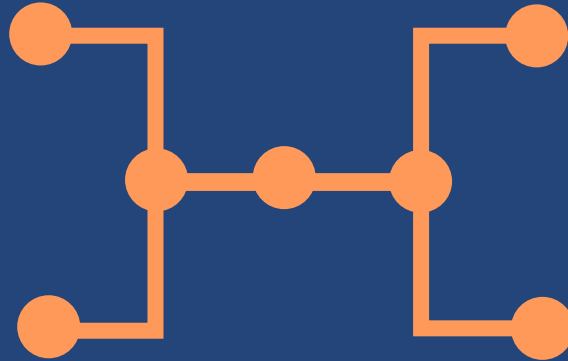


Sanieren in der WEG



LEWENTO



Sanieren in der WEG - mit der richtigen Strategie zur erfolgreichen Sanierung

Rechtsanwalt Michael Schmidt und
Rechtsanwalt Steffen Groß

GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Michael Schmidt und Steffen Groß

- **GROSS Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**
- seit 2006 spezialisiert auf den Immobiliensektor
- ausschließliche Tätigkeit für Immobilien- Verwalter, Vermieter und Eigentümer
- Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Datenschutz für Immobilienunternehmen
- 18 Mitarbeiter, Online-Akte, Report
- digitales Büro und digitale Prozesse
- aktuelle Muster, Vorlagen und Beratung



→ Das online-Portal von „GROSS
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH“ für Immobilien-
Verwalter, Vermieter und Eigentümer

- Rechtsberatung
- Fachwissen / Lexikon
- aktuelle Urteile & Beiträge
- Akademie mit Online-Seminaren
- Muster und Vorlagen



Was Sie als Verwalter, Verwaltungsbeirat und Wohnungseigentümer beachten müssen

WEG-Reform: Die wichtigsten Änderungen

- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) anstelle der Wohnungseigentümer (WE) und des Verwalters.
- Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung richtet sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 WEG (früher §21 a.F.)):
- § 20 Anspruch auf Durchführung und Gestattung baulicher Veränderungen richtet sich gegen die Gemeinschaft
- Pflicht der WE gegenüber der Gemeinschaft zur Mitwirkung bei der Verwaltung
- Ziel der Reform ist auch, bauliche Maßnahmen und deren Durchführung zu erleichtern !!!

Eigentümerversammlung/Beschlussfassung

- **Eigentümerversammlung** ist **unabhängig von der Anzahl** der anwesenden **Miteigentumsanteile** immer **beschlussfähig**
(§ 25 Abs. 3 und 4 WEG: Procedere Erst- und Zweitversammlung entfällt)
- § 25 Abs. 1 WEG: Bei der **Beschlussfassung entscheidet Mehrheit der abgegebenen Stimmen**
- **Die einfache Beschlussmehrheit gilt auch für die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen !!!**
- Qualifizierte Mehrheitserfordernisse z.B. doppelt-qualifizierte Mehrheit für Modernisierungsmaßnahmen sind entfallen

Gestattung oder Vornahme baulicher Veränderungen

- § 20 Abs. 1 WEG: Jede **bauliche Veränderung** kann mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden
- **Bauliche Veränderungen**, die die Wohnanlage **grundlegend umgestalten** oder **Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen**, sind unzulässig
- **Grundlegende** Umgestaltung: **dürfte praktisch eher selten** sein z.B. nicht beim Ausbau eines Dachgeschoßes anzunehmen sein, da nur Erweiterung der Wohnfläche
- **Unbillige** Benachteiligung Prüfungsschema:
 - 1. Nachteil 2. Unbilligkeit 3. Fehlendes Einverständnis
- **Rechtsfolge bei Verstoß: Beschluss ist anfechtbar nicht nichtig**

Anspruch auf Gestattung oder Durchführung privilegierter baulicher Maßnahmen

§ 20 Abs. 2 WEG:

- Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
 - 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (barrierefreiheit)
 - 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 - 3. dem Einbruchschutz und
 - 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität
- dienen
- Zukünftig auch: Installation eines Balkonkraftwerkes
- Kosten und Nutzen treffen allein den Anspruchsteller (§ 21 Abs. 1 WEG)

- Wenn Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer oder
- Mieterinnen und Mieter ein
- Steckersolargerät in ihrer Wohnung installieren möchten, sollen sie künftig einen
- Anspruch darauf haben, dass ihnen die Installation gestattet wird
 - von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - von dem Vermieter oder der Vermieterin

Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen

- § 27 I WEG regelt die Verwalterpflicht die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen
- Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen durchgeführt werden, obliegt der GdWE
- Verwalter hat die Entscheidung der Eigentümer über eine Sanierungsmaßnahme lediglich vorzubereiten.
- Verwalter muss den Eigentümern alle notwendigen Informationen liefern, damit diese eine voll umfassende Entscheidungsgrundlage für die anstehende Instandsetzung erhalten
- Grundlagenermittlung durch regelmäßige Begehungen/Feststellung bestehende Mängel bzw. einen sich anbahnenden Sanierungsbedarf/Einholung von Kostenangeboten

Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen

- Als Verwalter muss bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unter Umständen mehrjährigen Sanierungs- und Finanzkonzept entwerfen. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten z.B.:
 - Bildung einer Sonderumlage
 - Erhöhung Zuführung zur Erhaltungsrücklage
 - Kombination aus Sonderumlage und Instandhaltungsrücklage
 - (teilweise) Fremdfinanzierung durch Kreditaufnahme

Vorbereitung der Eigentümerversammlung

- Folgende Informationen/Unterlagen müssen mit der Einladung zur Versammlung verschickt werden, damit die GdWE einen ordnungsgemäßen Sanierungsbeschluss fassen kann:
 - genaue Bezeichnung der Maßnahme,
 - Mindestens drei Kostengebote
 - Gesamtsumme der Maßnahmen
 - Zeitlicher Ablauf
 - Gegebenenfalls Beschluss über die Kosten einer externen Betreuung
 - Gegebenenfalls Ankündigung der Maßnahmen gegenüber Dritten (Mietern) durch die GdWE vertreten durch den Verwalter

Beschluss- fassung auf der Eigentümer- versammlung

- Ein Beschluss über eine Sanierungsmaßnahme kommt immer mit einer Stimmenmehrheit zustande
- Das gilt auch, wenn die Maßnahme nicht lediglich der Erhaltung sondern auch der Modernisierung dient
- Der Beschluss muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen
- D.h. die zu beschließende Maßnahme muss erforderlich und geeignet sein, um die Mängel zu beseitigen oder das Sanierungsziel (Energieeinsparung etc.) zu erreichen
- Grundsätzlich sind mindestens 3 Kostenangebote vorzulegen, damit die GdWE ihr Auswahlermessen ausüben kann
- Der Beschluss darf sich nur auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen
- Für Maßnahmen (auch) am Sondereigentum besteht keine Beschlusskompetenz der GdWE

Abgrenzung Sonder- und Gemeinschaftseigentum

- Sondereigentums entsteht durch vertragliche Einräumung in der Teilungserklärung und betrifft nur Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein Sondereigentum beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- Alles, was nicht zu Sondereigentum erklärt worden ist, bleibt Gemeinschaftseigentum, als insbesondere die funktionalen (z.B. Dach) oder gestaltprägenden (z.B. Fassade) Bestandteile des Gebäudes und diejenigen Bestandteile des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z.B. Treppe)
- Die WEG ist nur für das gemeinschaftliche Eigentum und deren Instandhaltung- und Instandsetzung verantwortlich

Nutzung und Kosten baulicher Veränderungen

- **§ 21 Abs. 1 WEG:** Wohnungseigentümer, dem Bauliche Veränderung gestattet wird, hat die Kosten zu tragen, nur ihm gebühren die Nutzungen
- **§ 21 Abs. 3 WEG:** Die durch bauliche Veränderungen verursachten Kosten einschließlich der Folgekosten hat grundsätzlich allein die beschließende Mehrheit zu tragen
- **Grundsatz:** Wer bestimmt bezahlt, wer bezahlt benutzt
- Namentliche Abstimmung wird insoweit erforderlich bzw. ist anzuraten

Ausnahmen:

- **§ 21 Abs. 2 WEG:** überstimmte Mehrheit muss Kosten nur dann mittragen, wenn
 - 1. bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wird
 - 2. die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren
- **§ 21 Abs. 5 WEG:** Beschlusskompetenz zur Verteilung der Kosten und Nutzen

Fazit

- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen müssen genauso umfangreich vorbereitet werden
- Damit ein Sanierungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht
- Die GdWE ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum instandzuhalten
- Eine Sanierung kann über die bloße Erhaltung des ursprünglichen Zustandes hinausgehen, insbesondere auch Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des baulichen Zustandes umfassen
- Auch Modernisierungsmaßnahmen können mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden
- Auch ein solcher Beschluss ist umfassend vorzubereiten, damit er ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht
- Bei umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollte daher für die Ausarbeitung eines Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes fachkundiger Rat z.B. eines Energieberaters eingeholt werden

- Die Ausführungen dieser Folien sind stark vereinfacht und konzentrieren sich auf wesentliche Aspekte.
- Sie sollen einen Überblick zum Thema geben.
- Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

- Bei komplexen Fällen mit vielen Beteiligten oder in Zweifelsfällen sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.

- Die Quellen der verwandten fremden Fotos sind www.pixabay.com und www.pexels.com.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

LEWENTO

LEWENTO



Storkower Straße 101B
10407 Berlin



kontakt@lewento.de



+49 30 278784810



www.lewento.de



GROSS



Storkower Straße 101B
10407 Berlin



kanzlei@gross.team



+49 30 419 939 66 - 0



www.gross.team

Sie finden uns auch hier:





Fasanenstraße 85
10623 Berlin



office@berliner-e-agentur.de



+49 (0) 30/29 33 30-0



www.berliner-e-agentur.de

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stand: Oktober 2023

© LEWENTO