

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Neues WEG - Recht

Werden Sanierungsfahrpläne möglich?

Juliana Helmstreit
Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin
München

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin
Mediatorin Schlichterin
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
FAL 2016

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Thema

Sanierungspläne vor dem Hintergrund
des seit 01.12.2020 geltenden WEG

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Wenn Sie sich einig sind, ist es (fast) egal,
was das WEG regelt!



WEG-Novelle

Rechtlich verbindliche Sanierungspläne

Unterscheide: Erhaltung - bauliche Veränderung

Bedarfsermittlung ist Aufgabe der Verwaltung

Entscheidung obliegt Eigentümerversammlung

BGH verneint Anspruch

Ordnungsmäßige Verwaltung?



WEG-Novelle

Entspricht ein Sanierungsplan
ordnungsmäßiger Verwaltung?

Entspricht Klimaschutz
ordnungsmäßiger Verwaltung?



WEG-Novelle

Grundsatz: Ordnungsmäßige Verwaltung

„Maßnahmen im Interesse aller Wohnungseigentümer, die auf die Erhaltung, Verbesserung und normale Nutzung des Wohnungseigentums gerichtet sind.“ (OLG Hamm)

§ 18 II WEG n. F.

Jeder Wohnungseigentümer kann von der WEG eine Verwaltung des gemE sowie eine Benutzung des gemE und des SoE verlangen, die



WEG-Novelle

§ 20 Abs. 1 WEG n. F.

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



WEG-Novelle

§ 555 b BGB

„Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, die

1. Endenergie einsparen in Bezug auf die Mietsache
2. Nicht erneuerbare Primärenergie einsparen
3. Wasserverbrauch nachhaltig reduzieren
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.



WEG-Novelle

§ 20 Abs. 2 WEG n.F.

„Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.“



Grenzen

§ 20 Abs. 3, 4 WEG n.F.

„(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.“



Geld regiert die WEG

§ 21 WEG n. F.

- I) Einzelner Sondereigentümer nutzt und zahlt
- II) Alle nutzen und zahlen,
 - 1. 2/3 Stimmen + Hälfte aller Miteigentumsanteile oder
 - 2. Amortisation der Kosten in angemessenem Zeitraum
- III) Wer beschließt bezahlt - nach dem Verhältnis MEA
- IV) ...
- V) ...



Sanierungsplan

1. Was?
2. Wer?
3. Wie?
4. Wann?
5. Wen?
6. Wieviel?
7. Woher?

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



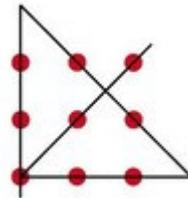
Mehrheitsentscheidung
ist kein Konsens!

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



**Auch eine schwere Tür braucht nur einen
kleinen Schlüssel.**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.