

PHOTOVOLTAIKNUTZUNG IN MEHRFAMILIENHÄUSERN VEREINFACHEN

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

5. Juli 2023

Impressum

**Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände -
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.**

Energie und Bauen

Energie@vzbv.de

Rudi-Dutschke-Straße 17

10969 Berlin

Der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ist im Deutschen Lobbyregister registriert. Sie erreichen den entsprechenden Eintrag [hier](#).

INHALT

I. ZUSAMMENFASSUNG	3
II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN	3
1. Photovoltaik-Dachanlagen in privilegierte Maßnahmen aufnehmen	3
2. Präsenzteilnahme an Eigentümerveranstaltungen nicht ausschließen	4

I. ZUSAMMENFASSUNG

Für Verbraucher:innen, die kein eigenes Haus bewohnen, ist der Betrieb von Photovoltaikanlagen mit einigen bürokratischen Hürden verbunden. Bisher stellt die Installation von Photovoltaikanlagen¹ in der Regel eine bauliche Veränderung dar. Die Installation bedarf in diesem Fall eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer:innen. Im Mietrecht ist die Erlangung der Zustimmung der Vermieter:innen zur Installation eines Steckersolargerätes bisher in vielen Fällen ebenfalls schwierig.

Zum Abbau dieser Hürden plant das BMJ, die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte sowohl im Wohneigentumsrecht als auch im Mietrecht in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufzunehmen. Des Weiteren sieht der Entwurf vor, im Wohneigentumsgesetz (WEG) die Möglichkeit zu schaffen, rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen durchzuführen.

Der vzbv begrüßt die Ausweitung der privilegierten Maßnahmen im Wohneigentumsrecht und im Mietrecht. Diese Vereinfachungen können sowohl Wohnungseigentümer:innen als auch Mieter:innen einen einfacheren Zugang zu erneuerbaren Energien ermöglichen. Gleichzeitig fordert der vzbv den Anspruch auf bauliche Veränderungen im WEG auf Photovoltaik-Dachanlagen auszuweiten. Rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen ohne die Möglichkeit einer Präsenzteilnahme von Wohnungseigentümer:innen lehnt der vzbv ab.

Der vzbv fordert,

- ❖ die Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen auf Dächern ebenfalls in die Liste der privilegierten Maßnahmen aufzunehmen,
- ❖ eine Präsenzteilnahme von Wohnungseigentümer:innen an Eigentümerversammlungen nicht auszuschließen.

II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN

1. PHOTOVOLTAIK-DACHANLAGEN IN PRIVILEGIERTE MAßNAHMEN AUFNEHMEN

In § 20 WEG werden die Maßgaben für bauliche Veränderungen an gemeinschaftlichem Eigentum geregelt. Dabei besteht laut Absatz 2 für einzelne Wohnungseigentümer:innen ein Anspruch auf Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft für bauliche Veränderungen, die für mehr Barrierefreiheit, die Einrichtung von E-Ladestationen, Einbruchschutz und für schnelleres Internet sorgen. Andere bauliche Änderungen wie die Installation von Photovoltaikanlagen benötigen dagegen in der Regel einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer:innen. Das BMJ plant in § 20 Abs. 2 WEG die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufzunehmen.

Aus Sicht des vzbv sollte der Anspruch auf bauliche Veränderungen im WEG auf Photovoltaik-Dachanlagen ausgeweitet werden. Engagierte Wohnungseigentümer:innen

¹ Dies betrifft somit ebenfalls Steckersolargeräte.

könnten somit auf eigene Kosten PV-Anlagen auf dem Dach installieren. Dabei wären verschiedene Modelle denkbar. Einerseits könnte eine Aufteilung der Dachfläche in Betracht kommen, bei der Wohnungseigentümer:innen einen Anspruch auf die Installation einer Anlage entsprechen ihres jeweiligen Flächenanteils hätten. Andererseits sollte aber auch eine überproportionale Flächennutzung möglich sein. Diese würde zu keiner Einschränkung der anderen Wohnungseigentümer:innen führen. Denn gemäß § 21 Abs. 4 WEG haben diese, falls gewünscht, gegen Zahlung eines Ausgleichs und anteiliger Kostentragung einen Teilhabeanspruch.

VORSCHLAG ÄNDERUNG § 20 ABSATZ 2 WEG

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität
5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte und Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

2. PRÄSENZTEILNAHME AN EIGENTÜMERVERANSTALTUNGEN NICHT AUSSCHLIEßEN

Nach dem WEG sind Eigentümerversammlungen sowohl im Präsenz- als auch im hybriden Format durchführbar. Wohnungseigentümer:innen können demnach online an Eigentümerversammlungen teilnehmen, sobald die Durchführung einer hybriden Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschlossen wurde. Das BMJ plant nun, die Durchführung von rein virtuellen Versammlungen zu erleichtern. Dafür soll § 23 WEG um einen neuen Absatz 2a ergänzt werden. Demnach sollen die Wohnungseigentümer:innen mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen können, dass Versammlungen innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren rein virtuell stattfinden können.

Aus Sicht des vzbv besteht bei rein virtuellen Versammlungen die Gefahr, insbesondere ältere Wohnungseigentümer:innen, die technisch nicht ausreichend versiert sind, auszuschließen. Die Möglichkeit, online an Versammlungen teilzunehmen, ist ausdrücklich zu begrüßen. Es besteht jedoch auf der anderen Seite keine Notwendigkeit, Wohnungseigentümer:innen eine Präsenzteilnahme zu verwehren. Hybrid-Versammlungen sind aus Sicht des vzbv eine geeignete Lösung.

VZBV-FORDERUNG

Der vzbv fordert, dass eine Präsenzteilnahme von Wohnungseigentümer:innen an Eigentümerversammlungen nicht ausgeschlossen werden darf.