

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



# Energie und Energien

**GEG und andere Herausforderungen für Gemeinschaften**

Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## **Juliana Helmstreit**

Rechtsanwältin

Miet- und Wohnungseigentumsrecht FAL 2016

Zertifizierte Mediatorin • Schlichterin

Supervisorin • Moderatorin • Trainerin

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



# Ausgangslage



1. Gebäude
2. Gesetze
3. Gemeinschaft



# 1. Gebäude 1920 - 1969



„Hu — ist das hoch!“ rief die junge Frau, als sie zum ersten Male auf der breiten und hellen Veranda ihrer im siebenten Stock gelegenen Zweizimmerwohnung stand und auf die Straße schaute. Aber ihr Mann sagte sich: „Wir ziehen ganz hoch hinauf, dann haben wir die Sonne aus erster Hand und wohnen über den Dächern von München“. Und obendrein ist es wesentlich billiger!“



Das Fensterputzen geht noch einmal so schnell, wenn man es gemeinsam macht, und es macht doppelt Spaß, wenn man weiß, daß einem die Wohnung ganz gehört, daß sie einem niemand wegnehmen oder beschlagnahmen kann, daß es keine Haupt- und Untermieter, ja nicht einmal einen Hausbesitzer gibt, über den man sich ärgern muß.



„Das ist unser Haus“, sagt Marina dem REVUE-Reporter, „und dort oben wohnen wir. Wir haben uns dem Verein zur Behebung der Wohnungsnot angeschlossen, sind der Bausparkasse beigetreten und haben tüchtig gespart, bis ein Fünftel des Baupreises zusammen war. Jetzt sind wir richtige Wohnungsbesitzer mit Anteilen am Haus.“

# Hauseigentümer: Die Mieter

Ein junges Paar zieht in eine wirklich eigene Wohnung

Ein neuer, viel diskutierter Haustyp ist nun auch in Deutschland Wirklichkeit geworden: das Haus mit sogenannten Eigentumswohnungen. Die Interessenten zahlen in diesem Falle keine Baukostenzuschüsse oder Mietvorauszahlungen, sondern einen bestimmten Kaufpreis. Sie werden damit nicht zu Mietern, sondern regelrecht zu Eigentümern der Wohnräume. Es gibt hier also keinen Hausbesitzer mehr, das Haus gehört vielmehr anteilmäßig allen Bewohnern. REVUE-Reporter Ernst Grossar hat in München ein junges Paar, Peter und Marina, beim Einzug in ein solches Haus beobachtet. Im August vorigen Jahres wurde der Grundstein zu diesem siebenstöckigen Bau gelegt. Jede Woche wurde ein Stockwerk aufgezogen, und in sieben Wochen stand der Rohbau fertig. Am 1. April war es dann so weit, daß die neuen Eigentümer einziehen konnten. Eine Wohnung in diesem nach modernsten Gesichtspunkten errichteten Haus kostet zwischen 14 000 und 18 000 DM. Ein Fünftel dieser Summe muß beim Einzug bezahlt sein. Monatlich müssen dann zwischen 80 und 100 DM — ähnlich einer Wohnungsmiete — entrichtet werden. Nach zehn Jahren verringert sich diese Summe auf die Hälfte, und nach 27 Jahren ist die Wohnung Eigentum. Die Frage ist bei diesem Wohnungskauf nur: Wer hat so viel Geld?



„Dort kommt der Tisch hin!“ sagt Marina zu ihrem Mann. Jahrelang hat sie sich auf den Augenblick gefreut, daß sie sich eine eigene Wohnung ganz nach ihrem Geschmack einrichten kann, und bei jedem einzelnen Möbelstück wußte sie schon im voraus, wo es in der geräumigen Zweizimmerwohnung mit Küche und Bad am besten hinpaßt.







## 2. Gesetze



# Gesetze

- Bauvorschriften
- Denkmalschutz
- Technische Normen
- Bauvertragsrecht
- Nachbarrecht
- Wohnungseigentumsgesetz
- **GEG u. a.**



# GEG für GdWE

Gebäudeenergiegesetz

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen“ (EnSimiMav)

- Gasheizung prüfen und optimieren **15.09.2024**
- Hydraulischer Abgleich  $\geq 6$  WE Gaszentralheizung **15.09.2024** ( $\geq 10$  **30.09.2023**)
- Bestandsaufnahme Etagenheizungen **31.12.2024**

# GEG für GdWE

Gebäudeenergiegesetz

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen“ (EnSimiMav)

- Pflicht und Anspruch GdWE > SoE, § 71n II GEG (Start: **31.12.2024**)
- SoE: Frist **6 Monate**, § 71 n II Satz 3 GEG
- GdWE > Mitgliedern: **3 Monate** Informationen
- HV: **unverzüglich** ab Kenntnis der GdWE

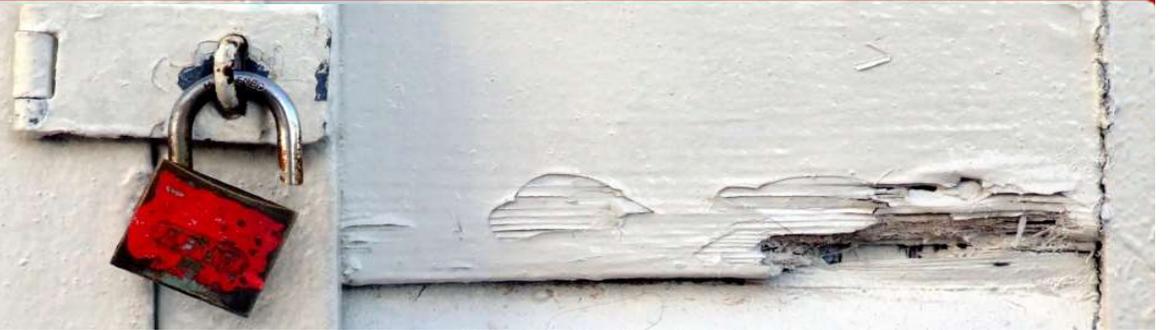


# GEG für GdWE

Gebäudeenergiegesetz

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen“ (EnSimiMav)

- Heizungen dürfen weiterbetrieben werden
- Reparatur bis Vorlage kommunale Wärmeplanung (München bis spätestens 30.06.2026)
- Havarie: dann sofort § 71 I GEG



# Wohnungseigentumsgesetz WEG

Unterscheide:

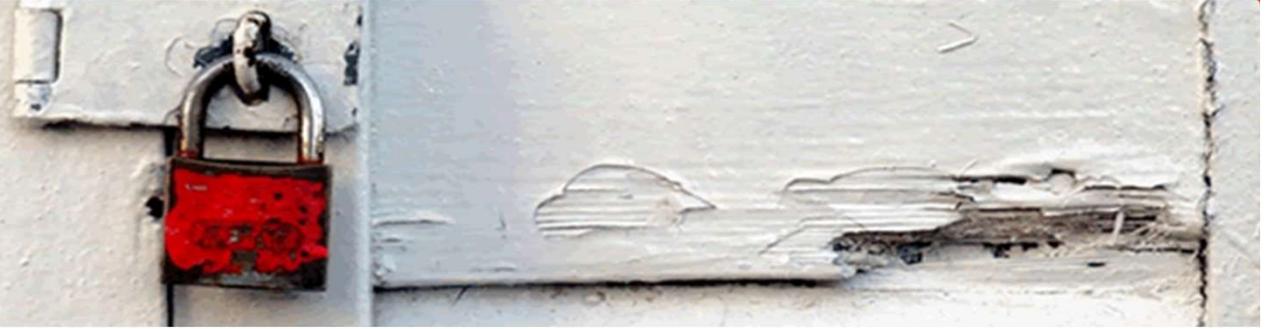
Erhaltung, § 18 WEG

Bauliche Veränderung, § 20 WEG



# Folgen

- a) Mehrheitsentscheidung
- b) Ordnungsmäßige Verwaltung
- c) Umfang der Beschlussfassung
- d) Kosten



# Alle Staatsgewalt geht vom Volke aus.

Art. 20 II S 1 GG, § 18 I WEG



GdWE

ETV

HV

Beirat



# 3. Gemeinschaft



# Hindernisse

- Viele Akteur\_innen
- Unterschiede Informations- / Wissensstand
- Vorkenntnisse /-erfahrungen
- Wirtschaftliche Ressourcen
- Zeitdruck
- Mangel an zeitlichen Kapazitäten
- Ungleiche = ungerechte Ergebnisse
- Persönliche Wertvorstellungen

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



# Entscheidungen werden nicht rational getroffen



# Türöffner - Schlüssel

- Sachebene
- Persönliche Ebene
- Methodenebene, u. a. Moderation

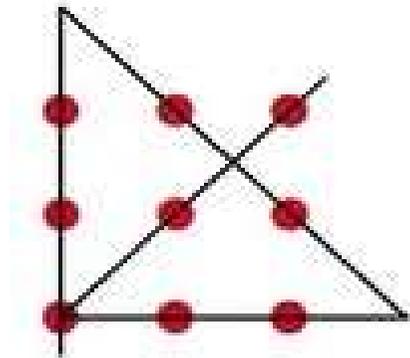


# Türöffner

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

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**