



**SMARTER
TOGETHER**

Smart and Inclusive
Solutions for a Better
Life in Urban Districts

Handbuch für energetische
Sanierungsmaßnahmen einer
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Refurbishment Road Map for WEG

Deliverable n°4.1.3

Version 0.1



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 691876



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
Angelika Majchrzak-Rummel

MGS
Tochtergesellschaft
der GWG München

Handbuch für energetische Sanierungsmaßnahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

basiert auf der Fassung vom 10/2018 erstellt mit Hilfe der Städtebauförderung im Rahmen des Projektes WEG Moderation, Leitfaden und Veranstaltung.

Autorin Angelika Majchrzak-Rummel

Herausgeber Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Haager Straße 5

81671 München

Andrea Costa; Martin Kaltenhauser-Barth; Florian Mandel; Georg Schmidt; Hana Riemer



Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung
im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“
und mit Mitteln der Landeshauptstadt München.



Landeshauptstadt
München

Inhalt

Handbuch für energetische Sanierungsmaßnahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	2
Zusammenfassung	6
1. Herausforderung und Motivation	7
1.1 Rolle der WEGs auf dem Wohnungsmarkt	7
1.2 Besonderheiten einer WEG	7
1.3 Die Bedeutung des Verwalters	9
2. Wie gelingt es einer Kommune, eine WEG zu unterstützen?	12
2.1 Fördermittel	13
2.2 Persönliche Beratung	13
3. Weitere Beispiele von wirksamen Beratungsinstrumentarien	14
3.1 Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (MGS, RGU)	14
3.2 Reglementierung und Chancen in Sanierungsgebieten	15
4. Motivation oder Zwang einer WEG zum ersten Handlungsschritt	17
4.1 Instandhaltung und Instandsetzung	17
4.2 Modernisierung	21
4.3 Projektmanagement	22
4.4 Bestand und baulich-technische Maßnahmen klären	23
5. Juristische Bewertung gemäß Wohnungseigentumsgesetz	26
5.1 §§ 21, 22 Wohnungseigentumsgesetz in Grundzügen	27
5.2 Mitwirkungspflicht aller Eigentümer	35
1.1 Kostenverteilung innerhalb der WEG	36
5.3 Wirtschaftlichkeit und ökonomischer Vorteil	36
6. Finanzierungsmöglichkeiten vorklären	39
6.1 Kredit im WEG-Verband	40
6.2 Fördermittel	42
7. Phasen	44
7.1 Planungs- / Ausschreibungsphase	44
7.2 Ausführungsphase	46

7.3	Controlling und Contracting.....	48
8.	Welche Hindernisse sind noch zu bewältigen?.....	50
8.1	Hilfreiche Gesetzesänderungen.....	50
8.2	Fördermittel auf WEG-Anforderungen optimieren.....	52
9.	Impressum.....	55

SMARTER TOGETHER BENEFICIARIES

N°	Organisation name	Short name	Country
1	Lyon Confluence	SPL	France
2	Lyon Metropolis	GLY	France
3	HESPUL Association	HES	France
4	Toshiba	TSF	France
5	Enedis (former Electricité Réseau Distribution France)	END	France
6	Enertech	ETC	France
7	City of Munich	MUC	Germany
8	Bettervest	BET	Germany
9	G5-Partners	G5	Germany
10	Siemens Germany	SIDE	Germany
11	Spectrum Mobil	STA	Germany
12	Securitas	SCU	Germany
13	City of Vienna	VIE	Austria
14	BWS Gemeinnutzige	BWSG	Austria
15	Wiener Stadtwerke	WSTW	Austria
16	Kelag Wärme	KWG	Austria
17	Siemens Austria	SIAT	Austria
18	Sycube Informationstechnologie	SYC	Austria
19	Austrian Post	POST	Austria
20	Fraunhofer	FHG	Germany
21	Austrian Institute of Technology	AIT	Austria
22	Energy Cities	ENC	France
23	Gopa COM	GPC	Belgium
24	University of St Gallen	UNISG	Switzerland
25	Technical University of Munich	TUM	Germany
26	Deutsches Institut fuer Normung	DIN	Germany
27	Algoé	ALG	France
28	City of Santiago de Compostela	STC	Spain
29	City of Sofia	SOF	Bulgaria
30	City of Venice	VEN	Italy

Zusammenfassung

Mit Beschluss vom 09.04.2014 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München das Sanierungsgebiet Neuauubing-Westkreuz förmlich festgelegt. Hierzu wurden in einem sogenannten „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept“ (ISEK) unter anderem energetische Sanierungsziele festgelegt und ein der Erreichung dieser Ziele dienender Maßnahmenkatalog erstellt. Hierzu gehört auch die Schulung und Fortbildung von Verwaltern und Eigentümern von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) im Rahmen öffentlichkeitswirksamer Maßnahmen. Voraussetzung ist eine tiefe Kenntnis für die Besonderheiten einer WEG - ihrer Prozessabläufe, Handlungsspielräume und Einschränkungen.

Durch vorausgegangene Beratungen und Begleitungen von Pilotprojekten konnten wesentliche Erfahrungen gesammelt werden, die nun in diesem Handbuch zusammengefasst werden. Das Handbuch soll interessierten Eigentümern und Eigentümerinnen, Verwaltern und Verwalterinnen als Grundlage dienen Sanierungsprozesse von Gebäuden zu initiieren, diese während aller Phasen zu begleiten und Sanierungsvorhaben durchzuführen.

Dieses Handbuch ist für interessierte juristische Laien geschrieben und kann nur einen Überblick bieten. Eine individuelle Beratung durch Architekten, Energieberater, Juristen und Steuerberater kann und will das Handbuch nicht ersetzen.

Die Einbeziehung dieser ist bei jeder größeren Maßnahme empfohlen.

1. Herausforderung und Motivation

1.1 Rolle der WEGs auf dem Wohnungsmarkt

Laut der statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2011) wurde ermittelt, dass ca. 9 % aller Mehrfamilienhäuser einer WEG gehören und sich ca. 22 % aller Wohneinheiten in einer WEG befinden. Diese Wohnungen werden selbst genutzt oder vermietet.

Die Sanierungsrate für WEGs liegt noch deutlich unter der allgemeinen Sanierungsrate für Gebäude, die bei knapp 1 % liegt. Dazu wurden ca. 40 % aller WEGs in den Jahren 1949 bis 1978 gebaut und weisen aufgrund der damals vorherrschenden Bauweisen mit hohen Transmissionswärmeverlusten den größten Endenergiebedarf auf.

Zur Erreichung der geplanten Klimaziele durch Energieeffizienzsteigerung nehmen die WEGs somit eine bedeutende Schlüsselposition ein.

1.2 Besonderheiten einer WEG

Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft treffen viele unterschiedliche Interessen Einzelner aufeinander (Selbstnutzer; Vermieter und Kapitalanleger; Senioren, die keine Veränderungen wollen oder finanzieren können; junge Familien). Die jährliche, strikt nach Formalien strukturierte Eigentümerversammlung lässt kaum Raum für Methoden zur **Konsensbildung** (Kommunikation, Moderation oder Konfliktbewältigung). Über Beschlüsse kann nur alternativ mit „dafür / dagegen“ abgestimmt werden. Beschlussmehrheiten scheitern häufig auch an „Enthaltungen“, die sich auch durch Nichtteilnahme zeigen.

❖ Hinweis:

Das Wohnungseigentumsgesetz von 1951 will die Entscheidungsfreiheit über das private Eigentum möglichst wenig beschränken. Entscheidungen obliegen der Privatautonomie der Gemeinschaft oder den Zivilgerichten, die über die Beschlussanfechtung eines Sonder-/Teileigentümers entscheiden müssen.

- Insoweit sollte die relative Mehrheit der Eigentümer allein über Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum entscheiden dürfen (= Bestandswahrung). Für alles andere bedurfte es der Zustimmung aller Eigentümer.

- 2007 wurde erstmals die Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen und Maßnahmen der Modernisierung verändert. Die Beschlusskompetenz für Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität und Barrierefreiheit soll künftig erleichtert werden. Es läuft insoweit ein Gesetzgebungsverfahren.

Obwohl der Gemeinschaft aller Sonder-/Teileigentümer¹ nach § 21 Wohnungseigentum die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt, hat der typische Sondereigentümer meist nur Interesse an seiner Wohnung. Am Gemeinschaftseigentum ist er mit wenigen xx/100 oder xx/1000 beteiligt und sieht dies primär als Zwang und Belastung. Meist sieht er allein den Verwalter für die Verhinderung / Beseitigung von Mängeln in der Verantwortung. In großen anonymen WEGs fehlt ein Gemeinschaftsgeist. Insofern bedarf es einer Strategie, um Miteigentümer zu überzeugen, dass sich Investitionen in die Zukunft (Werterhalt, Energieeffizienz, Barrierefreiheit ...) lohnen und um diese Maßnahmen zu finanzieren. In manchen WEGs ist dies auf Grund der Eigentümerstruktur kaum denkbar.

Gemeinschaften mit überwiegend betagten Bewohnern können oder wollen keine Investitionen in die Zukunft tätigen.

In Gemeinschaften mit Kapitalanlegern in Regionen, in denen die Nachfrage nach Mietwohnraum das Angebot übersteigt, wird sich keine Mehrheit für Investitionen finden, da jeder Handlungsanreiz² fehlt.

