



Wortprotokoll*

der 88. – öffentlichen – Sitzung

Rechtsausschuss

Berlin, den 19. Februar 2024, 17:01 Uhr

Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Elisabeth Winkelmeier-Becker, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einzigiger Tagesordnungspunkt

Seite 8

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen
BT-Drucksache 20/9890

Federführend:

Rechtsausschuss

Mitberatend:

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz
 Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
 Ausschuss für Klimaschutz und Energie

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:

Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]
 Abg. Canan Bayram [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]
 Abg. Katharina Willkomm [FDP]
 Abg. Fabian Jacobi [AfD]

* Dieses Wortprotokoll wurde mit Hilfe automatischer Transkription erstellt. Für den exakten Wortlaut wird auf die Videoaufzeichnung der öffentlichen Anhörung verwiesen, die in voller Länge über die Mediathek des Deutschen Bundestages unter www.bundestag.de/mediathek/ausschusssitzungen abrufbar ist. Dort sind auch die eingereichten Stellungnahmen der Sachverständigen abrufbar.



b) Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU

**Entwurf eines Gesetzes zum beschleunigten
Ausbau von Balkonkraftwerken
(BalKraftBeschG)**

BT-Drucksache 20/6905

Federführend:

Rechtsausschuss

Mitberatend:

Wirtschaftsausschuss

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit
und Verbraucherschutz

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und
Kommunen

Ausschuss für Klimaschutz und Energie

Berichterstatter/in:

Abg. Kaweh Mansoori [SPD]

Abg. Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]

Abg. Canan Bayram [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]

Abg. Katharina Willkomm [FDP]

Abg. Fabian Jacobi [AfD]



| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Teilnehmende Abgeordnete | Seite 4 |
| Sprechregister Abgeordnete | Seite 6 |
| Sprechregister Sachverständige | Seite 7 |



Mitglieder des Ausschusses

| | Ordentliche Mitglieder | Unterschrift | Stellvertretende Mitglieder | Unterschrift |
|-----------------------|---|---|--|---|
| SPD | Dilcher, Esther Eichwede, Sonja Fechner, Dr. Johannes Fiedler, Sebastian Karaahmetoğlu, Macit Licina-Bode, Luiza Limbacher, Esra Martens, Dr. Zanda Plobner, Jan Wegge, Carmen | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Dieren, Jan Döring, Felix Echeverria, Axel Esken, Saskia Müller, Bettina Roloff, Sebastian Scheer, Dr. Nina Schieder, Marianne Schisanowski, Timo Wiese, Dirk | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| CDU/CSU | Heveling, Ansgar Hierl, Susanne Krings, Dr. Günter Mayer (Altötting), Stephan Müller, Axel Müller (Braunschweig), Carsten Oellers, Wilfried Plum, Dr. Martin Ullrich, Dr. Volker Winkelmeier-Becker, Elisabeth | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | Amthor, Philipp Gutting, Olav Hoffmann, Alexander Hoppenstedt, Dr. Hendrik Lehrieder, Paul Lindholz, Andrea Luczak, Dr. Jan-Marco Santos Wintz, Catarina dos Thies, Hans-Jürgen Warken, Nina Weiss, Maria-Lena | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN | Bayram, Canan Benner, Lukas Limburg, Helge Rottmann, Dr. Manuela Steffen, Dr. Till Tesfaiesus, Awet | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Aeffner, Stephanie Beck, Katharina Künast, Renate Notz, Dr. Konstantin von Schönberger, Marlene Steinmüller, Hanna | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| FDP | Fricke, Otto Hartewig, Philipp Helling-Plahr, Katrin Lieb, Dr. Thorsten Willkomm, Katharina | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | Kubicki, Wolfgang Kuhle, Konstantin Schröder, Ria Skudelny, Judith Thomae, Stephan | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| AfD | Brandner, Stephan Jacobi, Fabian Peterka, Tobias Matthias Seitz, Thomas | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Beckamp, Roger Haug, Jochen Wirth, Dr. Christian | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |



| | Ordentliche Mitglieder | Unter- schrift | Stellvertretende Mitglieder | Unter- schrift |
|-----|-------------------------------|---------------------------|--|---------------------------|
| BSW | Mohamed Ali, Amira | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |

Beratende Mitglieder (§ 57 Abs. 2 GOBT) des Ausschusses

| | | Unter- schrift |
|-----------|--------------------------|---------------------------|
| Die Linke | Bünger, Clara | <input type="checkbox"/> |
| | Henning-Wellsow, Susanne | <input type="checkbox"/> |

Weiteres Mitglied des Deutschen Bundestages

| | | Unter- schrift |
|-----|-----------------|-------------------------------------|
| SPD | Rinkert, Daniel | <input checked="" type="checkbox"/> |



Sprechregister Abgeordnete

| | Seite |
|---|---|
| Canan Bayram (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) | 18, 25 |
| Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU) | 17, 26 |
| Dr. Zanda Martens (SPD) | 18, 25 |
| Carsten Müller (Braunschweig) (CDU/CSU) | 18 |
| Dr. Daniel Plum (CDU/CSU) | 19 |
| Daniel Rinkert (SPD) | 18, 26 |
| Elisabeth Winkelmeier-Becker (CDU/CSU) (Vorsitzende) | 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31 |
| Katharina Willkomm (FDP) | 17, 26 |



Sprechregister Sachverständige

| | Seite |
|--|-------------------|
| Dr. Oliver Elzer Richter am Kammergericht Stellvertretender Vorsitzender des 10. Zivilsenats Richter am Anwaltsgerichtshof in Berlin | 8, 25, 26 |
| Jost Emmerich Richter am Oberlandesgericht München | 9, 24, 28 |
| Gabriele Heinrich Wohnen im Eigentum e. V., Bonn | 10, 23, 28 |
| Simone Herpich Vorsitzende des Vereins Balkon.Solar e. V., Merzhausen | 11, 29 |
| Martin Kaßler Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland), Berlin Geschäftsführer | 12, 21, 30 |
| Sabine Schuhmann Deutscher Mieterbund e. V., Berlin Rechtsanwältin | 13, 21 |
| Urs Markus Taube Rechtsanwalt, Fürth | 14, 20 |
| Dr. Valentin Todorow Bundesrechtsanwaltskammer; Ausschuss Schuldrecht Rechtsanwalt, Berlin | 15, 20 |
| Dr. Kai Warnecke Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident | 16, 19, 31 |



Die Vorsitzende **Elisabeth Winkelmeier-Becker:** Ich eröffne hiermit die 88. Sitzung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages und begrüße ganz herzlich die Kollegen Abgeordneten und die Sachverständigen hier im Saal. Seien Sie herzlich willkommen. Außerdem haben wir seitens des BMJ Frau Unterabteilungsleiterin Dr. Pakuscher mit Verstärkung aus dem zuständigen Fachreferat. Und wir haben Zuhörerinnen und Zuhörer auf der Tribüne. Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Zum Gegenstand der heutigen Sitzung: Heute geht es um einen Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen. Es geht um die Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für erneuerbare Energieanlagen. Durch den Gesetzentwurf soll eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für virtuelle Wohnungseigentümersammlungen geschaffen werden. Weiterhin soll unter anderem die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufgenommen werden. Ebenfalls Gegenstand der heutigen Anhörung ist der Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU zum beschleunigten Ausbau von Balkonkraftwerken. Dieser zielt ebenfalls darauf ab, Ansprüche von Mietern und Eigentümern auf die Anbringung und Nutzung von Balkonkraftwerken zu schaffen.

Ich habe noch einige Hinweise zum Verfahren. Zunächst starten wir mit den Sachverständigen. Sie haben jeweils Gelegenheit zu einer einleitenden Stellungnahme. Dafür haben Sie vier Minuten. Vier Minuten kann man auch auf dem Bildschirm dann rückwärts ablaufen sehen. Ich glaube, 30 Sekunden vor Ablauf gibt es das erste akustische Signal. Aber dann haben Sie noch ein bisschen Zeit für das Ende Ihrer Stellungnahme. Wir machen das in alphabetischer Reihenfolge. Also bei Ihnen, Herr Dr. Elzer, fängt es an und geht dann bis zu Herrn Dr. Warnecke. Dann starten wir in die Frage- und Antwortrunden. Die Kollegen wissen, in welchem Umfang sie Gelegenheit zur Frage haben, deshalb brauche ich das hier nicht ausführen. Wir sammeln die Fragen und dann gibt es Antwortrunden in

entgegengesetzter Reihenfolge. Da fängt also Herr Dr. Warnecke an. Herr Dr. Elzer kann, wenn er eine Frage hat, als Letzter antworten. Bei einer weiteren Fragerunde geht es dann wieder hin und her. Noch der Hinweis: Die Sitzung ist öffentlich. Wir werden übrigens auch gestreamt und anschließend wird die Aufzeichnung in der Mediathek des Bundestages weiter abrufbar sein. Es wird außerdem ein Wortprotokoll erstellt. Ich darf noch die Zuschauer bitten, keine Missfallens- oder Beifallsbekundungen zu machen. Das wäre hier unüblich. Im Zentrum steht jetzt, was die Sachverständigen uns sagen. Und dazu hat Herr Dr. Elzer als Erster das Wort. Können Sie bitte Ihr Mikro anmachen?

SV Dr. Oliver Elzer: Klappt es jetzt? Dann fange ich noch mal von vorne an, wo ich behauptet habe, ich würde mich auf meine schriftliche Stellungnahme beziehen. Das tue ich hiermit nochmal und gebe den Hinweis, dass ich mich auf zwei Punkte konzentrieren möchte. Punkt 1 ist die geplante Änderung von § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die Balkonkraftwerke. Diese Regelung hat einen Anspruch, eine Idee. Sie sagt, sie will einen Anspruch auf bauliche Veränderungen schaffen. Und darin liegt die Krux. Wenn man das machen will, müsste man vielleicht besser formulieren oder aber konnotieren. Ich habe grundsätzlich mit der Regelung überhaupt kein Problem, ich unterstütze sie, fände es nur schöner, wenn man noch andere Formulierungen fände, um es stärker zu machen. Denn möglicherweise ist nicht jedes Balkonkraftwerk eine bauliche Veränderung. Wenn man sie aber fördern will, müsste man vielleicht noch andere Regelungen schaffen, um sie zu unterstützen. Im Schwerpunkt möchte ich mich in meiner Stellungnahme, die ich hier mündlich halte, auf die virtuelle Eigentümersammlung konzentrieren. Worum geht es nicht? Es geht nicht darum, es als Möglichkeit zu schaffen, dass Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer online an einer Versammlung teilnehmen. Das erlaubt das Gesetz bereits jetzt – § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG. Es geht hier darum, den Nachbarn zu zwingen, online teilzunehmen, ohne dass er die Wahl hätte, ob er in eine Versammlung gehen oder sich online versammeln möchte. Wenn man das zwingend für richtig erachtet, dann braucht man hierfür aus meiner Sicht Gründe. Ein Grund könnten die



überbordenden Kosten sein. Dieses Argument scheint mir persönlich aber schwach zu sein. Die Kosten sind nicht zu hoch. Sie dürften höher sein als im Gesetzentwurf genannt, sie sollten aber keinen Wohnungseigentümer überfordern. Das zweite Argument ist, dass es der Verwaltung sicherlich erleichtern würde, solche Versammlungen zu organisieren und zu leiten. Ich finde, das ist ein wichtiges Argument. Ohne Verwaltung geht es nicht. Dennoch ist die Frage, ob die Erleichterung für die Verwaltungen als Grund reicht, um einen Teil der Wohnungseigentümer von der Möglichkeit, an einer Versammlung teilzunehmen, auszuschließen. Da bin ich skeptisch. Wir haben Teile der Bevölkerung, die nicht ausreichend die Fähigkeit haben, virtuell zu kommunizieren. Das müssen nicht nur Alte sein, es werden aber überwiegend ältere Menschen sein. Diese Gruppe ist nicht zu vernachlässigen. Und deshalb meine ich, die jetzige Regelung ist zu hart, weil sie keinen angemessenen Ausgleich zwischen denjenigen schafft, die sich dann doch versammeln wollen und denjenigen, die auf die Online-Teilnahme bestehen.

Im Übrigen meine ich, dass der Gesetzentwurf, so wie er vorliegt, nicht gerade schick ist. Ich hoffe, wir kommen in der Fragerunde noch etwas stärker darauf zu sprechen. Ich halte weder vom Quorum etwas – diese Dreiviertelmehrheit – noch der Idee, dass es irgendwie vergleichbar sein müsste. Und ich habe auch große Sorgen, was die Ordnungsmäßigkeit angeht. Ist es schon nicht ordnungsmäßig, wenn ein Wohnungseigentümer gar keinen Rechner hat? Ist es ordnungsmäßig, wenn ein Rechner zwar da ist, aber wir möglicherweise keine ausreichende Übertragungsrate haben? Und was ist mit einem Schwellenwert? Wir haben 10 Prozent, 20 Prozent, 30 Prozent der Eigentümer, die das gar nicht wollen, aber letztendlich nicht durchgedrungen sind. Wollen wir die alle ausschließen? Wann ist es nicht ordnungsmäßig? Dafür bietet uns das jetzige Gesetz im Moment keine ausreichende Handhabe. Als letzter Punkt dies: Wenn man das alles dennoch will, dann schützen Sie bitte das Jetzige durch das Verbot, durch Vereinbarung etwas anderes zu bestimmen. Die Fantasie der Notare und Bauträger ist groß. Die werden noch viel Schlimmeres in ihre Gemeinschaftsordnung hineinschreiben als was

bereits jetzt im Gesetz steht. Und deshalb sperren Sie es bitte.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank zunächst für diesen Input von Ihnen, Herr Dr. Elzer. Und es geht bei uns weiter mit Herrn Jost Emmerich, Richter am OLG München. Sie haben das Wort.

SV **Jost Emmerich**: Guten Abend, meine Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Meine Stellungnahme beschränkt sich auf die Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, die ich begrüße. Und ich begrüße auch den Gesetzentwurf der Bundesregierung, aus zwei Gründen. Es gibt viele sehr, sehr unterschiedliche Wohnungseigentümergeinschaften. Für manche Gemeinschaften passen die Regelungen, für manche passen sie nicht. Für die Gemeinschaften, für die sie passen, muss man die Möglichkeit durch Schaffung einer Kompetenz zulassen. Bei den Gemeinschaften, für die sie nicht passen, gibt es viele Schutzmechanismen, die ausreichen. Und es gibt Situationen, für die virtuelle Eigentümerversammlungen sehr gut geeignet sind. Das sind auf jeden Fall die Zweit-, Dritt-, Viertversammlungen bei größeren Sanierungen, gerade energetischen Sanierungen. Bei der ersten Versammlung kann man ja überlegen, ob man die folgenden Versammlungen virtuell durchführen will. Die Schutzmechanismen zugunsten der Wohnungseigentümer sind ausreichend. Der Gesetzentwurf sieht das Erfordernis einer Dreiviertelmehrheit vor und es gibt den Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung, den die Rechtsprechung ausfüllen kann, soll, muss und wird. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer virtuellen Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließen, sich beim nächsten Mal in Präsenz zu treffen. Und ich denke, auch diese Beschränkung auf drei Jahre hilft ein wenig. Wenn man meint, wie sich aus Stellungnahmen anderer Sachverständiger ergibt, die Hilfskompetenz der Verwaltungsbeiratsvorsitzenden rein in Präsenz einzuberufen, müsse ausdrücklich geregelt werden, sollte das in das Gesetz aufgenommen werden.

