

STELLUNGNAHME

des Bauherren-Schutzbund e.V.

zum aktuellen Gesetzesentwurf zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und unter anderem Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. Der Verein vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienerwerber:innen und Wohneigentümer:innen, verbreitet Verbraucherinformationen und bietet bundesweit unabhängige Verbraucherberatung im Bau- und Immobilienbereich an. Der BSB ist in der Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes eingetragen und somit befugt, bei verbraucherfeindlichen Vertragsklauseln das Recht auf Abmahnung und Unterlassungsklage auszuüben. Darüber hinaus ist der BSB im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R000670 eingetragen.

Grundlegende Einschätzung des BSB zur Änderung des Wohneigentumsrechts hinsichtlich der Erleichterung zur Durchführung von rein virtuellen Eigentümersversammlungen (Ergänzung § 23 WEG um Absatz 1a)

Für die Durchführung von rein virtuellen Wohneigentümersversammlungen soll § 23 WEG um den Absatz 1a ergänzt werden. Demzufolge sollen die Wohnungseigentümer:innen mit mindestens dreiviertel der abgegebenen Stimmen beschließen können, Eigentümersversammlungen innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren rein virtuell stattfinden lassen zu können.

Die Bundesregierung möchte mit dem Vorhaben Wohnungseigentümer:innen die Möglichkeit eröffnen, eine Vereinbarung über rein virtuelle Versammlungen ohne Teilnahmemöglichkeit in Präsenz zu treffen.

Aus Sicht des BSB gibt es keine Notwendigkeit für dieses genannte Regelungsvorhaben und die damit einhergehende vorgeschlagene Änderung. Durch die aktuelle Gesetzeslage besteht bereits die Möglichkeit, dass Wohnungseigentümer:innen die Eigentümersversammlungen online durchführen können, wenn alle Eigentümer:innen

dem Online-Format zugestimmt haben. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass Eigentümer:innen online teilnehmen können, wenn die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen mit einfacher Mehrheit beschlossen wurde.

Der BSB lehnt es ab, dass mit einer Dreiviertelmehrheit der Eigentümer:innen eine rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlung ohne Möglichkeit der Präsenzteilnahme beschlossen werden kann.

Die Ausübung ihrer Rechte muss für alle Wohnungseigentümer:innen gewahrt werden. Die Argumente des BMJ, dass durch die jetzigen Regelungen Eigentümergruppen, die nicht in Präsenz teilnehmen können, weil sie zum Beispiel ihre Kinder betreuen müssen oder einen langen Anfahrtsweg haben, benachteiligt werden, darf nicht höher bewertet werden als die Rechte derjenigen, die gerne in Präsenz an der Eigentümerversammlung teilnehmen möchten.

Die Durchführung von rein virtuellen Eigentümerversammlungen erleichtert bzw. vereinfacht weder für die Verwaltungen noch für die Eigentümer:innen zwingend die Versammlungen. Auch die Entscheidungsfindung wird durch virtuelle Eigentümerversammlungen nicht per se erleichtert, im Gegenteil. Eine Diskussion, an der sich möglichst viele beteiligen, ist im digitalen Raum erfahrungsgemäß viel schwieriger umzusetzen als im Rahmen einer Präsenzveranstaltung. Der Einsatz digitaler Instrumente ist nur ein technisches Hilfsmittel. Gut vorbereitet und moderiert muss die Versammlung bei allen Formaten sein.

Die Argumentation, dass vollvirtuelle Versammlungen die Wohnungsverwaltungen entlasten, weil die oftmals mittelständigen Hausverwaltungen eine zu hohe Arbeitsbelastung durch Präsenzversammlungen erfahren, ist nicht nachvollziehbar. Es geht hier um die Einhaltung und Ausübung der Eigentümerrechte, nicht um eine Arbeitsentlastung der Wohnungsverwaltungen, die Dienstleister der Eigentümer:innen sind und für ihre Arbeit von diesen bezahlt werden.

Die Begründung der Kostenersparnis ist ebenso wenig nachvollziehbar. Die Berechnungen wirken stark verallgemeinernd und sind anzuzweifeln, da sie nur auf Hypothesen beruhen, ohne statistische oder wissenschaftliche Belege anzuführen. Den Änderungsvorschlag außerdem unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit anzuführen, wirkt ebenso wenig überzeugend, weil nachvollziehbare Argumente für diesen Gesichtspunkt fehlen. So ist der Zusammenhang (Absatz zu Nachhaltigkeitsaspekten), dass eine virtuelle Wohnungseigentümerversammlung die Entscheidungsfindungen in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtere, völlig unverständlich.

