

Welche Rolle hat die Hausverwaltung im Entscheidungs- und Sanierungsprozess?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

ROLLE DER HAUSVERWALTUNG BEI ENERGETISCHEN SANIERUNGEN IN DER WEG

Der WEG-Verwaltung kommt eine zentrale Rolle bei einer energetischen Sanierung zu. Sie übernimmt sowohl bei der Planung als auch der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen wichtige Aufgaben. Insbesondere stellt sie den Eigentümerinnen und Eigentümern notwendige Informationen zur Verfügung, bereitet Beschlüsse für die Versammlung vor und begleitet die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme.

Tipp: Der Prozess der Beschlussfassung ist oft der aufwändigste und zeitintensivste Teil des Sanierungsprozesses in der WEG. Eine frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Hausverwaltung, Verwaltungsbeirat, Energieeffizienz-Expert*innen und Fachplanungsbüros erleichtert die Planung, verbessert die Förderfähigkeit und trägt zu einer reibungslosen Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen bei.

Zu Beginn des Sanierungsprozesses sollte auch die Rollenverteilung besprochen werden:

- Welche Aufgaben übernimmt die WEG-Verwaltung selbst und wo ist zusätzliche Unterstützung sinnvoll?
- Was kann der Verwaltungsbeirat leisten?
- Soll weitere Expertise hinzugezogen werden?

Zur Begleitung von Sanierungsmaßnahmen besteht auch die Möglichkeit, einen Bauausschuss einzusetzen. Er setzt sich, wie der Verwaltungsbeirat, aus gewählten WEG-Mitgliedern zusammen. Die WEG-Mitglieder bringen optimalerweise für ihre Arbeit im Bauausschuss eine besondere Eignung mit. Der Bauausschuss besitzt grundsätzlich keine eigenen Entscheidungsbefugnisse, sondern unterstützt die WEG-Verwaltung und bereitet Entscheidungen der Eigentümerversammlung (ETV) vor.

Die ETV ist das oberste Beschlussorgan der WEG und findet in der Regel einmal jährlich statt. Wenn umfangreiche Entscheidungen und Planungen anstehen, ist oft mehr als eine Eigentümerversammlung im Jahr und ein mehrstufiges Verfahren mit verschiedenen Beschlüssen notwendig. Das Verfahren kann sehr unterschiedlich ablaufen und sich je nach Komplexität und Umfang der Maßnahme unterscheiden. Es kann sich sogar über mehrere Jahre hinziehen.

Die Verwaltung kann das Verfahren zeitlich beschleunigen, indem sie den Zeitraum zwischen den Eigentümerversammlungen verkürzt oder Umlaufbeschlüsse nutzt.

Auch der Verwaltungsbeirat kann das Verfahren beschleunigen, in dem er die Eigentümer*innen bereits im Vorfeld durch informelle Zusammenkünfte oder Rundschreiben über die aktuelle Situation unterrichtet, sodass der gesamte Informations- und Diskussionsbedarf nicht ausschließlich in der Eigentümerversammlung gedeckt werden muss.

Hinweis: Der Verwaltervertrag bildet die rechtliche Grundlage für die Vertragsbeziehung zwischen WEG-Verwaltung und der WEG. Ebenso regelt der Vertrag die Verwaltervergütung. Energetische Sanierungsmaßnahmen verursachen häufig einen erhöhten Verwaltungsaufwand, der je nach Verwaltervertrag gesondert vergütet wird. Ob hierfür eine Sondervergütung anfällt, richtet sich nach den Regelungen des jeweiligen Verwaltervertrags oder einer entsprechenden Vereinbarung der Gemeinschaft.

Ein Sonderfall stellt die Selbstverwaltung dar. Kleinere WEGs übernehmen die Aufgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung oft selbst, um Kosten zu sparen, selbst zu bestimmen oder weil sie keine externe WEG-Verwaltung finden, die eine WEG mit wenigen Einheiten verwaltet.

Hinweise zum Ablauf und zur erfolgreichen Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen mit Selbstverwaltung finden Sie [hier](#).

