ in § 3 Nr. 19 EEG. Die Begriffsbestimmung in § 3 Nr. 19 EEG stellt nur die Rechtslage für die EEG-Umlage klar. Die fehlende Personenidentität beruht auf der rechtlichen Konstruktion der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Mit der Reform des

Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG) zum 01.12.2020 wurde die Vollrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft begründet. Seitdem sind und bleiben WEG und Wohnungseigentümer*innen immer unterschiedliche Rechtspersonen. Daraus folgt, dass Wohnungseigentümer*innen gegenüber den Hauseigentümer*innen auch ohne die EEG-Begriffsbestimmung in § 3 Nr. 19 EEG 2023 strukturell benachteiligt sind und bleiben. Denn während Hauseigentümer*innen den Strom in den eigenen vier Wänden produzieren und verbrauchen, verbrauchen Wohnungseigentümer*innen "fremden" Strom, auch wenn er vom WEG-eigenen Dach kommt und obwohl sowohl die rechtsfähige WEG als auch die unter ihrem Dach wohnenden Eigentümer*innen Verbraucher sind.

Im Gesetzesentwurf¹ ist § 3 Nr. 19 EEG ersatzlos gestrichen worden. Die Streichung der Begriffsbestimmung wird vom Gesetzgeber allein damit begründet (S. 168), dass sie aufgrund des „Wegfalls der Eigenversorgungsprivilegien in den §§ 61 ff. EEG 2021 und des Eigenversungsverbot in § 27a EEG 2021 künftig nicht mehr im Erneuerbare-Energien-Gesetz verwendet wird“. Die vorbezeichneten §§ beziehen sich die EEG-Umlage, die zum 01.07.2022 wegfällt. Insoweit ist es richtig, dass für die EEG-Umlage kein Bedarf mehr für Begriffsbestimmungen besteht.

Den WEGs hilft diese Streichung nicht weiter. Durch den Wegfall der Definition wird keine Personenidentität hergestellt. Der Wegfall der EEG-Umlage ändert an der juristischen Unterscheidung zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer*innen nichts².

Diese Gleichstellung mit Elektrizitätsunternehmen gilt aktuell für alle Betriebskonzepte für WEGs, für die keine Personenidentität zwischen Stromerzeuger und Stromverbraucher besteht – dies betrifft den Mieterstrom, die kollektive Selbstversorgung aller Wohnungen und auch die Volleinspeisung ins Netz.

Angesichts der Tatsachen, dass

- WEGs rechtlich und gerichtlich als Verbraucher angesehen werden,
- sie in der Regel nicht gewerblich aktiv sind (auch keine Erfahrungen damit haben)
- in der Regel von externen, gewerblich tätigen Dienstleistern verwaltet werden (größere Dienstleister verwalten nicht selten an die 100 WEGs),
- viele Wohnungseigentümer*innen ihre Wohnung selbst bewohnen oder Kleinvermieter*innen sind und
- die Kommunikation in vielen WEGs bei einer in der Regel einmal im Jahr stattfindenden Eigentümerversammlung sowieso eher gering ist,

¹ Im Referentenentwurf war § 3 Nr. 19 EEG-Ref noch enthalten.

² Die Problematik der fehlenden Personenidentität betrifft im Übrigen nicht nur Wohnungseigentümergeinschaften. Auch bei Wohnungsgenossenschaften besteht keine Personenidentität zwischen der Genossenschaft, die auf den Dächern der Häuser PV-Anlagen installiert, und den Mitgliedern der Genossenschaft.

ist die Einstufung von WEGs als Stromversorgungsunternehmen nicht nur unangemessen und überdimensioniert unpassend, sondern kontraproduktiv und zweckwidrig. Die Rechtslage, nach der zwischen WEGs und Wohnungseigentümer*innen keine Personenidentität besteht - schreckt viele WEGs ab, sich überhaupt mit der Installation und dem Eigenverbrauch von Solarstrom näher zu befassen. Die Personenidentität muss deshalb gesetzlich definiert werden.

WiE-Forderung:

Um die Installation von Solaranlagen in WEGs bzw. auf den Dächern von WEGs zu fördern, ist eine **Ausnahmeregelung für Wohnungseigentümergeinschaften** dringend erforderlich.

