

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Sanieren in der WEG:

Rechtlicher Rahmen und individuelle Chancen

Juliana Helmstreit
Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin
München

1




**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin
Zertifizierte Mediatorin und Schlichterin
Supervisorin
Trainerin

2



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Inhalt

1. Relevanz des Themas
2. Herausforderungen Sanierungen WEG
3. Recht als Praxishilfe
4. Interessensklärung als Praxishilfe

Bauzentrum LH München 28.04.2026

3



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Ausgangslage

Bauzentrum LH München 28.04.2026

4



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Hindernisse Umfrage 2025*

- Fehlende Ressourcen
- Mangelnde Motivation
- Schwierige Abstimmungsprozesse
- Fehlende Informationen

*Umfrage dena YouGov 2025

Bauzentrum LH München 28.04.2026

5



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

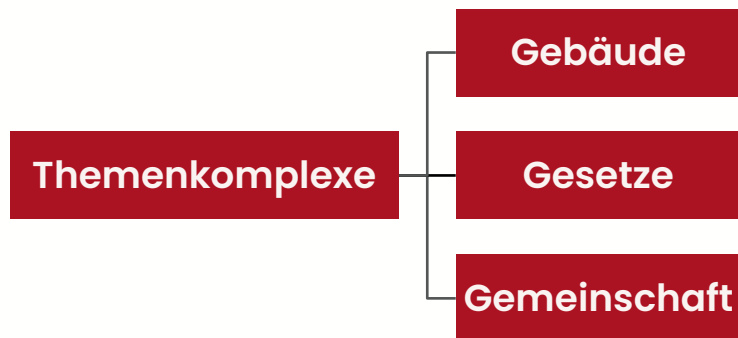
Herausforderungen

Komplexität – Individualität – Heterogenität

Bauzentrum LH München 28.04.2026

6

Entscheidungen sind komplex ...



Bauzentrum LH München 28.04.2026

7

Beziehungen sind komplex



Bauzentrum LH München 28.04.2026

8

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Der lange Weg ... Traum

Beschluss

Diskussion

Vorschlag

Idee



Bauzentrum LH München 28.04.2026

9

Der lange Weg - Realität

Beschlussformulierung + Beschlussfassung

Ergebnisse zusammenführen - präsentieren

Anträge Förderung + Finanzierung

Recherche Fördermittel + Finanzierung

Angebote / Ausschreibung / Verhandlungen

Beschlussformulierung + Beschlussfassung

Ergebnisse zusammenführen - präsentieren

Fachleute werden beauftragt (EEE / Planerin)

Beschlussformulierung / 1. Beschluss

Vorüberlegungen: Wen brauchen wir?

Impuls - „lasst uns tun ...“

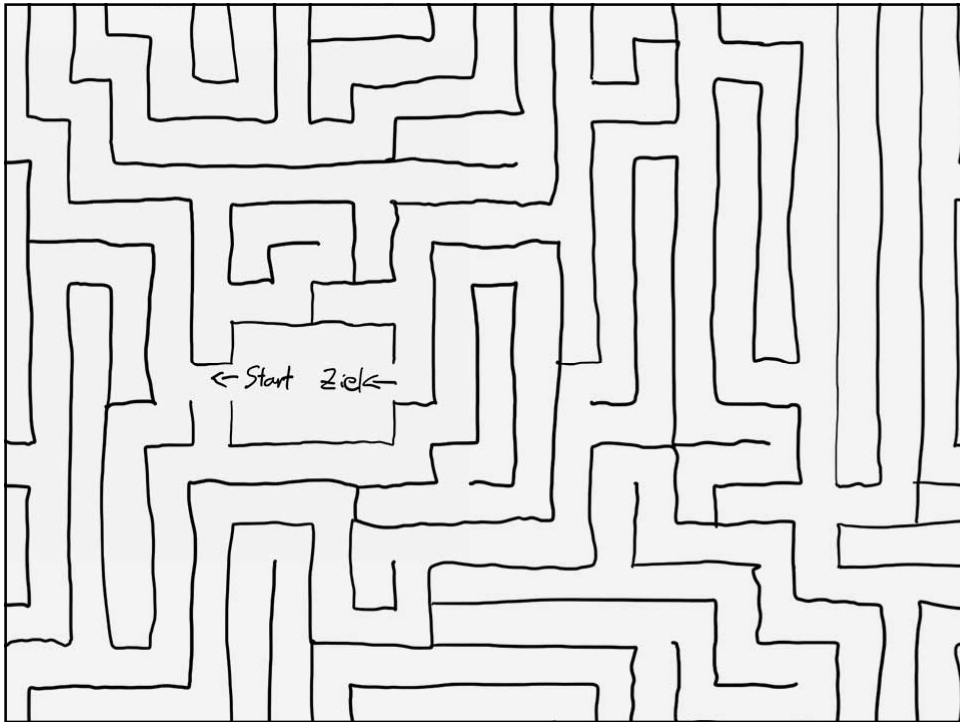
Idee - „man könnte tun...“



„work in progress“


Bauzentrum LH München 28.04.2026

10




11

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



ES WÄRE VON VORTEIL, WENN DU DICH MIT DER SUCHE NACH FÖRDERPROGRAMMEN UND FINANZIELLER HILFE EIN BISSCHEN BEEILEN KÖNNTEST!



<https://www.hannes-mercker.de/>

Bauzentrum LH München 28.04.2026

12



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

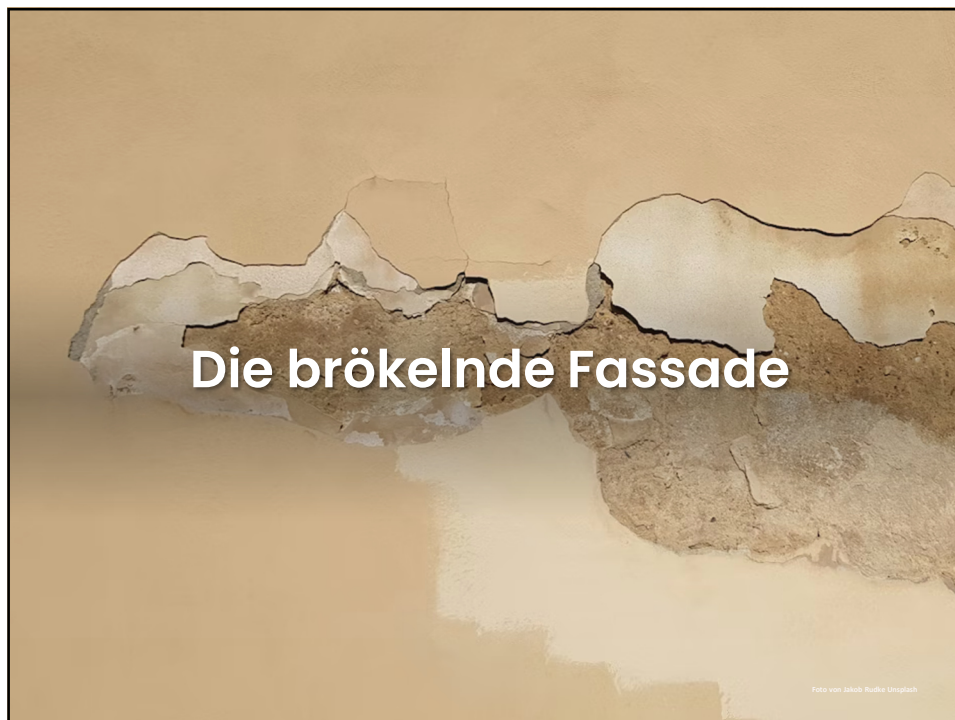
Warum ist es wichtig jetzt zu denken und zu planen?

Warum soll sich die WEG mit Sanierung, Modernisierung, energetischen Maßnahmen, sommerlicher Hitzeschutz, u. a. teuren Themen beschäftigen?

„Funktioniert doch alles!“ „Kostet viel zu viel Geld!“
„Amortisiert sich nie!“

Bauzentrum LH München 28.04.2026


13



14

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Nutzen des Rechts?


1. WEG §§ 18, 19 WEG ordnungsmäßige Verwaltung
2. WEG §§ 20, 21 WEG „privilegierte Maßnahmen“
2. GEG § 48 GEG, Anlage 7 Ziffer 1b.
3. DIN-Normen, andere a. a. R. d. T.
4. EU-Gebäuderichtlinie EPBD – WPB
5. EU-Aktionsplan Finanzwirtschaft

Bauzentrum LH München 28.04.2026

15

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 48 GEG


„Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen...“

Bauzentrum LH München 28.04.2026

16

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ordnungsmäßige Verwaltung

Maßnahme entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie im konkreten Einzelfall


- aus Sicht des vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümers
- billigem Ermessen, soweit Ermessensspielraum
- dem Interesse aller Wohnungseigentümer
- Beschaffenheit und bestimmungsgemäßen Zweck
- vereinbar mit Grundordnung des Gemeinschaftsverhältnisses
- Gebot der allgemeinen Rücksichtnahme
- Verbot der Willkür
- mit der Grundordnung des Gemeinschaftsverhältnisses vereinbar
- Regelkonform

Bauzentrum LH München 28.04.2026

17

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin




Hindernisse klären und nutzen

- Informiertheit statt Informationsüberfluss
- Entscheidungsprozesse planen / strukturieren
- Vertrauen durch Transparenz des Vorgehens
- Motivation durch Interessenorientierung
- Ungleiche Lösungen für ungleiche Sachverhalte
- Individuelle Wege zu Finanzierung/Förderung
- Akzeptanz der Furcht vor Veränderung und Verlusten

Bauzentrum LH München 28.04.2026

18

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Es scheint immer unmöglich,
bis es jemand getan hat

Nelson Mandela

Bauzentrum LH München 28.04.2026

19

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

20