

Führung / Kommunikation

## WEMoG jetzt in Kraft: Nun sollten die Eigentümergemeinschaften zügig die Sanierungsstaus angehen – Der VPB erläutert warum jetzt.

Am 1. Dezember 2020 trat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft. Der Verband Privater Bauherren (VPB) begrüßt dies. Das Gesetz betrifft die Eigentümer der rund neun Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland und ist die größte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) seit dessen Entstehung 1951. „Der Gesetzgeber will mit der Novelle mehrere Ziele erreichen“, sagt VPB-Hauptgeschäftsführerin **Corinna Merzyn**: „Ein ganz zentraler Bereich ist die **Erleichterung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum**. Zum einen soll der **Sanierungsstau vor allem in größeren Wohnungseigentumsanlagen** beseitigt werden. Zum anderen erleichtert das Gesetz die **anstehende energieeffiziente Sanierung von Wohnungseigentum**. Hier ist viel zu tun, wenn wir die Klimaziele erreichen wollen.“



**Thermografie offenbart Schwächen am Altbau** Die Thermografie des vorderen Hauses zeigt dem Bausachverständigen deutlich, wo die typischen Schwachstellen des Altbaus sitzen. Durch die ungedämmte Fassade, durch Fenster ohne Wärmeschutzverglasungen, durch ungedämmte Rolllädenkästen, Heizungs-nischen und Rohrleitungen in Außenwandschlitten geht die Energie verloren. Das Blumenfenster auf der Ecke zeigt, wie wirkungsvoll Wärmeverluste reduziert werden können, wenn vorhandene Rollläden an kalten Abenden heruntergelassen werden.  
Foto: Verband Privater Bauherren (VPB) / Regionalbüro Emsland

Das WEMoG bevorzugt außerdem den Einbau von Ladestationen für die E-Mobilität und den Ausbau der Glasfasertechnologie, es erleichtert auch die Beschlussfassung über den Abbau von Barrieren und die Verbesserung des Einbruchschutzes.

## Der Sanierungsstau in vielen großen Anlagen hat Gründe

Bislang musste jeder betroffene Eigentümer einer Sanierung im Vorfeld zustimmen. **Einzelne konnten selbst sinnvolle bauliche Maßnahmen verhindern.** Auch eine Gesetzesnovelle 2007 brachte kaum Bewegung in diesen Bereich. Ab sofort können nun bauliche Veränderungen – und das sind alle Maßnahmen, die über die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen - mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. „Wohneigentümer, die sinnvolle Maßnahmen umsetzen wollen, müssen also nicht länger zusehen, wie ihre Immobilie gegenüber anderen im Standard zurückfällt“, konstatiert **Corinna Merzyn**. „In Zukunft können auch kleine Mehrheiten weitreichende bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschließen. Das birgt aber neben den Vorteilen auch Risiken und bedeutet für jeden Eigentümer ungleich mehr Verantwortung.“ „Bauliche Veränderungen sind dem Gesetzgeber in vier Bereichen sogar so wichtig, dass er sie privilegiert, indem er jedem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf einräumt“, erklärt VPB-Vertrauensanwalt **Holger Freitag**. Paragraph 20 Abs. 2 WEG neue Fassung lautet entsprechend:

„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.“

„Das sind weitreichende Möglichkeiten, über deren Durchführung aber im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen ist“, so Holger Freitag, „damit nicht jeder Einzelne einfach am Gemeinschaftseigentum los baut, sondern die Gemeinschaft den Überblick über den baulichen Gesamtzustand des Gemeinschaftseigentums behält.“ Für die erwähnten privilegierten wie auch für die sonstigen baulichen Veränderungen gibt es nur noch zwei Einschränkungen, die aber wichtig sind: Die Wohnanlage darf nicht grundlegend umgestaltet werden, und die Baumaßnahme darf nicht zur unbilligen Benachteiligung von Wohnungseigentümern führen, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben.

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

#### IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

**Allerdings:** Wer seinen Anspruch auf eine bauliche Veränderung durchsetzt, trägt dafür auch die Kosten – und darf Einbauten, die er alleine bezahlt hat, anschließend auch alleine nutzen.