Dies könnte zum Beispiel durch folgende Regelung geschehen:

„Stellen Wohnungseigentümergeinschaften den von ihnen erzeugten Strom den Sondereigentümern oder den zur Nutzung des Sondereigentums Berechtigten zum Verbrauch im Sondereigentum zur Verfügung, oder wird im Gemeinschaftseigentum selbst erzeugter Strom für Gemeinschaftsanlagen verwendet, liegt keine unternehmerische Tätigkeit, sondern Eigenverbrauch vor. Wohnungseigentümergeinschaften gelten insoweit nicht als Elektrizitätsversorgungsunternehmen.“

Bezugspunkt ist die Wohnanlage, die jeweilige WEG. Bemessungsgrundlage ist der von der WEG selbst erzeugte Strom, der **innerhalb des Gemeinschafts- und des Sondereigentums verbraucht wird**.

Mit dieser Regelung wird die erforderliche Personenidentität zwischen WEG und Bewohner*innen hergestellt. Ziel ist es, Steuererklärungen zu vermeiden, bürokratische Hürden abzubauen, die Installation sowie die Nutzung von Solaranlagen für WEGs zu erleichtern und die Wohnungseigentümer*innen zu motivieren, sich mit den Möglichkeiten der eigenen Stromproduktion auseinanderzusetzen. Entsprechende Förderprogramme fehlen derzeit ebenso.

Die im Wohnungseigentumsgesetz festgeschriebenen unterschiedlichen Rechtspersönlichkeiten von WEG und Wohnungseigentümergeinschaften erfordern eine besondere Behandlung der Wohnungseigentümer*innen und WEGs gemäß Art. 3 GG.

2. Zu Art. 2 Nr. 64 – §§ 48-49 EEG 2023:

2.1. „Mieterstrom“ – eine unpassende, irreführende Bezeichnung

Der Begriff „Mieterstrom“ war bisher irreführend, da der Mieterstromzuschlag in WEGs nicht nur für Mieter gilt, sondern auch für selbstnutzende³ Wohnungseigentümer*innen. Es gibt keine oder kaum WEGs, in denen das Sondereigentum ausschließlich vermietet ist.

³ Selbstnutzende – gemeint sind Eigentümer*innen, die ihre Wohnung selbst nutzen, nicht vermieten.

WiE geht davon aus, dass diese, den Nutzerkreis erheblich reduzierende Bezeichnung, sicherlich auch ein Grund dafür ist, dass dieses Stromnutzungskonzept von den Wohnungseigentümer*innen bisher kaum wahrgenommen wird. Es suggerierte, dass sie selbst keinen Nutzen davon hätten.

Trotz des Wissens, dass es aufwendig ist, einen bereits eingeführten Begriff zu ändern, schlägt WiE hier folgenden Änderungsvorschlag vor:

Bewohnerstrom statt Mieterstrom

Einer Namensänderung und einem neuen Werbe- und Marketingkonzept dürfte angesichts der bisher geringen Inanspruchnahme wenig im Wege stehen.

Wenn mit der unter Punkt 1 geforderten Erweiterung des Begriffs „Eigenversorgung“ steuerrechtliche Hemmnisse und die Anforderungen an Lieferanten- und Meldepflichten entfallen oder vereinfacht werden, entfällt damit teilweise die Notwendigkeit, die Belieferung der Wohnungen einzeln aufwendig vertraglich zu regeln und zu fördern. Das Verhältnis zwischen der WEG und den selbstnutzenden Eigentümer*innen ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz über Beschlussfassungen „einfacher“ zu gestalten als das Verhältnis zwischen der WEG und Mieter*innen, siehe Punkt 2.2. Die WEG muss mit den Wohnungseigentümer*innen keine Einzelverträge abschließen, die Abrechnung kann nach einem per Beschluss gefassten Kostenverteilungsschlüssel in der Jahresabrechnung erfolgen. Je nach Konstruktion kann allerdings auch diese Vorgehensweise aufwendig sein.

