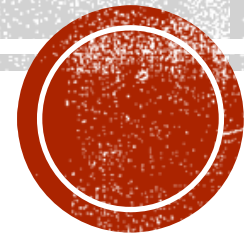


WEG-NOVELLE 2022

Ausgewählte Neuerungen in Kurzversion



WEG-NOVELLE 2022

Im Mittelpunkt steht als formuliertes Ziel der
KLIMASCHUTZ

Durch die Novelle soll beispielsweise erleichtert werden:

- Installation von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge
- Errichtung von Einzel-Photovoltaikanlagen
- Anbringung von Beschattungseinrichtungen



ZUSTIMMUNGSFIKTION

Für Änderungen am WE-Objekt musste ein einzelner Wohnungseigentümer bisher de facto die Zustimmung ALLER anderen Miteigentümer einholen – oder die fehlende Zustimmung einzelner Miteigentümer durch das Gericht im sog. Außerstreitverfahren ersetzen lassen.

Durch die WEG-Novelle 2022 können bestimmte Änderungen nun mittels sog. **Zustimmungsfiktion** eingeholt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Wohnungseigentümer über die geplante Änderung durch Übersendung der Projektbeschreibung informiert werden und nicht binnen zwei Monaten widersprechen.

Schweigen = Zustimmung



„SCHWEIGEN ALS ZUSTIMMUNG“

...gilt nach der WEG-Novelle 2022 bei...

- Installation von Möglichkeiten zum Langsamladen für Elektro-Fahrzeuge
- Errichtung von Einzel-Photovoltaikanlagen (bei einem Reihenhaus oder Einzelgebäude)
- Anbringung von Beschattungsvorrichtungen
- Behindertengerechter Ausgestaltung von WE-Objekten
- Einbau von einbruchsischeren Türen



INTERESSEN ANDERER MITEIGENTÜMER

- Eine **wesentliche** und **dauernde** Beeinträchtigung seines Wohnungseigentumsobjekts muss ein Wohnungseigentümer aber auch **dann nicht dulden**, wenn er einen Widerspruch gegen das geplante Projekt des änderungswilligen Miteigentümers unterlassen hat!



INTERESSEN ANDERER MITEIGENTÜMER

Bei Vorliegen einer **wesentlichen** und **dauernden** Beeinträchtigung kann sich der beeinträchtigte Wohnungseigentümer gegen den änderungswilligen Miteigentümer wehren mit

- **Unterlassungsanspruch und**
- **Wiederherstellungsanspruch**

→ Demontage / Rückbau !!!



PRO GEMEINSCHAFTSANLAGE

Der Gesetzgeber bevorzugt Gemeinschaftsanlagen gegenüber Einzelladestationen. Wird (später) eine gemeinsame Elektro-Ladeanlage für die gesamte WE-Gemeinschaft errichtet, kann die Eigentümergemeinschaft die

- **Nutzung einer Einzelladestation untersagen!**
- Diese Unterlassungspflicht tritt aber **frühestens fünf Jahre nach Errichtung** der Einzelladestation ein.



BESCHLUSSEFASSUNG ALT

Bisher galt ein Beschluss als zustande gekommen, wenn die Mehrheit der Anteilseigentümer einer Änderung zustimmte.

Problem dabei ...

Verbesserungsmaßnahmen scheiterten, wenn Miteigentümer desinteressiert waren (häufig bei vermieteten Eigentumswohnungen)



BESCHLUSSEFASSUNG NEU

Für eine wirksame Beschlussfassung gibt es nunmehr eine **alternative Möglichkeit**

- 1.) Anteilsmehrheit von **2/3 der abgegebenen Stimmen**
- UND**
- 2.) Zustimmung von mindestens **1/3 aller Miteigentumsanteile**



RÜCKLAGE

- Es kommt die Verpflichtung einen **gesetzlichen Mindestbeitrag als Rücklage** einzuzahlen.
- Aktuell liegen wir bei 0,95 EUR/m² der **Nutzfläche**.
- Alle zwei Jahre **Wertanpassung** nach dem VPI.
- *Ausnahmsweise* ist eine **Unterschreitung** möglich, wenn unlängst durchgreifend saniert wurde oder eine besonders hohe Rücklage vorhanden ist.



VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE!

