

Nr. 52

Kiel, 01/12/2020

Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes – Energieeffizienzmaßnahmen dürften leichter umsetz- bar, aber auch teurer werden!

Mit dem 1. Dezember 2020 tritt das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“ (kurz Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz oder WEMoG) in Kraft. Es trifft vor allem Regelungen zur Neufassung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG), aber auch einzelne Vorschriften des Bürgerliche Gesetzbuches (BGB) werden geändert. Die Neuerrungen bringen zahlreiche Veränderungen vor allem für Wohnungseigentümer*innen mit sich.

Mit dem Gesetz soll es einzelnen Wohnungseigentümer*innen oder Mieter*innen erleichtert werden, Energiewendemaßnahmen wie etwa die Dämmung von Außenwänden, die Anbringung von Solaranlagen oder auch die Installation eines Ladepunktes für ihr Elektroauto durchzusetzen.

Bauliche Veränderungen leichter umsetzbar

Solche Maßnahmen stellten bisher in der Regel bauliche Veränderungen dar, die im Rahmen einer Beschlussfassung von der Eigentümergemeinschaft gestattet werden mussten. Es bedurfte dabei je nach Sachlage der Zustimmung aller von der Veränderung betroffenen oder drei Viertel der Eigentümer*innen. „Dies schreckte viele Veränderungswillige ab oder ihre Vorhaben scheiterten daran. Durch das neue Gesetz soll es nun bereits mit einfacher Mehrheit möglich sein, bauliche Veränderungen umzusetzen“, weiß Julia Buchweitz, Juristin im Projekt „[Verbraucher in der Energiewende](#)“.

Die mehrheitliche Beschlussfassung wird lediglich dahingehend eingeschränkt, dass die Wohnanlage durch die gewünschte bauliche Veränderung nicht grundlegend umgestaltet und keine Wohnungseigentümer*innen über die Maßen benachteiligt werden dürfen.

Neue Regelungen zur Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen

Die Kosten für die Umsetzung der baulichen Veränderungen tragen nach der Novellierung grundsätzlich diejenigen Eigentümer*innen, die der Maßnahme zugestimmt, beziehungsweise bei Einzelmaßnahmen diejenigen, die sie beantragt haben. Jedoch besteht eine Pflicht zur Kostenübernahme für alle Wohnungseigentümer*innen entsprechend ihrer Miteigentumsanteile, wenn die jeweilige Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde. Denn dann wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme von der Mehrheit als sinnvoll erachtet wird.

Sofern sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, erfolgt eine Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer*innen. Dadurch soll die Durchführung sinnvoller Maßnahmen etwa zur energetischen Sanierung auf Kosten aller Wohnungseigentümer ermöglicht werden, die dann von den Einsparungen auch wieder profitieren können. „Leider muss aber erst die Rechtsprechung entscheiden, was als angemessener Zeitraum für welche Maßnahme zu verstehen ist, da das Gesetz hierfür keine Entscheidungskriterien liefert. Dies könnte Verunsicherung und Streitigkeiten zur Folge haben“, gibt die Juristin zu Bedenken.

Zum Schutz einzelner Eigentümer*innen vor finanzieller Überforderung gilt die Kostentragungspflicht aller Eigentümer*innen aber nicht, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Auch diese Beurteilung dürfte Anlass für Streitigkeiten geben.

Verantwortlich

Stefan Bock
(Vorstand)
Christopher Voges
(Redaktion)

Tel. (0431) 590 99 - 10
Fax (0431) 590 99 - 77

