



**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin

## **Unser Haus muss saniert werden Neuer Konfliktstoff oder große Chance?**

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



# Ausgangslage

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA  
HELMSTREIT**  
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



Online-Forum WEG 03.07.2025

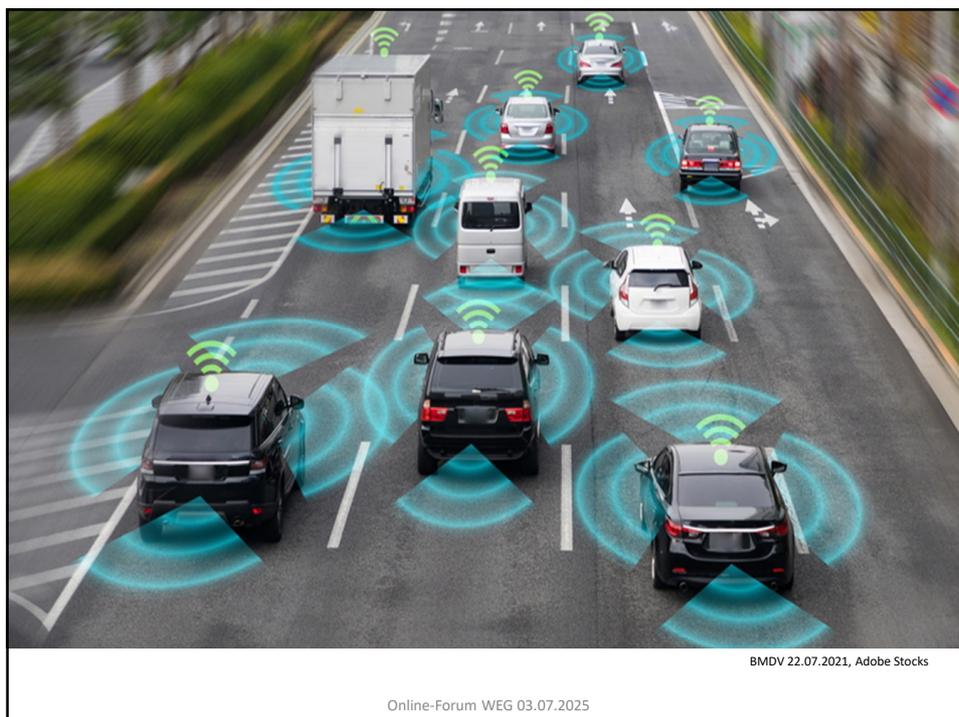
# GdWE – Gemeinschaft?



Online-Forum WEG 03.07.2025



Online-Forum WEG 03.07.2025



**JULIANA HELMSTREIT**  
rechtanwältin  
mediatorin  
trainerin



### Unterscheide

- Erhaltungsmaßnahmen
- Bauliche Veränderungen

Online-Forum WEG 03.07.2025



**JULIANA  
HELMSTREIT**  
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin

## Vorüberlegungen

- Was?
- Wer?
- Wie?

Online-Forum WEG 03.07.2025



**JULIANA  
HELMSTREIT**  
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin

## Was ist zu tun?

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Beispiel Fassade + Fenster

- GemE – SoE tangiert?
- Defekt / nicht defekt
- Energetischer Zustand vorher – nachher - iSPF
- Planung – groß denken
- Förderungen
- Finanzierung
- Ablauf und Dauer der Maßnahmen
- Material bzw. Systemwahl

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Entscheidungsprozesse

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA HELMSTREIT**  
 rechtsanwältin  
 mediatorin  
 trainerin



## Hürden und Lösungen

Duldungspflicht Eigentümer:innen Mieter:innen	§ 14 I Nr. 2, II Nr. 2 WEG § 15 WEG § 555 b (Erhaltung) § 555d BGB (Modernisierung)
Härtefalleinwand § 555 d II bis V BGB	Belange Energieeinsparung und Klimaschutz, Interessen Vermieter:in, andere Mieter:innen

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA HELMSTREIT**  
 rechtsanwältin  
 mediatorin  
 trainerin



## Hürden und Lösungen

Mietminderung § 536 I BGB	Erhebliche Minderung Tauglichkeit
	Ausgeschlossen § 536 I a BGB 3 Monate Energetische Modernisierung gem. § 555b I (Einsparen Endenergie)

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA HELMSTREIT**  
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Hürden und Lösungen

Mieterhöhung § 559 I BGB	Modernisierungsmaßnahmen § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5, 6 BGB
Ausschluss Mieterhöhung § 559 IV Härtefall	Abwägung Interessen, auch Betriebskosten neu § 555 IV Nr. 1 + Nr. 2 Aber: Allgemein üblicher Zustand oder Gesetzliche Vorgabe erfüllt, vgl. auch § 555b Nr. 6 BGB

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA HELMSTREIT**  
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Hürden und Lösungen