Meist zeigt schon ein Blick in die Rücklagenbildung, wie die WEG „tickt“.

Hinweis:

Der Verwaltungsbeirat könnte als Impulsgeber für Veränderungen / Verbesserungen am Gemeinschaftseigentum betrachtet werden. Laut § 29 Wohnungseigentumsgesetz darf der gewählte Beirat den Verwalter unterstützen.

- Energetische Sanierungsmaßnahmen sind aber zu komplex, als dass sich ehrenamtliche Beiräte verantwortlich darum kümmern könnten. Das Haftungsrisiko wäre auch zu hoch.

¹ In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) werden durch die Teilungserklärung abgeschlossene Wohnungen (Sondereigentum) und abgeschlossene Nichtwohnungseinheiten (Teileigentum) gebildet. Jede Einheit ist gleichzeitig mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum verbunden.

Mitglied in einer WEG ist nur derjenige, der laut Grundbucheintrag ein Sondereigentum oder Teileigentum hat.

² verschärft durch Diskussionen über die „Mietpreisbremse“

1.3 Die Bedeutung des Verwalters

Dem Verwalter werden laut § 27 Wohnungseigentumsgesetz konkrete Aufgaben zugewiesen. So ist er berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäß Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen.

Dies bedeutet aber nur, dass

- der Verwalter die WEG mit ausreichenden Informationen zu versorgen hat, damit diese in einer (evt. außerordentlichen) Eigentümerversammlung mittels Beschluss entscheiden kann;
- der Verwalter die Beschlüsse der WEG ordnungsgemäß vollzieht.

Ein Verwalter ohne eigenes Fachwissen wird sich im Bedarfsfall auf Einzelmaßnahmen beschränken und ganz auf die Fachkompetenz eines Handwerkers vertrauen, die dieser aber meist nur in seinem speziellen Gewerk aufweist. Es fehlt die für energetische Bewertungen unbedingt erforderliche gewerkeübergreifende Gesamtschau.

➤ **Anmerkung**

Häufig geht es in der Praxis soweit, dass der Verwalter um ein unspezifisches Angebot „für alle notwendigen Maßnahmen“ bittet und der Handwerker allein vor Ort das „Problem“ bewertet. Die Werkleistung wird später nicht vor Ort abgenommen, sondern lediglich die Rechnung bezahlt. Das kostenlose Angebot eines Handwerkers „ersetzt“ die fachliche Beratung durch einen Experten nicht und die Preis-Leistungsqualität ist fragwürdig.

Die Erstellung eines Instandhaltungs-/ Sanierungskonzeptes bedarf jedoch Engagements und fachlichen Knowhows.

➤ **Anmerkung/Ausblick**

Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern der Europäischen Union wurde in Deutschland von gesetzlicher Seite keine besondere Qualifikation für die Tätigkeit eines Hausverwalters vorgeschrieben. Daraus ergab sich, dass quasi jedermann in Deutschland als Hausverwalter tätig sein durfte. Professionelle im Verband organisierte Verwalter konnten gegen Billigangebote eines Verwalters, der sein Büro am Küchentisch hat, nicht konkurrieren.³

Künftig dürften einige schwarze Schafe vom Markt verschwinden: Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler tritt am 1.8.2018 in Kraft. Die oftmals in Immobilienangelegenheiten unkundigen Verbraucher sollen von fachkundigen Immobilienmaklern sowie Hausverwaltern⁴ betreut werden, die gewissenhaft und fachkundig die Kundeninteressen wahren, und dabei ihre Kunden auch gegen Schäden aus etwaigen beruflichen Fehlern finanziell absichern können (Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung).

Gemäß dem neuen § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung (GewO) müssen Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsverwalter Konzessionen (befristete, behördliche Genehmigung) für ihre Tätigkeit beantragen und die nötigen Nachweise für ihre Eignung vorlegen. Bereits tätige Verwalter haben dann nochmals 6 Monate Zeit, eine Konzession zu beantragen. Statt des ursprünglich geplanten Sachkundenachweises wird eine Fortbildungspflicht eingeführt.

Künftig müssen Verwalter und Makler eine Weiterbildung von mindestens 20 Stunden innerhalb von jeweils drei Jahren stets nachweisen. Auch wenn der Verstoß bußgeldbehaftet ist, dürfte diese **Fortbildungspflicht zur Ausbildung einer Fachkompetenz für den Themenbereich „Energetische Sanierung“ kaum ausreichen.**

³ Anmerkung: gerade die am meisten sanierungsbedürftigen Objekte mit dem größten Handlungsbedarf sparen am falschen Platz (günstigster Verwalter, kaum Rücklagenbildung, nur die nötigsten Einzelmaßnahmen vom günstigsten Handwerker).

⁴ Anmerkung: Diese Berufsgruppe verwaltet deutschlandweit fremdes Eigentum im Wert von über 10 Billionen Euro und Hausgeld im Wert von über 33 Mrd. Euro/Jahr

2017 hat der Verbraucherschutzverband „Wohnen im Eigentum e.V.“ eine Befragung von 2.035 Wohnungseigentümer über das Thema: **Instandsetzen, modernisieren, sanieren - wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss?** befragt. Dabei zeigten sich in rund 40% der Wohnungseigentumsanlagen kleinere und größere Sanierungsstaus. Meist waren jedoch keine Sanierungsmaßnahmen geplant, und in den anderen WEGs fanden überwiegend nur Einzelmaßnahmen statt.

Obwohl fast 90% der Wohnungseigentümer Sanierungen zum Werterhalt ihrer Wohnanlagen befürworten, werden Maßnahmen für mehr Wohnkomfort und Barrierefreiheit oder (energetische) Komplett-Sanierungen kaum umgesetzt. Die Ursache ist nicht primär eine schwache finanzielle Lage.

Vielmehr fordern die komplexen Probleme komplexe Lösungsansätze und qualifizierte Verwaltungen. Dabei muss aber klar darauf hingewiesen werden, dass der Verwalter nach WEG kein Fachwissen eines Architekten, Juristen, Gutachters oder Energieberaters haben muss.

➤ **Tipp für Verwaltervertrag**

Bereits bei der Bestellung des Verwalters und der Ausgestaltung des Verwaltervertrages werden die Weichen für die Zukunft gestellt. So ist es empfehlenswert, die gesetzliche Aufgabe des Verwalters gemäß § 27 Wohnungseigentumsgesetz zu konkretisieren und zu ergänzen:

- jährliche Begehung des Objektes mit dem Beirat
- Beiziehung von Fachleuten zur Abklärung von unklaren Sachverhalten
- Berichterstattung zum Bestand in der jährlichen Eigentümerversammlung

Dies eröffnet die Möglichkeit einen Sanierungsfahrplan mit entsprechender Rücklagenbildung zu initiieren. Dafür ist zunächst eine qualifizierte IST-Beurteilung notwendig, die einen präventiven Gestaltungsspielraum erlaubt.

Ohne Konkretisierung von Kompetenzen im Verwaltervertrag besteht die Gefahr, dass erst bei Eintritt von Mängeln der Verwalter informiert wird und zwangsläufig nur Einzelmaßnahmen der WEG zur Beschlussfassung vorgestellt werden.

➤ **2. Tipp für Verwaltervertrag**

Eine WEG, die Wert auf tadellose Erscheinung und zukunftsfähigen Werterhalt legt, wird dem Verwalter einerseits vertrauen

- z.B. pauschale Auftragserteilung unter xxx € / Jahr für Instandsetzung ohne vorherigen Beschluss durch Eigentümerversammlung

und andererseits auch zusätzliche maßnahmenbezogene Vergütungen gewähren

- z.B. für Koordinationsaufgaben bei umfassenden Baumaßnahmen (Projektsteuerer)

Bei einer Pauschalvergütung besteht kein Anreiz für einen Verwalter mehr zu tun, als unbedingt notwendig. Es besteht mindestens eine latente Zurückhaltung vor komplexen Maßnahmen mit Haftungsrisiko und hohem Kommunikationsaufwand.

2. Wie gelingt es einer Kommune, eine WEG zu unterstützen?

Ohne Hinzutreten besonderer Umstände kann und darf sich eine Kommune nicht in die Angelegenheiten eines privaten Immobilieneigentümers einmischen.

Gleichwohl sind CO₂ - Einsparung durch Gebäude- und Heizungssanierung gesellschaftspolitische Ziele, die ohne Mitwirkung der BürgerInnen nicht erreichbar sind. Kommunen sind entscheidende Akteure für die Energiewende und für wirksamen Klimaschutz⁵, da sie die BürgerInnen vor Ort erreichen und motivieren können.

➤ **Tipp:**

Für eine WEG ist eine Kombination aus Förderung, Beratung und Reglementierung zielführend.

