

WEG-Novelle 2024: virtuelle Eigentümersammlungen und Balkonkraftwerke



von Prof. Rainer Hummelsheim – Vorsitzender Bundesfachausschuss Verwalter des IVD

Das Wohnungseigentumsgesetz wird noch moderner und bietet Wohnungseigentümergeinschaften künftig weitere Gestaltungsspielräume. Der Bundestag hat am 04.07.2024 eine WEG-Novelle (*Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen*) auf den Weg gebracht, die noch vom Bundesrat bestätigt werden muss, was voraussichtlich am 27.09.2024 erfolgen wird. Änderungen sind noch möglich, die folgenden Ausführungen sind daher noch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

Zwei zentrale Regelungen enthält die WEG-Novelle 2024:

- Wohnungseigentümer können gemäß § 23 Abs. 1a WEG beschließen, dass Wohnungseigentümergeinschaften in rein virtueller Form durchgeführt werden.
- Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) werden in die Liste der nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten baulichen Veränderungen aufgenommen.

1. Virtuelle Eigentümersammlung

Mit der WEG-Novelle 2020 wurde die Möglichkeit der hybriden Wohnungseigentümersammlung geschaffen. Eigentümer können digital an einer Präsenzversammlung teilnehmen, sofern die Eigentümergeinschaft dies zuvor beschlossen hat.

Die Hybridoption hat dazu beigetragen, dass regelmäßig mehr Eigentümer an den Versammlungen teilgenommen haben. Insbesondere Kapitalanleger haben die digitale Teilnahmeoption genutzt, Hauptgründe sind die Einsparungen an Zeit und Kosten für die An- und Abreise sowie Übernachtungen.

Durch die WEG-Novelle 2024 wird es möglich, Eigentümersammlungen ausschließlich online durchzuführen. Dafür bedarf es eines Beschlusses mit 75 % der abgegebenen Stimmen. Diese neue Option ist auf drei Jahre befristet. Eine Übergangsregelung mit Stichtag 31.12.2027 regelt, dass bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzveranstaltung durchzuführen ist. Die Eigentümergeinschaften können auf die Präsenzpflcht mittels einer einstimmigen Beschlussfassung verzichten.

Künftig haben also Eigentümergeinschaften die Option, ihre Versammlungen entweder in Präsenz, hybrid oder ausschließlich virtuell durchzuführen. Die Optionen schließen sich einander nicht aus, so dass je nach Bedarf die geeignete Versammlungsform gewählt werden kann. Eine Win-Win-Situation für die Eigentümergeinschaften und die WEG-Verwaltungen.

Virtuelle Versammlungen bieten eine flexiblere Gestaltung der Versammlungstermine, die bei Einverständnis auch tagsüber zu den normalen Bürozeiten der WEG-Verwaltungen stattfinden können und dadurch die Arbeitszeitbelastungen für die WEG-Verwalter reduzieren.

2. Balkonkraftwerke

Zur Erreichung der Klimaziele hat die Bundesregierung bereits einige Vereinfachungen auf den Weg gebracht. Mit der WEG-Novelle 2024 und einer Änderung des Mietrechts werden nun auch Erleichterungen für die Installation von Balkonkraftwerken für Wohnungseigentümer und Mieter wirksam. Balkonkraftwerke werden als privilegierte Maßnahme in das Wohnungseigentumsgesetz aufgenommen, so dass Wohnungseigentümer einen rechtlichen Anspruch auf Genehmigung haben. Allerdings verbleibt bei den Wohnungseigentümergeinschaften die Beschlusskompetenz über die Art der Durchführung der Installation.

Mieter werden einen Anspruch auf Installation eines Balkonkraftwerks gegen den Vermieter haben nach § 554 Abs. 1 BGB. Auch hier gilt, dass ein Vermieter Vorgaben machen kann zur Durchführung der Montage.

Eigentümergeinschaften und Vermieter sollten sich grundlegende Gedanken machen, unter welchen Voraussetzungen ein Balkonkraftwerk installiert werden kann und wie eine möglichst einheitliche und fachgerechte Gestaltung erreicht wird.

Fazit

Diese WEG-Novelle ist ein konsequenter weiterer Schritt in eine digitale und klimafreundliche Zukunft und schafft notwendige Gestaltungsspielräume für die Wohnungseigentümergeinschaften, hier individuelle Entscheidungen zu treffen.