Nur ganz kurz zu Vielgestaltigkeit: Es gibt das Bild, das in den anderen Stellungnahmen vielfach gemalt wird, dieses Bild der Wohnungseigentümergeinschaften vieler selbst nutzender Wohnungseigentümer, von denen einige nicht in der Lage sind, an einer virtuellen Eigentümer-



versammlung teilzunehmen. Für solche Gemeinschaften sind virtuelle Eigentümerversammlungen sicherlich nicht geeignet. Da stimme ich mit allen überein. Aber es gibt ganz viele Wohnungseigentümergeinschaften, für die sie geeignet sind, wo jeder das gerne machen würde und eigentlich keine Lust hat, zur Eigentümerversammlung hinzufahren. Es gibt rein kapitalistische, von Anlegern betriebene Wohnungseigentümergeinschaften wie Altenheime, Hotels. Es gibt Reihenhäuser, Doppelhäuser, die aus rein bauordnungsrechtlichen Gründen nicht real geteilt sind. Es gibt ganz viele unterschiedliche Formen von Wohnungseigentümergeinschaften, die auch der Gesetzgeber der Reform nicht im Blick hatte und die auch hier in den Stellungnahmen nicht im Blick sind, die mir aber auch ständig in meiner gerichtlichen Praxis begegnen. Die gibt es alle, die haben ganz andere Regelungsbedürfnisse und die brauchen mehr Flexibilität. Da hat keiner das Bedürfnis, anders als bei den selbstnutzenden Wohnungseigentümern, über das Grillen und das Musizieren und die Farbe der Markise zu streiten. Denen geht es um ganz andere Dinge, bei denen man sich vielleicht auch rein virtuell treffen kann. Es gibt – darauf wollte ich eingehen – auch diese Situationen, für die sie besser geeignet sind, wo vielleicht sogar die Teilhabe, die Möglichkeit, die Demokratie im Kleinen gestärkt wird. Das sind die zahlreichen Folgeversammlungen, wo man sonst vielleicht auf das Mittel der Delegation der Entscheidung zurückgreifen würde, auf ein Gremium, Verwaltungsbeirat mit irgendeinem Bauausschuss oder sonstigem oder einen Umlaufbeschluss machen würde. In diesen Fällen kann man jetzt virtuelle Eigentümerversammlungen machen. Das schafft mehr Flexibilität, das schafft mehr Beweglichkeit und auch mehr Teilhabe, weil ich mit einer virtuellen Eigentümerversammlung sicherlich noch besser informiert werde und Fragen stellen kann, als wenn ich nur einen Umlaufbeschluss nach einer Absenkung bekomme. In einer virtuellen Eigentümerversammlung werde ich besser informiert, als wenn die Entscheidung der Vergabe an eine bestimmte Firma oder der letztendlichen Entscheidung über eine Sanierungsvariante oder die Beauftragung eines Nachtrags oder was auch immer alles noch zu beschließen ist, dann von jemand anders getroffen

wird oder nach § 27 Abs. 2 WEG jetzt vom Verwalter. Ich meine, die Schutzmechanismen sind ausreichend. Letztlich wird es gar nicht so leicht sein, eine Dreiviertelmehrheit zu bekommen. Auch im Übrigen werden viele Einzelfragen von der Rechtsprechung zu klären sein. Dafür ist sie da. Das entspricht dem WEG. Die Rechtsprechung wird Richtlinien aufstellen, wann es geht, wann nicht. Gegebenenfalls kann der Beschluss angefochten werden.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Emmerich. Und dann spricht für Wohnen im Eigentum Gabriele Heinrich.

SVe **Gabriele Heinrich**: Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Fast alle Ziele dieses Gesetzentwurfes begrüßen wir ausdrücklich und können sie voll und ganz mittragen. So zum Beispiel das Ziel, dass die Entscheidungsfindung in Eigentümerversammlungen bedarfsorientiert, inklusiv und partizipatorisch sein soll, oder dass der soziale Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft gewährt und verbessert werden soll. Die Wohnungseigentümergeinschaft sehen wir auch als Zelle dieser Gesellschaft. Nur leider werden diese Ziele nicht erreicht. Im Gegenteil: Wir befürchten, dass mit der gesetzlichen Einführung der reinen Online-Eigentümerversammlung die Ziele der Partizipation, des Zusammenhalts und der Stärkung des Gemeinschaftssinns sogar konterkariert werden. Die Folgen, die wir sehen sind: Es besteht die Gefahr, dass Menschen ausgegrenzt werden, ältere, nicht technisch bewanderte Menschen, bildungsbenachteiligte Menschen, vielleicht auch Querulanten, die nerven und dass überstimmte Wohnungseigentümer an der Ausübung ihrer Kernrechte gehindert werden. Dazu gehören das Rederecht, das Fragerecht, das Beschlussantragsrecht und das Stimmrecht. Das sage ich hier ganz bewusst. Dass die gemeinsame Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erschwert und die Eigentümerversammlung als der wichtigste Ort der Begegnung, der Diskussion und der Entscheidungsfindung abgewertet wird. Es kann zum Stresstest für Wohnungseigentümergeinschaften kommen, wenn Verwaltungen oder einzelne Eigentümer die Durchführung reiner Online-Eigentümerversammlungen fordern, sogar mit Konsequenzen drohen. Überhaupt nicht



geregelt ist, wie der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats handeln soll oder muss, wenn Gefahr im Verzug ist und er eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen muss. Der Beirat kann ja nicht einfach die Software der Verwaltung nutzen. Und es kann auch nicht erwartet werden, dass die Beiratsvorsitzenden eine Onlineversammlung mal so leicht leiten oder moderieren kann. Das Problem gibt es natürlich auch bei der hybriden Versammlung. Das muss aber geregelt werden, aus unserer Sicht.

Und dann noch etwas: Angesichts der Heizungsumstellungen und energetischen Gebäudesanierung ist der Gesprächsbedarf in Wohnungseigentümergeinschaften so hoch wie nie. Also statt die Diskussion der Eigentümer miteinander zu befördern, steht zu befürchten, dass sie noch weiter verkürzt werden soll. Wir wollen kein Verwalterfernsehen. Viele dieser Argumente werden so oder ähnlich auch von anderen Verbänden vorgetragen, sei es von der Bagso (Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen), vom vzbv (Verbraucherzentrale Bundesverband), vom VdK (Verband der Kriegsbeschädigten), vom DAV (Deutscher Anwaltverein), von der Seniorenunion der FDP und sogar von Verwalterverbänden, nämlich dem VDEV (Verband der Immobilienverwalter Deutschland), auf dessen Stellungnahme ich Sie besonders hinweisen möchte und teilweise auch dem BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen). Auch die beiden Autoren des ersten Gesetzentwurfes haben sich in einem Brief dagegen ausgesprochen. Wir fragen uns auch, worin der dringende Bedarf für die reine Online-Eigentümerversammlung so kurz nach der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes jetzt liegt. Der Gesetzentwurf gibt keine Auskunft über den Bedarf. Es werden lediglich hypothetische Annahmen aufgestellt, vage Schätzungen ohne statistische oder empirische Belege und ohne wissenschaftliche Studien. Daraus ist nur zu erkennen: Über die Wohnungseigentümer ist kaum etwas bekannt und sie wurden auch nicht gefragt. Wenn es also keinen dringenden Bedarf gibt, dass die Digitalisierung vorangebracht werden soll, dann sollten Alternativen angeboten werden. Und die gibt es ja. Es gibt ja die hybride Eigentümerversammlung schon jetzt, die genutzt werden

kann. Aber man kann natürlich die Digitalisierung weiter fördern, indem man sagt, die einzelnen Wohnungseigentümer sollten einen Rechtsanspruch auf eine hybride Eigentümerversammlung bekommen. Mit der hybriden Eigentümerversammlung wird keinem Wohnungseigentümer etwas weggenommen. Die Chance einer höheren Beteiligung an den Eigentümerversammlungen ist gegeben und gleichzeitig wird die Digitalisierung noch weiter gefördert. Diese Regelung würden wir begrüßen.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Heinrich. Dann hat das Wort Frau Simone Herpich, Vorsitzende des Vereins Balkon Solar e. V.

SVe **Simone Herpich**: Danke, dass ich heute hier sprechen darf. Ich beschränke mich heute auf das Thema Balkonsolar. Über 100.000 Bürgerinnen und Bürger haben letztes Jahr eine Petition an den Bundestag unterzeichnet und Vereinfachungen für Steckersolargeräte gefordert. Und für all diese Menschen bin ich heute hier. Wir schätzen, dass es bereits um die 1,6 Millionen Anlagen in Deutschland gibt, also deutlich über einen Gigawatt-peak installierte Leistung. Man sieht also, ein Steckersolargerät ist inzwischen eine absolut übliche Nutzung von einer Wohnung, so wie zum Beispiel ein Heizlüfter oder auch ein Toaster. Aus unserer langjährigen Arbeit zu Balkonsolar kann ich zwei ganz klare Aussagen treffen. Erstens: Balkonsolar ist sicher. Zweitens: Balkonsolar leistet einen erheblichen Beitrag zur Verringerung des persönlichen Strombezugs und führt uns damit auch in die Energiezukunft Deutschlands.

Zum ersten Punkt: Balkonsolar ist sicher. Im Rahmen vom Normungsverfahren des VDE (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik), bei dem unser Mitglied Christian Ofenheusle auch dabei ist, wurde umfangreich die Sicherheit diskutiert und bisher ist bei den 1,6 Millionen Anlagen nichts passiert. Kein Feuer, kein Herunterfallen. Zum Thema Brandschutz generell bei Balkonsolaranlagen haben sich die Arbeitsgemeinschaft der Leiterinnen und Leiter der Berufsfeuerwehren und auch der Deutsche Feuerwehrverband letztes Jahr geäußert. Dem Fachausschuss sind keine brandschutztechnischen Probleme bekannt und sie haben keine Bedenken, solange der zweite Rettungsweg bestehen bleibt. Alle Teile vom



Balkonkraftwerk sind isoliert und dadurch auch berührungssicher. Wir sollten hier also auf die Expertinnen und Experten vom Fach hören. Zum Thema Haftung und Herunterfallen kann ich sagen: Hier liegt uns ein juristisches Gutachten vor. Darin wird auch dargelegt, dass der Aufhänger haftet und nicht der Vermieter.

Zum zweiten wichtigen Punkt: Balkonsolar leistet einen erheblichen Beitrag zur Verringerung von persönlichem Strombezug und führt uns in die Energiezukunft Deutschlands. Es sind tatsächlich so um die 25 Prozent bis 30 Prozent Einsparungen möglich. Je nachdem, wie das eigene Verhalten zu Hause ist, ob man den Strom auch gut dann nutzen kann, wenn die Sonne auch scheint. Menschen akzeptieren dadurch die Energiewende viel, viel mehr, das ist unsere Erfahrung, weil sie selbst mitmachen können. Und es können viel mehr Menschen dadurch mitmachen. Mieterinnen und Mieter zum Beispiel, die bisher noch nicht teilnehmen konnten an der Energiewende und nicht immer nur die im Eigenheim, die sowieso schon eine Förderung für ihre Dachsolaranlage bekommen. Das alles macht auch die Teilnahme an Mieterstromprojekten am dringendsten und am Energy Sharing, was auch kommen wird, was von der EU vorgegeben ist, also das Teilen von Strom in Nachbarschaften und auch die Mitgliedschaft in Bürgerenergiegenossenschaften viel, viel wahrscheinlicher. Außerdem ist es natürlich eine kostengünstige und nützliche Bildungsmaßnahme für unsere Energiezukunft in Deutschland. Man wird dadurch super gut vorbereitet, den Strom dann zu verbrauchen, wenn am meisten da ist. Das reduziert auch den nötigen Netzausbau in Deutschland. Also, das ist Bildung, die macht Spaß. Bildung, die begreifbar ist, im wahrsten Sinne des Wortes. Bildung, die auch für alle Seiten Geld spart, und Bildung auch mit einem Skaleneffekt. Denn wer kann, der will danach nämlich auch mehr.

Es gibt allerdings aus unserer Sicht noch Verbesserungsvorschläge, um auch Rechtssicherheit herzustellen und dann auch den Ausbau von Solargeräten zu beschleunigen. Dafür haben wir ergänzende Vorschläge zusammengetragen, wie zum Beispiel: Änderungsvorschläge im Rechtsausschuss und im Ausschuss für Umwelt müssen übernommen werden und das

Begleitdokument muss weiter detailliert werden. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Herpich. Es geht weiter mit Herrn Martin Kaßler, Geschäftsführer vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). Sie haben jetzt das Wort.

SV Martin Kaßler: Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende. Der VDIV begrüßt die Möglichkeit, zukünftig auch virtuelle Versammlungen als weitere Form neben der Hybrid- und der Präsenzversammlung zuzulassen. Viele weitere relevante Organisationen teilen unsere Auffassung, so unter anderem der Verband privater Bauherren, der kommunale und genossenschaftliche und der kommunale genossenschaftliche kirchliche Wohnungsverband gdw und auch die Bundesrechtsanwaltskammer. Bereits im Rahmen der WEG-Reform 2020 gab es zahlreiche Stimmen, die die Einführung der virtuellen Versammlung befürworteten, so unter anderem die heutigen Regierungsparteien Bündnis 90/DIE GRÜNEN und die FDP. Der vorliegende Entwurf ist aus unserer Sicht kurz, knapp und gut. Er ist längst überfällig und beachtet, dass die virtuelle Versammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein muss und der Minderheitenschutz gewahrt bleibt. Die beabsichtigte Regelung zu den Steckersolargeräten tragen wir ebenfalls mit. Die erste Lesung zeigte, dass viele Fraktionen im Bundestag diesen Gesetzentwurf mittragen. Das ist aus unserer Sicht eine gute Grundlage für den Abschluss des Verfahrens. Auch die Stellungnahme des Parlamentarischen Beirats für nachhaltige Entwicklung begrüßt ausdrücklich die Einführung virtueller Versammlungen. Ebenso kommt der Nationale Normenkontrollrat zu der Einschätzung – Zitat: „Die Darstellung der Regelungsfolgen ist nachvollziehbar und methodengerecht. Der Nationale Normenkontrollrat erhebt hiergegen im Rahmen seines gesetzlichen Auftrages keine Einwände.“ Bundesweit gibt es rund 10 Millionen Eigentumswohnungen, etwa 55 Prozent davon sind vermietet. Viele der vermietenden Eigentümer leben nicht vor Ort. Ebenso Besitzer von Ferienwohnungen. Ihnen allen eröffnet die virtuelle Versammlung die Möglichkeit der Teilnahme. Auch alleinerziehende und mobilitätseingeschränkte Eigentümer, die in der



Vergangenheit nicht auf Präsenzversammlungen zugegen waren, können nun daran teilnehmen.

Warum reicht nicht die hybride Versammlung? Sie ist mühsam, kompliziert, teuer. Und es gibt zwei Teilnehmerkreise. Online-Eigentümer fühlen sich dabei meist im Hintertreffen. Gemeinschaften wehren sich auch mehrheitlich gegen diese Versammlung, weil mehr Technik, zusätzliche Versammlungsräume und mindestens zwei Mitarbeiter der Verwaltung nötig sind.

Ausdrücklich wenden wir uns gegen Überlegungen, das Recht für jeden Einzelnen auf Online-Teilnahme festzuschreiben. Das ist einfach praxisfremd!

