



Wohnungseigentumsgesetz

Das ändert sich für Wohneigentümer

"Auf Wohneigentümer in Niedersachsen kommen Änderungen zu", sagt Autor und Fachanwalt Bernd Weise. Sie resultieren zum einen aus einer Frist des 2020 novellierten Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und zum anderen aus dem aktuellen Gesetzentwurf, dessen vollständiger Name "Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen" lautet (Stichworte: Virtuelle Versammlungen und Balkonkraftwerke).

Die Änderungen im Einzelnen:

1. Anspruch auf zertifizierten Verwalter und Übergangsregelung für bestehende Verwaltungen

Seit dem 01.12.2023 können Wohnungseigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften mit einer Größe von neun oder mehr Sondereigentümern verlangen, dass ein von der IHK zertifizierter Verwalter bestellt wird. Verwaltungen, die für eine Gemeinschaft bereits seit dem 01.12.2020 als Verwalter tätig sind, gilt dieser Verwalter für diese Gemeinschaft bis zum 31.05.2024 als zertifizierter Verwalter.

In Gemeinschaften mit maximal acht Wohnungseigentümern, die einen Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt haben und bei denen nur weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt, darf der Wohnungseigentümer Verwalter bleiben, auch wenn er kein zertifizierter Verwalter ist.

Nach der zugrunde liegenden Vorschrift (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG) müssen diese drei Voraussetzungen kumulativ (gleichzeitig) vorliegen. Sie soll einerseits kleinen Gemeinschaften eine in der Regel kostengünstigere Verwaltung ermöglichen, gleichzeitig aber auch sicherstellen, dass der verwaltende Wohnungseigentümer noch ausreichend Vertrauen genießt. Sprechen sich zwei Drittel der Eigentümer für einen zertifizierten Verwalter aus, ist auch in diesen Kleinanlagen ein zertifizierter Verwalter zu bestellen.

2. Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

Der Entwurf der Bundesregierung für einen neuen Absatz 1a) in § 23 WEG lautet: "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."

Der Bundesrat lehnte diesen Entwurf in seiner Stellungnahme vom 24.11.2023 insoweit ab, als er für einen derartigen Beschluss Einstimmigkeit fordert. Dass die Möglichkeit zur virtuellen Versammlung kommt, ist damit klar. Abzuwarten bleibt, ob ein derartiger Beschluss der Einstimmigkeit bedarf oder ein 75-Prozent-Quorum ausreichend ist.



Autor **Bernd Weise** ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, sowie Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht.

3. Anspruch auf Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“)

Der Gesetzesentwurf sieht vor, Steckersolargeräte, sogenannte Balkonkraftwerke, in die Liste der nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten baulichen Veränderungen, auf die Wohnungseigentümer einen Anspruch haben, aufzunehmen.

Im Mietrecht soll in § 554 Abs. 1 BGB die Aufzählung der baulichen Maßnahmen, auf deren Gestattung Mieter einen Anspruch haben, entsprechend ergänzt werden. Da der Bundesrat hiermit mit dem Entwurf der Bundesregierung konform geht, wird diese Regelung mit aller heute zulässigen Gewissheit Gesetz werden. Wie bei allen nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten Maßnahmen kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine solche Maßnahme gestattet wird.

Die Gestattung hat zwingend im Wege einer Beschlussfassung zu erfolgen, was im Zweifelsfall heißt, dass ein Wohnungseigentümer seinen Anspruch im Wege der Beschlussersetzungsklage durchsetzen muss, wenn ein entsprechender Beschluss nicht gefasst wird. Die Grenze findet der Anspruch, wenn durch die bauliche Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder ein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird. Dabei ist der zweite Aspekt eine reine Einzelfallfrage, die sich am dem in der Rechtsprechung bereits erprobten Maßstab des § 14 WEG messen wird. Soweit es die grundlegende Umgestaltung der Anlage angeht, wird zu berücksichtigen sein, dass der Gesetzgeber mit der Aufnahme eines Anspruches auf Balkonkraftwerke eine gewisse Vorentscheidung getroffen hat, dass diese grundsätzlich nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung führen. Letztlich bleibt auch diese Wertung eine reine Einzelfallwertung.

Zwischenfazit: Die neuen Regelungen berücksichtigen die aktuellen Entwicklungen. Eigentümer sollten nie aus dem Blick verlieren, dass sie auf Dauer und im täglichen Umgang miteinander verbunden sind. Der beste Rechtsstreit ist der nicht geführte Rechtsstreit. Der Großteil einvernehmlicher Regelungen ist im Allgemeinen für alle Beteiligte besser, als die erstrittene Lösung. Wenn es zum Streit kommt, dürften die neuen Regelungen indes Klarheit in der Rechtsanwendung schaffen.