Während sich die Kosten bei einer **KfW-geförderten Rollstuhlrampe** am Eingang noch in Grenzen halten können, wird die **Installation von E-Ladestationen** erheblich teurer. Zwar fördert auch hier die KfW jeden Anschluss mit 900 Euro, richtig ins Geld gehen aber die Zuleitungen zur Wallbox. Wer das alles bezahlt, wird anschließend auch auf sein alleiniges Nutzungsrecht pochen. In größeren Gemeinschaften wird das schwer zu kontrollieren sein – wobei sich Späterschlossene nachträglich noch beteiligen können.

Anders ist es bei technischen und energetischen Sanierungen, die zwar nur von einer kleinen Mehrheit beschlossen wurden, aber allen Eigentümern zugutekommen, wie etwa einer **sparsamen Heizungsanlage oder einer Dämmung**: Sie müssen in der Regel auch von allen bezahlt werden. Der Gesetzgeber will damit vor allem die energetische Sanierung anschieben, um die Klimaziele zu erreichen.

„Luxussanierungen, bei denen manche Miteigentümer trotz ihrer fehlenden Zustimmung eine Kostenbeteiligung überbürdet bekommen, die sie sich gar nicht leisten können, sind damit aber nicht ohne Weiteres durchsetzbar“, meint **Holger Freitag**. „Der Gesetzgeber verlangt, dass solche Maßnahmen sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren müssen. Ist das nicht der Fall, dann ist die Kostenbeteiligung nicht zustimmender Miteigentümer nur möglich, wenn die bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, also doch eine qualifizierte Mehrheit vorliegt.“ Zusätzlich darf die Maßnahme darüber hinaus keine unverhältnismäßigen Kosten verursachen. Die Kostenverteilung kann zwar per Beschluss vom Gesetz abweichend geregelt werden, aber die Schutzregelungen des neuen WEG zu Gunsten von nicht zustimmenden Miteigentümern sind nicht veränderbar: Wer nach dem WEG keine Kosten mittragen muss, kann dazu auch nicht per Beschluss verpflichtet werden.

**Das Gesetz verändert damit das Kräftegleichgewicht in Eigentümergemeinschaften ganz entscheidend.**

Dort, wo eine Minderheit bislang sinnvolle Sanierungsmaßnahmen blockieren konnte, öffnen sich neue Spielräume für gesamtgesellschaftlich gewünschte Veränderungen zum Beispiel im Klimaschutz. Dort, wo sich Mehrheiten dafür organisieren lassen, mit immer neuen teuren Baumaßnahmen weniger solvente Miteigentümer zur Aufgabe zu bewegen, werden nicht alle die neuen Möglichkeiten bejubeln. Ob die Neuerungen den Frieden in der Gemeinschaft fördern, wird sich also erst noch zeigen.

Eigentümer sollten deshalb frühzeitig die Initiative ergreifen und qualifizierte und vor allem firmenneutrale Bausachverständige beauftragen, die Substanz zu prüfen und notwendige und sinnvolle Maßnahmen in einem wirtschaftlich tragfähigen Sanierungs- oder Modernisierungsfahrplan zu entwickeln. Mit einer solchen Argumentationsgrundlage lassen sich dann in der Eigentümerversammlung auch langfristige Sanierungspakete in leistbare Teilmaßnahmen aufteilen, Sparpläne aufstellen und Fördergelder organisieren. Entscheidend für den Sanierungserfolg sind dabei neben der neutralen und fachkundigen Beratung die richtige Auswahl und Reihenfolge der Baumaßnahmen sowie die laufende Qualitätskontrolle während der Ausführung. VPB-Hauptgeschäftsführerin **Merzlyn** betont deshalb: „Damit am Ende alle von solchen Maßnahmen profitieren und die Umwelt gewinnt, ist ein rechtzeitiger Überblick über den aktuellen Zustand des Hauses sowie über Chancen und Risiken alternativer Sanierungsszenarien unverzichtbar.“

Die Sorge vieler Verwaltungsbeiräte, bei größeren Umbauarbeiten in die Haftungsfalle zu tappen, relativiert **Holger Freitag**: „Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nach § 29 Abs. 3 WEG neue Fassung nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Und die Bestimmung der Größe des Verwaltungsbeirats im Beschlusswege überlässt das neue WEG nun den Wohnungseigentümern. Wer die Zukunft der eigenen Immobilie mitgestalten will, ist dort also in einer guten Position dafür.“

**Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina**