Bund Deutscher Rechtspfleger, Theresienstr. 15, 97070 Würzburg

Bundesministerium der Justiz
Referat I B 8
Mohrenstraße 37
10117 Berlin
Nur per Email: ib8@bmj.bund.de
poststelle@bmj.bund.de

4. Juli 2023

Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargerten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen
Schreiben vom 31. Mai 2023 (344800#00013#0010)

Sehr geehrter Herr Bundesminister,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Deutscher Rechtspfleger bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme. Unter maßgeblicher Mitwirkung unserer Fachkommission und der gerichtlichen Praxis nehmen wird wie folgt Stellung genommen:

Der Gesetzesentwurf soll die Durchführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen erleichtern. Die mit der Energiewende verbundenen rechtlichen Hindernisse im WEG, dem Mietrecht und dem Recht der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sollen durch Änderungen in den jeweiligen Gesetzen vermindert werden.

Zu § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG-E:

Die im Gesetzesentwurf verwendete Bezeichnung ist zu unkonkret. Jede Solaranlage hat irgendeine Art von „Stecker". Es drängt sich auf, dass damit die sog. Balkonkraftwerke gemeint sein sollen, welche an das normale Hausnetz angeschlossen werden. Über Wielandstecker lassen sich hier technisch jedoch auch Großanlagen realisieren, welche tatsächlich eine „normale" PV-Anlage sind. Ohne Legaldefinition wäre der unbestimmte Rechtsbegriff des „Steckersolargerätes" im Grundbuchverfahrensrecht „wahrscheinlich" nicht sinnvoll zu gebrauchen. Es bedarf daher insoweit dringend einer Klarstellung.

Daneben bestehen Bedenken, ob diese allgemeine Regelung ohne Einschränkungsbefugnis nicht gegen die berechtigten Interessen der

Kontakt
Christine Hofstetter
Bundesgeschäftsführerin
E-Mail: chofstetter@bdr-online.de
Tel.: +49 (0) 931/7849284
mobil: +49 (0) 160/98080141

Mitglied im dbb beamtenbund und tarifunion E.U.R.

Postanschrift
Bund Deutscher Rechtspfleger
Theresienstr. 15
97070 Würzburg

E-Mail: post@bdr-online.de

Wohnungseigentümergemeinschaft an einer optischen Einheitlichkeit der Außenansicht verstoßen könnte. Mit den dargestellten Regelungen besteht die Sorge, dass dem Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft an einer einheitlichen Außenansicht nicht Rechnung getragen wird. Unseres Erachtens sollte den Gemeinschaften wenigstens das Recht gegeben werden, eine optische Einheitlichkeit der verwendeten Module (z.B. Full Black Module in bestimmten handelsüblichen Abmessungen) verbindlich regeln zu dürfen; ohne der Gemeinschaft damit ein praktisches Untersagungsverbot durch nicht erfüllbare Vorgaben zu ermöglichen.

Zu § 23 Abs. 2a WEG-E:

Einer Einführung von reinen virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen aufgrund Mehrheitsbeschluss sehen wir mit großen Bedenken entgegen.

Der Vergleich mit der Rechtslage bei Aktionärsversammlungen passt hier Erachtens nicht.

Eine Vielzahl von Wohnungen im Wohnungseigentum wird selbstgenutzt. Dies legen Sie auf Seite 7 und 8 des Gesetzesentwurfes selbst dar. So wird angenommen, dass von 9,29 Millionen Eigentumswohnungen ca. die Hälfte selbst bewohnt ist. Oft ist es das einzige Sondereigentum der betreffenden Eigentümer. Als Selbstnutzer ist man von vielen Angelegenheiten, die in der Eigentümerversammlung geregelt werden unmittelbar und persönlich betroffen.

Dabei ist zu sehen, dass viele Eigentümer zum Teil ein höheres Alter haben und mit den digitalen Geräten insgesamt, im Besonderen aber mit den Geräten zur Teilnahme an einer virtuellen Eigentümerversammlung nicht vertraut sind.

Dass eine (qualifizierte) Mehrheit eine rein virtuelle Eigentümerversammlung erzwingen kann, würde solche Eigentümer erheblich in ihren Rechten verletzen. Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung würde derart erschwert, dass manchen Eigentümern damit mehr oder weniger der Zugang verwehrt würde.