Welche Rolle hat die Hausverwaltung im Entscheidungs- und Sanierungsprozess?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

AUFGABEN DER HAUSVERWALTUNG IM SANIERUNGSPROZESS:

I. BESCHLUSSFASSUNG

1. Vorbereitung der ersten ETV

- Ermittlung des Instandhaltungs- und Sanierungsbedarfs
- Beschaffung von notwendigen Unterlagen (technische Daten, Baubeschreibungen, Teilungserklärung, etc.)
- Evtl. Einholung von Angeboten von Energieeffizienz-Experten (EEE) und Fachplanerinnen

Tipp: Zum Planungsstart und Vorbereitung der ersten ETV bietet sich als erster Schritt eine kostenfreie und neutrale Orientierungsberatung an, zum Beispiel bei der Bonner Energie Agentur. Gerne begleiten wir auch die ETV als neutrale Berater*innen.

2. Die erste ETV

- Information der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer über den Sanierungsbedarf
- → Vorbereitungsbeschluss: Beschlussfassung über die Beauftragung einer Fachplanerin oder EEE - idealerweise zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP)

3. Beauftragung einer Fachplanerin oder eines EEE mit der Erstellung eines iSFPs

4. Vorbereitung der zweiten ETV

- Konkretisierung der Maßnahmen zur energetischen Sanierung mit dem EEE
- Einholen von Informationen und gegebenenfalls ersten Angeboten zu anstehenden Maßnahmen
- Prüfung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

5. Die zweite ETV

- Vorstellung der Ergebnisse des iSFPs - idealerweise durch den EEE
- Vorstellung der eingeholten Angebote und Informationen
- Vorstellung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Moderation der Diskussion über die Festlegung von Maßnahmen
- → Planungsbeschluss: Beschlussfassung über die auszuführenden Maßnahmen.

6. Einholen von Vergleichsangeboten von Handwerksunternehmen für die jeweiligen Sanierungsmaßnahmen

7. Auswertung der Angebote und Vergabeempfehlung

8. Finanzierung planen und Fördermittel beantragen

9. Die dritte ETV

- Ausführungsbeschluss: Beschlussfassung über die Beauftragung von Handwerksunternehmen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen
- Beschlussfassung über die Finanzierung der Maßnahmen

Welche Rolle hat die Hausverwaltung im Entscheidungs- und Sanierungsprozess?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

II. VORBEREITUNG DER AUSFÜHRUNG:

- Fachunternehmen beauftragen
- Bereitstellung von erforderlichen Unterlagen für die ausführenden Unternehmen
- Vorbereitung der Finanzierung (z.B. Sonderumlage einziehen)
- Ankündigung der Maßnahme bei Bewohner*innen und Eigentümer*innen

Hinweis: Werden Wohnungen vermietet, müssen die jeweiligen Vermieter*innen gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern die Modernisierungsmaßnahme nach den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) rechtzeitig ankündigen (drei Monate vor Beginn der Arbeiten). Die WEG-Verwaltung sollte die erforderlichen Informationen hierfür frühzeitig bereitstellen.

III. AUSFÜHRUNGSPHASE:

- Koordination der beteiligten Planer, Handwerksunternehmen und Sachverständigen
- Begleitung der Bauausführung und Terminüberwachung
- Prüfung und Freigabe der Rechnungen sowie Veranlassung der Zahlung
- Information der Eigentümer über den Projektfortschritt

IV. PROJEKTABSCHLUSS:

- Abnahme der Baumaßnahme (nach Möglichkeit mit der Fachplanerin und dem EEE)
- Einreichung der Verwendungsnachweise und Abwicklung der Fördermittel
- Interne und externe Abrechnung der Maßnahme
- Dokumentation der Sanierungsmaßnahme und Archivierung aller Unterlagen für spätere Nachweise und Gewährleistungsansprüche
- Anpassung des Erhaltungsplans und der Erhaltungsrücklage
- Einweisung in technische Anlagen und das modernisierte Gebäude