

Stellungnahme zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Stellungnahme des bne zur
Verbändeanhörung des BMJV zum
Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom
14.01.2020

Berlin, 10. Februar 2020. Viele Wohnungseigentümer und Mieter wollen sich für Klimaschutz und Energiewende engagieren. Hierzu bietet sich die Installation einer Solaranlage z.B. auf dem Dach oder Balkon an. Bei Einfamilienhäusern ist dies einfach möglich. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehreren Eigentümern stellen sich die bisherigen Regelungen des Wohneigentumsgesetzes als große Hürde dar, da diese Veränderung des Bauwerks einen einstimmigen Beschluss bei der Eigentümerversammlung erfordert. Diese Einstimmigkeit ist gerade bei größeren Eigentümergemeinschaften eine kaum überwindbare Hürde. Dieses Problem wurde bereits im Kontext der Ladesäulen für Elektrofahrzeuge erkannt und im jetzigen Referentenentwurf berücksichtigt. Es liegt auf der Hand, dass Ladesäulen idealer Weise mit Strom aus Erneuerbare-Energie-Anlagen versorgt werden. Stammt der Strom direkt vom Hausdach, stellt dies eine zusätzliche Motivation für die Null-Emissions-Mobilität dar. Es wäre für die Eigentümer und Mieter kaum nachvollziehbar, wenn zwar die Installation von Ladesäulen ermöglicht würde, nicht aber die Solaranlage auf oder an dem Gebäude, zumal das Bedürfnis der Bürgerinnen und Bürger an einer Partizipation an der Energiewende hoch ist.

Lösung:

Die Installation von Solaranlagen sollte ebenso wie die Installation von Ladesäulen nicht mehr der Einstimmigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft unterliegen.

Im Wohnungseigentumsrecht soll dem Bedürfnis der Wohnungseigentümer nach einer erleichterten Möglichkeit zur Errichtung einer Solaranlage in der

Wohnungseigentumsanlage Rechnung getragen werden. Daneben soll jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf einen zustimmenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zur Vornahme der für den Einbau der Solaranlage erforderlichen baulichen Veränderung haben, wobei die Wohnungseigentümer den Einbau der Solaranlage auch dem einzelnen Wohnungseigentümer überlassen können. Die Nutzungen und Kosten sollten sodann entsprechend den nunmehr im Referentenentwurf gefundenen Grundsätzen des § 21 WEG-E verteilt werden, so dass diese bspw. auch nur dem Wohnungseigentümer, dem der Einbau nützt, durch Beschluss auferlegt werden können.

Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, die diesen Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Nutzung von Solaranlagen abbedingen, sollen nicht möglich sein, so lange die Erzeugungsanlage einer Förderung nach dem EEG unterliegt oder der buchhalterischen Abschreibung unterliegt. Der Wohnungseigentümer, der einer baulichen Veränderung zum Einbau einer Solaranlage nicht zustimmt, soll grundsätzlich weder Bau- noch Folgekosten tragen müssen, aber auch nicht an den Vorteilen der Maßnahme teilhaben dürfen. Zudem steht dem Errichter der Erzeugungsanlage einerseits das Nutzungsrecht zu, andererseits unterfällt dieser aber mannigfaltigen Meldepflichten als Anlagenbetreiber. Ebenso trägt dieser das Absatzrisiko, des erzeugten Stroms. Damit ist dem Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung zu seinen Gunsten aufgrund eines entsprechenden Beschlusses verlangen kann, eine Einwirkung auf den Anlagenbetreiberstatus des EEG zumindest für die Förderdauer der Anlage nicht zuzumuten.

Sollte die Wohnungseigentümergeinschaft eine gemeinsame Anschaffung einer Solaranlage verlangen, richtet sich dies nach den allgemeinen Grundsätzen der baulichen Veränderung (mithin nach dem Entwurf gemäß § 20 Abs. 1 WEG-E) und die Kosten und Nutzungstragung ebenso nach den allgemeinen Grundsätzen.

Daher folgender Vorschlag der Anpassung des „Referentenentwurfs zur Gesetzesänderung des WEG vom 14.01.2020“ (im folgendem „WEG-E“):

1. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E wird wie folgt geändert:

a) In Ziffer 2 wird das Wort „und“ gestrichen.

b) Nach Ziffer 2 wird eine neue Ziffer 3 eingefügt:

„3. der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Solaranlage) im Sinne des § 3 Nr. 41 EEG und“

c) Die bisherige Ziffer 3 des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E wird die neue Nummer 4.

2. § 21 Abs. 4 wird wie folgt um folgenden Satz 3 ergänzt:

„Die Regelungen nach den vorstehenden Sätzen gelten nicht im Fall des § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 solange die Solaranlage der handelsrechtlichen Abschreibung oder der Förderung nach dem EEG unterliegt.“

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung in Ergänzung zu der bereits vorgesehenen Änderung für Ladesäulen dient einerseits der Akzeptanz der Ladesäulen und erleichtert andererseits das bürgerliche Engagement für die Energiewende und den Klimaschutz.

Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne)

Der bne verbindet Wettbewerb, Erneuerbare und Innovation im Energiemarkt. Seine Mitgliedsunternehmen lösen alte Grenzen auf und setzen die Kräfte der Energiewende frei.