Weitere Infos zum WEG unter www.weise-anwaelte.de

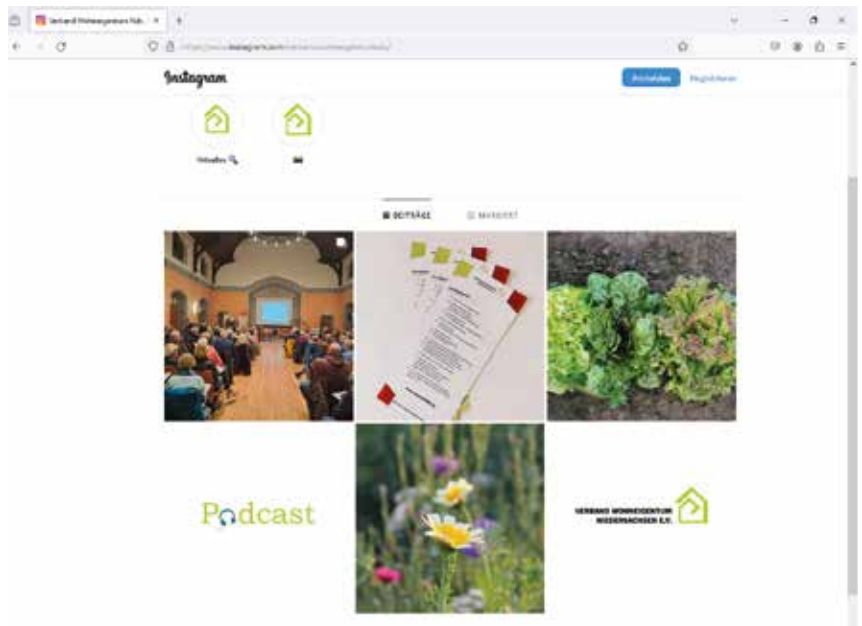


Der VWE auf Instagram "Immer bestens informiert"

Der Landesverband ist nun auch auf Instagram vertreten. "In unserer stetigen Bemühung, unsere Mitglieder mit relevanten Informationen, Unterhaltung und Einblicken in unser vielfältiges Vereinsleben zu versorgen, haben wir einen neuen Weg gefunden, mit Ihnen in Kontakt zu treten", gibt Amelie Thamm bekannt. Es sei "ganz einfach, dem VWE zu folgen", verspricht die hauptamtliche Mitarbeiterin in der VWE-Geschäftsstelle Hannover. "Besuchen Sie einfach unser Instagram-Profil www.instagram.com/verbandwohneigentumnds/ und klicken Sie auf "Folgen". Mit dem Besuch bei Instagram werde Niemand eine Aktualisierung verpassen, und man sei immer bestens informiert.

Und das erwartet Besucher bei Instagram:

- Erfahren, was hinter den Kulissen passiert, wenn Events vorbereitet, Projekte umgesetzt oder einfach ein inspirierender Tag in einer unserer Gemeinschaften verbracht wird.
- Immer auf dem neuesten Stand, was Veranstaltungen, Workshops und Treffen angeht. Auf Instagram er-



fahren Sie als Erstes von kommenden Highlights. Thamm: "Wir freuen uns darauf, Sie auf Instagram zu begrüßen und gemeinsam eine neue, aufregende Seite unseres Vereinslebens zu entdecken. Ihre Unterstützung und Ihre Teilnahme machen unseren Verein zu dem, was er ist – und

jetzt können Sie noch intensiver daran teilhaben!". Anregungen zu Inhalt und Gestaltung nimmt sie gern entgegen.

Teilen Sie diese Meinung?

Schreiben Sie eine Nachricht an kontakt@meinVWE.de

Wasserstofftransport

Leitungsnetz in Niedersachsen soll ausgebaut werden

Ohne den Norden wird der Aufbau einer Wasserstoffwirtschaft nicht funktionieren. Darüber waren sich Ende vergangenen Jahres rund 200 Teilnehmende der ersten Norddeutschen Wasserstoffkonferenz in Cuxhaven einig. „Der Schlüssel für einen erfolgreichen Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft liegt an der Küste“, so die Veranstalter. Hier sei Grünstrom aus Windparks an Land und auf See heute schon verfügbar - und zwar so viel, dass ein Teil davon nicht in das Stromnetz aufgenommen werden kann. Die Region verfüge zudem über optimale Konditionen, um Wasserstoff in unterirdischen Salzkavernen zu speichern. In den Seehäfen können grüne Energieträger angelandet werden, um die regionale energieintensive Industrie zu versorgen.

