

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



WEG leicht gemacht – Einstieg in tragfähige Entscheidungen

Juliana Helmstreit
Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin
München

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin





Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin
Zertifizierte Mediatorin und Schlichterin
Supervisorin
Trainerin

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ihre Fragen



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ausgangslage

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Wir sind GdWE

„Zwangsehe“ durch Bauträger- oder Kaufvertrag
Mit einer Vielzahl unterschiedlicher Partner
Schutz- und Sicherheitsbedürfnisse
Hoher wirtschaftlicher Einsatz
Angelegt auf lange Dauer



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Wir sind GdWE – uns verbindet

Teilungserklärung

Gemeinschaftsordnung

Wohnungseigentumsgesetz

Verwaltung

Eigentümerversammlung



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Wir sind GdWE – uns unterscheidet



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



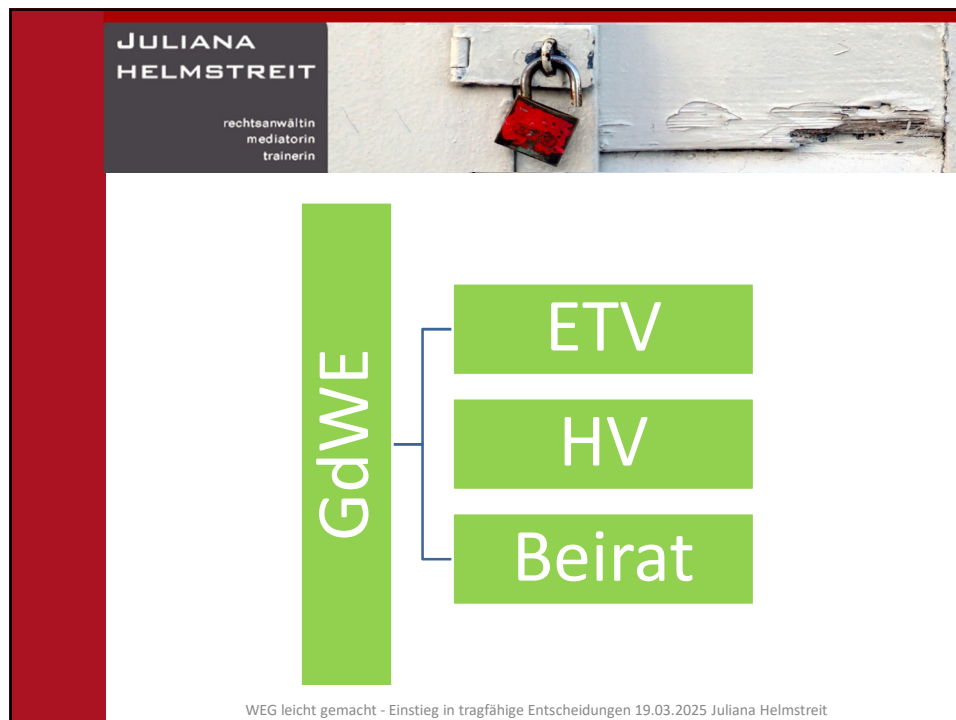
Entscheidungen

Definition: Prozess, der zu dem Ergebnis führt, dass eine oder mehrere Personen sich darauf festlegen, eine (oder mehrere) Optionen gegenüber anderen Optionen zu bevorzugen.

Wer trifft welche Entscheidungen?

oder
Springe zu Folie 28

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit



JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Wer entscheidet wie?

Wer?

- Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung (ETV)
 - ETV
 - ETV in Präsenz § 23 I S. 1 WEG
 - ETV hybrid § 23 I S. 2 WEG
 - ETV virtuell § 23 I a WEG (75 % Beschluss, Übergangszeit)
 - Ausnahme: Rund-um-Beschluss § 23 III WEG (schriftlich, Allstimmigkeit oder Vorbefassung ETV)
- Verwalter gem. § 27 I WEG oder Vertrag § 27 II WEG
- Sondereigentümer gem. § 18 III WEG (Notgeschäftsführung)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Entscheidungen Verwalter?

§ 27 I und II WEG Gesetz und Vertrag

1. Maßnahmen untergeordneter Bedeutung
2. Wahrung Frist / Abwenden Nachteil
3. Vertrag

Entscheidungen Beirat?

§ 29 II WEG – keine Entscheidungen

„unterstützt und überwacht den Verwalter

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Worüber?

Soweit nicht durch Vereinbarung geregelt:

- Verwaltung Gemeinschaftseigentum, §§ 18 I, 19 I, II WEG
- Benutzung Gemeinschaftseigentum, §§ 18 I, 19 I, II WEG
- Benutzung Sondereigentum, §§ 18 I, 19 I, II WEG
§§ 18 I, 19 I, II, 16 II S. 2, 20, 21 WEG
- Bauliche Veränderungen, § 20 WEG

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 19 WEG

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 I S. 1 sowie
6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 20 WEG Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
3. dem Einbruchschutz
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität und
5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 20 WEG

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Privilegierte bauliche Veränderungen

Grundsatz: ETV entscheidet
 Aber: Anspruch auf Gestattungsbeschluss
 „kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen“

Beispiele:

1. Rampe, Treppenlift, Rollatorenbox, Aufzug
2. Laden E-Rollstuhl, E-Bike, E-KFZ
3. Fenstergitter, Videoanlage, Alarmanlage
4. Glasfaserausbau bis Wohnung
5. Steckersolargeräte – siehe gesonderte Folie

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Privilegierte bauliche Veränderungen

§ 20 II Nr. 5. Steckersolar

Spagat zwischen Mietrecht § 554 I BGB und WEG-Recht
 Mieter kann verlangen, dass Vermieter erlaubt
 Vermietender Wohnungseigentümer kann verlangen ...
 Beschluss ETV GdWE – siehe Folie „Beschlussinhalt“
 Wer beauftragt? Wer führt aus? Kosten wer? Modalitäten? Haftung? Rückbau?
 Vereinbarung Vermieter – Mieter (entsprechend, aufschiebende/auflösende
 Bedingung)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ordnungsmäßige Verwaltung

Maßnahme entspricht im konkreten Einzelfall

- aus Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümers
- billigem Ermessen
- Interesse aller Wohnungseigentümer
- Rücksichtnahmegebot
- Beschaffenheit und bestimmungsgemäßen Zweck des gemE

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Erhaltung

Instandhaltung

Instandsetzung

Modernisierende
Instandsetzung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Bauliche Veränderungen

Jede Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die vom Aufteilungsplan oder dem früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Es muss keine Baumaßnahme sein.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Vorüberlegungen

➤ Was?

Was ist kaputt? Was soll gemacht werden? Was kostet das?

➤ Wer?

Wer entscheidet? (Mehrhausanlage) Wer zahlt? Wer darf nutzen? Wer wird beauftragt? Wer ist noch erforderlich?

➤ Wie?

Wie wird ausgeführt? Wie wird finanziert? Wie werden Kosten verteilt? Wie wird überwacht?

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Beschlussinhalt

1. Beschlussgegenstand - Maßnahme
2. Kosten – ggf. Begrenzung
3. Auftrag – Konditionen - Abschluss
4. Finanzierung der Maßnahme
5. Fristen und Überwachung
6. Kostenverteilung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Mehrheiten

- a) Einfache Mehrheit > 50 % (Grundsatz)
- b) 2/3 Stimmen + 50 % MEA doppelt qualifizierte M., Kosten baulicher Maßnahmen § 21 II WEG
- c) 75%-Mehrheit, § 23 Abs. 1a WEG (virtuelle ETV, max. 3 Jahre)
- d) Allstimmigkeit, § 23 III WEG (Umlaufbeschluss)
- e) Änderungen GO, falls Öffnungsklausel gem. GO
- f) Vereinbarung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Abstimmungsprinzip

Festgelegt in GO, sonst im WEG

- a) Anteil
- b) Objekt
- c) Kopf

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Kostenverteilung

Grundsatz:

- § 16 II S. 1 WEG: „nach dem Verhältnis des ME-Anteils“

Ausnahme:

- Vereinbarung, §§ 10 I S. 2, 16 II S. 2 WEG am Ende
- § 21 I WEG „dieser Wohnungseigentümer“
- § 21 III WEG: wer beschließt, zahlt und nutzt
- § 16 II S. 2 WEG „für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten“

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Kostenverteilerschlüssel

Änderung Kostenverteilerschlüssel durch Beschluss

BGH V ZR 81/23 und V ZR 87/23 2024 vom 22.03.2024

BGH V ZR 239/23 vom 15.11.2024

Beachte: Beschlusskompetenz, Entscheidungsbefugnis,
Vertrauensschutz, Folgebeschlüsse

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Finanzierung der Maßnahme

- ❖ Laufendes Budget
- ❖ Rücklage
- ❖ Sonderumlage
- ❖ Kreditaufnahme
- ❖ Bauspardarlehen
- ❖ Zuschüsse
- ❖ Kombination

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Mehrheitsentscheidung ist kein Konsens!

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Entscheidungen werden nicht rational getroffen.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit



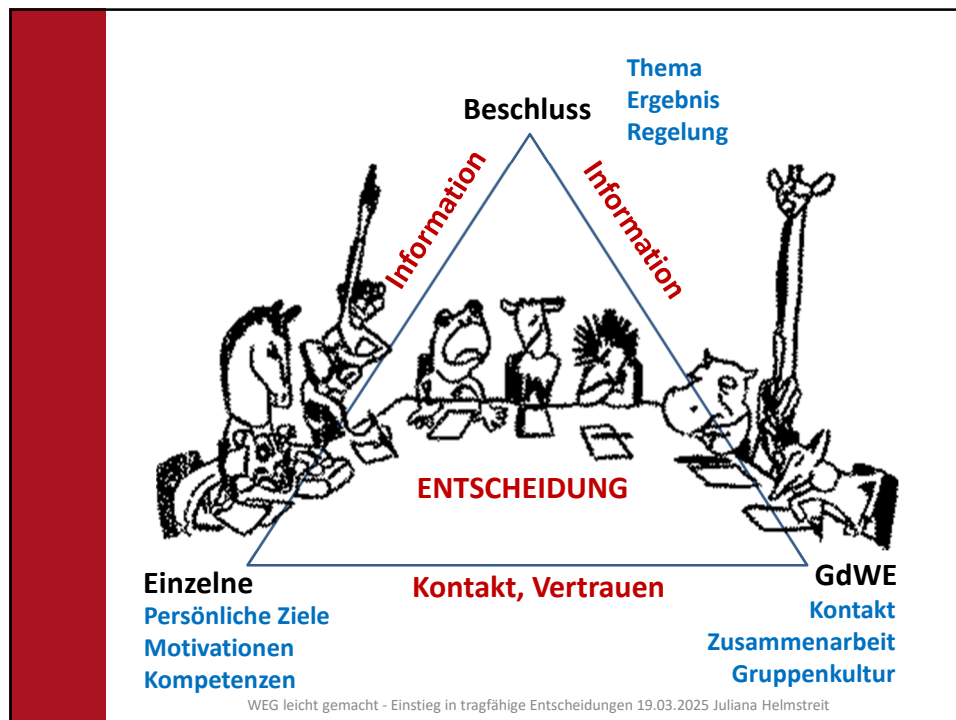
**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Minderheiten mitnehmen

- Informiertheit
- Widerstände akzeptieren
- andere Sichtweisen verstehen
- Vorkenntnisse /-erfahrungen einbeziehen
- Machtgefälle ausgleichen
- Schweigende Mitglieder motivieren

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit



JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Gemeinsam Entscheidungen finden

Hindernisse überwinden ...

- Argwohn
- Unsicherheit
- Ungerechtigkeit
- Unterschiedlichkeit
- Entscheidungsfremde Faktoren
- andere

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Türöffner

- Informationen
- Transparenz
- Vorkenntnisse /-erfahrungen einbeziehen
- Schweigende Mehrheiten aktivieren
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Finanzierungsmodelle
- Ungleiches ungleich behandeln
- Zeitdruck
- Widerstand und andere Sichtweisen akzeptieren

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

Auswege Sachebene

- Informationen aaa (an alle, für alle verständlich aufbereitet, ausreichend im Umfang und zeitlichen Vorlauf) *** verhindert Überforderung, Stress, Widerstand
- Transparenz des Vorgehens (wer hat welchen Beitrag geleistet? Wie kam es zum Vorschlag / Angebot?)
- Diskurs in Untergruppen (task force Heizung)
- Konkrete Finanzierungsvorschläge (Zuschüsse, Darlehen, Mehr-Jahres-Plan vor der Entscheidung)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege Sachebene - Beispiele

- Heizungsumbau: task force, Sprechstunde, Arch + Ing
- Sanierung Fassade + Fenster: digitale Teilnahme Sitzung
Beirat / Beirat + Verwaltung
- Informationen via Plattform (Häppchen, Time-Line)
- Finanzierungsvorschläge Verwaltung (mehrere
Vorschläge incl. WEG-Darlehen, auch ohne möglich für
Einzelne) vorgestellt mit Darstellung Haftung)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege persönliche Ebene

- Kontakt (Schlüsselpersonen, Beirat, Verwaltung)
- Klarheit (Erwartungen, Rollen, Aufgaben, Störungen)
- Kompetenzen (Rechte, Grenzen, Ressourcen, Wissen)
- Interessen (Individualinteressen, Was brauchen
Mitglieder, um Entscheidung tragen zu können)
- Moderatoren/Vermittler

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege persönliche Ebene

- „Plattform“ (Mentoren-Programm)
- Kontaktpflege (Schlüsselpersonen, Delegierte Lebenswelten)
- Klarheit (direktes Gespräch, Sprechstunde task force)
- Klarheit Rechte / Pflichten
- Was brauchen Mitglieder, um Entscheidung tragen zu können?
- Moderation ETV (nach 10 Jahren Knoten gelöst)
- Unterschiede einbeziehen (Kapitalanleger gegen Solar)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege Methodenebene

- Struktur schaffen
- Routinen brechen
- Beteiligung fördern
- Moderation beauftragen

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege Methodenebene

- Agenda, Raum, Bestuhlung
- Struktur: Wie viel Zeit nehmen wir uns für TOP?
- Routinen: Abstimmen durch Hinstellen, Kreativitätstechniken z. B. PMI, Widerstandspunkte
- Beteiligung fördern: task force, Präsentation
- Moderation Extern zur Unterstützung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege durch Dritte

- Supervision, Konfliktcoaching
- Moderation
- Neutrale Vermittler / Mediation
- Schlichtung
- Verhandler (Verträge mit Dritten)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

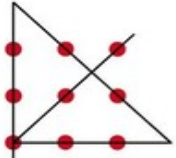


Was ist noch offen?

oder
Springe zu Folie 8

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 19.03.2025 Juliana Helmstreit