

ZfIR 2023, A 3

Erleichterungen für Steckersolargeräte und virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

Wer in seiner Miet- oder Eigentumswohnung ein Steckersolargerät („Balkonkraftwerk“) installieren will, soll es künftig einfacher haben. Außerdem soll die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen erleichtert werden. Das ergibt sich aus einem vom Bundesjustizministerium vorgelegten Gesetzentwurf, den die Bundesregierung heute beschlossen hat. Der Gesetzentwurf sieht punktuelle Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz und im Bürgerlichen Gesetzbuch vor. Sie betreffen Steckersolargeräte und virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen und daneben auch das Recht der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Die rechtlichen Hürden für die Installation von Steckersolargeräten im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht sollen abgesenkt werden. Hierzu sollen Steckersolargeräte (bzw. ihre Installation) in die Kataloge der sog. privilegierten baulichen Veränderungen aufgenommen werden. Das heißt: Wohnungseigentümer und Mieterinnen und Mieter sollen künftig grundsätzlich einen Anspruch darauf haben, dass ihnen die Installation von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. dem Vermieter oder der Vermieterin gestattet wird. Hinsichtlich des „Wie“ der Installation haben die anderen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer ein Mitspracherecht.
- Wohnungseigentümer sollen künftig mit einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen können, dass die Versammlungen ausschließlich online stattfinden bzw. stattfinden können. Es soll also eine sog. Mehrheitsbeschlusskompetenz für die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen werden. Ein entsprechender Beschluss soll nach dem Gesetzentwurf längstens einen Zeitraum von drei Jahren vorsehen können. Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein.
- Die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten soll erleichtert werden, soweit es um Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien geht. Diese Neuerung hat schon jetzt insbesondere für die Errichtung von Windkraft- und Photovoltaikanlagen praktische Bedeutung, kann künftig aber auch bei der Errichtung von Anlagen zur elektrochemischen Herstellung von Wasserstoff sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Wasserstoff große praktische Relevanz erlangen. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind nach dem BGB grundsätzlich nicht übertragbar. Das bereitet in der Praxis Probleme, wenn der Anlagenbetreiber wechselt. Derzeit behilft man sich mit komplizierten vertraglichen Lösungen. Diese Notwendigkeit soll künftig entfallen. (PM BMJ Nr. 57/2023 v. 13. 9. 2023)