

Gemeinsame Stellungnahme von
Balkon.Solar e.V.
Klimaschutz im Bundestag e.V.
Solarenergie-Förderverein Deutschland e.V.
SunCrafter GmbH
EmpowerSource UG
Dr. Andreas Schmitz
EigenEnergieWende.de

Deutscher Bundestag
Mitglieder des Rechtsausschuss
Platz der Republik 1
11011 Berlin

E-Mail: rechtsausschuss@bundestag.de

Freiburg, den 10.01.24

Betreff: Stellungnahme zum "Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen" - Drucksache [20/9890](#)¹

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir begrüßen die Gesetzesinitiative! Der vorgelegte Gesetzesentwurf trägt zur Entbürokratisierung bei und schafft damit neue Freiheiten für Bürger:innen, sich konstruktiv und kostensparend an der Energiewende zu beteiligen. Es erlaubt Unternehmen, neue innovative Produkte und Wertschöpfungsmodelle zu schaffen.

Darüber hinaus zeigen unsere Erfahrungen, dass Steckersolar ein Einstieg in eine größere - teils mit Eigenleistung kostengünstig realisierte - Anlage sein kann. Gerade die Realisierung von PV-Anlagen in Eigenleistung bietet auch eine Möglichkeit, die knappe Kapazität der Handwerker:innen genau dort einzusetzen, wo sie nötig ist.

Wie der Entwurf ausführt, verringert sich der Erfüllungsaufwand für Bürger:innen sowie für die Wirtschaft. Dabei sind die im Entwurf genannten Werte zur Einsparung des Abstimmungsaufwands aus unserer Einschätzung eher knapp kalkuliert. Gerade auch Diskussionen in Eigentümergemeinschaften fordern häufig viel Zeit und binden die Ressourcen zahlreicher Personen. Gleichzeitig wissen wir, dass bereits die Ankündigung entsprechender Änderungen einzelne Eigentümergemeinschaften veranlasst hat, solarfreundliche Beschlüsse zu fassen.²

¹ <https://dserver.bundestag.de/btd/20/098/2009890.pdf>

² entsprechende Berichte liegen uns vor.

Wir gehen derzeit davon aus, dass sich in Deutschland bereits jetzt ca. 1 bis 1,5 Millionen Steckersolargeräte in Betrieb befinden. Im Marktstammdatenregister sind etwa 400.000 Anlagen angemeldet.³ Aufgrund der Hürden und gefühlten Unsicherheiten bei der Anmeldung gehen wir davon aus, dass nur ca. 20-30% der Geräte angemeldet werden, der Großteil jedoch nicht. Aktuelle Studien der HTW-Berlin⁴, Erfahrungswerte und eigene Umfragen bestätigen diese Werte. Steckersolargeräte gehören inzwischen zur üblichen Haushaltsnutzung, wie andere Haushaltsgeräte auch.

Im April 2023 haben über 100.000 Bürger:innen unsere Onlinepetition (146290) unterzeichnet und deutliche Vereinfachungen gefordert. Eine zügige Bearbeitung dieses Anliegens wurde den Petenten nicht nur von der Bundesregierung, sondern auch von den Bundestagsabgeordneten der Ampelkoalition in der Sitzung des Petitionsausschuss zugesagt. Daraufhin folgte auch der von der CDU/CSU eingebrachte Gesetzentwurf für ein "Balkonkraftwerk-Beschleunigungsgesetz", welcher allerdings - auch aufgrund einiger handwerklicher Mängel - keine Mehrheiten finden konnte. Der nun vorliegende Entwurf aus dem Justizministerium bildet das Anliegen der Bürger:innen, die Abstimmung mit Vermieter:innen und Eigentümergemeinschaften zu entbürokratisieren, sehr gut ab. Umso mehr wird dessen Verabschiedung nun entgegengesehen.