Bei rein virtuellen Versammlungen besteht die Gefahr, dass insbesondere (ältere) Wohnungseigentümer:innen, die technisch nicht so versiert und dementsprechend

nicht ausgestattet sind, ausgeschlossen werden. Die gleichberechtigte Teilhabe aller Eigentümer:innen sieht der BSB gefährdet. Bei wichtigen Abstimmungen in der Eigentümerversammlung können technisch nicht versierte bzw. nicht hinreichend ausgestattete Eigentümer:innen dann weder mitdiskutieren noch mitbeschließen. Die Möglichkeit, online an Versammlungen teilzunehmen, ist ausdrücklich zu begrüßen. Es besteht jedoch auf der anderen Seite keine Notwendigkeit, die Online-Teilnahme für alle Wohnungseigentümer:innen zu erzwingen. Hybrid-Versammlungen sind eine geeignete und bereits bewährte Lösung.

Fraglich ist, warum von technisch nicht so versierten Eigentümer:innen verlangt wird sich helfen bzw. vertreten zu lassen, um andere Eigentümergruppen wie Eltern und nicht vor Ort wohnende Eigentümer:innen zu begünstigen. Sie können sich genauso unterstützen bzw. vertreten lassen bei einer Präsenzversammlung. Eine Höherbewertung ihrer Ausübungsrechte gegenüber einer anderen Eigentümergruppe lehnt der BSB ab.

Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, warum im Gesetzentwurf eine Regelung in Anlehnung an die Aktionärsversammlung bzw. das Aktiengesetz geschaffen werden soll. Die Formate sind nicht vergleichbar. Bei Wohneigentümerversammlungen wird direkt über ganz wesentliche Eigentums-, Vermögens- und Investitionswerte der jeweiligen Eigentümer:innen entschieden. Deshalb muss sichergestellt sein, dass jeder und jede Eigentümer:in, unabhängig von der digitalen Kompetenz und Ausstattung, ohne Einschränkung vollen Einfluss auf die sie persönlich betreffenden Entscheidungsprozesse hat. Das Aktionärsrecht richtet sich vor allem an professionelle Anleger und Investoren und hat weniger den Verbraucher im Fokus.

Darüber hinaus ist noch ungeklärt, wie ein Beschluss für die Durchführung einer reinen Online-Versammlung rückgängig gemacht werden kann. Der Referentenentwurf sieht vor, dass bei der Zustimmung von 75 Prozent der Wohnungseigentümer:innen die Online-Eigentümerversammlung auf drei Jahre festgelegt werden kann. Kann der Beschluss, auch wenn er auf drei Jahre angelegt ist, frühzeitig zurückgenommen werden, wenn das Format nicht mehr gewünscht ist? Und was für ein Quorum ist dafür notwendig, auch mindestens 75 Prozent? Wenn eine Änderung jederzeit möglich ist, könnte auch vor Ablauf der drei Jahre der Beschluss des rein virtuellen Formates erneuert und die Online-Versammlung durch die Hintertür zum Standard werden.

Fazit: Die geplante Gesetzesänderung ist weder notwendig noch wird sie nachvollziehbar begründet. **Der BSB fordert deshalb, die angestrebte Gesetzesänderung nicht umzusetzen und es bei den derzeitigen Regelungen zu belassen, um eine Präsenzteilnahme für diejenigen, die es wollen, weiterhin zu gewährleisten.**

Erweiterung der privilegierten Maßnahmen um die Installation von Steckersolargeräten (Ergänzung des § 20 WEG Abs. 2 Satz 1, Änderung §554 BGB Abs. 1 Satz 1)

Der BSB begrüßt die Ausweitung der privilegierten Maßnahmen auf die Nutzung von Steckersolargeräten für Wohnungseigentümer:innen und Mieter:innen. Mit dieser Ergänzung können sowohl Wohnungseigentümer:innen als auch Mieter:innen einen einfacheren Zugang zu erneuerbaren Energien erhalten, einen individuellen Beitrag zur Klima- und Energiewende leisten und zugleich Kosten bei der eigenen Stromversorgung einsparen.

Berlin, 19.01.2024

Bauherren-Schutzbund e.V.