Beim bundesweiten Transport von Was-

serstoff soll Niedersachsen in Zukunft eine zentrale Rolle spielen. Ein Konzept für das erforderliche Kern-Netzwerk (s. Skizze) wurde im vergangenen Herbst vorgelegt. Es soll die Zentren für Wasserstoffproduktion und -import mit relevanten Wasserstoff-Abnehmern in Deutschland verbinden. Dabei werden nicht nur vorhandene Gasleitungen

umgenutzt, sondern auch neue gebaut. Um die Potenziale des Landes zu nutzen und zu entwickeln, wurde das Niedersächsische Wasserstoff-Netzwerk (NWN) gegründet. Es soll helfen, die nordeutsche Wasserstoffstrategie umzusetzen und Niedersachsen klimaneutral zu machen (Details unter www.wasserstoff-niedersachsen.de).

Für den Transport von Wasserstoff durch Niedersachsen sollen vorhandene Gasleitungen (gelb) umgenutzt und neue Leitungen (grün) verlegt werden.





Freizeitparks

Der Landesverband kooperiert mit nds. Freizeitparks. VWE-Mitglieder erhalten günstige Preise.

RastiLand

Bei Vorlage des Mitgliedsausweises erhalten max. vier Personen je 7,50 € Rabatt auf den regulären Tageseintrittspreis (nur samstags). Besucher zahlen anstatt 35,- € nur 27,50,- €, Kinder im Alter bis elf Jahren anstatt 29,50 € nur 22,- €.

Dinopark Münchehagen

Mit VWE-Mitgliedsausweis bekommen bis zu 4 Personen jeweils einen Euro Rabatt auf den aktuellen Eintrittspreis. Einen Museumsführer gibt es kostenlos dazu.

Heidepark Soltau

Norddeutschlands größter Freizeitpark verspricht mit über 30 Attraktionen und Shows jede Menge außergewöhnliche Abenteuer für Familien mit Kindern und Action-Fans. VWE-Mitglieder erhalten einen Nachlass in Höhe von acht Prozent. Dafür ist ein persönlicher Gutscheincode erhältlich auf der Rabatt-Plattform von "cbloyalty" (nach Login im geschützten Bereich unter www.meinVWE.de).

... aufgeschnappt

Anfang Dezember besuchten die Mitglieder der Kreisgruppe Region Hannover-Ost den Weihnachtsmarkt in Hameln. Die verzierten Bauten der Weser-Renaissance und die charmante Fachwerkhäuschen mit ihren liebevoll geschmückten Geschäften und die riesige Pyramide bilden eine romantische Kulisse.

Die Hauseigentümer in der Gemeinschaft **Wietze** (Kgr. Celle) können sich freuen: Anfang Dezember beschloss der Gemeinderat mit großer Mehrheit, den Straßenausbaubeitrag mit Beginn des neuen Jahres abzuschaffen.

"Dass sich Hartnäckigkeit und Geduld auszahlt, zeigt der Kampf engagierter Bürger/ -innen der Bürgerinitiativen in Stadt und Landkreis Celle", meint Vorsitzende Sabine Niebuhr-Woltersdorf fest. Ob dies allerdings eine bürgerfreundliche Entscheidung sei, stellte sie auf der Kommunikationsplattform des

Landesverbandes "humhub" zur Diskussion. Nach Winsen/Aller und Hambühren ist Wietze bereits die dritte Gemeinde im Westen Celles, die auf den umstrittenen Beitrag verzichtete.

Anfang November trafen sich Vertreter der **Kreisgruppe Hannover-Land** zur Herbstsitzung in Ronnenberg-Empelde. Vorsitzende Martina Schramm-Gehrke berichtete Schramm-Gehrke über das aktuelle Geschehen im Verband. Dabei erwähnte sie Pläne der Kreisgruppe, im laufenden Jahr eine Schulungsfahrt anzubieten. Zudem plane die Gemeinschaft **Wunstorf/Luthe** einen digitalen Gartenmarktplatz.

Im folgenden Vortrag „Medien im Wandel der Zeit“ trug Landtagsabgeordnete Claudia Schübler eigene Erfahrungen mit "SozialMedia &Co" zusammen. Darin gab sie u.a. Tipps, wie sich der Wahrheitsgehalt einer Nachricht überprüfen lässt.

Im November lud die Gemeinschaft **Lehrte-Steinwedel** (Kgr. Region Hannover-Ost) alle Kinder zum wilden Novembertreiben ein. "Und es war viel los", berichtete Vorsitzender Jörg-Wilhelm Lahmann. Aus Kiefernzapfen wurden Hexen gebastelt, Köpfe bemalt und mit Haaren aus Schafwolle beklebt. Bestückt mit Filzhüten und Besen drehten die Hexen danach fröhliche Runden unter der Decke. Gemeinsam verzehrten die Kids anschließend leckere Berliner, die sie zuvor gebacken hatten.