Die bisher leider spärliche bis irreführende Kommunikation rund um den Gesetzgebungsprozess für diesen Entwurf sorgt bei vielen Bürger:innen, die sich an der Energiewende beteiligen wollen, nicht nur für Unverständnis, sondern auch für große Verwirrung. Teilweise ist auch unklar, welche Regelungen nun derzeit gelten.⁵

Nachdem sich aufgrund einiger Ankündigungen von Regierungsseite viele auf eine Gültigkeit der im Entwurf vorgeschlagenen Änderungen zum 01.01.2024 eingestellt und entsprechend investiert haben, wäre ein zügiger Beschluss und eine umfassende Vereinfachung ein sehr wichtiges Signal an die Bürger:innen - gerade in der derzeit aufgeheizten Stimmung, mit Angst vor weiter steigenden Energiepreisen. Hersteller und mittelständische Vertriebsunternehmen von Steckersolargeräten benötigen zudem deutlich mehr Planungssicherheit.

➔ **Entscheidend ist, dass die Regelungen in der Folge tatsächlich zu einem Abbau von Hürden und nicht aufgrund von unzureichender Klärung offener Fragen zu einer Klagewelle führen.** Diese würde nicht nur die ohnehin belasteten Gerichte zusätzlich fordern, sondern zudem die Umsetzung von Steckersolar-Projekten z.T. um Jahre verzögern. Zudem endet die Erschließung von Miet- und Eigentumswohnungen für die Energiewende nicht an der Leistungsgrenze eines Steckersolargeräts. Vielmehr sind dort mit Unterstützung von Fachbetrieben auch größere PV-Anlagen möglich. Daher schlagen wir einige Verbesserungen am aktuellen Entwurf sowie an den begleitenden Dokumenten vor.

³ <https://www.solarserver.de/2024/01/02/2023-mehr-als-eine-million-neue-photovoltaik-anlagen/>

⁴ <https://solar.htw-berlin.de/studien/nutzung-steckersolar-2022>

⁵ Eine Übersicht der derzeit geltenden Regelungen: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/aktuelle-meldungen/energie/neue-gesetze-und-normen-fuer-steckersolar-was-gilt-heute-was-gilt-noch-nicht-90740>

Verbesserungsvorschläge

Aus unserer Sicht gibt es zwei wichtige Verbesserungsvorschläge, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden und den Ausbau von (Stecker)-Solargeräten zu beschleunigen :

1. Die Änderungsvorschläge des Rechtsausschuss, des Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit und des Wirtschaftsausschuss des Bundesrates aufnehmen!

In seiner Stellungnahme (BT Drucksache 508/1/23 zu der 1038. Sitzung des Bundesrates am 24. November 2023) schlägt der Umwelt- und der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates vor:

“In Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe c ist in § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 das Wort „Steckersolargeräte“ durch das Wort „Photovoltaikanlagen“ zu ersetzen.“

Richtigerweise führt er dazu aus:

Die auf Steckersolargeräte beschränkte Erweiterung des Katalogs der sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen des Wohnungseigentumsrechts ist angesichts der Bedeutung der Energiewende nicht ausreichend.

Es sollten alle Formen der Nutzung von Photovoltaik (PV), d. h. auch die Installation einer PV-Dachanlage, als privilegierte Maßnahmen in § 20 Absatz 2 WEG verankert werden. Mit Inkrafttreten der WEG-Reform zum 1. Dezember 2020 können zwar alle baulichen Maßnahmen gemäß § 20 Absatz 1 WEG mit einfacher Mehrheit in der Wohnungseigentümersversammlung beschlossen werden. In der Praxis kann es aber schwierig sein, die erforderliche Mehrheit zu erlangen.

Die Installation einer Gemeinschaftsanlage in Wohnungseigentümergeinschaften ist aktuell aufgrund der Schwierigkeiten bei der Verwaltung und Verteilung der Kosten kaum umsetzbar. Die rechtlichen und bürokratischen Hürden sind hier sehr hoch. (...) Auch in Mehrfamilienhäusern kann für Wohnungseigentümer die Errichtung von einzelnen PV-Anlagen auf den Dachflächen attraktiv und sinnvoll sein.

