



Zuhorn & Partner mbB
Alfredstraße 239-241
45133 Essen

Fon 0201 - 842 94-0
Fax 0201 - 842 94-99
E-Mail: info@zuhorn.de
www.zuhorn.de





Frank Wolske

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Tätigkeitsschwerpunkte:

Miet- und Pachtrecht
Wohnungseigentumsrecht
Ehe- und Familienrecht
allgemeines Zivilrecht

1984-1991

Studium der Rechtswissenschaft in Bochum

1992-1995

Referendar am Landgericht Essen

1994

Tätigkeit in Rechtsanwaltskanzlei in Florida/USA

1995

Zulassung als Rechtsanwalt, zugelassen bei allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten

1999

Fachanwalt für Familienrecht

2005

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

2006

Ernennung zum Notar

Mitgliedschaften:

Deutsch-amerikanische Juristenvereinigung (DAJV)

Präsentation

**Neue gesetzliche Regelung für die
Wohnungseigentümergeinschaft,
insbesondere Balkonkraftwerke und Heizungstausch**

Neue gesetzliche Regelung im Wohnungseigentumsgesetz - Eigentümerversammlungen -

Gemäß § 23 Abs. 1 WEG können Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet werden.

- Die betrifft die klassische Präsenzversammlung der Eigentümerversammlung
- Seit der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetz im Jahre 2020 wurde in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG neu geregelt, dass die Wohnungseigentümer beschließen können, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihre Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Hierdurch war erstmalig eine Präsenzversammlung mit der Option der Onlineteilnahme ermöglicht worden.

Aufgrund einer Neuregelung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 2024 ist die Möglichkeit einer reinen Online-Versammlung eröffnet worden.

Nach dem neu eingeführten § 23 Abs. 1a WEG können die Wohnungseigentümer mit mindestens $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens 3 Jahren ab der Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung).

Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

Allerdings muss auf einer vorherigen Versammlung ein Beschluss verfasst werden, ob eine Onlineteilnahme oder eine rein virtuelle Eigentümerversammlung künftig stattfinden kann; bei letzterer allerdings nur, wenn mindestens 3/4 der abgegebenen Stimmen dafür gestimmt haben.

Hinsichtlich der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung ist jedoch die Übergangsvorschrift von § 48 Abs. 6 WEG zu beachten, der lautet:

„Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 01.01.2028 einen Beschluss nach § 23 Abs. 1a WEG (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung), ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch **einstimmigen** Beschluss verzichten.

Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in der virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.“

Eine weitere Gesetzesänderung betrifft die sogenannten Steckersolargeräte.

Auch hier ist im Jahre 2024 neu in das Gesetz aufgenommen worden, dass jeder Wohnungseigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen kann, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.

Neben den bisher privilegierten baulichen Veränderungen die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
- dem Einbruchschutz
- dem Anschluss an einem Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen, ist nunmehr in § 20 Abs. 2 Ziffer 5 WEG die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte als weitere privilegierte Maßnahme in das Gesetz aufgenommen worden.

Gemäß § 3 Nr. 43 des Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG 2023) ist ein Steckersolargerät ein Gerät, dass aus einer Solaranlage oder aus mehreren Solaranlagen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Endstromkreis eines Letztverbrauchers besteht.

Daraus folgt, dass der Bauwillige einen Anspruch auf ein derartiges Steckersolargerät – auch Balkonkraftwerk genannt – hat, auch dann, wenn er selber kein individuelles Bedürfnis hat.

Grenzen sieht das Gesetz lediglich in § 20 Abs. 4 WEG vor, wonach bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet werden dürfen; sie können auch nicht verlangt werden.

Bei einem derartigen Steckersolargerät handelt es sich ebenfalls um eine privilegierte Maßnahme, so dass der verlangende Eigentümer einen Anspruch darauf hat.

Im letzten Jahr hatte ich hierzu das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 09.02.2024 – V ZR 244/22 – vorgestellt.

Darin hatte der BGH u.a. entschieden, dass eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten Zwecke dient, regelmäßig angemessen ist. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

Der bauwillige Eigentümer muss zur Begründung des Anspruchs lediglich darlegen, dass die bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke dient. Beruft sich die Gemeinschaft auf die Unangemessenheit der Maßnahme, trägt sie sodann eine sekundäre Darlegungslast für nachteilige Umstände, die sich nicht bereits aus dem Begehren selbst ergeben.

Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage – so der BGH – ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen. Der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel- bzw. Ausnahmeverhältnisses Rechnung zu tragen.

Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte.

Aufgrund dieses Urteils wird einem bauwilligen Eigentümer der Einbauwunsch eines Steckersolargeräte nicht erfolgreich entgegengetreten werden können.

Zu beachten ist, dass die Privilegierung nur für das im Gesetz erwähnte Steckersolargerät gilt, nicht beispielsweise für eine Photovoltaikanlage.

„Habeck´s Heizungsgesetz“

Das verkürzt genannte Heizungsgesetz ist kein eigenes Gesetz, vielmehr sind die Regelungen in dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthalten.

Landläufig wurde es dergestalt verstanden, dass eine generelle Austauschpflicht auch für bestehende Heizungen zwingend besteht.

Dies war allerdings nie geplant und ist auch nicht Gesetz geworden.

Allerdings ist im GEG (§ 71 Abs. 1) geregelt, dass **neue** Heizungen zu 65 % mit erneuerbarer Energie oder der vorgesehenen Ausnahmen (§ 71 b bis § 71 h GEG) betrieben werden.

Besteht ein Gebäude bereits und wird dort die Heizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben, müssen die Erfordernisse der 65 % erneuerbarer Energien

- bis 30.06.2026 in Gemeinden über 100.000 Einwohner und
- bis 30.06.2028 in Gemeinden unter 100.000 Einwohner

nicht beachtet werden.

Es sei denn

- es liegt ein Wärmeplan der Gemeinde vor und ein Wärmenetzgebiet oder ein Wasserstoffnetzausbauggebiet ist ausgewiesen, denn dann enden die zuvor genannten Fristen 1 Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung.

Hier in Essen ist es Ziel der Essener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft, die von der Stadt Essen hierzu beauftragt ist, den Wärmeplan für die Stadt Essen bis Ende 2025 fertigzustellen.

Im Anschluss daran erfolgt der politische Willensbildungsprozess; die Verabschiedung der Wärmeplanung soll bis Mitte 2026 erfolgen.

Aber auch wenn ein derartiger Wärmeplan nicht zu den genannten Zeitpunkten vorliegen sollte, wird so getan, als läge eine Wärmeplanung bei Gemeinden über 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2026 und bei Gemeinden unter 100.000 Einwohnern zum 30.06.2028 vor.

Welche Heizungen sind dann noch zulässig?

- Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b GEG) -Fernwärme-
- Elektrisch angetriebene Wärmepumpe (§ 71c GEG)
- Stromdirektheizung (§ 71d GEG)
- Solarthermische Anlage (§ 71e GEG)
- Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff (§§ 71f, 71g GEG)
- Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung (§ 71h GEG)
- Solarthermie-Hybridheizung, bestehend aus einer solarthermischen Anlage in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung (§ 71 h)

In § 72 GEG ist ein Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen normiert.

Danach dürfen vor dem 01.01.1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen nicht mehr betrieben werden;

Ausnahmen:

- Niedertemperaturheizkessel und Brennwertkessel
- Heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 kw oder mehr als 400 kw beträgt sowie
- heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpenhybridheizung oder einer Solarthermiehybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Ab dem 01.01.1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden mit den vorangegangenen Ausnahmen, § 72 Abs. 2 GEG.

Deadline:

Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, § 72 Abs. 4 GEG.

Obwohl nach § 8 GEG die Verpflichtungen zur Einhaltung des Gesetzes sich an Bauherren oder Eigentümer richten, wird allgemein angenommen, dass über § 2 Ziffer 2 des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes – GEIG – auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet ist,

die ihre Pflichten sodann gem. § 9a Abs. 2 WEG nur einheitlich nachkommen kann.

Wie die Umsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt, hängt von dem Zustand der Heizung ab.

Ist die Heizung noch in Ordnung und ein Austausch daher nicht zwingend, könnte ein Beschluss gefasst werden, dass im Wege einer baulichen Veränderung ein Heizungsaustausch erfolgt;

hierfür würde ein Mehrheitsbeschluss ausreichend sein.

Die Kosten einer derartigen Maßnahme haben grundsätzlich nur die zustimmenden Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 3 WEG zu tragen.

Ausnahmen hiervon bestehen für den Fall,

- dass der Kostenbeschluss mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden oder
- deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes (in der Regel 10 Jahre) amortisieren

Darüber hinaus könnte gem. § 21 Abs. 5 eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzung seitens der Wohnungseigentümer beschlossen werden, etwa dahingehend, dass sich alle an den Kosten zu beteiligen haben, wobei ein derartiger Beschluss allerdings anfechtbar ist.

Welche Regelungen können getroffen werden, wenn die Heizung defekt ist und daher ein Austausch daher zwingend vorzunehmen ist?

Bei einer derartigen Maßnahme handelt es sich um eine Erhaltungsmaßnahme gem. der §§ 18, 19 WEG, so dass ein derartiger Beschluss mit einfacher Mehrheit gefasst werden kann.

Es kann beschlossen werden, dass ein identisches Bauteil ausgetauscht wird oder ein neueres Bauteil, wenn ein derartiges neueres Bauteil zwingend vorgeschrieben ist.

Höchstrichterlich ist noch nicht entschieden, ob auch der Einbau einer moderneren Heizungsanlage in diesem Fall beschlossen werden kann.

Kosten hätten in dem Fall alle Eigentümer gem. § 16 Abs. 2 WEG - in der Regel nach ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen - zu tragen.