Ergänzungsbedarf sehen wir an drei Stellen. Erstens, das 75-Prozent-Quorum ist zu hoch. Im Sinne der Systematik des WEG plädieren wir für eine einfache Mehrheit, so wie bei baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum. Zweitens, im Entwurf ist die Technologieoffenheit mehr herauszustellen. Die Begrenzung auf eine Zwei-Wege-Audio- und Videoverbindung in Echtzeit ist inkonsequent im Vergleich zur Durchführung einer hybriden Versammlung. Drittens, nach wie vor müssen 100 Prozent aller Eigentümer ihre Zustimmung zu einem Umlaufbeschluss erteilen. Benötigt die Verwaltung schnelle Entscheidungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft, sollte auf eine einfache Mehrheit abgestellt werden. Ausdrücklich wenden wir uns gegen die Meinung, dass ältere und technikerferne Eigentümer vergessen werden. Niemand wird unbillig benachteiligt. Vertrauen wir doch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung und auf die gerichtliche Kontrolle.

Aber eines gehört auch zur Wahrheit: der eklatante Fachkräftemangel in unseren Unternehmen. Ein Grund dafür: lange Präsenzversammlungen am Abend und Regelungen zum Arbeitszeitgesetz. Die Folge: Immer mehr Verwaltungen lehnen Gemeinschaften in der Praxis ab und der Prozentsatz verwalterloser Gemeinschaften steigt sprunghaft an. Wollen Sie tatsächlich hier im Deutschen Bundestag, dass zukünftig eine große Anzahl von Gemeinschaften überhaupt nicht mehr abgeholt werden, wenn es darum geht, Gesetze und Verordnungen im Wohngebäude

umzusetzen? Und – das klang schon an – wo Gemeinschaften während der Pandemie keine Beschlüsse fassen konnten, wurden sie auch von den Förderprogrammen ausgeschlossen und eklatant benachteiligt. Die virtuelle Versammlung wäre hier bereits die Lösung gewesen. Und abschließend: Jede Wohnungseigentümergeinschaft kann immer zur Präsenzversammlung zurückkehren, dafür genügt sogar ein mit einfacher Mehrheit gefasster Beschluss.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Kaßler. Es geht weiter mit Frau Sabine Schuhmann vom Deutschen Mieterbund. Sie haben das Wort.

SVe **Sabine Schuhmann**: Sehr verehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Der Deutsche Mieterbund begrüßt sehr, dass Mieterinnen und Mietern mit dem vorliegenden Gesetzentwurf der Zugang zu erneuerbaren Energien erleichtert werden soll und sie einen gesetzlich geregelten Anspruch auf Erlaubnis von Steckersolargeräten erhalten sollen. In Deutschland wohnen 53 Prozent aller Haushalte zur Miete. Mieterinnen und Mieter neben Wohnungseigentümern in den Ausbau erneuerbarer Energien mit einzubeziehen, dürfte also sinnvoll sein, um Schwung in die Nutzung von Solarenergie zu bekommen. Es entspricht dem Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter, umweltbewusst zu wohnen. Sie haben aber derzeit keinen Einfluss auf die energetische Beschaffenheit ihrer Mietwohnung. Sie können insbesondere von Vermietenden nicht verlangen, dass die Wohnung energetisch modernisiert wird. Ein gesetzlicher Anspruch auf Stromerzeugung über Steckersolargeräte gibt Mieterinnen nun erstmals die Gelegenheit, aktiv die Energiewende mitzugestalten.

Je nach Anlagentyp und Sonneneinstrahlung können Mieterinnen und Mieter zwischen 10 und 15 Prozent ihres Haushaltsstrombedarfs über das Balkonkraftwerk abdecken. Die geplante Privilegierung von Steckersolargeräten ist also auch geeignet, steigende Strompreise mit abzufedern. Ein gesetzlich geregelter Anspruch auf Erlaubnis von Steckersolargeräten ist im Mietrecht richtig, aber auch wichtig. Denn die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass es einen dringenden Bedarf an einem gesetzlich geregelten Erlaubnisanspruch gibt. Ein Balkonkraftwerk bedeutet im Regelfall eine bauliche Veränderung



der Mietwohnung und bedarf damit der Erlaubnis des Vermietenden. Nach aktueller Rechtslage haben Mieterinnen und Mieter aber keinen Anspruch auf diese Erlaubnis. Ob Vermieter ein Balkonkraftwerk erlauben, steht in ihrem freien Ermessen. Sie können die Solaranlage ohne Weiteres ablehnen oder die Erteilung der Erlaubnis an Bedingungen knüpfen, die vielfach überzogen sind. Aus der Praxis sind uns Beispiele bekannt, in denen Vermietende zur Auflage gemacht haben, dass Mieter erst mal ein Brandschutzgutachten einholen oder die gesamte Hauselektrik des Gebäudes durch einen Sachverständigen überprüfen lassen sollten. Oder sie machen zur Auflage, dass die Balkonsolaranlage im sichtgeschützten Bereich und damit außerhalb direkter Sonneneinstrahlung aufgestellt werden soll. Diese Hürden schrecken viele Mieterinnen und Mieter ab und machen Balkonkraftwerke für sie wirtschaftlich uninteressant. Ein gesetzlich geregelter Erlaubnisanspruch ist daher wichtig. Er bewirkt, dass Vermietende Balkonsolaranlagen nur noch ablehnen können, wenn die Maßnahme ihnen nicht zugemutet werden kann. Wann dies der Fall ist und welche Vorgaben Vermietende für die Umsetzung der Solaranlage festlegen dürfen, damit die Maßnahme für sie zumutbar wird, ist im Gesetz leider nicht näher bestimmt. Auch in der Gesetzesbegründung finden sich dazu keine Anhaltspunkte. Aus der Sicht des Deutschen Mieterbundes ist es erforderlich, die Kriterien für die praktische Umsetzung des Erlaubnisanspruchs näher zu bestimmen. Welche Vorgaben dürfen Vermietende machen und welche nicht? Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Vorschrift streitanfällig und mit erheblichen Unsicherheiten für Mietende verbunden ist. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Schuhrmann. Dann hat das Wort Rechtsanwältin Urs Taube.

SV Urs Markus Taube: Sehr verehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Ich danke zunächst für die Einladung und für die Gelegenheit, hier eine Stellungnahme abgeben zu dürfen. Ich denke, hinsichtlich der Steckersolargeräte besteht eigentlich übergreifender Konsens, sodass ich mich hier auf die etwas schwierigere und kontroverse Diskussion bezüglich der rein virtuellen

Eigentümerversammlungen beschränken möchte. Es war vorhin die Rede davon, dass es für diese Versammlungen in der Zukunft Richtlinien seitens der Rechtsprechung geben soll oder, dass diese entwickelt werden sollen. Ich bin der Meinung, diese Richtlinien gibt es längst und seit Jahren. Ich habe in meiner schriftlichen Stellungnahme darauf Bezug genommen. Das ist einmal eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2010, dass also grundsätzlich das Recht der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung unentziehbar ist. Und die zweite Entscheidung des Bundesgerichtshofs stammt schon aus dem Jahr 1993, die besagt, dass eine Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich nicht öffentlich stattfindet, weil die Eigentümer auf diese Art und Weise ihre Konflikte untereinander und frei von fremden Einflüssen ausüben oder durchführen sollen. Beide elementaren Grundsätze, die seit Jahren in der Praxis gelten, sind hier ein bisschen in Gefahr. Das eine ist, dass hier Teilhabe entzogen werden könnte. Es ist richtig, dass de jure kein Entzug der Teilnahme und Teilhaberechte beabsichtigt sein soll. De facto wird es aber schon bei vielen Wohnungseigentümern darauf hinauslaufen. Wenn man sagt, hier die älteren und benachteiligten oder fremdsprachlichen – oder wie auch immer – Eigentümer seien hier also ohne Weiteres heute schon in der Lage, daran teilzunehmen, dann blicke ich in die Gesichter der Mandanten und der Eigentümerinnen und Eigentümer, die ich in der Praxis berate. Und ich sage: Nein, mindestens 20 bis 30 Prozent, meine ich, sind nicht in der Lage, virtuellen Eigentümerversammlungen in der Form zu folgen. Es gibt Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Technik. Es gibt ältere Menschen, die schon bei der Bedienung eines Handys oder eines Smartphones Schwierigkeiten haben, geschweige denn bei einem Computer mit einem Kamerasystem bei der Teilnahme an virtuellen Versammlungen, wo ich möglicherweise nur in blinde Kacheln blicke und keine Interaktion mit meinem Gegenüber haben kann.

Das Zweite: Wenn das Bundesjustizministerium auf der Homepage empfiehlt: Was macht jemand, der nicht in der Lage ist, ohne Weiteres technisch daran teilzunehmen? Na ja, dann geht zu euren Nachbarn, geht zu Familienangehörigen, geht zu Freundinnen und Freunden. Die helfen euch



dann schon bei der Versammlung. Gut, sage ich, dann habe ich die Problematik der Nicht-öffentlichkeit oder der Öffentlichkeit. Viele Beschlüsse werden als anfechtbar einkassiert, weil sie nicht nichtöffentlich stattgefunden haben, sondern weil fremde Personen an einer Versammlung teilgenommen haben. Das wird in Zukunft die Frage sein: Wie stelle ich sicher, dass diese Bedingung, eine virtuelle Versammlung müsse in jedem Fall auch einer Präsenzveranstaltung entsprechen, in Gestaltung und in der Ausübung der Rechte, wie soll da der Verwalter das in Zukunft regeln oder kontrollieren? Also, ich sehe da große Schwierigkeiten. Danke.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Taube. Dann geht es bei uns weiter mit Rechtsanwalt Dr. Valentin Todorow von der Bundesrechtsanwaltskammer. Sie haben das Wort.

SV Dr. Valentin Todorow: Vielen Dank. Als Rechtsanwaltskammer, Ausschuss Schuldrecht, vertreten wir nicht die Interessen der Beteiligten in diesen Sachverhalten, sondern eher die Interessen der Praxis. Also: Ist das anwendbar? Ist das umsetzbar? Ist das klar? Ist die Regelung Streit vermeidend, wertungswidersprüchlich oder eben gerade nicht wertungswidersprüchlich? Das ist unser Fokus. Vor diesem Hintergrund die Stellungnahme zu der Solarthematik: Also erstens ist es gut, dass der Gesetzgeber hier etwas getan hat, denn es gab bislang divergierende Rechtsprechung im Mietrecht und im WEG-Recht zur Frage, wann da ein Anspruch des Mieters bzw. des WEG-Eigentümers bestehen könnte und unter welchen Voraussetzungen. Das ist jetzt einheitlich. Das ist gut. Für uns ist auch aus der Praxis wichtig, dass es dann eine Verfahrensvorschrift oder einen Kanal gibt, unter dem die Interessenabwägung stattfinden kann. Das ist hier der Fall im Mietrecht in dem Unzumutbarkeitseinwand des Vermieters bei § 554 Absatz 1 Satz 2 BGB oder ordnungsgemäße Verwaltung als Schranke für die Ausübungsgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in § 20 WEG. Das ist die Frage aus der Praxis dann immer: Kann man Tatbestandsmerkmale wie Unzumutbarkeit und ordnungsgemäße Verwaltung etwas genauer machen? Wir glauben es eigentlich nach Diskussion nicht. Also die

Anliegen, dass es möglichst erleichtert werden soll, ist jedenfalls im Mietrecht gegeben – meinen wir – dadurch, dass es der Grundsatz des Anspruchs und der Ausnahme ist. Der Vermieter muss einwenden, dass es unzumutbar. Er muss das darlegen können. Aber genauer zu beschreiben, was unzumutbar ist, ist aus unserer Sicht nicht so richtig gesetzgeberisch handhabbar. Da wird es eher – fürchten wir – unübersichtlicher, wenn man da irgendwelche Leitlinien hereinschreibt, was unzumutbar ist und was nicht – also bauordnungsrechtlich oder so. Das muss die Rechtsprechung hinkriegen, meinen wir.

Zur virtuellen Eigentümersammlung haben wir über den Minderheitenschutz bzw. die 25 Prozent viel diskutiert im Ausschuss, ob das für die zumutbar ist. Da gab es unterschiedliche Meinungen. Es ist nicht genau das, wofür wir unsere Kompetenz haben, würde ich sagen. Aus Praktikersicht gibt es eine Lösung, nämlich die Vertretung. Auch die, die nicht in der Lage sind, virtuell einen Onlinezugang zu bewerkstelligen, sind nicht ausgeschlossen; per Gesetz gibt es eine Möglichkeit. Sie sind nicht ausgeschlossen. Ob die nun gleichrangig ist, will ich gar nicht bewerten. Also der Ausschuss meinte jedenfalls in der Mehrheit, dass es schon zumutbar ist für diejenigen, die keine Internetverbindung haben, dass es zumindest diesen Ausweg gibt, gegenüber den Vorteilen, die diese digitale Versammlung doch bringt, was die Kosten angeht etc.

Ich will noch einen Satz sagen zu den Dienstbarkeiten. Das begrüßen wir alles. Es gab einen Einwand des Bundesrates, meine ich, dass Nebenanlagen – also wenn Wegerechte auf einem Grundstück daneben dazu dienen, um zum Beispiel zur Wartung an diese Anlage heranzukommen –, von der Regelung, dass die Übertragbarkeit privilegiert wird, nicht erfasst wären. Außerdem gab es den Einwand des Bundesrates, dass auch Unterlassungsdienstbarkeiten nicht erfasst werden. Da hat die Bundesregierung geantwortet, dass diese schon vom Wortlaut erfasst seien. Das mag sein, aber ich meine, dass bei solchen Anlagen vielleicht noch einmal darüber nachgedacht werden sollte, ob Anlagen, die auf benachbarten Grundstücken liegen, tatsächlich auch privilegiert sind. Wenn ich den Wortlaut der Norm so lese, wohl nicht, was dann wiederum die althergebrachten



Verfahren und Umständlichkeiten mit sich bringen würde, damit diese Wegerechte mit übertragen werden können.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Dr. Todorow. Dann hat das Wort Dr. Kai Warnecke von Haus und Grund.

SV Dr. Kai Warnecke: Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Zu den einzelnen Teilen. Als Erstes die Steckersolargeräte. Dass dort sowohl von der Regierung als auch von der Opposition ein Vorschlag auf dem Tisch liegt, begrüßen wir. Das ist, glaube ich, das richtige Signal. Wir denken, dass allerdings diese Steckersolargeräte – Frau Herpich sagte das so schön – eher Mut machen, an der Energiewende teilzunehmen. Die technischen Tests, die wir gelesen haben, lassen uns erst mal nicht vermuten, dass man die Energiewende nur mit diesen Steckersolargeräten in Deutschland auch tatsächlich vollziehen kann. Aber es ist eben ein Symbol. Vor dem Hintergrund sei gesagt, dass wir es begrüßen würden, wenn die Bundesregierung sich durchringen kann, den Vorschlag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion noch aufzugreifen, um den Anbau an selbstgenutzte Terrassen oder Balkone zu beschränken. Das ist zwar, wenn man genau darüber nachdenkt, eigentlich eine Selbstverständlichkeit, nicht aber in Wohnungseigentümergeinschaften. Da ist alles, was nicht unbedingt selbstverständlich ist, dann doch die Regel. Insofern wäre diese Klarstellung tatsächlich sehr hilfreich, wenn die Bundesregierung sich dazu durchringen könnte, der Opposition in dem Punkt zu folgen.

Zum Zweiten würden wir uns sehr freuen, wenn der § 554 BGB noch ein bisschen mehr an die Möglichkeiten des § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG angeglichen werden könnte. Ein altes Problem und ein altes Dilemma, dass Vermieter Dinge, zu denen sie von der Wohnungseigentümergeinschaft gezwungen werden können, gegenüber den Mietern nicht durchsetzen können, bzw. dass ein Mieter einen Anspruch hat, der in Konflikt mit der Beschlusslage in der Wohnungseigentümergeinschaft steht. Eine Wohnungseigentümergeinschaft könnte ja ohne Probleme über § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG Vorgaben über die Art der Balkonkraftwerke machen. Das könnte der Mieter nach der jetzigen

Konstruktion des § 554 BGB tapfer ignorieren und dem Vermieter dann sagen: "Ist dein Problem, wie du es deiner Wohnungseigentümergeinschaft erklärst." Also Synchronisation von Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht wäre das A und O. Das betrifft nicht nur diesen Fall, da gibt es viele Fälle, Stichwort Haustiere – wäre sicherlich mal eine interessante Aufgabe für den Gesetzgeber. Interessant ist das Stichwort Skaleneffekt, das kam auch von Frau Herpich. Wir stellen uns die Frage, warum der nächste Schritt, mehr Solar auf die Dächer zu bringen, nämlich Mieterstrom für private Vermieter auf den Weg zu bringen, von der Bundesregierung in diesem Zusammenhang nicht angegangen wird. Denn große Solaranlagen auf den Dächern wären eigentlich das, was wir uns wünschen würden, damit der Strom dann an die Mieterinnen und Mieter geliefert werden kann.

Ein Wort zum Thema virtuelle Versammlung. Wir glauben hier in der Tat, die Zeit ist leider noch nicht ganz reif. Der Hauptgrund für rein virtuelle Versammlungen ist der Hinweis, dass hybride Versammlungen zu teuer sind. Ich habe hier geguckt. Fast jeder von uns hat zwei mobile Endgeräte dabei. Das heißt, jeder von uns könnte in einer Eigentümerversammlung, die hier gerade stattfindet, noch einen weiteren Eigentümer an ein eigenes mobiles Endgerät mit heransetzen. Und ohne viele technische Probleme könnte also die doppelte Anzahl an Personen an individuellen Endgeräten an einer hybriden Eigentümerversammlung teilnehmen. Es wäre schlicht kein Problem. Deswegen glauben wir, dass der Vorschlag des Bundesrates, die Hürden für die rein virtuelle Eigentümerversammlung aus den schon hier angesprochenen Gründen des de-facto-Ausschlusses derzeit der Vorschlag mit der Einstimmigkeit der richtige wäre. Das wird sicherlich in wenigen Jahren etwas anders sein. Es ist weiterhin so, dass Eigentümer nicht 18 Jahre alt sind, sondern eher umgekehrt, 81. Das bedeutet, dass die technische Affinität vielleicht noch hoch ist, aber die Umsetzbarkeit im Alter schwieriger wird.

Last but not least noch einen Hinweis zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten. Das ist schon ein schwerer Eingriff aus unserer Sicht mit Blick auf das Grundbuch. Und wir würden uns sehr freuen,



wenn hier zumindest eine Ausgleichszahlung bei denjenigen möglich ist, die eine Nichtübertragbarkeit haben eintragen lassen. Das wäre ein Signal, denn hier wird ja klar gegen deren Willen gehandelt und das Grundbuch ist elementar. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank für die Eingangsstatements. Wir starten mit der Fragerunde und als Erste hat sich Kollegin Willkomm gemeldet.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke, Frau Vorsitzende. Allen Sachverständigen möchte ich erstmal für ihre Stellungnahmen danken. Das waren jetzt teilweise sehr gegensätzliche Standpunkte, deswegen habe ich zwei Fragen an den Herrn Emmerich, die sich vor allem auch so ein bisschen auf die Einordnung dessen, was wir gehört haben, beziehen. Sie haben als Richter viel Erfahrung gemacht sowohl mit Präsenzversammlungen als auch mit den hybriden Veranstaltungsmöglichkeiten. Wir haben den Sachverständigen Taube gehört, der schätzt, dass 20 Prozent bis 30 Prozent der Personen nicht teilnahmefähig seien. Jetzt ist die Frage: Wenn dann aber andererseits 70 bis 80 Prozent teilnehmen – und meine Erfahrung deckt sich damit, dass aktuell in den Präsenzveranstaltungen nur eine Handvoll Eigentümer sitzen, also wenige von vielen –, wie würden Sie aufgrund Ihrer Erfahrung mit den bisherigen Formaten einschätzen, wie sich das dann mit den rein digitalen Versammlungen verhält und ob wir vielleicht sogar aufgrund höherer Teilnahme ein bisschen mehr Rechtssicherheit bekommen?

Und die zweite Frage zielt auf das Thema mit dem Quorum ab. Wenn man die Eingangsstatements von Herrn Dr. Elzer und von Frau Heinrich gehört hat, ist ja das Quorum, die Dreiviertelmehrheit, dafür eigentlich zu niedrig. Herrn Kabler ist es zu hoch. Wie würden Sie das einordnen? Und halten Sie Minderheiten jetzt für hinreichend geschützt?

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Willkomm. Dann hat das Wort Dr. Luczak.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich würde gerne zwei Fragen zur Eigentümerversammlung an Herrn Kabler richten. Wir haben in der Tat sehr gegensätzliche Stellungnahmen gehört, wenn es

um die Fragen geht: Was wird eigentlich das Ergebnis von reinen Online-Eigentümerversammlungen sein? Werden da Menschen ausgeschlossen? Wird jemandem etwas aufgezwungen? Und da würde mich Ihr Blick auf die Praxis noch mal interessieren, auch und insbesondere mit Blick auf die Situation, die wir seit Corona haben, wo sich viele Dinge digital deutlich weiterentwickelt haben. Auch im Parteikreis haben wir vorher keine digitalen Mitgliederversammlungen gemacht, das machen wir jetzt heute standardmäßig und das ist auch kein Problem. Deswegen wäre noch mal meine Frage: Glauben Sie aus Ihrer Verwaltungspraxis, also aus dem, was Sie von Ihren Unternehmen hören, dass am Ende ein Mehr an Partizipation da sein wird? Weil heute ist auch mir gespiegelt worden – was ich auch sehr nachvollziehbar finde –, dass viele Menschen an Präsenzveranstaltungen ohnehin nicht teilnehmen, weil sie alleinerziehend sind, weil sie beruflich stark eingebunden sind oder auch kein Interesse haben. Wie schätzen Sie das ein? Ist eine Online-Versammlung ein Mehr und auch insbesondere auch ein Mehr gegenüber einer hybriden Veranstaltung? Sie haben in diesem Zusammenhang auch die Kosten angesprochen und die unterschiedlichen Gruppen, die sich dort dann bilden.

Die zweite Frage. Der Bedarf ist ja hier in Abrede gestellt worden. Man würde das nicht brauchen, weil es die Möglichkeit gibt, das ohnehin schon heute einvernehmlich machen zu können. Es gibt die hybriden Versammlungen, da ist die Verfahrensseite, die technische Seite zu bedenken, aber in der Sache hatte Frau Heinrich gesagt: Der Gesprächsbedarf ist hoch wie nie. Wir reden über das Heizungsgesetz und viele andere Dinge. Ich bin selbst auch Eigentümer und wir haben mehr als eine jährliche Eigentümerversammlung bei uns. Wenn die jetzt jedes Mal in Präsenz stattfände, glaube ich, würde das eher schwierig sein. Deswegen auch mit Blick darauf, wo wir momentan stehen, was Sanierungsquoten beispielsweise anbelangt: Wie schätzen Sie den Bedarf an zukünftigen Eigentümerversammlungen ein? Und brauchen wir dazu Veränderungen im gesetzlichen Rahmen, um die für alle Eigentümer und auch die Eigentümergemeinschaft in Gänze gut abbilden zu können?



Die **Vorsitzende**: Dann hat das Wort Frau Dr. Martens.

Abg. **Dr. Zanda Martens** (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, vielen Dank an die Sachverständigen für die Stellungnahmen. Ich habe zwei Nachfragen dazu. Die erste richtet sich an Frau Heinrich. Der Gesetzentwurf führt zur Begründung der Einführung einer rein virtuellen Eigentümerversammlung aus, dass die Durchführung einer rein virtuellen Eigentümerversammlung erleichtert werden soll. Wohnen im Eigentum ist ja einer der größten Verbraucherverbände für Wohnungseigentümer in Deutschland und ich wollte Sie deshalb fragen, ob Sie das bestätigen können, dass der Bedarf der Eigentümer nach einer rein virtuellen Versammlung an Sie herangetragen worden ist, also ob Sie das empirisch bestätigen können, dass die Eigentümer eine rein virtuelle Versammlung oder die Ermöglichung dieser wünschen.

Meine zweite Frage richtet sich an Frau Schuhmann. Mit der Änderung des § 554 BGB soll die Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung von Balkonkraftwerken für die Mieterinnen und Mieter vereinfacht werden. Sie haben ausgeführt, warum das aus Ihrer Sicht auch nötig ist. Welchen weiteren Bedarf an Rechtssicherheit sehen Sie, um die Nutzung für Mieterinnen und Mieter in der Praxis attraktiv zu machen, damit es nicht nur bei dem Ob bleibt, was wir ermöglichen würden, sondern auch das Wie hinzukommt. Also wie soll das ausgestaltet werden, damit die Mieterinnen und Mieter in der Praxis davon auch Gebrauch machen würden? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Die nächste Frage stellt Kollegin Bayram.

Abg. **Canan Bayram** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Vielen Dank auch an die Sachverständigen. Ich finde das total spannend, wie unterschiedlich man das sehen kann. Ich habe zwei Fragen an Herrn Taube. Sie haben ja die Entscheidung des BGH betont oder herausgestellt, auch in Ihrer Stellungnahme, und in Ihrer Arbeit haben Sie auch häufig mit Verwalterinnen und Verwaltern zu tun. Und eigentlich sage ich mal: Aus der Sicht des Gesetzgebers wollen wir ja Regelungen schaffen, die einmal anwendbar sind und die den Menschen helfen, also allen, die daran beteiligt

sind, das heißt den Mieterinnen und Mietern, den Eigentümerinnen und Eigentümern, den Verwalterinnen und Verwaltern. Deswegen meine Frage: Wie ist Ihrer Erfahrung nach die Meinung von den Verwalterinnen und Verwaltern zu der geplanten Reform, insbesondere in Bezug auf die virtuelle Eigentümerinnen- und Eigentümerversammlung? Und Sie haben schon in Ihrer ersten Stellungnahme so deutlich gemacht, dass Sie das, wie es jetzt geregelt ist, eher kritisch sehen. Können Sie uns denn sagen, was denn aus Ihrer Sicht darin stehen müsste, damit die von Ihnen genannten Bedenken ausgeräumt werden können? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann hat das Wort Carsten Müller.

Abg. **Carsten Müller (Braunschweig)** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich hätte zunächst eine Frage an Herrn Kaßler. Wir haben über die Frage der Partizipationsmöglichkeiten hier schon verschiedentlich gesprochen und ich will jetzt nicht vertiefen, wie man das ermöglichen kann, dass bei physischen Versammlungen gebrechliche ältere Eigentümer anreisen können und wer die Kosten und die Mühen trägt. Aber: Welche Möglichkeiten haben wir und Vorkehrungen würden Sie treffen, damit die Teilnahme im virtuellen Willensbildungsprozess ermöglicht und erleichtert wird? Was bräuchte es, um das sicherzustellen, damit wir von dem im Moment überwiegend angewendeten realen Zustand, den ich für unbefriedigend halte, wegzukommen?

Zweite Frage zum Thema Balkonsolar an Herrn Dr. Warnecke. Anders als § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG sieht für § 554 BGB nicht vor, dass die Vermieter auf die Art und Weise des Einbaus der Steckersolargeräte Einfluss nehmen und bestimmte Technologien vorschreiben können. Was ist aus Ihrer Sicht insofern sinnvoll, wenn wir uns nur auf diese offensichtliche Inkongruenz bei diesem Punkt beschränken? Was müsste passieren?

Die **Vorsitzende**: Das Wort hat Kollege Rinkert.

Abg. **Daniel Rinkert** (SPD): Frau Vorsitzende, vielen Dank! Meine Frage richtet sich an Frau Heinrich und an Herrn Dr. Elzer. Sie haben ja beide in Ihren Eingangsstatements, aber auch in Ihren Stellungnahmen dieses Dreiviertelquorum kritisiert, aber auch, dass Wohnungseigentümer



dann überstimmt werden können. Warum ist aus Ihrer Sicht die Unterstützung oder Vertretung von Personen mit geringen Digitalkompetenzen durch Freunde oder Verwandte keine ausreichende Alternative? Und was wäre denn stattdessen eine Alternative für einen angemessenen Ausgleich zwischen denjenigen Wohnungseigentümern, die rein digital teilnehmen möchten, aber auch denjenigen, denen eine präsenste Teilnahme sehr wichtig ist?

Die **Vorsitzende**: Und den Abschluss in dieser Runde macht Dr. Plum.

Abg. **Dr. Martin Plum** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich möchte mit zwei Fragen nochmal das Thema Steckersolargeräte bzw. Balkonkraftwerke aufgreifen. Die erste Frage würde ich gerne an Herrn Dr. Todorow richten. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung geht zu § 20 WEG davon aus, dass eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Absatz 4 WEG bei der Installation von Steckersolargeräten regelmäßig nicht vorliegt, und zwar auch dann nicht, wenn solche Geräte von mehreren oder gar allen Einheiten installiert werden. Würden Sie diese Annahme des Gesetzentwurfs teilen und was hat diese Annahme als Konsequenz für Auswirkungen auf mögliche Ansprüche von Mieterinnen und Mietern gegenüber ihren Vermietern bzw. den Eigentümern gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft?

Die zweite Frage würde ich gerne an Herrn Dr. Warnecke richten. Wird den Eigentümerinteressen hinsichtlich bei der Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes ausreichend Rechnung getragen, wenn bauliche Änderungen jetzt dem Mehrheitsprinzip unterliegen und nicht durch Beschluss aller Eigentümer beschlossen werden? Und muss solchen privilegierten Maßnahmen dann regelmäßig zugestimmt werden?

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann können wir jetzt mit der Antwortrunde beginnen. Wie gesagt, es würde Dr. Warnecke beginnen und ich muss noch hinzufügen, Sie haben bitte einen Zeitraum von etwa zwei Minuten pro Frage, die an Sie gestellt worden ist. Das wäre nett, wenn Sie sich daran orientieren, sonst muss ich das bewirken.

Herr Dr. Warnecke, Sie hatten zwei Fragen und jetzt das Wort zur Antwort.

SV **Dr. Kai Warnecke**: Zunächst zu Herrn Müller, vielen Dank. In der Tat ist es derzeit so, dass die Eigentümergeinschaft die Möglichkeit hat, mit Blick auf das äußere Erscheinungsbild einer Immobilie nach § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG Vorgaben zur Art und Weise der Ausführung festzulegen. An die müsste sich dann der einzelne Wohnungseigentümer halten. So wie wir die vorgeschlagene Änderung des § 554 BGB verstehen, hat der Eigentümer jedoch keine Möglichkeit, einem Mieter genau diese Vorgaben, die die Wohnungseigentümergeinschaft gemacht hat, mit auf den Weg zu geben, weil nach dem vorgeschlagenen Entwurf der Mieter selbst das Steckersolargerät aussuchen kann, was erstmal nachvollziehbar ist. Ich würde mich hier noch nicht einmal hinstellen und sagen, es muss so sein, dass der Mieter der Wohnungseigentümergeinschaft folgen muss. Es kann auch umgekehrt sein. Das Entscheidende ist nur, dass der einzelne Wohnungseigentümer aufgerieben wird zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft einerseits und dem Mieter andererseits und er kann im Prinzip nur zwischen Pest und Cholera wählen. Entweder er hat einen unzufriedenen Mieter, der sagt: Was machst du mir hier Vorgaben, warum grätschst du mir da rein? Oder aber, er trägt einen ersten Konflikt in die Wohnungseigentümergeinschaft hinein. Das ist das Grauen für die Verwalter. Da lebt der eine oder andere Fachanwalt von, wenn man dann erstmal so ein bisschen Unruhe in der Wohnungseigentümergeinschaft drin hat und der erste unzufrieden ist und man sich an dem Balkonkraftwerk abgestritten hat, dann endet das mit Streitigkeiten über die Balkonbepflanzung und die Schuhe im Hausflur und allem möglichen Weiterem. Und deswegen ist es ein grundsätzliches Anliegen, das wir haben, dass es da einfach kein Auseinanderklaffen der Rechtssituation gibt, die vermietende Einzeleigentümer in eine Situation bringen, die sie selbst nicht lösen können. Vor dem Hintergrund – wenn ich das jetzt als Eigentümervertreter sagen darf – würde ich immer dafür plädieren, dass die Vorgaben, die die Wohnungseigentümergeinschaft dem einzelnen Eigentümer machen kann, auch Vorgaben sind, die der vermietende Einzeleigentümer dann seinem Mieter machen kann.



Und das müsste einschränkend in § 554 BGB geregelt sein, dass man sagen kann: Klar, jeder Mieter darf sein Balkonsteckergerät kaufen und erwerben, aber nur unter den Ausführungsbestimmungen, die die Wohnungseigentümergeinschaft für das gesamte Objekt auf den Weg gebracht hat. Das wäre an der Stelle unser Wunsch.

Bei der Frage von Herrn Plum bin ich mir jetzt nicht ganz sicher. Tatsächlich ist es so, dass bauliche Änderungen jetzt nach dem Mehrheitsprinzip beschlossen werden können und privilegierten Maßnahmen muss zugestimmt werden. Das ist die aktuelle Gesetzeslage und nach meinem Verständnis soll daran aktuell auch nichts geändert werden, sondern das ist so. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ja, vielen Dank. Dann hat Herr Dr. Todorow ebenfalls Gelegenheit zur Antwort auf Dr. Plum. Zwei Minuten.

SV Dr. Valentin Todorow: Vielen Dank für die Frage. Die Frage betraf § 20 Absatz 4 WEG, also ob nach dem Gesetzentwurf bei der Installation von Steckersolargeräten regelmäßig keine grundlegende Umgestaltung vorliegt und ob das nach meiner Beobachtung aus der Praxis stimmt. Ja, ich würde sagen, das stimmt. In der Regel ist das keine grundlegende Umgestaltung. Grundlegende Umgestaltungen, wenn man das mal vom Baurecht oder vom Architektenrecht her sieht, wird man bei Anlagen, die von außen an ein Gebäude angebracht werden, wohl nicht annehmen können. Das Gebäude wird auch nicht in seiner Funktionsweise völlig verändert. Man muss nicht die ganze Haustechnik umplanen, soweit ich das jedenfalls verstehe. Das heißt, dieser Annahme der Bundesregierung in der Gesetzesbegründung würde ich zustimmen. Das stimmt wohl. Vielleicht gibt es krasse Ausnahmefälle, wo das mal anders ist, aber in der Regel wird das stimmen.

Die zweite Frage war, was folgt daraus für den Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einer solchen Anlage oder auf Anbringung einer solchen Anlage? Daraus folgt, dass der Vermieter jedenfalls nicht entgegenhalten kann, dass das WEG-rechtlich nicht zuzumuten sei im Rahmen von § 554 Absatz 1 Satz 2 BGB, weil das zu einer

Umgestaltung führe. Dieser Einwand wird ihm wohl in aller Regel von vornherein abgeschnitten sein.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann hat Herr Taube Gelegenheit zur Antwort auf zwei Fragen von Frau Bayram.

SV Urs Markus Taube: Also zur ersten Frage: Wie schaut es mit Berichten von Verwaltern vor Ort aus? Da muss ich natürlich dazusagen: Das ist eine kleine Handvoll, das ist sicherlich nicht repräsentativ. Sicher nicht so repräsentativ wie von Herrn Kabler, aber das Entzücken der Verwalter, mit denen ich gesprochen habe, hinsichtlich der rein virtuellen Versammlung, hält sich in sehr engen Grenzen. Mir wird gesagt, da wird eine gewisse Überforderung gesehen, es muss Veranstaltungstechnik angeschafft werden, es muss Software angeschafft und lizenziert werden. Das sind Kosten. Es müssen Mitarbeiter geschult werden, die im Markt im Moment ja ohnehin so gut wie nicht vorhanden sind. Bei virtuellen Eigentümerversammlungen ist halt ein sehr hohes Maß an Moderationsleistung erforderlich, um das Ganze irgendwie im Griff zu halten. Das kennt man aus anderen Versammlungen auf anderer Ebene, die virtuell stattgefunden haben. Bei den hybriden Veranstaltungen ist bisher die Regel, dass einzelne Eigentümer online teilnehmen möchten, weil sie beispielsweise körperlich beeinträchtigt sind, gesundheitlich beeinträchtigt sind oder halt nicht vor Ort wohnen. Da haben es die Verwaltungen hingekriegt mit einem Notebook und einem Beamer, die aufgestellt wurden, und einem Beirat, der ihnen da vielleicht unter die Arme gegriffen hat oder eben auch Nachbarschafts- oder Freundeshilfe oder andere Eigentümer, die in der Präsenzveranstaltung vorhanden oder anwesend waren, die geholfen haben. Insofern ist hybrid weniger problematisch. Bei rein virtuellen Versammlungen herrschen auch da – zumindest bei den Verwaltern, mit denen ich gesprochen habe – Vorbehalte.

Verbesserungsmöglichkeiten oder wie könnten wir zu virtuellen Eigentümerversammlungen kommen? Zunächst mal bin ich der Meinung, dass der bisherige § 23 Absatz 1 WEG hier schon ausreichend die Gelegenheit gibt, wenn sich Eigentümer in dafür geeigneten Eigentümergemeinschaften einig sind, weil schon jetzt eine



virtuelle Versammlung auf die Beine gestellt werden könnte. Vielleicht überlegt man sich, ob man diesen § 23 Absatz 1 WEG in der vorhandenen Form vielleicht noch weiterentwickeln könnte. Als Anwalt – selbständiges Organ der Rechtspflege oder unabhängiges Organ der Rechtspflege und stets gehalten, in jedem Stadium des Verfahrens eine gütliche Einigung herbeizuführen – würde ich sonst sagen: Na ja, wie kriegen wir da zusätzlich ein Netz rein, einen doppelten Boden sozusagen, eine Auffangmöglichkeit? Und da sage ich: Okay, da schließe ich mich der Stellungnahme des Bundesrats an und sage erstens: Es muss eine einstimmige Beschlussfassung sein. Zweitens würde ich sagen, die Beschlussfassung über die virtuelle Eigentümerversammlung und insbesondere deren Fortschreibung muss jeweils auch in Präsenz stattfinden. Und es muss klar sein, dass in jedem Fall auch durch einfache Mehrheitsentscheidung jederzeit in die Präsenzveranstaltung zurückgekehrt werden kann. Das wäre jetzt von meiner Seite vielleicht als Anregung zu verstehen. Danke.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann antwortet Frau Schuhmann auf Frau Dr. Martens.

SV **Sabine Schuhmann**: Sehr geehrte Frau Dr. Martens, vielen Dank für Ihre Frage. Ein weiterer Bedarf an Rechtssicherheit besteht für Mieterinnen und Mieter vor allem in der Frage, wie das Balkonkraftwerk umgesetzt werden darf. Ich nenne mal als Beispiel den Standort der Solarmodule. Dieser Anbringungsort ist im räumlichen Bereich im Gesetz nicht näher geregelt. Also, wo hat der Mieter Anspruch auf Anbringung dieser Stecker-Solarmodule? Auch in der Gesetzesbegründung finden sich dazu derzeit keinerlei Hinweise. Wenn Vermieter jetzt aus optischen Gründen zur Auflage machen, dass die Steckersolargeräte nur im sichtgeschützten Bereich des Balkons angebracht werden dürfen, dann stellt sich für Mieterinnen und Mieter die Frage, ob sie eine Anbringung im Bereich der Außenbrüstung verlangen können und damit im direkten Sonneneinstrahlungsbereich. Denn ein Balkonkraftwerk außerhalb direkter Sonneneinstrahlung ist wirtschaftlich wenig sinnvoll. Wir halten es daher für erforderlich, dass noch einmal konkretisiert wird, welche Vorgaben Vermietende bezüglich des

Anbringungsortes und der technischen Nachweise für ein Balkonkraftwerk festlegen dürfen. Und es sollte insbesondere klargestellt werden, dass ein Anspruch auf Installation im Bereich direkter Sonneneinstrahlung besteht. Dann sollte man aus unserer Sicht generell bei den privilegierten Maßnahmen mal darüber nachdenken, ob denn diese Rückbaupflicht, die den Mieter trifft, wenn das Mietverhältnis beendet ist, eingeschränkt werden sollte. Derzeit ist es so, dass, sobald das Mietverhältnis beendet ist, der Mieter zum Rückbau einer baulichen Veränderung verpflichtet wäre. Das gilt dann hier auch für das Steckersolargerät. Diese Rückbaupflicht dürfte aber generell mit der Zielsetzung des Gesetzgebers, erneuerbare Energien verstärkt auszubauen, schwer vereinbar sein. Denn die Vorteile einer Solaranlage können ja auch nach Auszug des Mieters noch die nachfolgenden Mieter oder – wenn der Vermieter die Wohnung selbst nutzt – vom Vermieter weiterhin genutzt werden. Wir sehen daher ein Bedürfnis dafür, dass diese generelle Rückbaupflicht dahingehend eingeschränkt wird, dass der Mieter zum Rückbau nur verpflichtet ist, wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht. Und wenn das Balkonkraftwerk in der Wohnung verbleibt, sollte man auch mal darüber nachdenken, ob dann ein Entschädigungsanspruch für Mieter hinsichtlich der getätigten Investitionen vorgesehen werden könnte. Denn ein solcher Entschädigungsanspruch würde zusätzliche Anreize schaffen, in ein solches Balkonkraftwerk zu investieren. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herr Kabler, Sie hatten drei Fragen von Dr. Luczak und Carsten Müller.

SV **Martin Kabler**: Herzlichen Dank. Ich fasse mal zusammen: Es geht um Pandemieerfahrungen, es geht um technische Umsetzbarkeit, es geht um die Teilnahme an Versammlungen, wenn sie virtuell durchgeführt wurden und um die Kostenfrage. Bevor ich die Fragen beantworte, eine ganz kurze Anmerkung zu Herrn Taube. Anschaffungskosten für die Durchführung von hybriden Versammlungen gibt es. Auch die Moderation hat einen anderen Anspruch. Die Hybridversammlung ist doch viel komplexer als eine virtuelle Versammlung, weil Sie einmal die Teilnehmer im Internet bespielen und einmal Präsenz bespielen müssen. Und das ist die Hürde, die viele



Eigentümergeinschaften schon mal nicht überspringen, weil sie mitbekommen: Das funktioniert nur, wenn sie zwei Leute in der Moderation haben. Das verursacht Kosten. Weitere Kosten, die in einem hybriden Format beispielsweise verursacht werden: Der Verwalter wird immer – weil es ordnungsgemäße Verwaltung ist – einen Versammlungsraum anmieten, weil er im Vorfeld nicht weiß, wie viele Leute kommen. Das sind Kosten, die Eigentümergeinschaften nicht tragen wollen. Und wer von den Personen hier im Saal eine Eigentumswohnung hat, der wird ja wissen, wie um 2 Euro oder 3 Euro Gebührenerhöhung für einen Verwalter gefeilscht wird. Deswegen werden Eigentümergeinschaften wohl kaum höhere Kosten akzeptieren, wenn es um eine Hybridversammlung geht. Unter den Unternehmen, die wir befragen – in der Tat, da gebe ich Ihnen recht, das ist bei einer hohen Anzahl – da ist herausgekommen, dass die Gemeinschaften die Hybridversammlungen ablehnen.

Wenn wir jetzt uns die Pandemie anschauen, dann müssen wir ja sehen, dass die Notstandsgesetzgebung des Bundes den Verwaltungen und den Gemeinschaften an die Hand gegeben hatte, dass sie keine Versammlungen durchführen müssen. Einige Verwalter haben mit Gemeinschaften – insbesondere denjenigen, die nicht streitanfällig sind – virtuelle Versammlungen durchgeführt. Bis heute ist nicht ein Urteil erschienen, in dem etwas angefochten oder für nichtig erklärt wurde. Das heißt, es ist möglich. Das Zweite, das wir festgestellt haben: Es sind deutlich mehr Leute in den virtuellen Versammlungen als auf einer Präsenzversammlung. Nicht unbedingt, weil die Leute nicht anreisen müssen, sondern weil die virtuelle Versammlung ihnen auch als Verwalter die Möglichkeit gibt, besser mit den Leuten zu kommunizieren. Wie oft erlebt man in der Praxis, dass in einer Eigentümergeinschaft die Versammlung ansteht und 30 Prozent von den 20 Prozent, die überhaupt in eine Versammlung gehen, noch nicht einmal ihre Unterlagen geöffnet haben zu Beginn der Sitzung geöffnet haben. Beim virtuellen Format werden allen vorab die Unterlagen auch vorab übermittelt. Kommt der entsprechende Tagesordnungspunkt, kann der Verwalter auch noch mal die Unterlagen bildlich

abbilden. Die Technik, um die es geht, ist ausgereift. Wir haben am Markt über 30 verschiedene Anbieter, die entweder eine derartige Videokonferenz und virtuelle Technik in bestehende ERP (Enterprise Resource Planning)-Softwaresysteme einbinden. Wir haben Anbieter, die hier eine Einzeldienstleistung anbieten. Und in diesen virtuellen Versammlungen wurde folgende Erfahrung gemacht: Weil sie nicht so zeitintensiv sind, hat man den Gemeinschaften die Möglichkeit gegeben, einen Test durchzuführen. Es wurde vorher erklärt, wie es funktioniert und kurioserweise waren auch in diesen Versammlungen mehr ältere Eigentümer als jüngere Eigentümer zugegen. Dieses Argument, dass wir aufgrund dessen, dass es ältere Eigentümer gibt, die keine Internetverbindung haben und das nicht können, dieses Format nicht umsetzen, finde ich nicht richtig.

Betrachtet man den Querschnitt an Eigentümergeinschaften in Deutschland, müssen leider die Erfahrung machen, dass immer mehr Gemeinschaften keinen Verwalter mehr finden, weil die Verwalter heute anders agieren. Sie haben kein Personal mehr, um die höhere Anzahl an Versammlungen, die auf uns zukommt, pro Jahr – ich erinnere nur an das Gebäudeenergiegesetz und wie viele Abstimmungen eine Verwaltung durchführen musste, bis die Gemeinschaft sich entschlossen entschließt, zu finanzieren. Sie finden kein Personal, Sie finden auch keine Gemeinschaften, die sich dreimal im Jahr treffen, um diese Dinge zu verhandeln. Wir müssen doch, verdammt nochmal, auch an die jungen Familien denken, die uns umgeben. Denn was passiert in der Praxis auch? Dort, wo nicht saniert wird und eine junge Familie eine Eigentumswohnung kauft, hat sie doch heute schon Probleme, bei einer Bank einen Kredit zu bekommen, weil die Immobilie energetisch nicht ertüchtigt ist. Es ist auch ein Gesetz, das ab 2026 hier bei uns umgesetzt werden muss, das aus Brüssel kommt. Wir müssen auch die Zukunft, die Altersvorsorge derjenigen mit bedenken, die auch künftig im Wohnungseigentum bleiben oder dieses erwerben wollen.