⁵ Siehe: <https://www.energieatlas.bayern.de/kommunen.html>

2.1 Fördermittel

Die Kommune selbst kann Fördermittel für bestimmte Maßnahmen bereitstellen oder abrufen (Städtebauförderung, EU-Mittel, Projektmittel). Im Folgenden zwei Beispiele Kommunaler Förderung (Eigenmittel und Städtebauförderung)

- Ein Beispiel für das Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz ist die Kombination von „Münchner Förderprogramm Energieeinsparung“ (FES)
https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_und_Energie/Energieeffizientes_Bauen/Foerderung_und_Qualitaet/FES.html

und der

- Förderung energetischer Modernisierung von Bestandsgebäuden im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz (Pilotphase zur Förderung energetischer Bestandssanierung). Ziel des Programms ist die Förderung sozial-gerechter, energetischer Modernisierungen im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz von Bestandsgebäuden des Geschosswohnungsbaus ab drei Wohneinheiten zum Effizienzhaus 100 bei gleichzeitiger Berücksichtigung hoher städtebaulicher Gestaltungsqualität

Finanzielle Zuschüsse motivieren Eigentümer und helfen bei einer sozialverträglichen Umsetzung (möglichst warmmieteneutral). Durch Gestaltung der Auszahlungsvoraussetzungen kann die Qualität der tatsächlich durchgeführten Maßnahme gesteuert und kontrolliert werden.

2.2 Persönliche Beratung

Die Vielzahl der Fördermöglichkeiten mit unterschiedlichsten Anforderungen ist jedoch verwirrend. Somit ist eine niederschwellige persönliche Beratung vor Ort als Ergänzung ein wichtiges Element, um die WEG auf das Thema aufmerksam zu machen.

Beispiele dafür sind folgende öffentlichen Programme:

- E- das Energieprogramm für München bzw. das etablierte Team der MGS für Beratung und Prozessbegleitung von Gebäudeeigentümern bei einer energetischen Sanierung
<http://www.mgs-muenchen.de/foerderprogramme/e-das-energieprogramm.html>
- Faktor 10 für Neumarkt i.d.Opf.
<https://klimaschutz-neumarkt.de/hp750/Foerderprogramm-Faktor-10.htm>

3. Weitere Beispiele von wirksamen Beratungsinstrumentarien

3.1 Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (MGS, RGU)

Als besonders effektives Beratungsinstrument zeigt sich der Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (GMC) der Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung, der insbesondere für WEGs in der Initiierungsphase hilfreich ist.



Abbildung 1: Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check

Durch öffentliche Schulungen und Infoveranstaltungen müssen lokale und regionale Angebote im Gesamtkontext aller Fördermöglichkeiten nachhaltig beworben werden. Vielfach werden Handlungsoptionen nicht genutzt oder Fördermittel nicht beantragt, weil sie schlichtweg unbekannt sind.

❖ Hinweis auf Angebote - ohne Anspruch auf Vollständigkeit

- Bauzentrum der Landeshauptstadt München
https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_und_Energie/Energieeffizientes_Bauen/Ausstellung/Dauerausstellung.

[html](#) bietet für alle Interessierten eine physische Anlaufstelle mit der Möglichkeit von Sofort-Kurzberatung, einer ständigen Ausstellung von Materialien, Bauprodukten, sowie Technologien („zum Anfassen“) und einem breiten Angebot an Fachveranstaltungen und Vorträgen. *Ähnliche Einrichtungen finden sich regional auch in anderen Kommunen.*

- Beratungsangebot der Bayerischen Architektenkammer
<https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html>
mit Beratungsstellen in München und Nürnberg
- Energieagenturen - vor allem in ländlichen Gebieten
z.B. <http://www.eza-allgaeu.de/>
- Kompetenzzentrum für Wohnungseigentümergeinschaften in Kooperation
<https://www.weg-forum.net/startseite/>
- Energieeffizienz-Experten online suchen
<https://www.dena.de/themen-projekte/projekte/gebäude/energieeffizienz-expertenliste-fuer-foerderprogramme-des-bundes/>
<https://www.energie-effizienz-experten.de/>

3.2 Reglementierung und Chancen in Sanierungsgebieten

Deutlich regulierend kann die Kommune in einem förmlichen Sanierungsgebiet eingreifen. In München wurden im „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept“ (ISEK) unter anderem energetische Sanierungsziele festgelegt. Zur besseren Steuerung der Umsetzung dieser Sanierungsziele, besteht eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für die dort genannten Vorhaben und Vereinbarungen⁶. Dazu gehören Baumaßnahmen und Vorhaben, die zu einer Wertverbesserung führen. Zur praktischen Unterstützung und Initiieren von Maßnahmen, kann das sogenannte Stadtteilmanagement oder Sanierungsmanagement vor Ort eingesetzt, um persönliche Ansprache für Eigentümer anbieten zu können und niederschwellige Angebote geschaffen, wie z.B. Beratungszeiten in einem Informations- oder Stadtteilbüro Vor-Ort. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Aktivierung

⁶ Siehe https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtsanierung/Durchfuehrung_von_Sanierungsmassnahmen.html#merkbltter-zur-sanierungsrechtlichen-genehmigungsp_11



der Eigentümer eine Herausforderung darstellt und erst mittel- bis langfristige Öffentlichkeitsarbeit, zwangloser bis spontaner Zugang zu Beratung Interesse einzelner Eigentümer weckt. Aus dem Erstkontakt können bei positivem Verlauf und dem Engagement der Beratenden weitere Prozessschritte entwickelt werden, wie z.B. das Erstgespräch mit dem Beirat und/oder dem Verwalter. In Folge kann mit Gebäudeanalyse (wie z.B. Gebäudemodernisierung- und Energie-Check) eine fachlich-technische Grundlage für weitere Gespräche oder Vorplanungen geschaffen werden. Weitere Informationen zu Münchner Sanierungsgebieten und dem Angebot der Sanierungsmanager, welches insbesondere den Fokus auf Beratung von WEGs legt, finden Sie unter <http://www.mgs-muenchen.de/index.html>.

4. Motivation oder Zwang einer WEG zum ersten Handlungsschritt

4.1 Instandhaltung und Instandsetzung

❖ Hinweis

- Instandhaltung = pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen, die dazu dienen, den ursprünglichen Zustand aufrechtzuerhalten
- Instandsetzung = aktive Maßnahme, um den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Der am meisten erfolgversprechende Ausgangspunkt für eine energetische Sanierungsmaßnahme ist ein tatsächlicher Instandsetzungsbedarf am gemeinschaftlichen Eigentum (Fassade, Dach, Fenster oder Heizungsanlage).

Dies kann sich aber in manchen Fällen als nachteilig erweisen, z.B. wenn eine alte Heizung unerwartet ausfällt und keine Zeit für strategische Überlegungen bleibt. Da die Wärmeversorgung schnell hergestellt werden muss, wird in so einem Fall höchstwahrscheinlich nur die Instandsetzung als Einzelmaßnahme realisiert, d.h. der Verwalter wird lediglich um die Einholung von drei Angeboten von Fachfirmen gebeten, die die Wiederherstellung des Bestandes zum Ziel haben.

Bei einem zeitlich ausreichenden Vorlauf können - durch geeignete Fragestellungen - mögliche Handlungsoptionen gefunden und abgewogen werden.

➤ **Tipps für mögliche Fragestellungen:**

- Werden auf Grund der Lebensdauer des Bauteils in absehbarer Zeit weitere Reparaturen anfallen?
- Welches Energielabel hat die alte Heizungsanlage?
- Welche Energieeffizienzklasse hat das Objekt insgesamt?
- Was ist der aktuelle technische Stand?

- Gibt es gesetzliche Vorgaben, die sich auf die Entscheidung auswirken?
- Fallen sonstige Instandhaltungsmaßnahmen an, die in Wechselwirkung miteinander stehen?
- Gibt es Klagen von Mietern (z.B. wegen Schimmel)?
- Entstehen durch Einzelmaßnahmen unnötige Kosten gegenüber einer Gesamtlösung?
- Werden einzelne Eigentümer durch die Maßnahme besonders benachteiligt oder bevorzugt?
- Welche Nebeneffekte könnten sich aus der Maßnahme ergeben?

Diese Fragen weiten zunächst nur den Blick oder zeigen die Herausforderungen und Besonderheiten in der jeweiligen WEG.

Fallbeispiel

Würden auf Grund der räumlichen Ausdehnung der Wärmeschutzdämmung die ohnehin schmalen Balkone nicht mehr nutzbar sein oder müsste der „Überbau“ der Wärmeschutzdämmung durch eine Nachbarschaftsklage erstritten werden, dann verändern sich denkbare Handlungsoptionen. Mögliche Maßnahmen werden im Zuge der Abwägung zwischen Vor- und Nachteilen verworfen.

Soweit gesetzliche Vorgaben zu Brandschutz, Asbestsanierung oder Energieeinsparverordnung umzusetzen sind, **muss** die WEG diese gesetzlichen Anforderungen umsetzen. Da nicht der ursprüngliche Bestand wiederhergestellt werden darf, gilt dies als immer als „**modernisierende Instandsetzung**“.

Beispiel Asbest mit Argumentationskette:

Beschichtete asbesthaltige Fassadenplatten dürfen zwar technisch gereinigt und neu beschichtet werden, soweit die Unterkonstruktion den Anforderungen auf statische Standfestigkeit entspricht. Es ist aber nicht

zulässig, die Unterkonstruktion stückweise zu erneuern und die gereinigten Zementplatten auf eine neue Unterkonstruktion neu zu befestigen. Die asbesthaltigen Zementplatten dürfen nicht an- und aufgebohrt werden, da dies die Beschichtung zerstören würde und somit gesundheitsschädliches Asbest freigesetzt würde.

Bei einer morschen Unterkonstruktion müssen also auch „festgebundene“ Faserzementplatten nach TRGS 519 Abschnitt 16.03 durch eine Fachfirma demontiert und entsorgt werden.

