



## KONEKT-Messe in Mombacher Halle 45

Noch bis zum 20. April können sich Start-ups und Firmen als Aussteller bei der 7. KONEKT anmelden. Die größte Unternehmer-Netzwerkmesse findet am 10. Mai ab 16 Uhr in der Mombacher Halle 45 statt.

› Seite 3

## Frauen-Basar in Budenheim

Willkommen zum Kleiderbasar für Frauen am Samstag, 23. April, von 9.30 bis 12.30 Uhr, im Budenheimer Bürgerhaus. Verkauft werden Frühjahrs- und Sommerkleidung sowie Accessoires und Modeschmuck.

› Seite 6

## Zeltlager in Seibersbach

Die Anmeldung für das Zeltlager der Kirchen-Jugend St. Nikolaus startet. Es geht am 8. August für 1 Woche auf den Jugendzeltplatz Martinshütte. Mitfahren können Kinder und Jugendliche aller Religionen.

› Seite 8

Anzeige

# NEUES WEG (WEMoG) Chance oder Fluch!?

Die WEG-Reform ist zum 1.12.2020 in Kraft getreten. Das Reformgesetz bringt für WEG-VerwalterInnen und WohnungseigentümerInnen deutliche Veränderungen mit sich.



Thomas Franke, Jurist und Inhaber von TF Franke Hausverwaltung, steht Rede und Antwort auf Fragen, die sich für den Wohnungseigentümer stellen.

In der Praxis hat sich einiges durch die WEG-Reform (WEMoG) geändert, sowohl für WEG-VerwalterInnen als auch für WohnungseigentümerInnen.

Einige der wichtigsten Neuerungen der WEG-Reform sind zum Beispiel:

- JEDE Versammlung ist beschlussfähig
- Online-Teilnahme an Versammlung möglich nach Beschluss
- Bauliche Maßnahmen mit einfacher Mehrheit möglich unter Berücksichtigung der Kostentragung
- E-Mobilität für E-Pkw, Anspruch auf Ladeeinrichtung für jeden, behindertengerechter Aus- und Umbau, Einbruchschutz, Anschluss für schnelles Internet

## Warum war es nötig, das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu reformieren?

**Thomas Franke:** Das alte Gesetz wurde vielen Herausforderungen unserer Zeit nicht mehr gerecht, stellte die Bundesregierung endlich fest – etwa, weil es mehr Bedarf für den barrierefreien Umbau von Wohnungen durch den demografischen Wandel gibt. Auch der Einbau von Ladestationen für Elektroautos ist jetzt im WEG geregelt. Das aktualisierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist seit dem 1.12.2020 in Kraft und beinhaltet etliche Neuregelungen.

## Was bedeutet dies für den Hausverwalter und letztlich für die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen?

**Thomas Franke:** Die WEG-Reform bedeutet, dass WEG-VerwalterInnen, auf diesen Begriff lege ich Wert, unter anderem mehr Befugnisse erhalten, die allerdings auch per Beschluss

eingeschränkt werden können. Zukünftig kann über bestimmte Maßnahmen in eigener Verantwortung ohne Beschluss entschieden werden. Dies gilt, wenn die Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Zum Beispiel handelt es sich um:

- Kleinere Reparaturen.
  - Den Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen.
  - Gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.
- Für EigentümerInnen sieht umgekehrt die WEG-Reform mehr Rechte gegenüber der Verwaltung vor:
- Jedes WEG-Mitglied darf die Verwaltungsunterlagen einsehen.
  - Der WEG-Verwalter muss jährlich einen Vermögensbericht erstellen, der Auskunft über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft gibt.

- Erleichtert wird auch die Möglichkeit, den Vertrag mit der Verwaltung zu beenden, durch Abberufung des Verwalters.

## Sind diese neuen, umfangreichen Aufgaben überhaupt von „normalen“ Verwaltenden zu stemmen?

**Thomas Franke:** Als WEG-Verwalter und Jurist habe ich sowie so seit Jahrzehnten Erfahrungen bei objektspezifischen Problem-

lösungen in der individuellen Behandlung jeder einzelnen WEG-Gemeinschaft gesammelt und unsere Vorgehensweise ständig modifiziert. Eine gute WEG-Verwaltung muss ebenso durch Fortbildungen ihr regelmäßiges Wissen vertiefen. Die Wohnungseigentümergeinschaft sollte dies durch einen Sachkundenachweis durch Zertifizierung nachprüfen, um die „Spren vom Weizen“ trennen zu können. Dies haben wir bereits in den letzten zwei Jahren für alle MitarbeiterInnen umgesetzt.

## Welche Problemfelder stehen Verwaltende gegenüber?

**Thomas Franke:** Weitere Problemfelder, die WEG-VerwalterInnen meistern müssen, sind Sanierungen überalterter Immobilien, Sanierungsstau, energetische Sanierung und falsche Rücklagen/Entscheidungen in der Vergangenheit und dadurch leere Kassen. Immer mehr gesetzliche Vorgaben wie Zensus, Legionellen-Überprüfung, Gas-Haushauschau, oft vernachlässigter Brandschutz im Treppenhaus und insbesondere in Tiefgaragen und auch das Finden der Kostentreiber: steigende Energiekosten und Baukosten.

## Was ist heutzutage für ImmobilieneigentümerInnen umso wichtiger geworden?

**Thomas Franke:** Mehr denn je spielt eine übergeordnete Rolle, dass der/die WEG-VerwalterInnen:

- Professionell aufgestellt und leistungs- und branchengerecht honoriert wird.
- Fähigkeit als MediatorIn hat, um unterschiedliche Interessengruppen in einer Eigentümergemeinschaft zusammenzuführen.
- Perfekte und für den Laien erklärte, verständliche Abrechnung und Digitalisierung der Arbeitsabläufe erstellt.
- Mitgliedschaft in einem Berufsverband besteht.
- Fortbildungen durch Seminare des Verbandes absolviert.
- Auf die Zertifizierung der eigenen WEG-Verwaltung achtet.

› Mehr zum Thema? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf: [technik@frankehausverwaltung.de](mailto:technik@frankehausverwaltung.de)

Am Stollhenn 79  
Mainz-Mombach

Franke Hausverwaltung GmbH

WEG-Verwaltung • private Mietverwaltung • gewerbliche Mietverwaltung

[www.frankehausverwaltung.de](http://www.frankehausverwaltung.de)

Tel: 06131/9 34 94 70