Für diese Art der kollektiven Selbstversorgung wird das Mieterstromkonzept in den Hintergrund treten. Werden Mieter*innen von der WEG mit Strom beliefert, wird die Stromversorgung allerdings vertraglich über die Vermieter vereinbart werden müssen.

2.2. Abnahmepflicht für Eigentümer*innen und Mieter*innen

Damit sich die Eigenversorgung mit Solarstrom vom eigenen Dach wirtschaftlich rentiert und langfristig amortisiert, wird eine Abnahmepflicht für selbstnutzende Wohnungseigentümer*innen und auch Mieter*innen erforderlich sein.

„Abnahmepflicht“ für Wohnungseigentümer*innen

Das Wohnungseigentumsgesetz gibt zwei Bedingungen vor, wann sich alle Wohnungseigentümer*innen an den Kosten der Installation und des Betriebs von Solaranlagen beteiligen müssen:

- Stimmen mehr als 2/3 der Eigentümer*innen und die Hälfte aller Miteigentumsanteile für die Installation einer Solaranlage, sind alle Eigentümer*innen zur Kostentragung der Installation und des Betriebs der Solaranlage verpflichtet (§ 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG).
- Amortisiert sich die Installation einer Solaranlage innerhalb eines angemessenen Zeitraums, kann mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss die Pflicht zur Kostentragung der Installation und des Betriebs der Solaranlage beschlossen werden. (§ 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG).

Müssen die Wohnungseigentümer*innen die Installations- und Betriebskosten ohnehin tragen, werden sie auch den erzeugten Strom abnehmen.

Denkbar ist aber auch, dass sich nur eine Gruppe von Eigentümer*innen zusammenfindet, die einen Antrag auf Installation einer Solaranlage zur Stromerzeugung für ihr Sondereigentum stellt. Wird dieser Antrag in der Eigentümerversammlung mit einer einfachen Mehrheit beschlossen, dann trägt gemäß § 21 Abs. 1 WEGesetz nur diese Gruppe die Installations- und Betriebskosten und erhält das alleinige Nutzungsrecht.

Wollen sich weitere Eigentümer*innen später der Solarstromnutzung anschließen, ist dies auf zwei Arten umsetzbar:

- Zum einen können sie den bisher Nutzenden einen Ausgleich für die vorherige Investition zahlen und sich anteilig an den laufenden Kosten beteiligen.
- Die Alternative wäre, dass die bisherigen Eigentümer*innen Stromlieferungsverträge im Sinne des Mieterstromkonzeptes mit den „Nachzüglern“ abschließen.

Abnahmepflicht für Mieter*innen

Zugleich sollte eine grundsätzliche Verpflichtung zur Abnahme der Stromlieferung nicht nur für die selbstnutzenden Wohnungseigentümer*innen gelten, sondern auch für Mieter*innen. Denn soweit Wohnungseigentümer*innen ihre Wohnungen nicht selbst nutzen, sondern vermieten, müssten sie – je nach Beschluss – zwar innerhalb der WEG die Kosten für die Installation und den Betrieb der Solaranlage mittragen, können sich aber nicht sicher sein, dass ihre Mieter*innen den Solarstrom (dauerhaft) abnehmen und können den Strom auch nicht selbst verbrauchen.

WiE ist bewusst, dass eine Abnahmepflicht mit einer Einschränkung der Privatautonomie verbunden ist, da das Recht der Mieter*innen zur freien Auswahl ihrer Stromversorger eingeschränkt wird. Derartige Einschränkungen sind dem Mietrecht aber zum einen nicht fremd und können zum anderen durch eine Unangemessenheitsklausel aufgefangen werden.