Deine Hausflüsterer

mit Tibor Herczeg



TIPP: Schon sieben Folgen vom VWE-Podcast fürs smarte Wohnen in der eigenen Immobilie (unter www.meinvwe.de/aktuell). Mit interessanten Gästen und mit aktuellen Themen speziell für Hausbesitzer und Wohneigentümer. Von A wie Ausbau bis Z wie Zuhause.

Freizeiten

Auch in diesem Jahr bietet der Verband Wohneigentum seinen Mitgliedern Freizeiten für Kinder und Jugendliche.

Nordseecamp vom 17. bis 20. Mai 2024. Kinder im Alter zwischen sechs und 17 Jahren verbringen unbeschwerte Tage mit Spielen, Ponyreiten, Kanufahrten, Disco, Fußball oder Minigolf. (Groß-)Eltern können ihre Enkel oder Kinder noch kurzfristig anmelden. Anmeldevordrucke unter www.meinVWE.de, Rubrik „Leistungen/ Kinder und Familie“.

Sommerfreizeit vom 22. bis 29. Juni 2024. Kinder und Jugendliche zwischen sechs und 17 Jahren können daran teilnehmen.



Betreuer gesucht!

Sie wollen die Sommerfreizeit an der Elbmündung als Helfer oder Gruppenbetreuer unterstützen? **Dann schreiben Sie uns:**

kontakt@meinVWE.de
Infos und Anmeldebögen in der Geschäftsstelle unter Tel.: 0511-882070

Newsletter: Jetzt anmelden

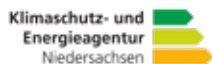
Als „Verband der Nachbarschaften“ setzt sich der VWE Niedersachsen dafür ein, dass Sie Ihr Zuhause sorgenfrei genießen und sich in Ihrem Umfeld dauerhaft wohlfühlen - durch starke Lobbyarbeit, fundierte Beratung, aktive Gemeinschaft vor Ort und natürlich guten Service. Dazu bei trägt ein Newsletter mit aktuellen Inhalten, wie Termine, Gesetzesänderungen und/oder Fristen. Sie wünschen diese Infos möglichst zeitnah per E-Mail? Dann melden Sie sich formlos an unter

kontakt@meinvwe.de.



NETZWERKPARTNER (Bsp.)

verbraucherzentrale
Niedersachsen



NIEDERSACHSENBÜRO
NEUES WOHNEN IM ALTER



KOOPERATIONSPARTNER



RABATT-PARTNER

Einkaufsplattform: **cbLoyalty**



Forderungsmanagement: **Creditreform**
HANNOVER - CELLE - WOLFSBURG

Sterbe-, Unfall-,
Pflege-Renten-Risiko: **ERGO**



Leistungen für Mitglieder (für € 45,- / Jahr *)

- Bau-Finanzierungsberatung
- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts- und Steuerberatung)
- Gartenfachberatung (u.a. mit professionellen Gestaltungstipps)
- Bau- und Energieberatung
- Monatszeitschrift
- Exklusivservice im Internet unter „mein VWE“
- Versicherungen: u.a. Haus- und Grundstückshaftpflicht, Bauherrenhaftpflicht, Grundstücksrechtsschutz
- Fachvorträge, Seminare, Infotreffen
- Zusatzleistungen, z.B. günstiger Vermieter-Rechtsschutz, Einkaufsrabatte etc.
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Verantwortlich für den Inhalt:
Tibor Herczeg, Königstr. 22, 30175
Hannover · Tel. 0511 882070 oder per
Email an kontakt@meinVWE.de.

Leserbrief?

Was freut Sie? Was ärgert Sie?
Schreiben Sie eine Email an
kontakt@meinVWE.de

Donnerstag ist „Beratertag“**

	Donnerstag 01.02.2024	Donnerstag 08.02.2024	Donnerstag 15.02.2024	Donnerstag 22.02.2024	Donnerstag 29.02.2024
Rechtsberatung ¹⁾	X	X	X	X	X
Bauberatung ²⁾			X		
Energieberatung ²⁾			X		
Baufinanzierungsberatung ³⁾		X			
Steuerberatung ⁴⁾					X
Gartenberatung ⁵⁾	X			X	X

** in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0511 - 882070

Beraterteam: ¹⁾ VWE-Anwalt ²⁾ Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller ³⁾ Sven Schneider

⁴⁾ Sabine Weibhauser ⁵⁾ Angela Rudolf

Hinweis: Rechtsberatung auch an 24 weiteren Standorten (Info unter Tel.: 0511 - 882070)

* (Stand: Sommer 2023); kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort