



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**KUNZE Immobilienkongress
am 18. November 2023**

**Wie klappt es mit dem neuen WEG
(WEMoG)? Wird der Gesetzgeber
nachlegen (Steckersolargeräte,
virtuelle Versammlung)?**

Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg

www.wir-breiholdt.de



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Überblick

- Das WEG und seine (größeren) Reformen
- WEMoG: Was klappt, was klappt nicht?
- Legt der Gesetzgeber nach?
 - Steckersolargeräte
 - virtuelle Versammlung

Das WEG und seine (größeren) Reformen

1.3.1951	Inkrafttreten Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
1.10.1973	Sondereigentumsfähigkeit Innenstellplätze, Ersatzeinberufungsrecht des Beirats, Befristung Verwalterbestellung
1.8.2001	Textform statt Schriftform für Einberufung (§ 24 WEG)
1.7.2007	Große WEG-Reform
1.12.2020	Große WEG-Reform (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz [WEMoG])
23.5.2023	Referentenentwurf BMJ: virtuelle ETV, Steckersolargeräte
13.9.2023	Bundesregierung beschließt diesen Gesetzentwurf
13.10.2023	Gesetzentwurf beim Bundesrat (Drucksache 508/23)

Was klappt beim neuen WEMoG?

- Mehr Digitalisierung (TOP-Wünsche, Umlaufbeschlüsse, Stimmrechtvollmacht)
- Absenkungsbeschlüsse (§ 23 III 2 WEG)
- Verlängerung Einladungsfrist von 2 auf 3 Wochen
- Beirat: Streichung der Mitgliederzahl
- Änderungen Kostenverteilungsschlüssel (der neue § 16 II 2 WEG)
- Fokussierung auf die Gemeinschaft (GdWE)
- Schnellere Trennung vom Verwalter (der neue § 26 WEG)
- Entrümpelung und Verschlinkung von § 27 WEG

Was klappt nicht beim neuen WEMoG?

- Energetische Gebäudesanierung im Dickicht von Erneuerung, baulicher Veränderung, Erfüllung gesetzlicher Vorgaben und früherer modernisierender Instandsetzung (§ 22 III WEG aF)
- Hybride Versammlungen (§ 23 I 2 WEG)
- Beirat: „Kontrolle“ des Verwalters
- Beschlussgegenstand von WP und JA (§ 28 WEG)
- Kostenbeteiligung aller bei baulichen Veränderungen (21 WEG)

Steckersolargeräte

- Die 4 privilegierten baulichen Veränderungen (Barrierereduzierung, Elektromobilität, Einbruchschutz, schnelles Internet) sollen um eine 5. ergänzt werden (Stromerzeugung durch Steckersolargeräte, auch „Balkonkraftwerk“, „Mini-BHKW“).
- § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG und korrespondierend § 554 BGB sollen um diese Wörter ergänzt werden.
- Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage wird unterschiedlich beurteilt, ob es sich um eine rechtswidrige, da grundlegende Umgestaltung gemäß § 20 Abs. 4 WEG handelt, wenn die Mehrheit einem Eigentümer die Anbringung von Steckersolargeräten auf seinem Balkon gestattet (bejahend AG Konstanz 9.2.2023).

(Rein) Virtuelle ETV

Hinter § 23 Abs. 1 WEG soll folgender Absatz 1a eingefügt werden:

„(1a) Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**