Durch die Abnahme der hinterlüfteten Fassadenverkleidung käme es zu einer energetischen Verschlechterung der Fassade. Die neue Fassade ist dann in so einem Fall entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) wieder herzustellen, d.h. eine entsprechende Dämmschicht ist anzubringen, um den gesetzlich festgelegten Mindest-Wärmeübertragungskoeffizienten (U-Wert) zu erreichen.

Für Gebäude bis 31.12.1983 ist die **EnEV 2014** unter der Voraussetzung anwendbar, dass die damaligen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung eingehalten wurden. Bei notwendigen Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten sind energetische Verbesserungen vorzunehmen, wenn diese 10% der zu bearbeitenden Fläche überschreiten § 9 Abs. 3 EnEV 2014. Es gilt aber das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 5 EnEG, d.h. Energieeinsparungsmaßnahmen müssen sich über die Lebensdauer amortisieren.

Aus Angst vor dem Anwendungszwang der EnEV neigen Verwalter und Gemeinschaft bewusst dazu, bei einem Instandsetzungsbedarf an Fassade / Fenster nur untergeordnete Einzelmaßnahmen zu realisieren. So werden z.B. marode Holzfenster nur einzeln über Jahre hinweg ausgetauscht.

➤ **Tipp:**

Es empfiehlt sich, die Anwendung gesetzlicher Vorgaben gutachterlich im Vorfeld der Eigentümerversammlung zu dokumentieren (s. Beispiel Asbest)
Es wird also nicht nur der IST-Zustand beschrieben, sondern auch dargelegt,

ob die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes möglich ist bzw. warum die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht mehr erlaubt ist und welche Vorschriften nunmehr zu beachten sind.

Der Verwalter hat insoweit dem Gutachter klare Vorgabe zu machen.

Soweit der Verwalter bereits im Verwaltervertrag zur Hinzuziehung von Fachleuten legitimiert ist, geschieht die Beauftragung ohne Beschluss. Die Eigentümerversammlung kann - auf Basis der vorliegenden Informationen - sofort in die Planungs- / Ausführungsphase einsteigen.

Ist der Verwalter jedoch nicht legitimiert, muss die Eigentümerversammlung zunächst mit einfacher Mehrheit über die Begutachtung beschließen. Dies führt zu Verzögerungen und Verteuerungen.

Bei Notfällen ist jedoch der Verwalter kraft seiner Funktion berechtigt und verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen ohne Beschlussfassung zu ergreifen (s. Verkehrssicherungspflicht)

Ohne Instandhaltungs- / Instandsetzungsbedarf besteht für eine WEG keine Verpflichtung, das Gemeinschaftseigentum auf den aktuellen technischen Stand zu bringen. Das Gebäude aus dem Jahr 1972 darf so bleiben, wie die Anforderungen von 1972 waren, und darf auch so immer wieder instand gesetzt werden - wenn keine gesetzlichen Vorgaben eingreifen.

Aus Anlass einer Instandsetzung ist zudem eine freiwillige (ohne gesetzliche Anforderungen) „**modernisierende Instandsetzung**“ möglich. Durch sachgerechte Argumentation und Wirtschaftlichkeitsberechnung kann die Brücke von der bestandswahrenden Instandsetzung § 21 Abs. 5 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz zur modernisierenden Instandsetzung nach § 22 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz geschlagen werden. Damit verändert sich die erforderliche Beschlussmehrheit

Art der Maßnahme	WEG - Beschluss
Instandsetzung / Instandhaltung	einfache Mehrheit der Anwesenden
Modernisierende Instandsetzung	einfache Mehrheit der Anwesenden

4.2 Modernisierung

Ohne einen Instandsetzungs- oder Instandhaltungsbedarf kann eine energetische Maßnahme nur als Modernisierung nach § 22 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetzes erfolgen. Die Voraussetzungen laut Gesetz sind genau zu prüfen, zumal der laienhafte Begriff „Modernisierung“ nicht deckungsgleich ist mit dem juristischen Begriff laut Wohnungseigentumsgesetz und Mietrecht.

Dies setzt grundsätzlich voraus, dass kein allgemeiner Instandsetzungstau vorliegt. Es widerspräche einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die Pflicht (Instandsetzung) zugunsten der Kür (Modernisierung) zu vernachlässigen.

Eine Modernisierung kann nur Ergebnis eines Sanierungsfahrplanes mit entsprechender Rücklagenbildung sein, der sich im Konsens der Eigentümer bildet. Ansonsten kann die erforderliche Mehrheit nicht erreicht werden:

Art der Maßnahme	WEG - Beschluss
Modernisierung	doppelte qualifizierte Mehrheit
	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 3/4 Mehrheit nach Köpfen aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer - jedes Sonder-/Teileigentum = 1 Kopf ▫ 51/100 oder 501/1000 der Miteigentumseinheiten jedem Sonder-, Teileigentum ist xx/100 oder xx/1000 zugeordnet

Zu bedenken ist, dass energetische Qualitätsmerkmale erst langsam in den Richtlinien zur Wertermittlung und in Mietspiegeln berücksichtigt werden. Erst bei steigenden Energiekosten beeinflusst der energetische Zustand den Verkehrswert und die erzielbare Kaltmiete. Niedrige Energiekosten bei einem angespannten Wohnungsmarkt motivieren kaum zu energetischen Modernisierungen.

In manchen WEGs ist eine energetische Modernisierung aufgrund der Eigentümerstruktur kaum denkbar. Gemeinschaften mit überwiegend betagten Bewohnern mit geringen Renten oder Kapitalanleger in Regionen, in denen die Nachfrage das Angebot übersteigt, können oder wollen keine Investitionen in die Zukunft tätigen. Beide Gruppen haben kein Interesse an Investitionen - wenn auch

aus unterschiedlichen Gründen. Meist zeigt schon ein Blick in die Rücklagenbildung, wie die WEG „tickt“.

Alle Maßnahmen, die weder (modernisierende) Instandsetzung oder Modernisierung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sind, gelten als sog. „baulicher Veränderung“.

Art der Maßnahme	WEG - Beschluss
bauliche Veränderung	Zustimmung aller betroffenen Eigentümer

➤ **Tipp:**

Die richtige Zuordnung einer Maßnahme in den gesetzlichen Kontext nach §§ 21, 22 Wohnungseigentumsgesetz ist entscheidend für die Beschlussmehrheiten.

4.3 Projektmanagement

Bei jedem komplexen Verfahren mit vielen Beteiligten sollte es einen Projektsteuerer / Koordinator geben, bei dem alle Informationen zusammenlaufen und der für die jeweils notwendigen Entscheidungen rechtzeitig sorgt. In einer WEG kann und muss dies der Verwalter sein, der durch Beschlüsse legitimiert wird.

➤ **Tipp:**

In einer WEG gelingt eine energetische Modernisierungen am einfachsten über Beschlüsse, die das Vorhaben in verschiedene zeitliche Phasen stufenweise voranbringen. Jede Entscheidungsfindung in einer Eigentümerversammlung ist deshalb intensiv vorzubereiten. Dies erfordert Zeit und Aufmerksamkeit.

Separate Informationsveranstaltungen - ohne die formellen Strukturen einer Eigentümerversammlung sind sinnvoll. Moderatoren mit ihren Methoden zur

Partizipation und Entscheidungsfindung können hilfreich sein.

Die Einbeziehung des Beirates ist zu begrüßen, mit dem eine offene und vertrauensvolle Kommunikation zu pflegen ist. Damit wird ein wirkungsvoller Kommunikationskanal zwischen Eigentümern, Verwalter und externen Fachberatern geschaffen und gestärkt.

4.4 Bestand und baulich-technische Maßnahmen klären

Bei vielen Einzelmaßnahmen erkennt der Verwalter den Instandsetzungsbedarf selbst und kann - kraft eigener Fachkompetenz - selbst verschiedene Angebote von Fachunternehmern zu geeigneten Maßnahmen einholen und sofort der WEG zum Ausführungsbeschluss vorlegen.

Bei komplexen Maßnahmen kann jedoch vom Verwalter nicht erwartet werden, dass er diese selbst beurteilen kann. Insofern sind teils schon für Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung externe Gutachten oder Beratungen notwendig.

Soweit der Verwalter durch seinen Vertrag nicht legitimiert ist, Gutachten und Beratungen ohne Beschluss in Auftrag zu geben, beginnt der Prozess mit einem Grundlagenbeschluss in einer Eigentümerversammlung.

Grundlagenbeschluss

| einfache Mehrheit der Anwesenden

➤ **Beschlussvorschlag:**

Der Architekt / Energieberater / N.N. wird beauftragt, den Zustand zu bewerten und mögliche Maßnahmen zur (modernisierenden) Instandsetzung **vergleichsweise** zu untersuchen.

Dabei sind für jede Variante folgende Kriterien zu berücksichtigen: geschätzte Investitionskosten, Neben- und Folgekosten, Fördermittel, Einsparung von Endenergie, Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie, Amortisation. Die Varianten / Handlungsoptionen sind vorab mit der der Hausverwaltung und dem Beirat abzustimmen. Das Untersuchungsergebnis ist zunächst in einer separaten offenen

Informationsveranstaltung den Eigentümern zu präsentieren.

Anregungen der Eigentümer sind zu berücksichtigen. Das überarbeitete Gutachten ist für die Eigentümerversammlung (geplant ...) in geeigneter Kurzform schriftlich aufzubereiten.⁷

Die Gefahr eines solchen Grundlagenbeschlusses liegt darin, dass die WEG in einer frühen Phase bereits erhebliche Kosten investiert, die noch zu keinem greifbaren Ergebnis führt. Der Verwalter muss sich deshalb auf kritische Fragen (*warum dauert das alles so lange, warum passiert nichts, warum wird nicht gleich das Geld in die Einzelmaßnahme investieren?*) einstellen.

Der **Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (GMC)** der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH erweist sich in dieser Hinsicht als besonders hilfreich, da er wertvolle Informationen für Projekte im Sanierungsgebiet Neuaußing / Westkreuz **kostenfrei noch vor der ersten Eigentümerversammlung** zur Verfügung stellt. Die Eigentümer können sofort - anhand der untersuchten Varianten - über die Planung / Ausschreibung der favorisierten Variante beschließen. Dies bringt nennenswerte Zeit- und Kostenvorteile.

Neben dem ausführlichen Gutachten (für Verwaltung und Beirat) müssen die Varianten übersichtlich für die Eigentümer aufbereitet werden. Ausgangspunkt ist immer die einfachste Instandsetzung, die gesetzlich erlaubt ist. Diese könnte man auch als „Sowieso-Kosten“ bezeichnet werden.

Neben Investitionskosten und mögliche Fördermittel sind Ersparnisse (z.B. Energiekosten) und künftige Kosten (z.B. Wartungskosten, Contractor) für jede Variante auszuweisen. Nur so kann die jeweilige Variante korrekt nach §§ 21, 22 Wohnungseigentumsgesetz zugeordnet werden.

Der Check kann und darf nicht die Planung eines Architekten gemäß den Leistungsbildern der HOAI ersetzen.

⁷ Bei einer strukturierten Vorgehensweise wird bereits der reibungslose Übergang für den kommende Phase mitgedacht.

E Untersuchte Sanierungsvarianten Straße

MGS Münchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH

Technengesellschaft der DWG München
Treuhänderin der Landeshauptstadt München

Übersicht

Variante	Maßnahmen	Gesamt- investition 1)	Fördermittel 2)	Förderung 3)	Verbleibende Kosten	Kosten /m ² Wfl 4)	Klasse 5)	Einsparung 6)	Energie- kosten/a 7)	Energie- einsparung 7)
Gebäudebestand (Ist-Zustand)		0 €	0 €		0 €		E	0%	35.600 €	0 €
Basisvariante Instandsetzung Fassade	Abbruch Asbestplatten, Einbau WDVS gemäß ENEC-Anforderungen, Balkonsanierung, Balkone mit neuer Beschichtung	711.800 €	0 €	keine	711.800 €	216 €	D	-35%	23.100 €	12.500 €
Basisvariante Instandsetzung inkl. Fenster	Wie Instandsetzung + neue Fenster Uw=1,30, neue Vorbaurollen erforderliches Lüftungskonzept nach DIN 1946-6	1.338.000 €	0 €	keine	1.338.000 €	406 €	C	-40%	21.300 €	14.300 €
Modernisierungs- variante 1 Einzelmaßnahme n	Wie Instandsetzung+ Fenster jedoch Anforderungen der LH München (Außenwand U<0,20, FensterU<0,95) hydraulischer Abgleich+Thermostatventile	1.457.000 €	240.300 €	FES	1.216.700 €	369 €	C	-50%	17.900 €	17.700 €
Modernisierungs- variante 2 KfW 115	wie Variante 1 zusätzlich Dämmung Dach gem. FES (U<0,17), Kellerdecken und -wände zu unbeh. Räumen, Badlüfter neu neue Heizzentrale mit Gas-Brennwert	1.605.000 €	457.400 €	FES KfW-115	1.147.600 €	348 €	B	-57%	15.200 €	20.400 €
Modernisierungs- variante 3 KfW 100	wie Variante 2 jedoch statt Gas-Brenn BHKW (Contracting) (Hinweis: KfW-85-Standard erreichbar mit Gleichwertigkeitsnachweis der Wärmebrücken)	1.573.000 €	492.800 €	FES KfW-100	1.080.200 €	328 €	A+	-50%	30.700 €	4.900 €
Anmerkungen:	1) Die geschätzten Kosten ersetzen keine Planung nach HOAI. Die Nebenkosten wurden pauschal mit 15% geschätzt. Sonderabschreibung nach §7h EStG nicht berücksichtigt. 2) Berücksichtigt wurden Fördermittel die als Zuschuss gelehrt werden, z.B. Teilschuldenerlass der KfW, Förderprogramm der Stadt München (FES) und BAW-Förderung. 3) keine = Förderung ggf. als Einzelmaßnahmen über zinsgünstiges Darlehen möglich, jedoch ohne Zuschüsse bzw. Teilschuldenerlass. 4) 1295m ² Wohnfläche gem. Angaben WEG. 5) berechnete Endenergieeinsparung (Gas und Strom als HfW-Energie). 6) Energieeffizienzklasse gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV). 7) berechnete Endenergiekosten bezogen auf Gas mit ca. 84ct/m ³ Gas.									

Abbildung 2 Varianten aus einem Beispiel GMC

Der Übergang von der Grundlagenermittlung zur Planungs- bzw. Ausführungsphase ist zu planen. Erfahren Eigentümer erst in der beschließenden Versammlung (durch eine mit Informationen überfrachteten Präsentation) die entscheidungserheblichen Informationen, werden sich viele enthalten oder für die scheinbar „einfachste“ Lösung entscheiden. Auch eine Beschlussanfechtung wird so provoziert.

➤ Tipp

Die Vielzahl der Information muss also im Vorfeld für den interessierten Eigentümer (Laien) in verschiedenen Formen aufbereitet werden. Neben der Dokumentation in Papierform mit vielen technischen Daten, sollte auch eine Beschreibung in Textform, eine Kurzübersicht in Tabellenform und die Empfehlung des Beirates der Einladung beiliegen.

Musterbrief Informationsbrief, Einladung im Anhang

Bei komplexen Vorhaben ist die Durchführung einer offenen separaten Informationsveranstaltung unbedingt empfehlenswert. Hierzu können auch indirekt betroffene Nichteigentümer kommen (Ehepartner, Kinder, Mieter, ...).

Eine professionelle Moderation sollte zur Mitwirkung einladen. Während in der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung gefragt wird: „wer ist dafür, wer ist dagegen?“, wird in der Infoveranstaltung eine andere Fragestellung gewählt: „gibt es schwerwiegende Bedenken? welche?“. Dies eröffnet die Möglichkeit Missverständnisse zu klären und sich einem Konsens zu nähern. Stimmungsmacher, „alpha-Tiere“ und Kritiker können ausgemacht und gezielt angesprochen werden. „Stimmthalter“ können zu Mitwirkenden werden. Die Veranstaltung endet mit einem unverbindlichen „Stimmungsbild“. Das könnte offene Probeabstimmung oder eine anonymisierende Methode sein. Ein zeitlicher Abstand zur Eigentümerversammlung sollte Überarbeitungen / Ergänzungen auf Grund von Rückmeldungen zulassen.

Wenn die Sanierungsquote für WEGs steigen soll, dann bedarf die WEG gerade in der Initiierungsphase mehr professioneller Unterstützung durch Beratung und Begleitung.

5. Juristische Bewertung gemäß Wohnungseigentumsgesetz

Der Verwalter muss für die vorgeschlagenen baulich-technischen Maßnahmen eine korrekte juristische Zuordnung vornehmen. Entsprechend der korrekten Zuordnung „Instandsetzung - modernisierende Instandsetzung - Modernisierung - bauliche Veränderung“ weiß der Verwalter, mit welchen Mehrheiten ein Beschluss von ihm festzustellen / zu verkünden ist oder nicht. Ohne die korrekte Zuordnung droht bei einer Beschlussanfechtungsklage eine juristische Niederlage - mit Schadensersatzforderung gegen den Verwalter.

❖ **Beispiel mit Argumentationskette**

Geht der Verwalter davon aus, dass die Fassadensanierung eine

modernisierende Instandsetzung ist, dann reicht die einfache Mehrheit der anwesenden Eigentümer (relative Mehrheit). Liegt diese Mehrheit vor, so wird der Beschluss „Fassadensanierung“ verkündet. Damit ist der Beschluss existent und kann nur innerhalb von 4 Wochen ab Verkündung durch Anfechtungsklage angegriffen werden. Nach Ablauf der Anfechtungsklage wird der Handwerker mit der Sanierung beauftragt.

Würde der Verwalter die Fassadensanierung jedoch als Modernisierung werten, dann müsste bei nur relativer Mehrheit vom Verwalter festgestellt werden, dass die doppelte Mehrheit nicht erreicht wurde und somit kein Sanierungsbeschluss getroffen wurde. Der Handwerker wird nicht beauftragt.

➤ **Tipp:**

Der Verbraucherschutzverband „Wohnen im Eigentum e.V.“ hat einen „Werkzeugkasten Gebäudesanierung für WEGs“ mit Ratgeber, Sanierungsfahrplan und mehr

5.1 §§ 21, 22 Wohnungseigentumsgesetz in Grundzügen

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt das Miteinander der Wohnungseigentümern (= Sondereigentümer) und Eigentümern von Nichtwohnungseinheiten (= Teileigentümer). In diesem Handbuch geht es allein um das gemeinschaftliche Eigentum, an dem jeder Sonder-/ Teileigentümer mit einem Miteigentumsanteil (in xx/100 oder xx/1000) beteiligt ist.

❖ § 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.
- (3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.
- (5) **Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:**
1. die Aufstellung einer Hausordnung;
 2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- / Grundbesitzerhaftpflicht;
 4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
 5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
 6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.
- (7)
- (8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

Kernpunkt im Themenkomplex dieses Handbuches ist die Aussage: zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Aus der Sicht des Wohnungseigentumsgesetzes ist es nicht Aufgabe der Verwaltung, die Immobilie „fit für die Zukunft“ zu machen. Diese Entscheidung obliegt allein der Gesamtheit aller Sonder-/Teileigentümer.

Zum **Gemeinschaftseigentum** gehören das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, § 1 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Insbesondere unterfallen dem Gemeinschaftseigentum solche Gebäudeteile, die für dessen Bestand, Sicherheit oder Funktionalität erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, § 5 Abs. 2 WEG. Für die Abgrenzung ist nicht entscheidend, ob es sich im allgemein zugänglichen Bereich (Treppenhaus) oder innerhalb des Sondereigentums befindet.

Besonders streitanfällig ist, dass alte Teilungserklärungen keine korrekte eigentumsrechtliche Zuordnung vorgenommen haben (so sind z.B. nach heutigem Verständnis Fenster, Heizkörper und Heizkörperventile immer Gemeinschaftseigentum). Dem widersprechende Teilungserklärungen sind insoweit nichtig.

Maßnahmen einzelner Sondereigentümer (Fenstertausch, Heizkörpertausch) werden zwar meistens stillschweigend geduldet, dürfen aber im Gegenzug eine Gesamtmaßnahme nicht behindern. Es kann also vorkommen, dass ein kompletter Fenstertausch beschlossen wird, obwohl erst vor 2 Jahren ein Sondereigentümer auf eigene Kosten „seine“ Fenster hat austauschen lassen. Hier unterlag der Sondereigentümer einem Rechtsirrtum. Eine WEG ist nicht verpflichtet, darauf Rücksicht zu nehmen⁸.

⁸ In Hinblick auf Beschlussmehrheiten empfiehlt sich eine Thematisierung und Auslotung von Handlungsoptionen mit einem Moderator.

❖ **Hinweis zur Abgrenzung Sondereigentum:**

Für Maßnahmen am Sondereigentum gilt § 14 Wohnungseigentumsgesetz. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile auf eigene Kosten instand zu halten. Diese Entscheidungsfreiheit ist aber dennoch. Maßnahmen, die den optischen Gesamteindruck wesentlich verändern oder auf Gemeinschaftseigentum einwirken, bedürfen der „Allstimmigkeit“ als bauliche Veränderung.

Alle Maßnahmen, die über die normale Instandhaltung / Instandsetzung sind in § 22 Wohnungseigentumsgesetz normiert. Dieser ist für den juristischen Laien insoweit schwer zu lesen, da für die verschiedenen Maßnahmen nur die Beschlusskompetenz / Beschlussmehrheiten beschrieben werden, ohne jedoch die Voraussetzungen - insbesondere für eine Zuordnung als „modernisierende Instandsetzung“ - konkret zu benennen.

❖ **§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau**

(1) **Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen** oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) **Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend**

§ 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten

Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

Die Rechtsprechung bejaht **immer** eine **modernisierende Instandsetzung**,

- wenn aus Anlass einer Instandsetzung auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften diese Anpassung an den aktuellen Anforderungen geboten ist (meist EnEV, Asbest, Brandschutz)
- wenn aus Anlass einer Instandsetzung lediglich der aktuelle „Stand der Technik“ erreicht wird (z.B. Gas-Brennwert-Kessel).

Durch eine sachgerechte Argumentation und Wirtschaftlichkeitsberechnung **kann** die Brücke von der bestandswahrenden Instandsetzung § 21 Abs. 5 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz zur **modernisierenden Instandsetzung** nach § 22 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz geschlagen werden,

- wenn die Instandhaltung der Maßnahme in jedem Fall ihr Gepräge gibt (z.B. wenn sie mehr als 50% der Gesamtkosten ausmacht)
- wenn sich die verhältnismäßig höheren Kosten der energetischen Modernisierung je nach Maßnahme - nach 10 bis 20 Jahren - amortisieren
- wenn die verhältnismäßig höheren Kosten der Modernisierung zu sonstigen ökonomischen Vorteilen führen (insbesondere durch Fördermittel)

Um eine **Modernisierung** nach § 22 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz handelt es sich nur, wenn die Voraussetzungen nach § 555 b BGB (Mietrecht) gegeben sind. Beide Gesetze sind insoweit inhaltsgleich und direkt miteinander verzahnt.

❖ § 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nr 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 22 Abs. 2 WEG iVm § 555 b BGB ist eine vergleichsweise neue Regelung aus dem Jahr 2013, die einerseits den reinen Instandhaltungsschutz im Wohnungseigentumsrecht lockerte, aber gleichzeitig die Interessen der Mieter berücksichtigen wollte.

Vergleichsmaßstab und Ausgangspunkt für die Frage, ob eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt, ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache. Für eine Modernisierung bedarf es keines Substanzeingriffs wie es der Begriff „bauliche Veränderung“ vermuten lässt. Auch der Einbau neuer Zähler oder der Wechsel der Wärmeversorgung genügt. Auf eine Erforderlichkeit kommt es nicht an. Der Vermieter kann frei entscheiden, ob er die Maßnahme durchführt oder nicht. Der Mieter hat die Maßnahme als solches zu dulden.

➤ **Tipp zur Mieterhöhung**

Ob die Modernisierung eine Mieterhöhung nach § 559 IV BGB rechtfertigt, ist für die Zuordnung als solche unwichtig und muss in einem separaten Schritt separat geprüft werden.

Trotzdem werden Vermieter hierzu eine allgemeine Aussage wünschen, da sie ihre Investitionsentscheidung hiervon abhängig machen (Refinanzierung).

Die energetische Modernisierung nach § 555b **Nr. 1** setzt voraus, dass im Mietobjekt (= Gebäude) nachhaltig Endenergie eingespart wird. Die individuellen Energiekosten des Mieters müssen sich dabei nicht unbedingt positiv verändern. Die Kommentare zum BGB erläutern dies:

Endenergie ist die Menge an Energie, die der Anlagentechnik eines Gebäudes (z.B. Heizungsanlage, raumlufthtechnische Anlage, Warmwasserbereitungsanlage) zur Verfügung stehen muss, um die für den Mieter / Bewohner erforderliche Nutzenergie (z.B. Raumwärme, warmes Wasser) sowie die Verluste der Anlagentechnik bei Übergabe, Verteilung (z.B. Leitungsverluste), Speicherung und Erzeugung (z.B. Heizkessel) im Gebäude zu decken. Die zur Versorgung eines Gebäudes benötigte Endenergie wird an der „Schnittstelle“ Gebäudehülle gemessen und dort in Form von Heizöl, Erdgas, Strom, Fernwärme etc übergeben. Endenergie wird eingespart, wenn durch eine bauliche Veränderung / Maßnahme zur Erbringung derselben Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs weniger Nutzenergie als vor der Modernisierung erforderlich ist. Endenergie wird ferner gespart, wenn Nutzenergie mit größerer Effizienz zur Verfügung gestellt wird (Verringerung der Energieverluste).
Beispiele: Fenstertausch, Wärmedämmung, Einbau einer neuen Heizung, Verwendung von Energiesparlampen,

Die energetische Modernisierung nach § 555b **Nr. 2** dient klima- und energiepolitischen Zielen und muss keinen engen Bezug zur Mietsache aufweisen. Hierzu muss nachhaltig nicht erneuerbare Primärenergie eingespart werden.

Primärenergie ist diejenige Energiemenge, die durch vorgelagerte Prozesse außerhalb des Gebäudes zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung benötigt wird (zB Bohrung zur Gewinnung von Erdöl, Raffinerie zu Heizöl, Verstromung von Kohle).

In der Regel wird eine Modernisierung nach Nr. 1 vorliegen. Eine nachhaltige Einsparung nur von Primärenergie durch eine bauliche Veränderung / Maßnahme nach Nr. 2 kommt etwa in Betracht, wenn die Heizungsanlage von einem fossilen auf einen erneuerbaren Energieträger umgestellt wird. Der Schutz des Klimas (Erdatmosphäre) ist primär als politisches Statement zu verstehen, da dies in der Regel nicht im konkreten Vergleich „vorher-nachher“ berechenbar ist. Insoweit sind rein klimapolitische Überlegungen im Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht juristisch nicht haltbar.

➤ **Tipp:**

Zur Beschlussfassung über eine Modernisierung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes muss zwingend die Ersparnis von Endenergie oder Primärenergie ausgewiesen werden:

Die Anlagenaufwandszahl der Bestandsanlage liegt bei einem Primärenergiefaktor von ca. 1,24.

Die Anlagenaufwandszahl der neuen Kraft-Wärme-Kopplungsanlage liegt einem Primärenergiefaktor von 0,43.

Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sparen Primärenergie - ohne Auswirkungen auf die Endenergie - wenn der erzeugte Strom ausschließlich in das allgemeine Stromnetz einspeist wird.