1. Mit dem WEMoG wurde in § 556a Abs. 3 BGB die Harmonisierung von WEG- und Mietrecht verankert. Danach gilt der Kostenverteilungsschlüssel für Betriebskosten innerhalb der WEG auch für die Betriebskostenabrechnung der Vermieter*innen gegenüber ihren Mieter*innen. Es ist also bereits ein grundsätzlicher Gleichlauf der die vermietenden Eigentümer*innen treffenden Kosten mit den ihren Mieter*innen treffenden Kosten gesetzlich gewollt und erreicht.
2. Die Versorgung der Wohnung mit Wasser und Heizenergie und die Abrechnung dieser Verbrauchskosten wird durch die Betriebskostenverordnung geregelt. Die Pflicht zur Abnahme von Solarstrom durch die Mieter stellt im Kern nichts anderes dar als eine Erweiterung der für die Nutzung der Wohnung nötigen Versorgungsleistungen. Mieter*innen können sich nicht entscheiden, Wasser und Heizenergie von einem anderen Versorger abzunehmen. Sie können nicht einmal den Allgemeinstrom⁴ für Treppenhaus, Aufzug etc. von einem anderen Stromversorger, der bei einer Eigenstromproduktion auch vom WEG-Dach käme, beziehen. Eine Gleichstellung des Wohnungsstromverbrauchs mit dem Allgemeinstromverbrauch ist

⁴ Allgemeinstrom: Strom für die gemeinschaftlich genutzten Räume und technischen Anlagen

naheliegend.

- Um die Interessen und Rechte der Mieter*innen an einer günstigen Stromversorgung zu schützen und eine Benachteiligung bzw. einen vermierterseitigen Missbrauch der Anschlusspflicht zu verhindern, ist ein wirksames Korrektiv erforderlich.
Bereits jetzt gibt es die Ausnahmeregel in § 556a Abs. 3 Satz 2 BGB, dass Mieter*innen nicht unangemessen benachteiligt werden dürfen. Ein dem billigen Ermessen widersprechender Verteilungsschlüssel ist unwirksam, stattdessen gilt dann die Wohnfläche. Für die Stromversorgung kann das Korrektiv ein alternativer Preis sein.

Fallbeispiel:

*Der örtliche Grundversorger bietet Strom zu einem Preis in Höhe von 0,50 €/kWh an. Erzeugt die WEG selbst Solarstrom, sind Wohnungsmieter grundsätzlich verpflichtet, diesen zu einem Preis in Höhe von 0,45 €/kWh abzunehmen (90 % des Preises der Grundversorgung). Zu einem höheren Preis dürfte die WEG bzw. der Vermieter den Solarstrom nicht anbieten. Gelingt es Mieter*innen, einen günstigeren Anbieter zu finden, zum Beispiel für 0,40 €/kWh, könnten sie die Abnahmepflicht unter Vorlage dieses Angebots ablehnen. Wirtschaftlich denkende Vermieter*innen würden sich dann allerdings, um die ihnen im Rahmen des Wirtschaftsplans/der Jahresabrechnung der WEG entstehenden Kosten möglichst weitergeben zu können, in der Regel bereit erklären, mit ihren Mieter*innen einen Vertrag zu diesem niedrigeren Preis abzuschließen.*

WiE-Forderung:

Mieter*innen einer WEG-Wohnung müssen zur Abnahme günstigen WEG-Solarstroms verpflichtet werden können, wenn nur damit die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage gewährleistet werden kann. Dazu ist 1. die Abnahme von WEG-Eigenstrom in die Betriebskostenverordnung aufzunehmen und 2. sollte als Mieterschutzregelung in § 556a Abs. 3 BGB ergänzend aufgenommen werden:

„Eine unangemessene Benachteiligung liegt vor, wenn der Preis des im Rahmen der Eigenversorgung durch die WEG bzw. den Vermieter zur Verfügung gestellten Stroms 90% des vom örtlichen Grundversorger angebotenen Preises übersteigt oder der Mieter dem Vermieter ein günstigeres Angebot eines Stromversorgers nachweist.“

2.3. Gleiche Förderung für Volleinspeisung und Teileinspeisung

Aus der Gesetzesbegründung nicht herleitbar und deshalb so nicht nachvollziehbar ist der konzeptionelle Ansatz in § 48 Abs. 2 EEG 2023, wonach die Volleinspeisung stärker gefördert werden soll als die Teileinspeisung.

Aus der Begründung zu den beabsichtigten Änderungen (S. 157 f.) geht lediglich hervor, dass „durch den neuen Satz ein finanzieller Anreiz für die Volleinspeisung geschaffen“ werden soll. Es soll „eine

Alternative geschaffen werden für Anwendungsfälle, in denen die Eigenversorgung nicht möglich oder nicht wirtschaftlich darstellbar ist“. Aufgrund fehlender Erläuterungen scheint der Eigenverbrauch mit Teileinspeisung gerade diejenigen Solarstromerzeuger, die auch Endverbraucher sind, zu benachteiligen.

Soll die dezentrale Stromversorgung gestärkt werden – auch mit dem Ziel einer autarken Stromversorgung im öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit – dann muss es eine Gleichbehandlung, besser noch eine Vorzugsbehandlung, der Teileinspeisungen und Volleinspeisungen geben.

3. Ergänzung im WEGesetz - als neuer Artikel 20 in den Gesetzesentwurf mit aufzunehmen

Solaranlagen als privilegierte Baumaßnahmen in das Wohnungseigentumsgesetz aufnehmen - Ergänzung des § 20 Abs. 2 WEG um eine neue Ziffer 5.

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEMoG) in 2020 sollte ausdrücklich die Elektromobilität gefördert werden. Deshalb wurde mit § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG **ein privilegierter Rechtsanspruch** für Wohnungseigentümer*innen „auf bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen“ geschaffen. Zeitgleich mit dieser Regelung wurde auch ein entsprechender Anspruch für Mieter*innen in § 554 BGB aufgenommen. Mit dieser Privilegierung erhalten einzelne Eigentümer*innen einen Anspruch auf Zustimmung der WEG für eine bauliche Veränderung, konkret auf Maßnahmen für mehr Barrierefreiheit, die Einrichtung von E-Ladestationen, Einbruchschutz und für schnelleres Internet. Den bauwilligen Eigentümer*innen kann entweder gestattet werden, die bauliche Veränderung selbst durchzuführen (ggf. mit Auflagen) oder die Gemeinschaft nimmt die bauliche Veränderung für die jeweiligen Eigentümer*innen vor. In beiden Fällen tragen diese Eigentümer*innen die Kosten und erhalten das alleinige Nutzungsrecht. Flankiert wird dieses Konzept von dem Nachzügleranspruch, mit dem sich weitere Eigentümer*innen der Nutzung anschließen können gegen Zahlung eines Ausgleichs und anteiliger Kostentragung.

Diese Privilegierung ist auf die o.g. vier Maßnahmen beschränkt, die Auflistung ist abschließend. Sie kann nicht für die Installation von Solaranlagen durch einzelne Wohnungseigentümer*innen genutzt oder darauf übertragen werden, obwohl Solaranlagen klimapolitisch von größerer Bedeutung sind als E-Ladestationen. Ob § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEGesetz auch so ausgelegt werden könnte, dass die Installation von Solaranlagen mitgestattet wird, wenn E-Ladestationen eingerichtet werden, ist rechtlich ungeklärt. Die Gesetzesbegründung und die bisher bekannte Kommentarliteratur hat diese Frage nicht aufgegriffen, Gerichtsentscheidungen gibt es noch nicht oder sind nicht bekannt.

In WEGs, in denen eine Mehrheit der Miteigentümer*innen und die Verwaltung dem Einsatz erneuerbarer Energien kritisch, skeptisch oder unenthusiastisch gegenüberstehen, kann die Privilegierung von Photovoltaik-Anlagen eine motivierende Unterstützung für interessierte und engagierte Einzel-Eigentümer*innen sein. Einzelne Eigentümer*innen könnten hier als Pioniere auftreten und eine Vorreiterrolle einnehmen, der sich dann mittelfristig weitere Eigentümer*innen oder die gesamte WEG anschließen können.

WiE-Forderung

Um die Umsetzung der Energiewende zu beschleunigen, sollten Solaranlagen in die Liste der privilegierten Maßnahmen mit aufgenommen werden und zwar durch Ergänzung des § 20 Abs. 2 durch eine neue Nummer 5:

„(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die [...] 5. der Erzeugung von Strom durch solare Strahlungsenergie dienen.“

Die Ergänzung könnte als Artikel 20 in das Gesetz aufgenommen werden (und der bisherige Artikel 20 – Inkrafttreten – würde Artikel 21).

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich (Vorständin)

Stand: 17. März 2021

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer*innen. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de