

Von der Idee zur Umsetzung – Energetische Sanierung in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

In Wohnungseigentümergeinschaften läuft energetische Sanierung anders als bei Einfamilienhäusern, denn in der Wohnungseigentümergeinschaft kann niemand allein entscheiden. In diesem Infoblatt geben wir Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Besonderheiten des Sanierungsprozesses bei Wohnungseigentümergeinschaften.

„Schritt für Schritt – der Weg zur Sanierung mit der WEG“

Bei Sanierungen gibt es nicht nur gesetzliche Vorgaben zur technischen Ausführung, sondern auch Vorschriften zum Ablauf von der Idee bis zur Umsetzung sowie zur Kostenaufteilung. Alle Eigentümer*innen, die eine Wohnung, ein Ladengeschäft, eine Praxis oder auch nur einen Stellplatz auf demselben Grundstück besitzen, sind Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In der Teilungserklärung werden die grundlegenden Eigentumsformen der WEG festgehalten. Unterschieden wird generell zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum.

Beispielsweise eine Dachsanierung oder die Installation einer Solaranlage betreffen das Gemeinschaftseigentum. Die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, über die die Gemeinschaft entscheiden (= beschließen) soll, müssen auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung ge-

setzt werden. Es ist in der Regel hilfreich, Erläuterungen zum Antrag als Anlage der Einladung beizufügen. Gleiches gilt für einen vorformulierten Beschlussantrag, Pläne, Gutachten oder Kostenvoranschläge.

Vorbereitung der Eigentümerversammlung

Ein erster Schritt der Vorbereitung kann die Orientierungsberatung der Bonner Energie Agentur sein. Hier wird hinsichtlich der allgemeinen und individuellen Anforderungen der Immobilie und ihrer Eigentümer*innen beraten. In der Bonner Energie Agentur und auch der Verbraucherzentrale können Projektteams, der Beirat oder auch einzelne Eigentümer*innen aus Bonner WEG kostenfreie Erstberatung erhalten (Kontakt s. Rückseite).

Der nächste Schritt ist die Eigentümerversammlung. Die Verwaltung lädt fristgerecht dazu ein, stellt Anträge und

formuliert sie vor. Sie kann aber auch von einzelnen Eigentümer*innen oder gruppenweise aufgefordert werden, deren Antrag in die Tagesordnung aufzunehmen. Jede*r Eigentümer*in der WEG kann einen Beschlussantrag stellen.



TIPP! Verwaltungsbeirat und Bauausschuss können unterstützen

Bei umfassenden Sanierungen ist es ratsam, wenn auch der Verwaltungsbeirat oder ein aus Eigentümer*innen gebildeter Bauausschuss die Verwaltung bei der Informationsbeschaffung und Beschlussvorbereitung zur energetischen Sanierung unterstützt.



Foto: Bill Mead/junplash.com

BEISPIEL

Dachsanierung, Installation einer Solaranlage oder E-Ladestation – Sie haben viele Ideen, wie Ihre WEG energetisch auf Stand gebracht werden könnte. Die Maßnahmen betreffen das Gemeinschaftseigentum. Planung, Durchführung und Finanzierung der Sanierung müssen also von der WEG beschlossen werden. Doch wie sollen die Maßnahmen kombiniert und in welcher Reihenfolge angegangen werden? Eine Energieberatung kann dabei der erste Schritt zur Orientierung sein. Diese können Sie ihrer WEG als ersten Schritt vorschlagen.

SO GELINGT ES

Sie wenden sich an Ihre Verwaltung und bitten sie, den Tagesordnungspunkt „Energieberatung“ auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen. Damit Ihr Vorhaben erfolgreich ist, „liefern“ Sie gleich auch eine Begründung zur Notwendigkeit mit. In der Diskussion auf der Eigentümerversammlung stellt sich heraus, dass mehrere Miteigentümer*innen Ihr Vorhaben unterstützen. Es wird eine weitere Eigentümerversammlung angesetzt, für die die Verwaltung im Auftrag der Eigentümerversammlung mehrere Kostenvorschläge für Energieberatungen einholt. Auf dieser Grundlage kann die Energieberatung beschlossen, durchgeführt und deren Ergebnisse im Anschluss der WEG vorgestellt werden.

Eigentümerversammlung und Beschlüsse

Jede Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, egal wie viele Wohnungseigentümer*innen an der Versammlung teilnehmen. Das heißt: die Anwesenden können verbindliche Entscheidungen treffen, die auch für die Abwesenden gelten. Egal, wer einen Antrag gestellt hat, die Mehrheit in der Eigentümerversammlung entscheidet über das „ob“ der Baumaßnahme. Zudem wird sie dann auch immer über das „wie“ entscheiden.

Energetische Sanierung und ein Heizungstausch durchlaufen verschiedene Phasen, für die meist mehrere separate Eigentümerversammlungen abgehalten werden, bis alle erforderlichen Beschlüsse gefasst sind. Hier braucht es Geduld!

Kostenverteilung: Wer zahlt was?

Der Beschlussantrag ist „beschlussreif“, wenn der Eigentümerversammlung alle Unterlagen vorliegen, die Kosten geklärt sind und das „Für und Wider“ der Maßnahme ausreichend diskutiert ist. Nachdem die Eigentümerversammlung beschlossen hat, dass und wie saniert wird, muss sie über die Finanzierung der Maßnahme entscheiden.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz müssen:

Alle gemeinsam die Kosten übernehmen ...

- bei Erhaltungsmaßnahmen wie z. B. einem undichten Dach, wenn eine einfache Mehrheit – also mehr als 50% aller in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Miteigentümer – dafür stimmt.
- bei Maßnahmen zur Erfüllung gesetzlicher Vorschriften wie zum Beispiel der gesetzlich vorgeschriebenen (Mindest-)Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. zukünftig die Anforderungen des Gebäude modernisierungsgesetzes (GmodG).
- bei baulichen Veränderungen, z. B. bei der Dämmung des Daches über die Mindestanforderungen hinaus, wenn sie durch eine qualifizierte Mehrheit (mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile) beschlossen wurde oder wenn sie sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert.

Nur wenige oder einzelne übernehmen die Kosten ...

- wenn keine gesetzliche Verpflichtung vorliegt und nur eine Gruppe der Eigentümer*innen die Maßnahmen haben und nutzen will. Die Nutzenden und Zahlenden müssen vor der Abstimmung feststehen. So können auch einzelne Wohnungseigentümer*innen eine Zusage für eine bauliche Veränderung erhalten, z. B. für eine PV-Anlage.
- bei „Privilegierten Maßnahmen“. Soll für Einzelpersonen mehr Barrierefreiheit, eine E-Ladestation, Einbruchschutz oder ein Glasfaseranschluss eingerichtet werden, dann besteht darauf ein Anspruch. Es sind nach WEG-Gesetz privilegierte Maßnahmen. Die WEG ist verpflichtet, die Maßnahme zu gestatten, hat aber das Recht, über das „wie“ der Durchführung zu entscheiden. Sie kann also Auflagen zur konkreten Ausführung machen.

Bei kostenauslösenden Maßnahmen, muss auch „mitbeschlossen“ werden, wie die Kosten finanziert werden sollen:

- Wenn die Erhaltungsrücklage (die „Ersparnisse“ der WEG, umgangssprachlich Instandhaltungsrücklage) dafür ausreicht, können die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen darüber finanziert. Eine Rücklage sollte allerdings immer eine Reserve für eilige und ungeplante Maßnahmen bleiben. Die Finanzierung kann alternativ oder zusätzlich durch eine Sonderumlage oder einen WEG-Kredit erfolgen.
- Bei baulichen Veränderungen, deren Kosten ohnehin durch alle gemeinsam getragen werden müssen, können diese gleichermaßen über die Erhaltungsrücklage, eine Sonderumlage und / oder einen WEG-Kredit finanziert werden. Auch Mischformen sind möglich.
- Bei baulichen Veränderungen, die nur Einzelnen zugutekommen, die aber von der WEG beschlossen und damit gestattet wurden, muss die Finanzierung von den Einzelnen geklärt werden, die Erhaltungsrücklage kommt dafür nicht in Frage.

