

Führung / Kommunikation

RA Detlef L. Sterns, Mitautor des „Praxishandbuch Wohnungseigentum“, zu Klimaschutz und die gemeinschaftliche Umsetzung

Mit dem am 01.12.2020 in Kraft getretenen **Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz** ist nach längerer Diskussion die große Reform des WEG Rechtes umgesetzt worden. Damit sind **neue rechtlichen Rahmenbedingungen** auch für privatgenutzte Gebäude als weitere wichtige Säule neben dem Verkehr und der Industrie für einen entscheidenden Beitrag gegen den Klimawandel, der immerhin für ca. 40 % der schädlichen Treibhausgase verantwortlich ist, geschaffen worden.



Rechtsanwalt Detlef L. Sterns ist Mitautor des Praxishandbuch Wohnungseigentum. Foto: Haufe

Bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum waren im alten Wohnungseigentumsrecht veränderungsfeindlich und kompliziert. Viele Eigentumswohnanlage blieben aus diesem Grunde im Wesentlichen im Bauzustand ihrer Errichtung und profitierten nicht von den technischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte mit den entsprechenden Komforteinbußen, geschweige denn konnte ein wirksamer Beitrag durch Modernisierung der Gebäude zum Klimaschutz, erzielt werden.

Bauliche Veränderungen, z.B. der Einbau einer sparsamen Heizung, oder die Anbringung einer Wärmedämmung, die Installation einer Photovoltaikanlage, also Maßnahmen, die über Erhaltung des bestehenden „Ist-Zustandes“ hinausgegangen sind, konnten nicht mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, und wurden häufig von einer veränderungsunwilligen Minderheit über Jahre hinweg in langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzungen blockiert. Diese Risiken haben viele Eigentümergemeinschaften davon abgehalten sich ernsthaft mit dem Thema Klimaschutz zu befassen.

Dieses Problem hat der Gesetzgeber endlich erkannt und mit den Neuregelungen im Wohnungs-

eigentumsrecht den Eigentümergemeinschaften neue Modernisierungsperspektiven gebnet.

Neben Sanierungen können auch bauliche Veränderungen oder Modernisierungsmaßnahmen, nun grundsätzlich mit einfacher Mehrheit von den Wohnungseigentümern beschlossen werden, § 20 Abs. 1 WEG. Diese Maßnahmen finden nur dort ihre Grenze, wenn die geplante Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestaltet, oder einzelne Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt werden. Um das gesetzgeberischen und gesellschaftspolitische Ziel den Klimaschutz entscheidend voranzubringen wird man, bei der Frage, wann eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage vorliegt, einen großzügigen Maßstab anlegen und eine unbillige Benachteiligung eines einzelnen Eigentümers im Regelfall dann nur annehmen können, wenn ihm erhebliche Nachteile zugemutet werden.



Viele weitere Tipps zur WEG-Reform 2020 finden Sie im Praxishandbuch Wohnungseigentum. Von der Eigentümerversammlung über die Vermietung und Verwaltung bis zur Modernisierung

KLICKEN Sie einfach auf das Buch-Cover und der Haufe Shop öffnet sich.

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



In besonderem Maße treibt der Gesetzgeber auch die Förderung der Elektromobilität als weiterer Bestandteil der Klimawende voran, in dem er über die geschilderten Erleichterungen hinaus, dem einzelnen Wohnungseigentümer für den Fall, dass die Eigentümergemeinschaft keine Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge errichten will, einen - auch einklagbaren Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft- zugestanden hat, § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Neben den zu begrüßenden Erleichterungen bei der Beschlussfassung, steigt jedoch gleichzeitig die Verantwortung der Wohnungseigentümer und der Hausverwaltung bei der Umsetzung dieser Maßnahmen. Denn nach neuem Recht ist neben der bautechnischen Vorbereitung eines Beschlusses, die Klärung der anfallenden Kosten im Vorfeld der Beschlussfassung unbedingt erforderlich.

Nach neuem Recht wird die Finanzierung der geplanten Maßnahme einschließlich der Folgekosten grundsätzlich nur von den Wohnungseigentümern getragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Die überstimmte Minderheit kann an den Kosten nur beteiligt werden, wenn sich die Kosten der baulichen Veränderung in einem angemessenen Zeitraum, d.h. im Regelfall in 10 Jahren amortisieren, oder die bauliche Veränderung mit mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde, und die Kosten nicht unverhältnismäßig sind, § 21 Abs. 2 WEG.

Angesichts dieser gesetzlichen Vorgaben ist eine **namentliche Abstimmung der Eigentümer über die geplante Modernisierungsmaßnahme und ihre Finanzierung zwingend angezeigt**, damit die Wohnungseigentümer die neuen Beschlusskompetenzen für mehr Klimaschutz transparent und rechtssicher umsetzen können.

Detlef L. Sterns,
Rechtsanwalt

Ihre Rechte, Ihre Pflichten als Wohnungseigentümer und Eigentümerin

Dieses Buch stellt umfangreiches Wissen für Wohnungseigentümer und Eigentümerinnen zur Verfügung, das Sie in jeder Situation unterstützt. Die Fachanwälte von Haus + Grund München haben zu allen wichtigen Themen aktuelle rechtliche Fakten, Expertenrat und Tipps zur Umsetzung zusammengestellt. Damit Sie rechtliche Risiken besser beurteilen und juristischen Problemen vorbeugen können. Dabei helfen Ihnen auch zahlreiche praktische Arbeitsmittel, die online zur Verfügung stehen. **Jetzt mit neuem Kapitel zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020.**