

# Wer trägt die Entscheidung? Wer trägt die Kosten?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

## WER TRÄGT DIE ENTSCHEIDUNG? WER TRÄGT DIE KOSTEN?

Wer bei baulichen Maßnahmen in einer WEG entscheidet und die Kosten trägt, hängt in erster Linie davon ab, ob es sich bei der Maßnahme um eine ordnungsgemäße Erhaltung oder eine bauliche Veränderung handelt. Die rechtliche Grundlage der Definition legt das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) fest.

## ERHALTUNGSMASSNAHMEN

Eine Erhaltungsmaßnahme (§ 19 Abs. 2 WEGesetz) dient dazu, den ordnungsgemäßen Zustand und die Funktionsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Sowohl Instandhaltungen als auch Instandsetzungen sind Erhaltungsmaßnahmen - es werden Schäden oder Verschleiß durch Reparatur oder Ersatz beseitigt. Technische Verbesserungen, die dem zeitgemäßen Standard entsprechen, können ebenfalls Erhaltungsmaßnahmen sein. Die Beschlussfassung in der Eigentümersammlung erfolgt über eine einfache Mehrheit der anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer\*innen, die Kosten werden von allen getragen. Das ist der gesetzliche Regelfall. Das Stimmrecht kann davon abweichend in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung (TE/GO) festgelegt sein.

## BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Alle anderen Baumaßnahmen sind bauliche Veränderungen (§ 20 WEGesetz) deren Ziel nicht ist den Ist-Zustand wiederherzustellen, sondern etwas zu verbessern.

**Hinweis:** Energetische Sanierungen sind in der Regel bauliche Veränderungen, da sie die Energieeffizienz verbessern oder den Energieverbrauch verringern

## PRIVILEGIERTE MASSNAHMEN

Für die Verteilung der Kosten bei den baulichen Veränderungen ist entscheidend, ob es sich um eine privilegierte oder nichtprivilegierte Maßnahme handelt. Denn auch einzelne Wohnungseigentümer\*innen haben ein Recht darauf, bestimmte Veränderungen am Gemeinschaftseigentum – auf ihre eigenen Kosten – zu verlangen, also auch gegen den Willen aller Miteigentümer\*innen durchzusetzen.

Diese sogenannten privilegierten Maßnahmen sind bauliche Veränderungen für:

- mehr Barrierefreiheit (Rampen, Treppenlifte, Aufzüge etc.),
- E-Mobilität (Wallbox oder Ladesäule für Elektroautos),
- die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte,
- Einbruchschutz (Fenstergitter, sichere Haus- oder Wohnungseingangstür etc.) oder
- schnellere Internet-Verbindungen (Anschluss an ein Glasfasernetz).

Die WEG muss die Maßnahme in Form eines Beschlusses gestatten, kann aber Rahmenbedingungen festlegen. Die Kosten werden von den Antragstellenden bzw. Nutzenden getragen.

# Wer trägt die Entscheidung? Wer trägt die Kosten?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

## NICHTPRIVILEGIERTE MASSNAHMEN UND AUSNAHMEN

Bei nichtprivilegierten Maßnahmen ist für eine Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung prinzipiell eine einfache Mehrheit der anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer\*innen ausreichend, allerdings müssen dann die Kosten auch von denjenigen Eigentümer:innen getragen werden, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Ausnahmen hierzu sind:

- Maßnahmen, die sich in einem angemessenen Zeitraum (im allgemeinen nach 10 Jahren) amortisieren. Die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung erfolgt dann über eine einfache Mehrheit der anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer\*innen, die Kosten werden von allen getragen.

**Hinweis:** Dabei muss sich nur der Anteil der Kosten amortisieren, die über eine ordentliche Erhaltung hinausgehen. Also z.B. bei einem sowieso anstehenden Austausch einer Gasheizung durch eine Wärmepumpe müssen nur die Mehrkosten der Wärmepumpe innerhalb eines angemessenen Zeitraums durch die erzielten Einsparungen ausgeglichen werden!

- Maßnahmen, zur Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht (z.B. nach GModG). Die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung erfolgt über eine einfache Mehrheit der anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer\*innen, die Kosten werden von allen getragen.
- Maßnahmen, die mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit, also mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und gleichzeitig mehr als 50 % der Miteigentumsanteile beschlossen wurden. Auch hier werden die Kosten von allen getragen.