→ Vereinfachter Ablaufplan „Von der Idee zur Umsetzung – Sanieren mit der WEG“

IDEE

- Sanierungsvorhaben



VORBEREITUNG AUF DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

- Pläne
- Gutachten
- Kostenvoranschläge



EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

- Verwaltung lädt ein, stellt Anträge (ggf. im Auftrag einzelner Eigentümer*innen)
- Beschlussantrag: Mehrheit entscheidet über „ob“ und „wie“ der Baumaßnahme
- Entscheidung über Kostenverteilung



AUSFÜHRUNGSPHASE

- Förderanträge stellen (lassen)
- Beauftragung
- Baubegleitung
- Abrechnung



ABSCHLUSS

- Abnahme der Ergebnisse
- Ergebnisse feiern und Dank an Beteiligte





Verwaltung führt Maßnahme durch

Die Verwaltung muss den Beschluss der Eigentümerversammlung ins Protokoll aufnehmen, in die Beschluss-Sammlung eintragen und im Auftrag der WEG umsetzen. Sie muss beispielsweise Aufträge an Energieberater und Handwerker vergeben, die Beantragung von Fördermitteln in die Wege leiten, und die Leistungen vom Gemeinschaftskonto bezahlen. Intern werden die Kosten dann je nach Beschluss der Eigentümerversammlung umgelegt und von der Verwaltung abgerechnet.



TIPP! Spielregeln für den Umgang mit Wohnungseigentümer*innen: Möglichst alle oder zumindest viele ins Boot holen

Wohnungseigentümer*innen sind Menschen mit höchst unterschiedlichen Interessen und finanziellen Möglichkeiten. Wenn die WEG eine Sanierung plant oder eine gesetzliche Vorgabe – z. B. den Heizungs austausch – umsetzen muss, werden unter Umständen nicht alle Miteigentümer*innen sofort zustimmen. Dann müssen geeignete Kommunikationswege eingeschlagen werden, um möglichst alle „mitzunehmen“. Hierzu gehört zum Beispiel Bedenken ernst zu nehmen, Probleme und Lösungsansätze zu benennen. Ferner ist dafür zu sorgen, dass sich möglichst viele – am besten alle – Eigentümer*innen angesprochen und einbezogen fühlen und die Gemeinschaftsentscheidung mittragen.

Weitere Informationen für
Wohnungseigentümergeinschaften
finden Sie auf unserer Webseite:

www.bonner-energie-agentur.de/weg



Kostenfreie Energieberatung für private Bonner Haus- und Wohnungseigentümer*innen

Bonner Energie Agentur e. V.

Stadthaus-Loggia

Thomas-Mann-Straße 2-4, 53111 Bonn

Tel.: 0228 / 763 727 60

E-Mail: info@bea.bonn.de

Verbraucherzentrale NRW, Beratungsstelle Bonn

Tel.: 0211 / 54 22 22 11

www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen/bonn

Rechtliche Beratung

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e. V.

Tel.: 0228 / 96 92 67 0

E-Mail: bonn@hug-bonn.de

www.hausundgrund.de/verein/bonn-rhein-sieg

Wohnen im Eigentum e. V.

Tel.: 0228 / 30 41 26 70

E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de

www.wohnen-im-eigentum.de

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite: www.bonner-energie-agentur.de

Kostenlose Beratung für private Bonner Haus- und Wohnungseigentümer*innen: 0228 / 763 727 60

Bonner Energie Agentur e. V. | Stadthaus-Loggia | Thomas-Mann-Straße 2-4 | 53111 Bonn | info@bea.bonn.de