Wird der erzeugte Strom im Objekt (Betriebsstrom für Gemeinschaftsanlagen als „Eigenversorgung“ oder „Mieterstrom“) verwendet, wird - zusätzlich - auch Endenergie gespart - somit liegt eine Maßnahme nach Nr. 1 vor. Dabei ist es egal, ob die WEG die Maßnahme selber durchführt und die Investitionen trägt oder sie einen Contractor einschaltet.

➤ **Tipp:**

Planung, Herstellung und Betrieb von stromerzeugenden Anlagen sind energierechtlichen (Mess- und Meldepflichten) anspruchsvoll und haben steuerliche Auswirkungen. Die Einbindung eines Energiedienstleisters ist anzuraten. Von einem Verwalter kann und darf die notwendige Fachkompetenz nicht erwartet werden.

Bei gewerbliche Wärmelieferung durch einen Contractor will jeder Vermieter zudem die Auswirkung auf seinen Mietvertrag erfahren. Insoweit sollte frühzeitig ein Kostenvergleich nach § 556 c Abs. 1 Nr. 2 BGB iVm der WärmeLV durchgeführt werden.

Alle Maßnahmen, die weder (modernisierende) Instandsetzung noch Modernisierung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sind, sind sog. „bauliche Veränderungen“. Diese erfordern die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer. Dies wird auch als „Allstimmigkeit“ bezeichnet - zur Unterscheidung gegenüber der „Einstimmigkeit“, die nur die Zustimmung aller anwesenden / vertretenen Eigentümer beschreibt.

5.2 Mitwirkungspflicht aller Eigentümer

Mitunter neigen Eigentümer dazu, die Verantwortung in Bezug auf Gemeinschaftseigentum auf den Verwalter oder „andere“ zu verlagern. Die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung ist nicht selbstverständlich. Gerade bei schwierigen Entscheidungen ist schon das Erreichen der Beschlussfähigkeit oft die erste Hürde.

Deshalb wird der engagierte und selbstbewusste Verwalter die Eigentümer im Bedarfsfall folgendermaßen juristisch belehren müssen:

- Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer begründet eine schuldrechtliche Sonderbeziehung, in deren Rahmen die Miteigentümer gegenseitig verpflichtet sind, bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenzuwirken (§ 21 Abs. 1 WEG). Sie korrespondiert mit dem Anspruch jedes einzelnen Wohnungseigentümer aus § 21 Abs. 4 WEG auf ordnungsgemäße Verwaltung, zu der die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)
- Verletzen Wohnungseigentümer ihre Mitwirkung an einer Versammlung, können sie dem einzelnen Wohnungseigentümer, der durch die Pflichtverletzung einen Schaden an seinem Sondereigentum erlitten hat, schadensersatzpflichtig werden - unter der Voraussetzung, dass Verschulden vorliegt. Ein Verschulden ist bei dem Wohnungseigentümer, der einer erforderlichen Maßnahme zustimmt, zu verneinen. Bei demjenigen, der eine erforderliche Maßnahme ablehnt, der sich der Stimme enthält oder der an einer Versammlung nicht teilnimmt (ohne Vollmachterteilung) hat die Rechtssprechung ein Verschulden angenommen, insbesondere dann, wenn er sich nicht oder unzureichend informiert hat. Unzureichende Rücklagen oder fehlende Geldmittel der einzelnen Sondereigentümer begründen **keine** Ablehnung einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme. Dafür sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus haftet natürlich der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, wenn Mängel am Gemeinschaftseigentum Schäden verursachen. Versicherungen können eine Deckung ablehnen, wenn schuldhaft mögliche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung nicht beschlossen werden und nur deshalb Schäden entstanden.

Eine Mitwirkungspflicht an Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG) besteht **jedoch nicht**, auch wenn diese juristisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll wäre.

1.1 Kostenverteilung innerhalb der WEG

Grundsätzlich sind alle Sonder-Teileigentümer entsprechend ihrem zugewiesenen Miteigentumsanteil an den Kosten aller Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beteiligt. Die Ablehnung einer Maßnahme geschieht häufig nicht, weil die Maßnahme als solches abgelehnt wird, sondern weil die Kostenkonsequenzen gefürchtet werden.

In manchen Situationen kann ein Beschluss zur Kostenverteilung hilfreich sein: Nach § 16 Abs. 4 kann im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend geregelt werden, **wenn** der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

Kostenverteilung	WEG - Beschluss
	doppelte qualifizierte Mehrheit
	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 3/4 Mehrheit nach Köpfen aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer ▫ 51/100 oder 501/1000 der Miteigentumseinheiten

➤ Tipp:

Insbesondere Maßnahmen zur Barrierefreiheit lassen sich ohne große Widerstand realisieren, wenn der antragstellende Sondereigentümer, der am meisten von der Maßnahme partizipiert, sofort eine Kostenübernahme oder eine erhöhte Kostenbeteiligung anbietet.

5.3 Wirtschaftlichkeit und ökonomischer Vorteil

Wirtschaftlichkeitsberechnungen beeinflussen die Investitionsentscheidungen und auch gesetzliche Anforderungen oder Förderprogramme werden hiervon berührt.

So betrachtet der BGH eine Maßnahme als modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG), wenn sich die verhältnismäßig höheren Kosten der (energetischen) Modernisierung nach 10 - teils bis 20 Jahren - amortisieren.

Diese setzt eine zweiteilige Berechnung voraus:

- die energiebedingten Mehrkosten sind auszuweisen. Hier sind sog. Kostenkennwerte hilfreich. Damit lassen sich einzelne Maßnahmen vergleichen, ohne dass konkrete Angebote eingeholt werden müssen. Wichtig ist, dass ein „Referenzwert“ darüber vorliegt, was standardmäßig eine Instandsetzung kostet. Dies könnte auch als Variante 0 oder „Sowiesokosten“ bezeichnet werden. Davon ausgehend sind verschiedene Handlungsoptionen / Varianten mit den jeweiligen (energiebedingten) Mehrkosten zu beschreiben
- Die energiebedingten Mehrkosten müssen sich amortisieren - je nach Maßnahme in 10 - 20 Jahren. Bei der Amortisationsrechnung wird die Zeitdauer (Amortisationszeit) ermittelt, innerhalb derer sich die energiebedingten Investitionen zurückzahlen (amortisieren). Der Amortisationszeitpunkt beschreibt dabei den Moment, ab dem die Kosten (energiebedingte Mehrkosten) durch die bis dahin eintretenden Energiekosteneinsparungen gerade gedeckt werden. Die Amortisationszeit kann sowohl statisch als auch dynamisch berechnet werden. Für die statische Berechnung werden neben den energiebedingten Mehrkosten und den jährlichen Energieeinsparungen noch Angaben zu den aktuellen Energiepreisen benötigt. Die so ermittelte (statische) Amortisationszeit kann mit der üblichen Lebens- oder Nutzungsdauer der untersuchten Maßnahmen verglichen werden und sollte kleiner als diese sein. Für die dynamische Berechnung sind zusätzlich noch der Kalkulationszins und die zukünftige Energiepreiserhöhung festzulegen.

Maßnahme	Bandbreite Vollkosten	davon: Bandbreite energiebedingte Mehrkosten	„typische“ Vollkosten (Rechenwert)	davon: „typische“ energiebedingte Mehrkosten (Rechenwert)
	(€)	(€)	(€)	(€)
<i>Gas-Brennwert-Kessel</i>	9.632–13.043	0*	11.209	0*
<i>Holz-Pellet-Kessel</i>	16.986–28.141	5.777–16.932 <i>(geg. Gas-Brennwert-Kessel)</i>	21.863	10.654 <i>(geg. Gas-Brennwert-Kessel)</i>
<i>Solaranlage (WW)</i>	5.746–9.150	5.746–9.150	7.251	7.251
<i>Lüftungsanlage mit WRG (zentral)</i>	8.373–13.394	5.005–10.026 <i>geg. Abluftanlage</i>	10.590	7.222 <i>geg. Abluftanlage</i>

Abbildung 3 Kostenkennwerte Anlagentechnik in € für ein Vergleichsgebäude mit 185 m² Wohnfläche

➤ **Anmerkung**

Es ist jedoch zu beachten, dass Bauherren, Investoren, Eigentümer, Mieter, die Bauwirtschaft, Anbieter von Energieeffizienzlösungen und Planer in der Frage der Wirtschaftlichkeit unterschiedlich argumentieren. Das liegt teils an den ungleichen Interessen. Zudem gibt es nur wenig methodisch transparente und belastbare Fakten zur Wirtschaftlichkeit von energieoptimiertem Bauen und Sanieren. Ja, es fehlt generell an Verständnis, Transparenz und einheitlichen Methoden beim Thema Wirtschaftlichkeit. Auch die dafür herangezogenen Randbedingungen wie aktuelle und zukünftige Energiepreise, Kalkulationszinssätze, Betrachtungszeitraum, Nutzungsdauern, wertbeeinflussende Effekte oder der Umgang mit Unsicherheiten haben einen erheblichen Einfluss auf das Berechnungsergebnis.

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gibt es unterschiedliche Methoden zur Berechnung.

- die Lebenszykluskostenrechnung für vermietete Objekte
- die Amortisationsberechnung als statische oder dynamische Berechnung für selbstnutzende Eigentümer und WEGs
- das Wirtschaftlichkeitsgebot der EnEV, wonach Maßnahmen zur Einsparung von Energie als wirtschaftlich vertretbar, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden. Auch hier wird die Perspektive eines selbstnutzenden Eigentümers eingenommen, dem für Maßnahmen zur Einsparung von Energie zunächst finanzielle Aufwendungen entstehen

➤ **Tipp:**

Der BINE-Informationdienst hat hierzu eine Publikation zur „Wirtschaftlichkeit energieoptimierter Gebäude“ veröffentlicht.⁹

⁹http://www.bine.info/index.php?id=45&no_cache=1&typ=32&artikel=3529&cHash=2735dc576c81be67939e5691276dd33f

Normalerweise wird die Wirtschaftlichkeit von verhältnismäßig höheren Kosten der (energetischen) Modernisierung durch sonstige ökonomische Vorteile deutlich verbessert. Dies sind primär Fördermittel. So können Zuschüsse die zu tragende Investition reduzieren, so dass - im Vergleich der möglichen Varianten - Mehrkosten über den „Standard“ hinaus durch ihre Förderfähigkeit in der effektiven Belastung für den jeweiligen Eigentümer günstiger wird.

KfW-Darlehen sind zudem gegenüber Bankkrediten auch durch ihre Konditionen interessant.

Die Varianten aus Abbildung 2 können zusätzlich graphisch dargestellt werden

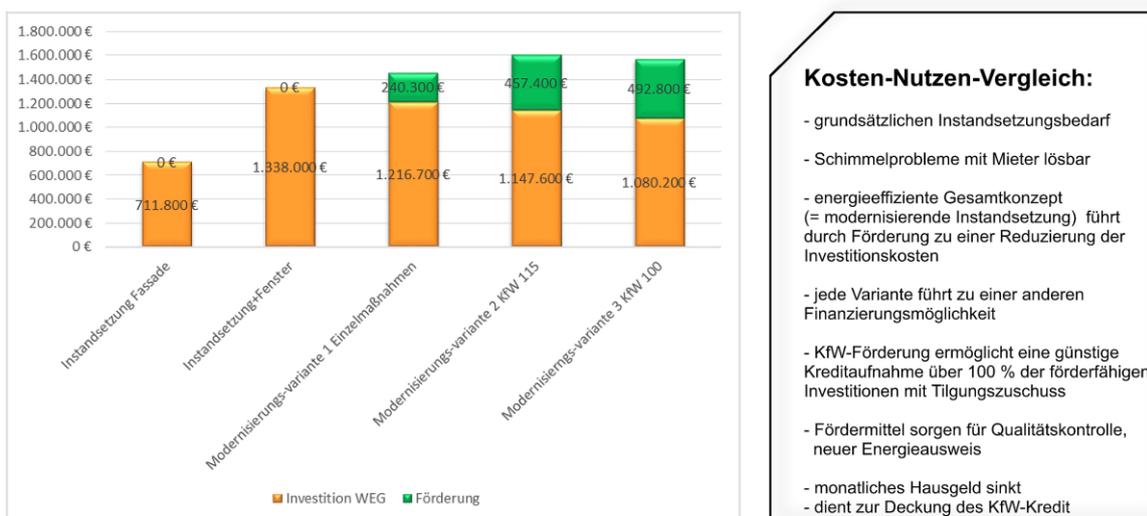


Abbildung 4 Graphischer Vergleich der Varianten aus Abbildung 3

Auch ein höherer Wohn- und Nutzerkomfort und die Herabsetzung von bauphysikalischen Risiken (Lüftungskonzept in innenliegenden Bädern, Vermeidung von Klagen wegen Schimmel,...) können in die Abwägung einfließen.

6. Finanzierungsmöglichkeiten vorklären

Schon in der Initiierungsphase sollten die Finanzierungsmöglichkeiten überdacht werden.

Die WEG hat zunächst zwei Standardmöglichkeiten zur Finanzierung

- Zugriff auf Rücklagen
- Beschluss über Sonderumlagen für jeden Sonder-/Teileigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil .

Sonderumlagen sind für viele Eigentümer eine besondere Belastung. Wenn ein Eigentümer dafür einen Kredit aufnehmen müsste, wird er zunächst versuchen, den eigentlichen Maßnahmenbeschluss zu verhindern. Sonderumlagen für Maßnahmen, deren Amortisation nicht mehr persönlich erlebt werden können, werden innerlich als „unfair“ gesehen. Die hochbetagte Rentnerin mit kleiner Rente kann nicht davon überzeugt werden, dass sie sich nochmals verschulden muss, damit Erben oder Rechtsnachfolger weniger Energiekosten in der Zukunft haben. In vielen Fällen würden einzelne Eigentümer keinen eigenen Kredit bekommen, um Sonderumlagen finanzieren zu können. Dafür müssen frühzeitig Gespräche geführt und Lösungsansätze erarbeitet werden.

6.1 Kredit im WEG-Verband

Sinnvoller Lösungsansatz kann ein Kredit über den WEG-Verband sein. Zins und Tilgung werden über die Betriebskostenabrechnung anteilig gezahlt. Mit Veräußerung oder Erbfall tritt der Rechtsnachfolger / Erbe automatisch in die laufenden Verpflichtungen ein. Im Idealfall können die verringerten Energiekosten die Belastung durch Zins und Tilgung reduzieren. Dies synchronisiert sichtbar Nutzen und Lasten über die Amortisationsphase.

Der BGH hat in seinem Urteil vom 25.09.2015 (V ZR 244/14) über die Ordnungsmäßigkeit von WEG-Finanzierungen entschieden. Danach kann auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Nur die Wohnungseigentümergeinschaft muss ihre Kreditwürdigkeit beweisen. Es erfolgt keine Einzelprüfung der Eigentümer, kein SCHUFA-Eintrag und keine Grundschuldeintragung oder sonstige Sicherheiten.

Leider bieten nur wenige Banken diesen WEG-Kredit an. Davon lehnen einige zudem die Durchleitung von KfW-Krediten ab.

❖ **Hinweis auf Anbieter für Bankkredite an WEGs** - ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- DKB Deutsche Kreditbank AG in Berlin als ONLINE-BANK
Tel.: 030 120 300 30
verwalter@dkb.de
- Hausbank München eG in München
Tel. 089 551 41- 266 (Johann Asbeck)
Johann.Asbeck@hausbank.de
- WEG Bank AG in Ottobrunn
Tel. 089 809 1346
info@weg-bank.de

➤ **Tipp:**

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist sinnvoll, um die jeweiligen Anforderungen zu klären. So könnte eventuell eine Pflicht bestehen, das laufende Giro-Konto der WEG bei der entsprechenden Bank zu führen.

Vor der Beschlussfassung muss das in die Zukunft verlagerte Risiko der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Eigentümerversammlung gewesen sein. Dies ist im Protokoll zu dokumentieren. Zwar haftet jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Bank nur in Höhe seines Miteigentumsanteil für die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag. Bei Zahlungsunfähigkeit eines Miteigentümers müssen die monatlichen Zahlungen an die Bank dennoch in voller Höhe fließen. Insoweit besteht im Innenverhältnis eine Nachschusspflicht der zahlungsfähigen Wohnungseigentümer. Die Deckungslücke durch den nicht zahlungsunfähigen Miteigentümer muss durch die anderen geschlossen werden. Dies gilt aber auch bei alle anderen Verpflichtungen gegenüber Dritten (Versicherungen, Hausmeister, ...). Gemeinschaften, in denen schon intern Hausgeldrückstände aufgelaufen sind, werden das Risiko nicht eingehen wollen.

Hinsichtlich der Beschlussfassung ist neben der Ermächtigung des Verwalters zur Aufnahme des Darlehens im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft die Darlehensaufnahme in folgenden Hinweis des BGH zu berücksichtigen:

„Auch die Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens muss gewissen Anforderungen genügen. Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme, die Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist.“

Kreditaufnahme	WEG - Beschluss
	einfache Mehrheit der Anwesenden

Für die Erstellung des Darlehensvertrags reicht der Verwalter nach Beschlussfassung die erforderlichen Unterlagen ein. Sobald die Anfechtungsfrist abgelaufen ist, die relevanten Daten zur WEG vorliegen, und der Darlehensvertrag unterschrieben ist, kann die Auszahlung des Darlehens an die WEG erfolgen.

6.2 Fördermittel

Fördermittel können ein wichtiger Baustein sein. Hier ist zunächst ein frühzeitiger Kontakt zu einer Beratungsstelle sinnvoll, um einen groben Überblick über die vielfältigen Fördermöglichkeiten zu bekommen.

Spätestens ab der Planungsphase sind zertifizierte Energieberater notwendig, um die Fördermittel zu beantragen.

➤ Tipp:

Eine Liste zertifizierter Energieberater ist auf der Website der DENA einsehbar.¹⁰

¹⁰ <https://www.dena.de/themen-projekte/projekte/gebäude/energieeffizienz-expertenliste-fuer-foerderprogramme-des-bundes/>

Effizienzberater begleiten einerseits das Projekt aus fachlicher Sicht, da schon kleine Abweichungen eine negative Auswirkung auf die Förderzusage haben können. Sie sorgen somit auch für Qualität und Planungssicherheit. Andererseits übernehmen die Energieberater die notwendigen Formalitäten.

Da die Auszahlung der bewilligten Fördermittel erst nach Ausführung der Maßnahme und Nachweis der jeweiligen Auszahlungsbedingungen erfolgt, muss über eine „Zwischenfinanzierung“ nachgedacht werden. