

**(A) Stephan Mayer (Altötting) (CDU/CSU):**

Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass nun, fast vier Jahre nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, auch der überfällige Schritt gegangen wird, dass Wohnungseigentümerversammlungen auch rein virtuell möglich sind. Es wäre sinnvoll gewesen, dies bereits 2020 einzuführen, zumal die seinerzeit auf dem Höhepunkt befindliche Coronapandemie diesen Schritt nach vorne einmal mehr notwendig gemacht hätte. Fortschritt ist nicht gleich Fortschritt: ein kleines, für viele Wohnungseigentümer aber wichtiges Zeichen, das dank der damaligen Verweigerung der SPD wieder einmal spät kommt.

Die Vorteile der Zulassung ausschließlich virtueller Wohnungseigentümerversammlungen liegen auf der Hand. Sie beleben statische wie stationäre Sitzungen, erlauben weitreichende Flexibilität, ermöglichen die Mitwirkung von eigentlich abwesenden Parteien und schließen den Kreis mit anderen Lebensbereichen, in denen virtuelle Versammlungen bereits ermöglicht worden sind. Ein notwendiger Schritt, deren rechtliche Bedenken ausgeräumt sind.

Es ist gewiss, dass alle mitgenommen werden müssen und dass eine Onlineversammlung zu keiner bequemen Verlegenheitslösung wird. Das im Gesetzentwurf geforderte Quorum von drei Vierteln für die Durchführung ist daher nicht zu hoch gegriffen, sondern bei Erreichen ein klares Zeichen, dass ein weit überwiegendes Interesse in der Eigentümergemeinschaft an einer virtuellen Versammlung besteht. Ein relatives Quorum von drei Vierteln dient insbesondere auch dem Minderheitenschutz in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die angestrebten Erleichterungen sind sinnvoll. Sie schließen eine Lücke im digitalen Zeitalter und geben den Eigentümergemeinschaften mehr Raum und Flexibilität.

**(B)**

Die Erleichterung des Einsatzes von Stecksolargeräten, sogenannten Balkonkraftwerken, ist insbesondere für Mieterinnen und Mieter ein wichtiges Zeichen und eine von vielen gewünschte Möglichkeit, aktiv am Ausbau erneuerbarer Energien und der Erzeugung von grünem Strom mitzuwirken. Es hat sich gezeigt, dass damit Energiekosten, egal ob von Mietern oder Eigentümern, unabhängig von sonstigen Maßnahmen reduziert werden können. Sie sind somit ein aktiver, unkomplizierter und damit gut zu leistender Beitrag zum Klimaschutz.

Bereits am 23. Mai 2023 haben wir seitens der CDU/CSU-Bundestagsfraktion einen Gesetzentwurf zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken vorgelegt. Einmal mehr waren wir es, die den Bedarf frühzeitig erkannt, gehandelt und das Thema auf die politische Agenda gehoben haben.

Es gilt, die bestehenden Hindernisse bei der Installation von steckfertigen Photovoltaikanlagen abzubauen, zumal diese gegenwärtig eigenständig in Mietobjekten und auch in Eigentümergemeinschaften nicht installiert werden dürfen. Die Zustimmungserfordernisse sind in der Praxis oft unüberwindbare Hindernisse beim beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken. Daher ist es nur richtig, dass nun im Wohnungseigentumsrecht so-

wie im Mietrecht die Stromerzeugung durch Stecksolargeräte in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen wird. **(C)**

Richtig ist auch, dass die Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Sinne der Vereinfachung modifiziert wird. Es ist davon auszugehen, dass es in Zukunft wesentlich mehr einschlägige Sachverhalte im Rahmen der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie geben wird. Insofern ist es ein wesentlicher erster Schritt, wenn die Ausnahmen von der Unübertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Bürgerlichen Gesetzbuch für juristische Personen und für rechtsfähige Personengesellschaften um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien erweitert werden.

Alles in allem umfassen diese Regelungen erfreuliche Verbesserungen, wenngleich diese bereits zeitiger hätten Wirklichkeit werden können.

**Canan Bayram (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):**

Manche Gesetze, die wir hier in diesem Haus beraten und beschließen, stehen im Licht der Öffentlichkeit. Die Medien berichten umfänglich, und am liebsten berichten sie über Streit in der Koalition, scharfe Attacken der Opposition und erregte Debatten im Bundestag. Dies scheint bei diesem Gesetz, dass wir heute in erster Lesung beraten, auf den ersten Blick nicht der Fall zu sein. Wenn wir in die Medien schauen, ist kaum etwas dazu zu finden. Aber das heißt nicht, dass diese Themen die Menschen nicht beschäftigen. Ich brauche ja nur zu schauen, wie viele Anfragen mein Büro hierzu erreichen. Um es gleich zu sagen: Zum Thema „Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten“ keine einzige. **(D)**

Doch schon bei den Balkonsolaranlagen sieht dies anders aus. Da haben mich einige Anfragen von Bürgern und Bürgerinnen nicht nur aus meinem Wahlkreis Friedrichshain-Kreuzberg – Prenzlauer Berg Ost –, sondern auch aus anderen Städten erreicht. Da gab es interessante Fragen und Anregungen, die teilweise sogar über das eigentliche Gesetz hinausgehen, zum Beispiel, wie auch bei günstigen Solaranlagen, etwa aus dem Discounter, die Qualität gesichert werden kann. Denn davon hängt unter anderem für die Nutzer ab, ob sich die Anlage für sie auch gut rechnet. Nur dann wird der große Andrang, den es bei Balkonkraftwerken bereits heute gibt, weiter anhalten bzw. durch dieses Gesetz enorm steigen; dessen bin ich mir sicher.

Alle diese Fragen und Anregungen werden wir in den Ausschüssen beraten und dieses gute Gesetz noch weiter verbessern. Doch die meisten Zuschriften – da wird es Ihnen nicht anderes gehen – kamen zum Thema Onlinewohnungseigentümerversammlungen. Nicht zuletzt durch einen Aufruf eines Verbandes selbstnutzender Eigentümer veranlasst, schrieben mir zahlreiche Bürgerinnen und Bürger. Die in diesen Briefen geäußerte Besorgnis: Durch rein online abgehaltene Wohnungseigentümerversammlungen könnten Eigentümer, die über keinen Internetzugang verfügen, von den Versammlungen ausgeschlossen werden. Und das erscheint zunächst durchaus beachtlich. Immerhin werden auf diesen Versammlungen Beschlüsse gefasst, die den einzelnen Ei-

- (A) gentümer mit vielen tausend Euro belasten können, die über die Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder die Gestaltung der Fassaden entscheiden und viele wichtige Dinge mehr. Wir haben uns aus diesem Grund die Entscheidung nicht leicht gemacht, haben viel diskutiert und abgewogen. Ich will Ihnen sagen, warum wir uns für die Lösung entschieden haben, dass eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen auf der Wohnungseigentümerversammlung beschließen kann, die Versammlungen für drei Jahre nur noch online abzuhalten. Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Versammlung kann von Räumlichkeiten unabhängig und somit kostengünstig stattfinden. Und auch in anderen Städten oder gar Ländern lebende Eigentümer können teilnehmen, ohne weite Fahrten antreten zu müssen. Das ist übrigens nicht zuletzt auch für die Umwelt gut. Doch was ist mit den Bedenken, es könnten Eigentümer ohne Onlineanschluss nicht teilnehmen? Nun, bei Lichte betrachtet scheint es in heutigen Zeiten doch sehr unwahrscheinlich zu sein, dass eine Person zwar über eine Eigentumswohnung verfügt, aber keinerlei Möglichkeit hat, an einer Versammlung im Internet teilzunehmen. Auch bedingt durch die Pandemie haben in Deutschland fast alle Menschen einen eigenen Internetanschluss oder doch zumindest Gelegenheit, auf einen Anschluss Zugriff zu bekommen. Bei allen Zuschriften war übrigens keine einzige Person dabei, die angab, persönlich von dem Problem betroffen zu sein. Und wenn einer der wohl wirklich seltenen Fälle eintritt, dass es jemandem gar nicht möglich sein sollte, kann er sich letztlich auf der Versammlung durch einen anderen Eigentümer oder einen Anwalt oder eine Anwältin vertreten lassen.

- (B) Ich bin überzeugt, dass angesichts der Vorteile der Onlineversammlung dies akzeptabel ist. Letztlich wollen wir doch alle, dass Deutschland digitaler und somit zukunftsfähiger wird. Aus diesem Grund ist es ein gutes Gesetz, das wir hier heute in erster Lesung beraten, und ich freue mich auf die Arbeit daran in den Ausschüssen.

