

## »Ein Silberstreif am Horizont«

Nach den langen Wochen der Einschränkungen geht es jetzt unerwartet schnell: Die Inzidenzzahlen sinken täglich und viele in unserem Umfeld sind bereits einmal und manche schon zweimal geimpft worden. Das gibt Hoffnung auf persönliche Kontakte und Treffen. Sicher werden die Abstands- und Hygieneregeln uns noch eine Zeit begleiten. Aber man kann sich einrichten und wir sind vorbereitet. Am 1. Juni beginnt die Eigentümerversammlungs-Saison in unserem Versammlungszelt. Gleichzeitig heben wir das Schichtensystem auf und kehren unter strengen Hygieneregeln zurück zur Teamarbeit. Dies ist ein wirklich schöner Auftakt für den Sommer 2021.

Herzlichst Ihre

*Gerhard Voth und Ulrich Meier-Trieps*



IMMOBILIEN & VERWALTUNGS GMBH

# IMMO-POST

Ausgabe 03

| Juni 2021

## DIE THEMEN

- **WEG Novelle 2020**  
**Die bauliche Veränderung**

---

- **Neues aus der Maklerabteilung**

---

- **Treffen im IMMO-Versammlungszelt**

---

- **Gemeinsam gegen Corona**

---

Die aktuelle Ausgabe der IMMO-Post und alle Voraufagen können auf [immo-kiel.de](http://immo-kiel.de) unter der Rubrik »IMMO-Post« auch online gelesen werden.

## WEG NOVELLE 2020

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes stellt sich als nahezu komplette Erneuerung des Gesetzes dar. Ziel der Reform ist es, aus der Vergangenheit bekannte und immer wiederkehrende Streitigkeiten zu verhindern und das gesamte System WEG zu vereinfachen. In den kommenden Monaten möchten wir Schritt für Schritt einen Überblick über die wichtigsten Regelungen geben.

### Die bauliche Veränderung

Das Wohnungseigentumsgesetz geht grundsätzlich von einer Pflicht der Gemeinschaft zur Instandsetzung bzw. der Erhaltung des Gebäudes (Gemeinschaftseigentum) aus. Dies bedeutet, die Pflicht zur Wahrung des ursprünglichen Zustandes des Gebäudes zum Zeitpunkt der Errichtung. Die Kosten der hierfür notwendigen Maßnahmen, sind von allen Eigentümern zu tragen. Aber was in dem Fall, in dem in Erweiterung dieses Zustandes etwas komplett neues oder wesentlich anderes entstehen soll? Die Erweiterung des bestehenden Müllplatzes ist sicher keine Reparaturmaßnahme des Platzes, der nachträgliche Einbau einer Wasserenthärtungsanlage keine Instandsetzung der Frischwasserleitung und der Wunsch, mittels eines Vollwärmeschutzes nachhaltig Energie einzusparen, keine Sanierung der Fassade. In diesen Fällen spricht man von baulichen Veränderungen. Solche baulichen Veränderungen waren bis zur WEG Novelle 2020 grundsätzlich nur zulässig, wenn alle Eigentümer hierzu ihr Einverständnis erteilt hatten. Eine solch hohe Hürde zu überwinden, war regelmäßig unmöglich. Da vielfach die Modernisierung und Anpassung der Gebäude an den aktuellen technischen Stand mit baulichen Veränderungen verbunden sind, war die Folge Stillstand. Daher hat sich der Gesetzgeber mit der WEG Novelle entschieden, eine Erleichterung im WEG aufzunehmen, um zumindest eine grundsätzliche Öffnung zu ermöglichen. Das ist nachvollziehbar und löblich. Aber Achtung, diese neuen Möglichkeiten können mit erheblichen Kostenfolgen für einzelne Eigentümer verbunden sein. So hat der Gesetzgeber entschieden, dass die Kosten einer baulichen Veränderung nur dann von allen Eigentümern zu tragen sind, wenn sich mehr als 2/3 aller an der Veranstaltung teilnehmenden Eigentümer hierfür per Beschluss ausgesprochen haben oder aber sich die Kosten der Maßnahme in angemessener Zeit amortisieren. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, zahlen nur die Eigentümer, die für die Maßnahme gestimmt haben. Diese negative Kostenfolge kann mitunter für Eigentümer überraschend und ungewollt eintreten. →