Dies ist insbesondere bei Gemeinschaften mit wenigen Wohnungseigentümern der Fall, wenn andere Betriebskonzepte für Photovoltaikanlagen auf einem Mehrfamilienhaus nicht in Frage kommen, z. B. weil sich nicht alle Wohnungseigentümer finanziell an der Errichtung einer PV-Anlage beteiligen wollen. (...)

Im Einzelfall objektiv unangemessene Forderungen können von den übrigen Wohnungseigentümern zurückgewiesen werden. So sind bauliche Veränderungen nicht zulässig, sofern sie die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder eine Wohnungseigentümerin oder einen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen.

Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes dürften im Fall von PV-Dachanlagen geringer sein als bei Steckersolargeräten auf Balkonen und Terrassen; (...)

Einzelne Wohnungseigentümer sollten im WEG einen Anspruch auch auf die Installation von PV-Dachanlagen, und nicht nur von Steckersolargeräten für den Balkon oder die Terrasse erhalten (Empfehlungen, 508/1/23 S. 2 folgende⁶)

Der (Rechtsausschuss im) Bundestag sollte hier nicht hinter die Forderungen der zuständigen Ausschüsse des Bundesrates zurückfallen. Hier bietet sich eine Möglichkeit, durch den Abbau von Bürokratie Bürgerinnen und Bürgern mehr Eigenverantwortlichkeit zu ermöglichen und die Energiewende voranzubringen.

Erwähnenswert wäre ebenso eine **breite Auslegung des Anspruchs**, welcher sich - analog zu den Forderungen unserer Petition (siehe <https://balkon.solar/news/2023/01/30/petition/>) - neben der Erzeugung auch auf die Speicherung und Weitergabe von Energie bezieht. In Ausblick auf die geplanten überfälligen Vereinfachungen für den gemeinschaftlichen Eigenverbrauch, Energiecommunities etc., wäre dies ein nachhaltiges Vorgehen.

Für eine entsprechende Einbindung dieses Anspruchs halten wir auf Basis der von den Ausschüssen des Bundesrates empfohlenen Formulierung die folgende Erweiterung für sinnvoll:

„In Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe c ist in § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 das Wort „Steckersolargeräte“ durch „Photovoltaikanlagen, sowie Einrichtungen zur Speicherung und Weitergabe der durch diese erzeugten Energie“ zu ersetzen.“

Zudem ist selbstverständlich eine äquivalente Anpassung in §554 BGB erforderlich, um Mieterinnen und Mieter gleichzustellen.

2. Unzureichende Gesetzesbegründung (Änderung von § 20 WEG) nachschärfen

Sowohl in Teil A als auch in dem etwas genauer ausgeführten Teil B, der Vorlage der Bundesregierung, ist die Gesetzesbegründung noch unzureichend. So stellt die Begründung zwar fest, dass die Installation eines Steckersolargerätes regelmäßig eine bauliche Veränderung darstellt, die es zu privilegieren gilt, sie geht jedoch kaum darüber hinaus. Sehr zu begrüßen ist, dass eine *„grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Absatz 4 WEG bei der Installation von Steckersolargeräten regelmäßig nicht vorliegen, und zwar auch dann nicht, wenn solche Geräte von mehreren oder gar allen Einheiten installiert werden.“* Ebenfalls zu begrüßen ist, dass auf technische Vorgaben aufgrund des schnellen Fortschritts verzichtet wurde.

⁶

https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0501-0600/508-1-23.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Dennoch **fehlt es aus unserer Sicht noch immer an einer ausführlichen Begründung**, wie weit das Ermessen der Eigentümergemeinschaft bei der Umsetzung der Privilegierung gehen darf. Eine solche ausführlichere Erläuterung würde für alle Beteiligten die Rechtssicherheit erhöhen. Mit großer Sorge sehen wir, dass es bereits jetzt Anleitungen gibt, wie Steckersolargeräte zu verhindern sind.⁷

Aus unserer Sicht sollten in der Gesetzesbegründung folgende Aspekte näher ausgeführt werden:

Optische Sichtbarkeit: Steckersolargeräte werden aufgrund von Ertrags- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen oft an der Außenseite von Balkonbrüstungen installiert. Dadurch gelten sie aufgrund ihrer optischen Sichtbarkeit als bauliche Veränderung, auch wenn sie ohne Substanzeingriff montiert wurden. Eine solche Erwähnung würde nach unserer Ansicht zweifelsfrei klarstellen, dass das Gesetz im Regelfall eine sichtbare Montage gestattet und die WEG nicht im Rahmen ihrer Ausführungsbestimmungen ("Wie") darüber entscheiden können, nur nicht sichtbare Steckersolargeräte zu erlauben - etwa zurückversetzt im Schatten (unwirtschaftlich) oder auf dem Balkon selbst aufgestellt (Wohnraumreduzierung).

Als Formulierung könnte etwa folgender Absatz aufgenommen werden:

*"Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Absatz 4 WEG wird bei der Installation von Steckersolargeräten regelmäßig nicht vorliegen, und zwar auch dann nicht, wenn solche Geräte an mehreren oder gar allen Einheiten installiert werden und **die Installation der Geräte dabei sichtbar erfolgt, beispielsweise an der Außenseite einer Balkonbrüstung.**"*

Rahmensetzung für Ausführungsbestimmungen ("Wie") durch die WEG: Die Begründung sollte sich damit beschäftigen, wie weitreichend die Ausführungsbestimmungen der WEG aus Sicht des Gesetzgebers sein dürfen. Das Ziel im Sinne des Gesetzes sollte sein, **nur WEG-Einwände zuzulassen, wenn sie nachweislich zu gravierenden Nachteilen der Mehrheit der WEG führen** und keine Hintertür zu öffnen, den Anspruch abzulehnen. Wir würden hier eine eher breite Auslegung des Anspruchs und weniger Regelungskompetenz der WEG begrüßen.

Mögliche Formulierungen wären:

"Der Staat ist verpflichtet, die natürliche Lebensgrundlage zukünftiger Generationen zu schützen. Steckersolargeräte können hier aufgrund ihrer Beschaffenheit als Erneuerbare Energiequelle dem staatlich verankerten Ziel des Klimaschutzes und der Beschleunigung der Energiewende dienen. Der resultierende Anspruch auf Installation von Steckersolargeräten ist daher breit auszulegen und die Ausführungsbestimmungen der Gemeinschaft sollten sich ausschließlich auf die Gewährleistung der technischen Sicherheit der Installation beschränken. Die Eigentümergemeinschaften sind angehalten, sich bei ihren Bestimmungen

⁷ "Arbeitshilfe für Wohnungsunternehmen zum proaktiven Umgang mit Balkon-Photovoltaik-Anlagen", vom 24.01.2023, Herausgeber: "GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V." unter https://www.gdw.de/media/2023/01/230123_ah_balkonhaengende_pv.pdf dort besonders die Anleitung des Rechtsanwalt und Justiziar des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. ab S. 28. folgende.

auf vorhandene eigene Kenntnisse und Nachweise zur Gebäudestatik, zu geltenden baurechtlichen Bestimmungen, zu geltenden Brandschutzbestimmungen u.a. zu berufen." Alle Bürger:innen sollten das Recht erhalten, an der Energiewende teilzuhaben.

Wir begrüßen das Vorhaben, zügig und parteiübergreifend - wie im Rahmen der Behandlung unserer Petition - alle notwendigen Vereinfachungen - nicht nur im Bereich Steckersolar - schnell zu erreichen, die in der Bevölkerungsmehrheit gefordert werden. Das stärkt das Vertrauen der Bürger:innen in die Politik im Allgemeinen und nimmt viele Menschen mit auf den Weg der Energiewende.

Auch für kurzfristige Rückfragen und fachliche Beratung sowie für gemeinsame Veranstaltungen stehen wir selbstverständlich gerne unter sm@balkon.solar zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr Sebastian Müller
Vorstand Balkon.Solar e.V.
(für die im Briefkopf genannten)

Eine Mehrfertigung an die Abgeordnetenbüros der Mitglieder des Rechtsausschuss.