JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Neues WEG-Recht

PV-Anlagen mit oder ohne Mieterstromkonzept beschließen

Juliana Helmstreit
Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin
München

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin
Mediatorin Schlichterin
Baurecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Thema

1. Was ist eine PV-Anlage nach WEG?
2. Welche Möglichkeiten bietet die Novellierung des WEG seit 01.12.2020?
3. Welche Hindernisse sind zu beachten?

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

PV-Anlage

<u>Zielsetzung:</u>

Strom erzeugen zum Einspeisen ins Netz

Strom erzeugen zum Eigenverbrauch WEG

Strom erzeugen zum Verbrauch WEer_innen

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Neues WEG seit 01.12.2020

§ 19 Abs. 1 WEG n. F.

„Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.“

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Neues WEG seit 01.12.2020

Grundsatz: Ordnungsmäßige Verwaltung

„Maßnahmen im Interesse aller Wohnungseigentümer, die auf die Erhaltung, Verbesserung und normale Nutzung des Wohnungs-eigentums 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 ….

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Neues WEG seit 01.12.2020

§ 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.“

MEHRHEITSBESCHLUSS

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Neues WEG seit 01.12.2020

§ 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.

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Neues WEG seit 01.12.2020

§ 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.“

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

PV-Anlage vorher/nachher

Bauliche Veränderung gem. § 20 I WEG n. F. (§ 22 I, II a.F.)

Nachteil für Eigentümer_innen?

Grenze: Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage

unbillige Benachteiligung Wohnungseigentümer

Anspruch auf Errichtung einer PV-Anlage?

a) § 20 II WEG Privilegierte Maßnahmen

b) § 20 III WEG Einverständnis Eigentümer_innen

Beschluss muss …

- ✓ bestimmbar sein
- ✓ ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen
- ✓ Eigentümer_innen, die beeinträchtigt werden, sind einverstanden
- ✓ Grenzen des § 20 IV eingehalten

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

PV-Anlage - Hindernisse

- WEG als Anlagenbetreiberin
- WEG als Versorgungsunternehmen
- WEG als Unternehmerin
- Steuerpflicht und Umlagen (z. B. EEG-Umlage)
- Finanzierung Maßnahmen

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

PV-Anlage - Hindernisse

- Idealistische Entscheidung
- Fehlende Sicherheit durch freie Anbieterwahl
- Geringe Vergütung bei Einspeisung
- lange Amortisationszeiten

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

PV-Anlage - Chance

- Langfristige Wertsteigerung
- Sicherheit Energiekostenentwicklung
- Diverse Fördermöglichkeiten
- Image und Wertvorstellung
- Finanzierung durch beteiligte Eigentümer_innen

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

PV-Anlage - Chance

Alternative: Contracting oder Erzeugung durch Sondereigentümer

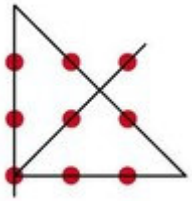
- Verkauf Anlagen Wärme-/Kälte-/Stromerzeugung
- Vermietung Flächen für Energieerzeugung
- Gestaltung Verträge mit Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Rückbau u. a. m.

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

JULIANA
HELMSTREIT

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Auch eine schwere Tür braucht nur einen kleinen Schlüssel.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.