Es bedarf daher der besonderen Umsicht des Verwalters in der Eigentümerversammlung zum Schutz einzelner Eigentümer. So werden wir zukünftig bei baulichen Veränderungen Beschlüsse unter die aufschiebende Wirkung der Zustimmung von mehr als 2/3 der abstimmenden Eigentümer stellen oder aber, wenn eine solche nicht erreichbar ist, die Möglichkeit der Rücknahme von Anträgen einräumen. Als letztes Mittel bleibt die Empfehlung der Verwaltung, gegen Anträge zu stimmen auch wenn ein grundsätzliches Interesse besteht. Im Ergebnis ist die gesetzgeberische Intention klar zu erkennen. Aufgrund des Kostenrisikos für Einzelne werden sich die gewünschten Modernisierungseffekte aber sicher im Rahmen halten.

## TREFFEN IM IMMO-VERSAMMLUNGSZELT

Die Pandemie geht langsam zu Ende, die bekannten Abstandsregeln gelten fort. Da in Kiel aktuell kaum geeignete Versammlungsräume zur Durchführung von Eigentümerversammlungen zur Verfügung stehen bzw. hoffnungslos überbucht sind, musste eine Lösung gefunden werden, damit nicht auch die Versammlungen 2021 in Gefahr geraten. Die Frage war, wie kann es gelingen, sich gefahrlos unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregeln zu versammeln? Die Antwort ist das IMMO-Versammlungszelt! Das Zelt wurde zum 01. Juni auf dem Parkplatz des Sportzentrums Mettenhof durch uns aufgebaut und steht für die kommenden Monate exklusiv für unsere Wohnungseigentümer zur Verfügung. Mit einer Größe von 250 qm, bietet das Zelt auch für große Gemeinschaften ausreichend Platz. Und kostenfreie PKW-Stellplätze vor dem Zelt sind auch vorhanden.



## »GEMEINSAM GEGEN CORONA«

Das war das Motto einer gemeinsam mit der Colorline Kiel im Norwegenkai durchgeführten Impfkaktion. Ziel war es, möglichst viele Menschen im Umfeld der Unternehmen zu immunisieren. Hierfür stand aus Dänemark ausreichend Impfstoff der Marke Astrazeneca zur Verfügung. Am Ende des Nachmittages hatte unser Impfarzt Daniel Körbächer aus Mönkeberg insgesamt 48 Handwerker, Hausmeister und sonstige Vertragspartner der IMMO erstmals geimpft. Die Folgeimpfung folgt in wenigen Wochen. Die Aktion stellt einen Beitrag zur Wiederherstellung der Normalität dar.



**NEU**

### Modernes Cityappartement mit Tiefgaragenstellplatz

-  24103 Kiel, Hopfenstr. 67-69
-  Wohnfläche 42,56 m<sup>2</sup>, Bj. 1993, 2-Zimmer-Whg. inkl. Tiefgarage, Duschbad, offene Küche zum Wohnzimmer 3. OG mit Aufzug, 77 kWh Fernwärme inkl. Warmwasser

Kaufpreis\*

**169.000 €**

\* zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.



**Immo**<sup>Kiel</sup>

## IMPRESSUM

V.i.S.d.P.: Ulrich Meier-Trieps  
 IMMOBILIEN & VERWALTUNGS GMBH  
 Ziegelteich 29 | 24103 Kiel  
 Telefon: +49 431/ 979 45-0  
 Telafax: +49 431/ 979 45-55  
 E-Mail: [info@immo-kiel.de](mailto:info@immo-kiel.de)  
[www.immo-kiel.de](http://www.immo-kiel.de)