Und zur Einstimmigkeit sei gesagt: Warum wurde denn eine WEG-Reform 2020 eingeleitet? Weil diese Einstimmigkeit so viele Prozesse in den Eigentümergeinschaften verhindert hat.



Deswegen ist der Gesetzgeber 2020 völlig zu Recht zu einer einfachen Mehrheit übergegangen. Und bildungsschwache Eigentümer – heißt es ja auch immer – sind nicht internetaffin. Meine Erfahrung ist: Die haben meistens auch die besten Endgeräte. Das ist also auch kein Argument, warum wir virtuell nicht können. Und auf das Thema angesprochen: Was passiert mit Eigentümern, die wirklich nicht durch das Internet an einer virtuellen Versammlung teilnehmen können? Sie bekommen natürlich im Vorfeld alle Unterlagen übermittelt, wie alle anderen auch in der Vergangenheit, die nicht an einer Versammlung in Präsenz teilnehmen konnten. Von daher, glaube ich, ist dem Genüge getan. Zum Thema Nichtöffentlichkeit. Das Thema stellt sich seit der WEG-Reform 2020 bei der hybriden Versammlung. Es ist kein neues Problem und deswegen sollte dieses Gesetz auch nicht entsprechend boykottiert werden, sondern wir sollten gemeinsam dafür Sorge tragen, dass die Rechtsprechung, die Gerichtsbarkeit in unserem Land das ausformulieren und richten wird, was hier im Gesetz im Einzelfall nicht zu regeln ist. Danke.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Falls noch Fragen offengeblieben sind, haben wir ja noch eine zweite Runde. Dann antwortet Frau Heinrich auf Frau Dr. Martens und Herrn Rinkert.

SVe **Gabriele Heinrich**: Die erste Frage war, inwieweit an uns der Bedarf nach einer virtuellen Versammlung herangetragen wurde. Und die zweite Frage ging darum, inwieweit auch Nachbarn, Freunde etc. zur Unterstützung bei virtuellen Veranstaltungen hinzugezogen werden könnten und wie wir dazu stehen. Also zur ersten Frage: Nein, bei uns wurde von den Mitgliedern kein Bedarf nach einer gesetzlichen Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes für virtuelle Versammlungen angemeldet. Meines Wissens auch nicht an das Bundesjustizministerium. Und wir haben sowohl Wohnungseigentümer als auch Verwaltungen befragt. Keine offizielle Befragung, aber die Erkenntnisse sind: In kleinen Wohnungseigentümergeinschaften unter 15 Personen gibt es in der Regel keine Probleme. Das heißt, da laufen entweder virtuelle oder auch hybride Versammlungen, hybride in der Form, dass – wie schon gesagt wurde – das Notebook daneben gestellt wurde, also relativ unkonventionell,

wenn es erforderlich ist. Das ist kein Problem für die Wohnungseigentümergeinschaften. Je größer die Wohnungseigentümergeinschaften, umso schwieriger wird es sowohl bei den hybriden, als auch bei den rein virtuellen Versammlungen. Wir haben Wohnungseigentümergeinschaften von 200, 500, 1.000, 1.800 Wohnungseigentümern. Wie soll da eine virtuelle Wohnungseigentümer-Versammlung durchgeführt werden? Also das ist aus unserer Sicht nicht machbar, von daher passiert das nicht. Und wir haben auch Verwaltungen gefragt, die sagen: Ja, okay, bei kleineren oder mittelgroßen machen wir das noch, bei größeren nicht. Und es gibt auch Verwalter, die kategorisch überhaupt keine hybride und auch keine virtuelle Versammlung durchführen. Das haben uns Wohnungseigentümer und zum Teil auch Verwaltungen mitgeteilt. Das heißt, die müssen eigentlich noch geschult werden. Da fehlen insgesamt noch Erfahrungen mit den hybriden Versammlungen.

Und dann zu den Kosten in den Wohnungseigentümergeinschaften. Die Umlage von einem Raum oder die Umlage von Technik sind in der Regel machbar. Dazu muss man keine Rechte des Wohnungseigentumsgesetzes für die einzelnen Wohnungseigentümer reduzieren. Also, das ist wirklich viel zu groß gefahren. Und das andere ist: Die Kosten für die Durchführung von hybriden oder Online-Versammlungen sind aus unserer Erfahrung und auch bei Nachfrage von Verwaltungen gleich. Man braucht bei einer hybriden Versammlung zwei bis drei Mitarbeiter und auch bei einer virtuellen Versammlung, weil einer inhaltlich arbeiten, der andere die Chats angucken und der andere gucken muss, ob sich Leute melden usw. Da ist kein großer Unterschied zwischen dem, was wir bisher gehört haben. Also, das kann es nicht sein. Also, die Kostenfrage ist hier aus unserer Sicht zu vernachlässigen. Die Frage, inwieweit Verwalter gestärkt werden müssen, kann doch nicht über das Wohnungseigentumsgesetz geregelt werden. Verwalter sind Dienstleister der Wohnungseigentümer. Da halte ich es für wichtig, dass es entsprechende Berufsgesetze gibt, dass sie anders gefördert werden. Aber bitte nicht dadurch, indem die Rechte der Wohnungseigentümer eingeschränkt werden.



Dann zu dem Thema, ob wir dafür sind, dass Nachbarn etc. zur Unterstützung bei virtuellen Veranstaltungen hinzugezogen werden könnten. Da haben wir die gleiche Haltung wie Herr Taube, dass wir der Meinung sind, es ist eine nicht öffentliche Versammlung und das sollte sie auch bleiben. Und es kann nicht sein, Nachbarn oder Bekannte dahin zu schicken. Und es kann auch die Einschränkung eines Kernrechts nicht dadurch geheilt werden, indem man Nachbarn oder Bekannte in die Versammlung schickt. Das geht ja wohl auch nicht. Und das Dritte ist: Vertretungsvollmachten sind aus unserer Sicht Notlösungen. Die sollten nicht zum Standard erhoben werden, sondern die Wohnungseigentümer brauchen den Raum zur Diskussion, zur Entscheidungsfindung, zur Willensbildung. Das ist einfach wichtig. Vielleicht muss man da stärker den Beirat hinzuziehen, dass nicht immer der Verwalter daran beteiligt werden muss. Aber das ist noch mal eine andere Frage.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Heinrich. Und Herr Emmerich hatte zwei Fragen von Frau Willkomm.

SV **Jost Emmerich**: Vielen Dank für die Fragen. Ich würde gerne Folgendes noch mal betonen, weil das meiner Meinung nach ein bisschen zu kurz kam: Ich teile Ihre Bedenken grundsätzlich, auch die von Herrn Taube. Wenn jemand in der Eigentümerversammlung sitzt und gerne daran teilnimmt und es dann zu diesem Beschluss über die virtuelle Versammlung kommt und er sagt: „Ich will das nicht, ich werde das anfechten.“ Dann wird sich im Zweifel keine Dreiviertelmehrheit finden. Und wenn sie sich trotzdem findet, dann sind unsere Kollegen aus der Anwaltschaft dafür da, die Rechte der Wohnungseigentümer vor Gericht durchzusetzen. Und ich glaube, so viel Vertrauen kann man in die Rechtsprechung haben, dass, wenn dann jemand sagt: „die haben mich bewusst ausgeschlossen, ich saß da und wollte teilnehmen“ und sie haben trotzdem mit Dreiviertelmehrheit gesagt: „nein, ist mir egal, ob du daran teilnehmen kannst“, dann schon ein entsprechendes Urteil herauskommen wird. Ich glaube, das kann man schon der Rechtsprechung überlassen. Es gibt den Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung und der beinhaltet eben auch diese Elemente. Der Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte ist sogar

noch besser geschützt. Dieser Schutz, den gibt es und der ist ausreichend im Gesetz. Und ich möchte einfach noch mal betonen: Es gibt auch ganz viele Gemeinschaften, da passt es. Sie haben es selbst gesagt: In so einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft mit 15 Leuten, die machen das einfach. Aber wenn die das jetzt einfach machen und sich einig sind, dann ist trotzdem alles nichtig. Deswegen ist es so wichtig, dass es diese Beschlusskompetenz gibt, selbst wenn sie sich einig sind. Und diese Dreiviertelmehrheit reicht als Schutzmechanismus aus.

Die virtuelle Eigentümerversammlung ermöglicht in einigen Fällen auch vielen Leuten die Teilnahme und stärkt die Rechte geradezu für Leute, die vorher vielleicht nicht daran teilnehmen wollten oder aus irgendwelchen Gründen verhindert waren. Die hybride Eigentümerversammlung ist nicht unbedingt eine Alternative aufgrund der schon dargelegten Gründe, weil es einfach zwei unterschiedliche Arten zu kommunizieren gibt und die online teilnehmenden Personen immer ein bisschen außen vor sind. Es gibt einfach viele Gemeinschaften und auch viele Situationen, da ist die virtuelle Eigentümerversammlung geeignet. Es gibt viele Situationen, da ist sie nicht geeignet. Das sind die Fälle, die Herr Taube und Frau Heinrich gerade aufgeführt haben. Da bin ich völlig bei Ihnen. Wenn das dann trotzdem gegen den Willen der Wohnungseigentümer beschlossen wird, gegen den Willen der Minderheit, dann muss das eben angefochten und für ungültig erklärt werden. Dafür ist die Rechtsprechung da. Das ist bei den baulichen Veränderungen ja auch nicht anders. Also den Schutz gibt es.

Und zur Frage mit der Dreiviertelmehrheit: Ein Quorum von Dreivierteln ist schon sehr hoch. Natürlich kann man sagen, es reichen jetzt drei Viertel der Anwesenden, aber das sind ja auch die, auf die es entscheidend ankommt. Wenn eine Wohnungseigentümerin, ein Wohnungseigentümer sowieso nicht in die Eigentümerversammlung geht, dann werden vielleicht seine Rechte auch nicht so beeinträchtigt. Wenn er aber dort ist und sagt, er ist dagegen, dann wird es nicht so häufig zu dieser Dreiviertelmehrheit kommen, denke ich. Man kann den Eigentümern die Entscheidung überlassen, ob sie in diesen



Fällen den Beschluss anfechten. Man kann den Eigentümern diesen Freiraum überlassen. Es gibt einfach viele Situationen, da passt es. Und wenn es streitig ist, wird sich selten eine Dreiviertelmehrheit finden. Es wird sich vielleicht eine einfache Mehrheit finden, aber die Dreiviertelmehrheit ist schon eine Hürde, die selten erreicht wird, wenn Sachen sehr kontrovers diskutiert werden. Deswegen meine ich, dass der Schutz ausreichend formuliert ist.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann hören wir nun Dr. Elzer mit der Antwort auf Herrn Rinkert.

SV Dr. Oliver Elzer: Ja, vielen Dank. Nur ein Wort dazu. Zwei Richter, zwei Meinungen. Man kann nicht erst eine Beschlusskompetenz einführen und sagen: Wenn ihr davon Gebrauch macht, dann ist es nicht ordnungsmäßig. Das geht nicht. Also wenn Sie sich dafür entscheiden, welche Mehrheit auch immer, die den Beschluss trägt, kann man im Anschluss nicht sagen, das ist nicht ordnungsmäßig, da passt was nicht.

Die Frage an mich war wohl basierend auf der Stellungnahme der Bundesregierung. Warum meine ich, reicht es nicht aus, sich durch Dritte zu unterstützen oder sich vertreten zu lassen? Fangen wir mit dem Zweiten an. Wir haben sehr viele Anwälte hier. Die stellen bei mir häufig Anträge auf Terminsverlegung. Wenn ich sage: Schicke doch einen Vertreter. Kein Anwalt hat sich in 25 Jahren Berufserfahrung darauf eingelassen und gesagt, dann komme ich nicht, ich schicke einen Vertreter. Alle beharren darauf, selbst kommen zu wollen, selbst an der Diskussion teilzunehmen. Da gilt für Wohnungseigentümer selbstverständlich nichts anderes.

Der andere Punkt, Unterstützung durch Dritte. Wie stellt man sich das vor? Das Enkelkind stellt den Rechner auf, macht das Headset an und verlässt den Raum. Und dann? Dann funktioniert irgendetwas nicht. Das ist keine Lösung. Es ist eine ganz klare Entdemokratisierung. Dem sollte man keine Hand reichen. Sie haben dann noch gefragt: Was könnte man denn tun? Lassen Sie es eigentlich so, wie es ist. Alle Fragen, die von Herrn Luczak und von Herrn Müller kamen, die scheinen zu suggerieren, es gäbe noch keine Virtualität. Wir haben bereits die Möglichkeit, dass alle Eigentümer, die wollen, zu Hause bleiben, ob es die jungen Mütter sind, ob es

diejenigen sind, die Barrierefreiheit brauchen, alle können zu Hause bleiben. Es geht nur darum: Muss ich zu Hause bleiben? Gibt es einen Zwang? Und dafür habe ich gar kein sinnvolles Argument gehört. Aber wenn man dennoch irgendwie was machen wollte – ich habe in der Stellungnahme ausführlich geschildert, was man machen könnte, ich habe das Medienraum oder Teilnahmeraum genannt, wenn man es unbedingt will –, mein Vorschlag: Dann richten Sie bitte für die Wohnungseigentümerinnen, für die Wohnungseigentümer, die nicht zu Hause teilnehmen wollen, einen Raum ein, in dem sie teilnehmen. Das ist keine gute Lösung, aber es ist besser, als sie einfach auszuschließen.

Die **Vorsitzende**: Wunderbar. Wir haben noch Stoff für eine zweite Fragerunde und als Erste hat sich Frau Bayram gemeldet.

Abg. **Canan Bayram** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank. Ich habe zwei Fragen an Frau Herpich. Und zwar: Wie wichtig sind aus Ihrer Sicht die Fragen von Optik und Ästhetik bei der Anbringung von Steckersolargeräten im Verhältnis zum Nutzen solcher Anlagen? Und meine zweite Frage: In Ihrer schriftlichen Stellungnahme haben Sie auch auf das Begleitdokument Stellung bezogen. Ist darin die Priorisierung Ihrer Ansicht nach ausreichend klargestellt?

Die **Vorsitzende**: Dann geht es weiter mit Frau Dr. Martens.

Abg. **Dr. Zanda Martens** (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich habe noch zwei Nachfragen an Herrn Dr. Elzer. Sie haben gerade sehr ausführlich geschildert, was Sie von der Möglichkeit rein virtueller Versammlungen halten und haben in Ihrer Stellungnahme tatsächlich auch ausführlich auf die Auslegungsprobleme hingewiesen, was die Einführung des 75-Prozent-Quorums betrifft. Vielleicht können Sie noch mal genauer schildern, welche Probleme Sie für die Rechtspraxis, insbesondere was die Ordnungsmäßigkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft betrifft, sehen und bezüglich der Vergleichbarkeit der digitalen Versammlung mit einer Präsenzveranstaltung. Und die zweite Frage zu dem zweiten Themenkomplex: Der Gesetzentwurf ist auf Steckersolargeräte beschränkt. Macht es aus Ihrer Sicht Sinn, den



Katalog der privilegierten Maßnahmen in § 20 WEG auf alle Photovoltaikanlagen zu erweitern?
Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herr Rinkert.

