

## **Musterschreiben zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung**

everyone energy hat ein Musterschreiben erstellt, das Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) hilft, eine außerordentliche Eigentümerversammlung zur Entscheidung über die Errichtung einer Solar-Anlage einzuberufen.

Das im Dezember 2020 reformierte Wohnungseigentumsgesetz hat die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage vereinfacht. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen und zur energetischen Sanierung beitragen. So können Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, wie etwa Solar-Anlagen, mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer:innen, die in der Versammlung anwesend sind oder sich vertreten lassen, beschlossen werden. Die Kosten für die Baumaßnahmen, die die Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen beschließt, müssen nur diejenigen bezahlen, die für sie gestimmt haben. Eine Ausnahme gilt, wenn sich die Baumaßnahme kostenmäßig amortisiert, was bei einer PV-Anlage regelmäßig der Fall sein dürfte. Auch wenn die Baumaßnahme mit großer Mehrheit beschlossen wird (mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und zugleich die Hälfte der Miteigentumsanteile), müssen alle Wohnungseigentümer:innen ihren Anteil an den Kosten tragen.

Wohnungseigentümer:innen, die bspw. ein Solar-Projekt in ihrer WEG initiieren möchten, können durch die Reform eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen. Die Hausverwaltung ist verpflichtet, die Versammlung einzuberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer:innen dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss möglich, wenn alle Wohnungseigentümer:innen ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Eigentümer:innen können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht.

Wir empfehlen, per Textform (also per E-Mail) mit den Unterschriften von mehr als einem Viertel aller Eigentümer:innen bei der Hausversammlung eine außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung zu erwirken. Auf dieser sollten zwei Beschlüsse getroffen werden: Zum einen der grundsätzliche Beschluss über die Errichtung einer Solar-Anlage; zum anderen ein Beschluss über das weitere Verfahren, sobald Angebote zur Errichtung und ggf. zum Betrieb der Solar-Anlage vorliegen. Dann kann vorgesehen werden, dass der Beschluss über die Auftragsvergabe für die Errichtung und ggf. den Betrieb der Solar-Anlage mit einfacher Mehrheit im Umlaufverfahren getroffen wird, ohne dass hierfür eine weitere Versammlung notwendig wird.

Das folgende Musterschreiben soll als Vorlage für Wohnungseigentümer:innen dienen, die einen Antrag für eine außerordentliche Eigentümerversammlung stellen wollen.

Wichtige Hinweise zur Verwendung des Musterschreibens:

- Das Musterschreiben gilt für Wohnungseigentümer:innen, die eine Eigentumswohnung besitzen, die dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt.
- Das Musterschreiben stellt keine allgemeingültige Vorlage, keine Rechtsberatung und kein Vertragsdokument dar. Es dient als Formulierungshilfe und sollte bei Bedarf an den jeweiligen Einzelfall entsprechend angepasst werden.
- Aus Beweisgründen sollte das Schreiben per Einschreiben mit Rückschein und/oder per E-Mail mit Sendebestätigung (bitte Sendebestätigung aufbewahren) an die Hausverwaltung versandt werden.
- Die Ladung zur Versammlung muss die Eigentümer:innen nach dem neuen Recht drei Wochen vor dem Versammlungstermin erreichen, damit sie ausreichend Zeit haben, sich auf die Tagesordnungspunkte vorzubereiten.
- Es empfiehlt sich, ein detailliertes Konzept für die baulichen Maßnahmen in Bezug auf Ausführung und Kosten bei der Antragsstellung vorzulegen. Das Solar-Konzept von everyone energy kann dafür verwendet werden.

Abs.

An

## **Einladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung** Wohnungseigentumsanlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Folgenden namentlich genannten Wohnungseigentümer:innen bitten Sie als Verwalter unserer Wohnungseigentumsanlage eine außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.

Wir stellen fest, dass die Genannten mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer:innen darstellen und Sie daher aufgrund von § 24 Abs. 2 WEG zu einer Einberufung verpflichtet sind. Aufgrund der besonderen Eile unseres Anliegens bitten wir darum, dass die Eigentümerversammlung innerhalb der nächsten vier Wochen, jedoch unter Wahrung der gesetzlichen Frist der Einberufung nach § 24 Abs. 4, stattfinden möge. Aufgrund von § 24 Abs. 2 ist für die Anzeige des Verlangens einer außerordentlichen Eigentümerversammlung die Textform ausreichend.

Als Tagesordnungspunkte schlagen wir vor:

- Beschlussfassung über die Errichtung und ggf. den Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlung auf oder an dem Gebäude der Wohnungseigentumsanlage oder auf oder an einer Nebenanlage (PV-Anlage)
- Beschlussfassung über das Verfahren zur Fassung weiterer Beschlüsse im Zusammenhang mit der Errichtung und ggf. den Betrieb einer PV-Anlage: Beschluss im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit aufgrund von § 23 Abs. 3 WEG.

### Begründung

Die besondere Eilbedürftigkeit ergibt sich aus zwei Gründen:

Zum einen stellt eine PV-Anlage einen wirksamen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz dar. Der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen ist dringend geboten, die Zeit für jeden einzelnen Beitrag eilt.

Zum zweiten ist eine schnellstmögliche Inbetriebnahme der PV-Anlage wichtig, um neben den ökologischen Vorteilen einer PV-Anlage auch die ökonomischen Möglichkeiten zu erschließen. Insbesondere ist das Einsparungspotenzial durch gesunkene Preise für PV-Anlagen zu nennen. Selbst kleine Solar-Anlagen können mittlerweile Strom für 8-10 Cent pro Kilowattstunde produzieren (bei Anschaffungskosten von ca. 1.500 Euro/Kilowatt). Gegenüber dem Strom des Energieversorgers, der netto etwa 25 Cent pro Kilowattstunde kostet, ergibt sich eine Einsparung von ca. 16 Cent pro Kilowattstunde. Aufgrund einer Degression der Vergütung für den in das öffentliche Netz eingespeiste Strom (Überschussstrom, der nicht für die Eigenversorgung genutzt werden kann) kann eine verzögerte Inbetriebnahme aber die Wirtschaftlichkeit gefährden.

Aus diesen zwei Gründen ergibt sich eine besondere Eilbedürftigkeit, die die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung notwendig macht.

Mit freundlichen Grüßen