Mieterhöhung § 559 I BGB	Modernisierungsmaßnahmen § 555 b Nr. 1, 3, 4, 5, 6 BGB
Ausschluss Mieterhöhung § 559 IV Härtefall	Abwägung Interessen, auch Betriebskosten neu § 555 IV Nr. 1 + Nr. 2 Aber: keine Abwägung, wenn „allgemein üblicher Zustand oder gesetzliche Vorgabe“ vgl. auch § 555b Nr. 6 BGB

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA HELMSTREIT**  
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Hürden und Lösungen

Zukunft vs. Realität?	iSFP + Sanierungsziele + -konzept
	Finanzplanung Frühzeitige Planung Konkrete Planung
	Aufwand – Kosten – Erhaltung – Modernisierung – Nutzen durch Einsparungen für alle verständlich

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA HELMSTREIT**  
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Hürden und Lösungen

### Mieterhöhung vs. Modernisierungsvereinbarung

<u>Interessen Vermieter:innen</u>	<u>Interessen Mieter:innen</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amortisation</li> <li>▪ Reibungslose Ausführung</li> <li>▪ Planungssicherheit</li> <li>▪ Kostensicherheit</li> <li>▪ Konflikte vermeiden</li> <li>▪ Verkaufswert erhöhen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezahlbares Wohnen</li> <li>▪ Energiekosten sparen</li> <li>▪ Informiert sein</li> <li>▪ Kompensation für Beeinträchtigungen</li> <li>▪ „In Frieden wohnen“</li> <li>▪ Sicherheit für Abhilfe bei Problemen, Mängeln usw.</li> </ul>

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA  
HELMSTREIT**

rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Münchener Modernisierungsvereinbarung

- Beschreibung der Maßnahme, Vereinbarung Duldung
- Beginn und Dauer der Arbeiten
- Beeinträchtigungen und Umgang damit
- Informationen über Ansprechpartner und vor Ort Tätige
- Mieterhöhung und ggf. Anpassung
- Vereinbarung Mietentwicklung
- Vereinbarungen zur Mietminderung
- Bindung von Rechtsnachfolgern
- Umgang miteinander – Rücksichtnahme - Kommunikation - Konflikte

Online-Forum WEG 03.07.2025

**JULIANA  
HELMSTREIT**

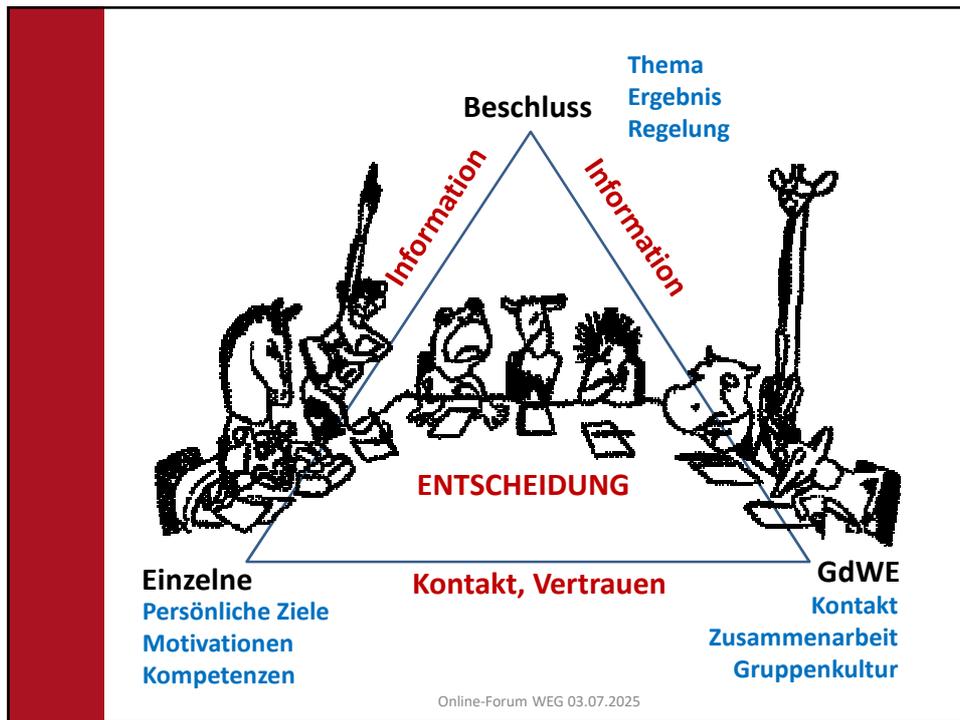
rechtsanwältin  
mediatorin  
trainerin



## Minderheiten mitnehmen

- Alle Betroffenen beteiligen
- Informiertheit ist mehr als Information
- Widerstände, andere Sichtweisen akzeptieren
- Vorkenntnisse /-erfahrungen einbeziehen
- Machtgefälle ausgleichen
- Schweigende Mitglieder motivieren
- Lösungen jenseits des Tellerrands suchen

Online-Forum WEG 03.07.2025



**JULIANA HELMSTREIT**  
rechtanwältin  
mediatorin  
trainerin

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

WEMoG-Klimaschutz BauZ 26.04.2023