Abg. **Daniel Rinkert** (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Meine erste Frage geht an Frau Heinrich. Inwiefern sehen Sie weiteren Regelungsbedarf, um die nachhaltige Entwicklung von Eigentümergesellschaften für die Energie- und Wärmewende zu sichern? Meine zweite Frage geht an Herrn Dr. Elzer. Sie haben in Ihrer Stellungnahme ja kritisiert, dass es in der Praxis weiterhin wahrscheinlich zu Streit führen wird, wenn das Steckersolargerät nicht mit baulichen Veränderungen einhergeht und damit nicht unter die Privilegierungsregelung des § 20 WEG fällt. Welche Änderungen am Gesetz wären aus Ihrer Sicht erforderlich, damit man bei diesem Problem das Konfliktpotenzial innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaften minimiert? Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Frau Willkomm.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke, Frau Vorsitzende. Ich habe eine Frage an Herrn Emmerich und an Herrn Kaßler. Wir hatten jetzt einige Stellungnahmen über die Ausgestaltung einer digitalen Versammlung gehört, gerade für Menschen, die nicht unbedingt so technikaffin sind. Jetzt gibt es natürlich den gesetzlich nicht bestimmten Begriff der ordnungsmäßigen Verwaltung. Und da kam mir gerade der Gedanke: Könnte das nicht auch im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer – je nach individuellem Fall – liegen, dass dann sogar der Verwalter in einem gewissen Maße sogar die Pflicht dazu hat, wenn ein Eigentümer daran teilnehmen möchte, aber sagt, ich bin nicht so gut mit der Technik, dass dann auch der Verwalter schon ein Stück weit in die Pflicht genommen werden könnte, die Technik zu erklären und mal einen Probelauf zu machen, um die Anfangsschwierigkeiten den Wohnungseigentümern da zu nehmen?

Die **Vorsitzende**: Und Dr. Luczak fragt.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Ja, vielen Dank. Die erste Frage würde ich auch noch mal an Herrn Kaßler richten wollen. Wir haben jetzt ein sehr leidenschaftliches Plädoyer von Herrn

Elzer gehört, mit sehr starken Worten, wie Zwang und Entdemokratisierung. Ich will noch mal anknüpfen an meine erste Frage, an das Mehr an Partizipation, was aus meiner Sicht auch gewährleistet ist, wenn man jetzt mal an den Begriff der ordnungsgemäßen Verwaltung anknüpft und man sieht, man hat eine Wohnungseigentümergeinschaft, wo eben vielleicht alle über 80 sind, die alle nicht technikaffin sind. Ich meine, dann würde doch ein normaler Verwalter – deswegen mal ein Blick aus der Praxis –, der würde doch dann wahrscheinlich gar nicht auf die Idee kommen, so etwas vorzuschlagen. Wie würde man mit sowas in der Praxis umgehen? Damit diese manchmal etwas theoretischen Diskussionen vielleicht noch etwas geerdet wird. Das würde mich mal interessieren.

Die zweite Frage würde ich an Herrn Warnecke richten wollen. Frau Schuhrmann hat jetzt gerade zwei Vorschläge in den Raum gestellt: Eine Rückbauverpflichtung für Steckersolargeräte und möglicherweise auch noch einen Entschädigungsanspruch. Das steht zwar momentan nicht im Gesetzentwurf, ich kenne aber die Kolleginnen und Kollegen der Ampel. Nicht, dass die jetzt auf Gedanken kommen. Deswegen vielleicht noch mal Ihre Sichtweise dazu. Wenn ich das mal nachvollziehe, würde das ja am Ende bedeuten, dass auch noch eine Entschädigung zu zahlen ist, wenn das Steckersolargerät bleibt und sie in das Eigentum des Vermieters übergeht. Und wenn er dann weitervermietet, dann ist das ja Bestandteil der Mietsache, muss also dann auch instandgehalten und der Gebrauch gewährleistet werden. Ihm würde sozusagen etwas übergeholfen werden, wogegen er sich gar nicht gegen wehren kann. Da hätte ich jetzt etwas Skepsis, aber vielleicht können Sie das noch in etwas treffendere Worte fassen.

Die **Vorsitzende**: Genau. Dazu hat Herr Dr. Warnecke jetzt Zeit, denn wir beginnen jetzt mit Dr. Elzer.

SV Dr. Oliver Elzer: Ja, vielen Dank.

Überraschend, aber wie schön. Clustern wir das ein bisschen und gehen erstmal zu den Steckersolargeräten. Warum habe ich da Magengrimmen? Ich habe es in der Stellungnahme dargestellt. Der Gesetzgeber will mit diesem Gesetz das Ganze anschieben, einen



privilegierten Anspruch schaffen. Völlig in Ordnung, aber dabei muss es sich um eine bauliche Veränderung handeln. Nur dann greift das Gesetz. Die Frage ist: Jedes Mal, wenn ich mit einer Schelle ein Steckersolargerät in der Balkonbrüstung anbringe oder gar irgendwie aufstelle, ist es bereits eine bauliche Veränderung? Darüber kann man streiten. Die Lage im Schrifttum ist 50:50, das heißt, wenn man hier Klarheit schaffen wollte, gäbe es zwei Möglichkeiten. Die eine ist, den Begriff der baulichen Veränderung klarer zu machen, nämlich zu sagen: Auch dann, wenn das optische Erscheinungsbild beeinträchtigt ist, haben wir eine bauliche Veränderung. Ich hatte Ihnen in einer Stellungnahme vom Landgericht Frankfurt nachgewiesen, wo das so vertreten wird. Andere Möglichkeit, wenn man sagt, es ist ein Gebrauchsmachen von der Balkonbrüstung. Dann könnte man im Sinne des § 14 WEG sagen, dass im Anbringen eines Steckersolargerätes jedenfalls kein Nachteil besteht. Dann wäre man jeweils safe und hätte das Ziel erreicht, den Anspruch wirklich zu sichern. Ansonsten haben Sie weiterhin Streit.

Bei Punkt 2 war die Frage gestellt, ob es richtig ist, den Gesetzentwurf auf Steckersolargeräte zu begrenzen. Ein klares Nein. Ich hatte die Ehre, wie einige von uns, hier bereits vor vier Jahren vor Ihnen vortragen zu dürfen. Ich habe bereits damals gesagt: Wenn man das schon macht – es ist völlig unstrukturiert, die privilegierten baulichen Veränderungen, da ist kein echtes System hinter –, dann macht doch auch bitte die gesamte Photovoltaik und die gesamte Solarthermie. Das ist nicht schlimm. Warum nicht? Das geht sowieso nur an den Stellen, wo ich als Eigentümer ein Gebrauchsrecht habe. Ich kann es ohnehin nur dort machen, wo ich agieren kann. Das sind jetzt nicht alle Flächen und alle Räume. Insofern, Sie bleiben eigentlich hinter dem eigentlichen Anliegen zurück, den Eigentümern hier zu helfen. Deswegen ganz klar: Wenn Sie es schon machen, dann bitte weitergehend und so wie ich es damals vorgeschlagen habe, auch für die gesamte Photovoltaik, Solarthermie und andere Dinge.

Die dritte Frage, die an mich gerichtet war, war die Frage der Ordnungsmäßigkeit. Herr Kollege Emmerich hat dazu ja auch schon Stellung

genommen. Wie muss man sich das vorstellen? Es hat sich eine Mehrheit gefunden. Jetzt geht das zum Richter. Wir sind Richter – schnell, aber nicht sehr schnell. Es wird dauern. Es wird vielleicht Monate, im Einzelfall, auch wenn wir es ins Rechtsmittel geben, Jahre dauern. Und was ist jetzt ordnungsmäßig? Dann meldet sich ein Eigentümer und sagt: Na ja, Leute, ich habe überhaupt keine Endgeräte. Habe ich nicht. Muss er sich jetzt welche anschaffen? Ist das jetzt nicht ordnungsmäßig, wenn er es nicht anschaffen muss? Und das Zweite: Er hat das zwar, aber er hat nicht die Kompetenz. Oder er ist in einer Region, wo man gar nicht empfangen kann. Hat er jetzt Pech gehabt, muss er jetzt ins Studio gehen, um dort empfangen zu können? Muss er Hilfe suchend beim Nachbar anklopfen? Dann haben wir Schwellenwerte. Ich habe es in meiner Stellungnahme beschrieben. Wie viel müssen es denn sein, die in die Ecke getrieben werden? Einer, zwei, sieben, die sagen können: „Hey, mich beschränkt das in meiner Rechtswahrnehmung.“ Herr Kollege Taube hat es geschildert. Das ist das elementarste Recht des Wohnungseigentümers, an der Verwaltung teilzunehmen. Das ist das wichtigste Wirtschaftsgut, was er hat. Du machst nicht mit? Nimm einen Vertreter, geh mal zum Nachbarn. Aber wenn er es denn will, wie kann man das erreichen? Wann schließen wir ihn aus? Dazu schweigt sich das Gesetz hier total aus, so fand ich. Sie haben es zu Recht gesagt: Alles kann angefochten werden. Aber warum wollen wir uns eine Norm geben, die dann ganz viel Streit erzeugen wird? Das kann nicht unser Ziel sein. Wir brauchen eine Regelung, die letztendlich einen angemessenen Ausgleich schafft zwischen denen, die natürlich digital kommunizieren können und sollen. Da spricht überhaupt nichts dagegen. Jeder, der zu Hause sein möchte, soll zu Hause bleiben. Gar kein Problem. Die Frage ist doch nur die, diejenigen es nicht möchten oder vielleicht auch gar nicht können – wir haben noch schwarze Löcher in Deutschland – was tun wir mit denen? Und da finde ich, müsste man mehr leisten, als der Gesetzentwurf tut.

Auch diese Vergleichbarkeit der Rechte. Was heißt denn das? Wann sind die vergleichbar? Also ich freue mich schon auf die eine und andere Kommentierung. Warum steht da nicht drin, er muss die gleichen Rechte haben, die er sonst auch in der Versammlung hat. Warum muss das nur



vergleichbar sein? Und Dreiviertelquorum? Ich sehe schon Zählfehler. Ich sehe schon die Kommentierung: Ist das jetzt wichtig? Und die Folgebeschlüsse? Also was Sie sich da hereinfahren an Kommentierung. Ich freue mich über jeden Aufsatz, den ich dazu schreiben kann, aber das ist nicht wirklich schön. Und dann ist es möglich – ein paar Minuten habe ich ja noch – wie hieß es so schön im Gesetz? Das hat mir die Zehennägel hochgerollt. Da heißt es doch so schön: "an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann". „Stattfinden kann" – was heißt denn das jetzt? Wer ruft denn das jetzt auf? Der Verwalter? Wird der nach § 27 Absatz 2 WEG noch mal ermächtigt? Müssen die noch mal beschließen? Und warum eigentlich nur für drei Jahre? Was soll das Ganze? Und warum lehnt man sich ans Aktienrecht an? Also ich persönlich finde die Normen nicht wirklich gelungen. Man könnte sie klarer fassen, wenn man sie überhaupt nehmen will und nicht bei dem bleiben will, was wir bereits haben. So schlecht ist das gar nicht. Und Frau Heinrich hat ja zu Recht gesagt, das Ganze soll doch evaluiert werden; warum wartet man nicht noch ein paar Jahre ab, stellt fest, das ist Mist, was wir haben, dann kann man es ja neu machen. Aber wo ist jetzt der Druck, jetzt zu kommen mit etwas, was wir vielleicht noch gar nicht brauchen, aber vielleicht viele verletzen? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ja, vielen Dank, Herr Dr. Elzer. Dann hat das Wort Herr Emmerich. Sie hatten eine Frage von Frau Willkomm.

SV **Jost Emmerich**: Ja, vielen Dank für die Frage. Ich sehe vor mir schon überall „a.A. (andere Auffassung) Elzer“. Ganz kurz zur baulichen Veränderung: Wenn es schon kaum eine bauliche Veränderung ist und nur mit ein paar Schellen angebracht ist, dann ist es für den Mieter auch kein Problem, das einzupacken und in der neuen Wohnung am Balkon anzubringen. Die Wallbox selbst ist auch kein Problem. Das Problem werden wir haben mit der Infrastruktur für die Wallbox. Das ist wahnsinnig teuer zu errichten und sinnlos wieder zu beseitigen. Da braucht es eine Regelung, aber nicht beim Balkonkraftwerk, das man unter den Arm packen kann.

Nochmal zu den virtuellen Eigentümerversammlungen. Natürlich, wir drehen uns im Kreis. Wenn es diesen Fall gibt, wird es irgendeinen

Schwellenwert geben; auch dafür ist die Rechtsprechung da, Schwellenwerte zu entwickeln. Und vielleicht reicht auch schon ein einziger Eigentümer, der – nach welchen Beweislastregeln auch immer – dann darlegen wird: Ich bin ausgeschlossen, in meinen Mitgliedschaftsrechten beschnitten; dann kann ich mit Erfolg anfechten. Dafür ist die Rechtsprechung da. Das Gesetz muss nicht alles regeln. Es wird, wie auch Frau Heinrich schon gesagt hat, Eigentümerversammlungen geben, da passt es einfach und es gibt welche, da passt es nicht. Wenn die Wohnungseigentümer es trotzdem beschließen, obwohl es nicht passt und es keinen Empfang gibt oder ältere Wohnungseigentümer dabei sind, dann wird halt angefochten und aufgehoben und in Zukunft auf nachdrücklichen Hinweis der Kollegin oder des Kollegen vom Amtsgericht wieder in Präsenz veranstaltet. Das haben wir ja bei den baulichen Veränderungen jetzt auch. Früher waren die sakrosankt, dann kam 2007 so ein bisschen die Öffnung mit der Modernisierung und jetzt geht alles mit einfacher Mehrheit. Da sind ja auch viele vom Glauben abgefallen und da wird man mit dem § 20 Absatz 4 WEG – der wird jetzt langsam zum Leben erweckt – Grenzen finden. Und so wird das auch mit der virtuellen Eigentümerversammlung sein. Der Gesetzgeber gibt einen Rahmen vor und ermöglicht es, damit die Leute ihr Leben so gestalten und ihr Zusammensein so gestalten, wie es für sie passt. Und wenn sie dabei Rechte zu sehr verletzen, dann gibt es die gerichtliche Kontrolle. Das wird auch hier so laufen, da bin ich zuversichtlich.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Frau Heinrich hat das Wort. Sie hatten eine Frage von Herrn Rinkert.

SVe **Gabriele Heinrich**: Es ging um weiteren Regelungsbedarf für Energie- und Wärmewende. Wir begrüßen die Privilegierung der Stecker-solargeräte. Das hatte ich jetzt noch nicht gesagt, aber das reicht natürlich nicht für die Energie- und Wärmewende. Deshalb sind wir dafür, dass eben auch größere PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen auf WEG-Dächern privilegiert werden sollten. Also dass es dafür einen Rechtsanspruch einzelner Eigentümer, Wohnungseigentümer oder einer Gruppe von Wohnungseigentümern geben sollte. Und diese



Regelung wäre dann auch sehr interessant für Leute mit E-Autos oder für E-Bikes. Die würden dann auch Rechtssicherheit bekommen, die ja jetzt im Moment noch nicht so richtig gegeben ist. Keinen Rechtsanspruch würden wir haben wollen für PV-Anlagen an Hausfassaden und für PV-Anlagen in Gärten, weil wir Grünflächen nicht umgenutzt und das äußere Erscheinungsbild der Fassade nicht geändert haben wollen. Aber Sinn und Zweck der Privilegierung ist: Wenn sich eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht entscheiden kann oder will, eine PV-Anlage auf ihr gemeinschaftliches Dach zu installieren, dann sollen doch wenigstens einzelnen Eigentümern oder einer Gruppe von Wohnungseigentümern die Möglichkeit dazu gegeben werden. Und Nachteile sehen wir nicht. Denn zum einen: Die Wohnungseigentümergeinschaft kann ja viele Auflagen machen. Und zweitens: Wohnungseigentümer können ja auch später dazustoßen, Jahre später noch, es gibt ja diese sogenannte Nachzüglerregelung. Und über diese Teilhabemöglichkeit gibt es ja die Möglichkeit der Umwidmung so einer Anlage in Richtung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft. Von daher halten wir das für sinnvoll und wichtig.