**Susanne Hennig-Wellsov** (fraktionslos):

Es freut mich außerordentlich, dass über die Digitalisierung nicht nur große Reden geschwungen werden, sondern auch konkrete Ergebnisse folgen. Die vorliegenden Änderungen des Wohnungseigentumsgesetz und des Bürgerlichen Gesetzbuch begrüße ich daher.

Onlinemeetings, Videokonferenzen oder rein virtuelle Versammlungen, wie sie im Juristendeutsch genannt werden, sind nach dem vorliegenden Entwurf nun mit einem Beschluss von drei Vierteln der anwesenden Mitglieder möglich. Falls sich Wohnungseigentümerversammlungen von den über 427 000 Gemeinschaften, die es in Deutschland gibt, dagegen entscheiden, ändert sich für diese nichts.

Bei Gemeinschaften, die sich dafür entscheiden gibt es, aus meiner Sicht begründet Bedenken, was die Teilhabe von nicht so technikaffinen Menschen und von Menschen, die sich die notwendigen technischen Geräte nicht leisten können, betrifft. Diese Sorgen sehe ich, bin jedoch auch fest davon überzeugt, dass Wohnungseigentümerversammlungen zu solidarischen Lösungen kommen können, die für alle funktionieren. Nachbarn und

- (C) Nachbarinnen können sich zu Versammlungen einladen oder Hilfe leisten bei der Einrichtung und Erklärung der Programme, die für Videokonferenzen notwendig sind.

Für die weiteren Beratungen im Ausschuss möchte ich noch anregen, das Wohnungseigentumsgesetz dahin gehend zu ändern, dass Wohnungseigentümergeinschaften wie bisher auch mit einfacher Mehrheit die Anbringung von PV-Anlagen beschließen können, aber die damit entstehenden Kosten von allen Eigentümern und Eigentümerinnen getragen werden müssen und nicht nur von der einfachen Mehrheit, die den Beschluss gefasst hat. Alle Eigentümer und Eigentümerinnen würden von dem günstigen Solarstrom profitieren, und der PV-Anlagen-Ausbau in Deutschland würde dadurch schneller vorankommen.

Ich freue mich auf die Beratungen im Ausschuss.

**Anlage 19**

**Zu Protokoll gegebene Reden**

**zur Beratung des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Funkanlagengesetzes**

**(Tagesordnungspunkt 28)**

**Lena Werner** (SPD):

- (D) Wir debattieren heute in erster Lesung die Änderung des Funkanlagengesetzes. Bei dem Titel denkt man wahrscheinlich eher an hohe Funktürme, die Debatten über 5G oder Funkanlagen. Bei dieser Gesetzesänderung geht es aber um etwas ganz anderes. Es geht um etwas, was wir jeden Tag benutzen, um etwas, ohne das unsere Smartphones, Laptops und Kopfhörer irgendwann nicht mehr funktionieren. Es geht um das Ladekabel. Ganz konkret geht es um die Ladekabel des Typs USB-C.

Die EU hat bereits Ende 2022 beschlossen, dass es ein EU-weit einheitliches Ladekabel für alle Mobilgeräte, Tablets, mobile Lautsprecher und viele weitere Geräte geben soll. Auch Notebooks werden zukünftig mit diesem einheitlichen Ladekabel aufladbar sein.

Diese Regelung hat die EU nicht einfach aus Willkür und einer Laune heraus beschlossen. Bei dieser Vorgabe wird vor allem an uns als Verbraucherinnen und Verbraucher gedacht. Wer kennt es nicht? Der Akku des Handys macht unterwegs schlapp, das eigene Ladekabel hat man nicht dabei, und schon geht die Rumfragerei los: Wer hat ein Ladekabel? – Welches Ladekabel brauchst du? – Ich habe nur eins für iPhones. – Und schon geht das Handy aus, weil es ein Android-Gerät ist.

Allein im Jahr 2020 wurden in der Europäischen Union circa 420 Millionen elektronische Geräte mit aufladbarem Akku verkauft, damals noch oft mit unterschiedlichen Ladekabeln. Im Schnitt besitzen Verbraucherinnen und Verbraucher in der EU drei Ladegeräte und klagen dennoch darüber, für bestimmte Geräte nicht das passende Kabel zu besitzen.