Es gibt auch keine zwingende Notwendigkeit einer rein virtuellen Versammlung. Da die Versammlung sinnvollerweise dort stattfindet, wo auch die bauliche Anlage steht, würde es genügen, wenn zunächst eine virtuelle Versammlung angeboten wird. Zur Wahrung der Rechte einzelner Betroffener müsste aber die sichere Möglichkeit bestehen, den Antrag zu stellen, in Präsenz anwesend zu sein.
Sofern kein Antrag gestellt wird, stünde einer virtuellen Versammlung nichts im Wege.
Würden ein oder mehrere Anträge gestellt, hätte der Verwalter die Möglichkeit, festzustellen, ob und welche Räumlichkeiten benötigt werden und könnte den Antragstellern entsprechend die „analoge“ Teilnahme ermöglichen.

Angesichts der besonderen Bedeutung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung in so vielen Bereichen erscheint es zumutbar, dass der Verwalter für diese nicht digital affinen Personen eine Teilnahme in Präsenz (hybride Versammlung) ermöglicht.

Diese zwingende Hybridversammlung bei entsprechendem Teilnahmewunsch müsste unseres Erachtens im Gesetzestext zum Ausdruck kommen.

Die im Referentenentwurf gewählte Formulierung „Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“ ist rechtlich vollkommen unbestimmt und wird daher zu Streitigkeiten führen. Daher muss insoweit eine Klarstellung erfolgen.

Aus dem Gesetzesentwurf und auch der Begründung ergibt sich auch nicht eindeutig, ob das Grundbuchamt verpflichtet ist, den Beschluss zu prüfen, welcher eine virtuelle Versammlung ermöglicht. Das dürfte z. B. Auswirkungen darauf haben, eine spätere Verwalterbestellung in einer digitalen Versammlung prüfen zu können. Hier wäre eine Klarstellung in der Begründung ebenfalls wünschenswert.

Zu § 1092 Abs. 3 Nr. 1 BGB-E:

Es wird angeregt, einen **starren** Verweis auf die jetzige Norm im EEG (also: „EEG in der Fassung vom xx.xx.xxxx") aufzunehmen. Der vorgeschlagene dynamische Verweis zwingt das Grundbuchamt jedes Mal, auch das EEG zu prüfen, ob die konkrete Art der Energieerzeugung noch umfasst ist. Wenn das EEG um weitere Energiearten erweitert werden soll, liegt es beim Gesetzgeber, das BGB entsprechend anzupassen.

Es stellt sich außerdem bezüglich der Berechtigung von Personengesellschaften die Frage, ob damit auch Gesellschaften bürgerlichen Rechts inkludiert sein sollen. Wenn dies der Fall wäre, käme einiges an praktischen Problemen auf die Grundbuchämter zu, da mit ab dem 01.01.2024 neu aufzubauenden BGB-Register noch diverse Fragen der Praxis nicht geklärt sind. Die Hinzunahme der Gesellschaften bürgerlichen Rechts würde weitere offene Fragen verursachen, welche die Bearbeitung dieser Anträge bei den Grundbuchämtern erschwert und erheblich zeitlich verzögern kann. Hier muss daher eine Klarstellung im Gesetz erfolgen.

Wir möchten die Möglichkeit der Stellungnahme dazu nutzen, um auf eine Änderung von § 26 a Abs. 2 Ziff. 4 WEG hinzuwirken. Bereits in der Stellungnahme zur Einführung des neuen Wohnungseigentumsrecht im Jahr 2020 hatten wir darauf hingewiesen, dass auch die Rechtspfleger in Ziffer 4 aufzunehmen sind. Rechtspfleger sind ohne Zweifel die Spezialisten im Wohnungseigentumsrecht und haben durch das dreijährige spezialisierte Studium eine ausreichende Qualifikation um ohne gesonderte Prüfung zertifizierter Verwalter nach § 26 a Abs. 2 Ziff. 4 WEG zu werden.
Aufgrund der ohnehin vorgesehen Änderungen im WEG kann diese nunmehr ebenfalls umgesetzt werden.

Freundliche Grüße

Mario Blödtner
Bundesvorsitzender

Kristina Fuhs
stellvertretende Bundesvorsitzende

Das Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.