



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Denkmalschutz und Energiewende

Herausforderungen für Wohnungseigentümergeinschaften

Juliana Helmstreit
Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin

1



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin
Miet- und Wohnungseigentumsrecht FAL 2016
Zertifizierte Mediatorin • Schlichterin
Supervisorin • Moderatorin • Trainerin

2




**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Ausgangslage

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

3



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

1. Gebäude
2. Gesetze
3. Gemeinschaft

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

4



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

1. Gebäude

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

5



**JULIANA
HELMSTREIT**


rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

2. Gesetze

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

6

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin




Gesetze

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

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

7

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Wohnungseigentumsgesetz WEG

Unterscheide:

Erhaltung, § 18 WEG

Bauliche Veränderung, § 20 WEG

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

8

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin




Erhaltung

Instandhaltung Instandsetzung Modernisierende Instandsetzung

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

9

**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.

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

10

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



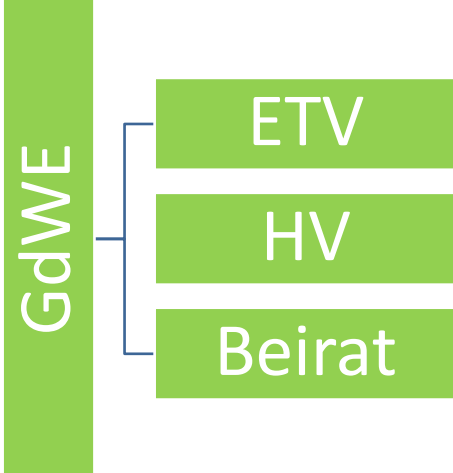

Alle Staatsgewalt geht vom Volke aus.

Art. 20 II S 1 GG, § 18 I WEG

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

11

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



GdWE

ETV

HV


Beirat

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

12

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 18 II WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann von der GdWE

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen,
2. ***


die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

13

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



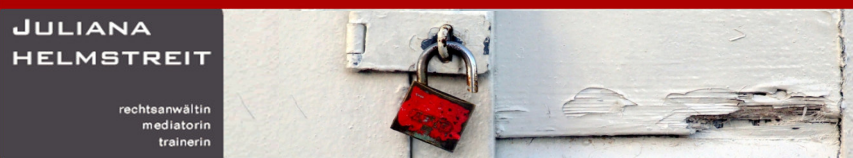
Ordnungsmäßige Verwaltung

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

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

14



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

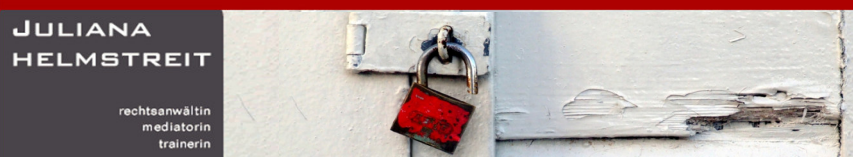
§ 19 II WEG

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

- 1.
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- 3.
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
- 5.
- 6.

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

15



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

§ 20 I WEG Bauliche Veränderungen


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

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

16

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 20 II WEG

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

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

17

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 20 IV WEG


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.

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

18

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Kostenverteilung

§ 21 WEG

Abs. 1: Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 II durch die Gemeinschaft durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Ihm gebühren die Nutzungen.

Abs. 2: Alle Eigentümer haben die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen nach dem Verhältnis § 16 I 2 WEG,


1. die mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der ME-Anteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

19

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 21 WEG

Abs. 3: Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

Abs. 4: Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

Abs. 5: Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

20

JULIANA HELMSTREIT
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



3. Gemeinschaft

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

21

Was macht Entscheidungen der GdWE so schwierig?



Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

22

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Beteiligung aller Betroffenen

- Mitglieder GdWE
- Hausverwaltung
- Planende
- Beratende
- Öffentliche Verwaltung
- Nachbarschaft
- Andere

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

23

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin




Hindernisse

- Informations- / Wissensstand = Transparenz + Begreifen
- Vorkenntnisse /-erfahrungen = Wahrnehmung
- Wirtschaftliche Ressourcen = Unsicherheit
- Zeitdruck
- Ungleiche = ungerechte Ergebnisse
- Persönliche Wertvorstellungen

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

24




**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Entscheidungen werden nicht rational getroffen

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

25




**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Gut gemeint ist nicht immer gut

←—————→
Interessiert mich nicht Alternativlos

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

26



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin


Gemeinsam Entscheidungen finden

Hindernisse überwinden ...

- Argwohn
- Unsicherheit
- Ungerechtigkeit
- Entscheidungsfremde Faktoren
- andere

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

27



**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Türöffner - Schlüssel


- Sachebene
- Persönliche Ebene
- Methodenebene

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

28

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Türöffner


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

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

29

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Türöffner - Beispiele


- Gegenwart oder Zukunft?
- Geld oder Nachhaltigkeit

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

30

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Fragen

- Rechtliche Absicherung für Eingriffe in die Bausubstanz in einzelnen Wohnungen ohne Gesamtkonzept wie Innendämmung im Bereich der Holzbalkendecke mit Luftdichte und Tauwasserproblematik
- Vorgehensweise bei WEG-Versammlungen und Umlaufbeschlüssen
- Schnittstellenkommunikation EEE, Denkmalschutzamt, Architekten, WEG
- Kommunikation Fachplaner, Fachplaner, HV und WEG
- Wärmepumpe als Etagenheizung 2023, Anschlusszwang durch Beschluss WEG zum Fernwärmeanschluss möglich? Kostenbeteiligung Anschluss Fernwärme?
- ...
- ...

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

31

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Forum Klimaschutz - Bauzentrum München 12.03.2024

32