Zweitens, was wir auch noch für wichtig halten, wäre ein verpflichtender mittel- und langfristiger Erhaltungs- und Sanierungsplan nebst Finanzierungsplan. Das kann ich jetzt nicht weiter ausführen, aber das wäre wichtig, das wirklich verbindlich vorzuschreiben, weil viele, viele Wohnungseigentümergeinschaften das nicht haben. Und die werden sonst in den nächsten Jahren überfordert sein mit dem, was an energetischen Sanierungen oder auch Heizungsumstellungen auf sie zukommt.

Und drittens. Ich möchte gerne ein Gesetz haben mit Rechtsklarheit und Rechtssicherheit. Für Juristen ist es kein Problem zu sagen, dann kann man ja anfechten. Aber für normale, einfache Wohnungseigentümer ist das eine schwierige und teure Sache. Und wenn wir hier von Kosten und Kostenreduzierung reden, dann sollten wir auch daran denken, dass solche Gerichtsverfahren für Wohnungseigentümer teuer und auch stressig sind. Und da sollten wir möglichst ein Gesetz schaffen, wo das möglichst wenig gefordert ist.

Die **Vorsitzende**: Die Botschaft ist angekommen, Frau Heinrich. Und Frau Herpich kann auf zwei Fragen von Frau Bayram antworten.

SVe **Simone Herpich**: Ja, zur Frage Optik und Nutzen des Balkonkraftwerks. Also, für eine absolut einheitliche Lösung kann natürlich die Hausverwaltung jederzeit tätig werden, zum Beispiel mit einer Sammelbestellung, damit die gleichen Module für alle gekauft werden. Da können auf jeden Fall Vorgaben gemacht werden. Das finden wir auch in Ordnung. Diese sollten allerdings kein Hindernis darstellen. Zum Beispiel kann man vorschreiben, dass es nur schwarze Module sein sollen. Was aber nicht in Ordnung wäre, wenn es Module von einem bestimmten Hersteller sein sollen, der möglicherweise nach ein, zwei Jahren gar nicht mehr auf dem Markt ist. Dann hätte man gar keine Möglichkeit mehr dazu. Das heißt, zu detailliert sollte es nicht sein. Die Änderung der Optik ist minimal und auch wirklich jederzeit rückstandsfrei zurückbaubar, wie zum Beispiel bei Sonnenschirmen. Und das Problem ist auch, dass man die Optik gegenüber dem Nutzen eigentlich nicht abwägen sollte. Das ist grundsätzlich falsch. Das ist wie bei Parkplätzen, die sind auch nicht besonders hübsch. Aber der Nutzen steht natürlich im Vordergrund. Und da die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse steht, ist natürlich auch das Untersagen aus persönlichen und nicht messbaren ästhetischen Empfindungen unverhältnismäßig.

Balkonsolar ist der erste Schritt dafür, dass man mitmachen kann und es ist das absolut beste Werkzeug dafür, um die Menschen in die Energiezukunft mitzunehmen, auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Es wurde auch schon Mieterstrom angeregt. Es ist natürlich, dass Menschen, die offener dafür sind, dann auch später die größeren Anlagen aufstellen. Das erleben wir ganz häufig. Wenn man mal die persönliche Erfahrung gemacht hat mit einem Balkonkraftwerk, dann will man meistens mehr und steht den größeren Projekten auch offener gegenüber. Gerade Mieterstrom ist sonst sehr, sehr kompliziert umzusetzen. Und hier sehen wir absolut, dass die Wohnungswirtschaft den Schlüssel in der Hand hält für die städtische Energieversorgung der Zukunft.



Zur Frage mit den Privilegierungen im Begleitdokument. Das ist dort absolut noch nicht ausreichend dargestellt, auch gerade noch zum Thema Steckersolar. Wir möchten auch, dass natürlich nicht nur Steckersolargeräte privilegiert werden, sondern alle Photovoltaikanlagen. Es ist auch tatsächlich so, dass es auch an allen möglichen Orten befestigt wird. Auch heute schon bei den 1,6 Millionen Anlagen in Deutschland, zum Beispiel im Vorgarten oder auf dem Carport. Es gibt auch den Solartisch oder auch eine Befestigung an der Fassade und der Wand. Und es gibt natürlich auch Photovoltaikanlagen am Balkon, die so groß sind, dass sie kein Steckersolar mehr sind, also fast schon richtige Anlagen mit acht oder zehn Modulen. Wir wünschen uns auf jeden Fall mehr Klarheit in der Formulierung, denn Klarheit schafft Sicherheit und das ist das, was wir brauchen. Das ist das, was die Mieterinnen und Mieter brauchen, um auch wirklich aktiv zu werden. Denn man weiß, man kann das machen, aber um wirklich ins Handeln zu kommen, braucht es die Sicherheit. Und die kriegen wir nur über die juristische Klarheit.

Ansonsten zu den Beispielen in der Optik: Also aus rein optischen Gründen darf nicht abgelehnt werden. Auch die Statik und auch die elektrische Sicherheit werden häufig genannt. Die liegt natürlich ganz klar in der Verantwortung des Vermieters. Also Balkonsolar ist so gebaut, dass es an einen funktionierenden Stromkreis angeschlossen werden kann. Und wenn der Vermieter keinen funktionierenden Stromkreis anbieten kann, dann muss er dafür Abhilfe schaffen. Das Anbringen selbst habe ich selbst auch schon gemacht. Elektrische Kenntnisse braucht man hier absolut gar nicht. Abschließend möchte ich noch dazu sagen, was auch hier schon häufig genannt wurde: Es fehlen Arbeitskräfte. Und es ist daher die absolut beste Möglichkeit, weil zum Beispiel ich oder jemand, der keine Fachausbildung auf dem Gebiet der Elektrik hat, das montieren kann. Die Fachkräfte, die die großen Anlagen machen, die werden woanders gebraucht, weil es da sowieso schon nicht genug gibt. Also, wir haben sehr, sehr große Erwartungen, dass nach der erfolgreichen Petition letztes Jahr jetzt endlich die gesetzlichen Vereinfachungen vollumfänglich kommen werden. Danke schön.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Herpich. Herr Kaßler hatte noch zwei Fragen von Frau Willkomm und Dr. Luczak.

SV **Martin Kaßler**: Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende. Herzlichen Dank auch für die Fragen, Frau Willkomm und Herr Luczak. Wie sieht es aus, wenn ältere oder andere Eigentümer nicht technikaffin sind? Wie kann man denen gegebenenfalls ermöglichen, dennoch an diesen Versammlungen teilzunehmen? Die Praxis zeigt zum einen, dass Verwalter natürlich sehr, sehr gern einen Probelauf machen. Auch ein Papier, wo dezidiert drinsteht, wie die Handhabung zu erfolgen hat, kann bei älteren Eigentümern ausreichen. Wir haben technische Produkte in der Anwendung, die so einfach sind, dass es eigentlich egal ist, ob Sie über ein iPhone, ein iPad oder über ein riesengroßes iPhone drei Tasten drücken oder ob Sie ein Handzeichen geben oder was auch immer. Die Eigentümer haben es im Rahmen der Corona-Pandemie schneller als erwartet gelernt, wo sie es eben auch mussten, damit sie überhaupt, sofern sie es wollten, zu einem Beschluss kamen. Und in der Regel wird vor der ersten virtuellen Versammlung immer noch ein Probelauf durchgeführt. Es gibt manchmal – nicht immer – Gesprächsangebote der Verwaltung, wo eben Eigentümer in die Verwaltung kommen und sich das auch noch mal erklären lassen können.

Anderes Thema ist das von Herrn Dr. Luczak. Für welche Gemeinschaft kommen eigentlich virtuelle Versammlungen infrage? Und das ist insbesondere bei Herrn Emmerich angeklungen, auch in seiner Stellungnahme klar und dezidiert wiedergegeben: Es ist eine Option. Es ist doch keine Pflicht, eine virtuelle Versammlung durchzuführen. Man kann doch, wenn man will, weiter eine Präsenzversammlung machen und man kann, wenn man will – die wenigen Gemeinschaften, die sich das antun – auch eine hybride Versammlung durchführen. Aber verdammt noch mal, überlassen wir es doch den Gemeinschaften, wie sie sich in der Zukunft zusammenfinden wollen, und verhindern wir nicht die Option darauf. Und ein Verwalter – und da sind wir bei der ordnungsmäßigen Verwaltung – wird selbstverständlich darauf achten, wenn er eine Gemeinschaft hat mit über 80-plus-jährigen hat, dass er weiterhin die Präsenzversammlung



anbietet. Natürlich würde er das tun. Der ist doch nicht verrückt, es sei denn, er will den Auftrag mit der Gemeinschaft verlieren. Und das ist doch die Praxis, Frau Heinrich! Die Praxis ist, dass wir immer mehr Gemeinschaften haben, die verwalterlos sind und wir immer mehr Verwalter haben, die sagen, ich kann nur noch Gemeinschaften annehmen, sofern wir digitalisieren. Wir reden hier darüber über Onlineteilnahme, ja oder nein. Wir haben ganz andere Herausforderungen am Wohngebäude. Und wenn wir das Gebäude fragen würden, wonach es sich richten würde, dann wäre es wahrscheinlich die virtuelle Versammlung. Weil dann wird es nämlich mal saniert werden, denn Einstimmigkeit wird nicht funktionieren. Wie viele Selbstnutzer-Eigentümer haben wir, die gerade durch die Corona-Pandemie die Erfahrung machen mussten, dass plötzlich viel mehr Eigentümer in der Versammlung sind, die eine ganz andere Entscheidung treffen als die fünf Selbstnutzer im Haus gegenüber den zwölf, denen auch eine Wohnung gehört, die aber nicht dort leben, sondern diese Wohnung vermieten. Und ich glaube, das ist doch die Befürchtung von einigen selbstnutzenden Eigentümern, dass jetzt mehr Demokratie in eine Versammlung kommt, Herr Elzer, und nicht weniger Demokratie, wie Sie das in Ihrer Stellungnahme geschrieben haben! Immer mehr haben keine Lust, in Präsenzversammlungen zu gehen. Das ist die Praxis. Und wir haben 10 Millionen Besitzer von Eigentumswohnungen. Ja, wir müssen einen Ausgleich schaffen. Und das Quorum 75 Prozent ist extrem hoch. Aber belassen Sie das wenigstens dabei, auch wenn wir die einfache Mehrheit fordern, so wie es die Systematik im WEG vorschreibt. Denn entscheidend ist ja auch in der Zukunft: Die Beschlüsse kommen in engeren Abfolgen, zeitlich werden die enger gefasst werden. Eine jährliche Präsenzversammlung wird nicht funktionieren. Herzlichen Dank.

Die **Vorsitzende**: Und dann hat Dr. Warnecke nun die Gelegenheit zur Antwort auf Dr. Luczak.

SV **Dr. Kai Warnecke**: Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Herr Dr. Luczak, ich habe auch gezuckt, als ich den Vorschlag von Frau Schuhmann gehört habe. Das Witzige ist ja, wenn man sich überlegt, dass der Mieterbund maßgeblich den Mieterstrom mit dem Hinweis

blockiert, ein Eigentümer könne ja nicht Stromlieferant für Mieter sein. Dass wir aber den Elektroschrott von den Mietern übernehmen sollen gegen Erstattung, finde ich dann schon etwas seltsam. Aber ich glaube, Herr Emmerich hatte das schon richtig angedeutet: Selbst, wenn es eine Rückbaupflicht aus § 554 BGB gäbe, sind die Balkonsteckersolargeräte – ich habe noch keins montiert, aber bei allem, was ich darüber weiß – ganz leicht zu montieren und sie sind auch ganz leicht wieder zu demontieren. Das ist etwas völlig anderes als der altersgerechte Umbau einer Mietwohnung, den man eben nicht so leicht zurückbauen kann. Vor dem Hintergrund sehe ich überhaupt keinen Grund dafür, hier Rückbaupflichten des Mieters einzuschränken. Das dauert eine Sekunde, wahrscheinlich geht das Leerräumen schneller, als einen Geschirrspüler leerräumen. Das werden die Mieterinnen und Mieter auch hinbekommen. Und erst recht keine Entschädigungszahlungen. Auch dazu sei anzumerken – ich glaube, es war die Stadt Worms –, Worms hat überlegt, wie es mit den Bundesmitteln umgeht, die die Stadt zur Verfügung hat, um erneuerbare Energien so ein bisschen unters Volk zu bringen. Und die Überlegung war, dass man eben diese Steckersolargeräte subventioniert. Als Bewohner der Stadt Worms bekommen Sie ein paar hundert Euro in die Hand gedrückt und können sich dann das Steckersolargerät kaufen. Wenn ich mir dann überlege, wie Mieter und Vermieter hinterher eine Entschädigungszahlung unter Rückabwicklung und Einkalkulation einer eventuell geleisteten Fördersumme auf den Weg bringen sollen, dann habe ich schon wieder nur Rechtsstreitigkeiten, nur Auseinandersetzungen. Das wäre dann ein Klassiker, den man rund um die Mängelbeseitigung am Ende des Mietverhältnisses anbringen könnte. Also ich würde sagen, die Mieterinnen und Mieter können ein bisschen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz leisten und den Stecker herausziehen, das Gerät ausklinken und mit in ihre nächste Wohnung nehmen. Hoffentlich ist es dann Eigentum. Dann haben sie noch mehr Spaß am Gerät.

Die **Vorsitzende**: So, vielen Dank. Wir hätten noch ein paar Minuten. Weitere Fragen liegen mir bisher aber nicht vor. Fällt einem Kollegen noch spontan eine wichtige Frage ein? Es sieht nicht danach aus. Dann bleibt mir, Ihnen ganz herzlich



dafür zu danken, dass Sie uns im Rahmen eines sehr lebhaften Austauschs mit Ihrer Expertise zu den beiden Punkten virtuelle Wohnungseigentümerversammlung und die Nutzung von Steckersolarkraftwerken informiert haben. Ich glaube, wer uns jetzt zugeguckt hat, der merkt, dass wir uns hier wirklich vertiefen in die Punkte und dass ja auch nicht vorher schon klar ist, was herauskommt, sondern dass das sehr kontrovers war und auch, dass die Kritik und Zustimmung sich nicht daran bemaßen, wer hier von

Regierungs- oder Oppositionsseite benannt worden ist. Also demokratisch, würde ich mal sagen. Das Wort ist ja schon gefallen und das war hier heute im besten Sinne auch vertrauensbildend für die Bürger, die sich manchmal Politik anders vorstellen als das, was hier heute abgelaufen ist. In diesem Sinne noch mal ganz herzlichen Dank in die ganze Runde und ich schließe die Sitzung.

Schluss der Sitzung: 18:53 Uhr

Elisabeth Winkelmeier-Becker, MdB
Vorsitzende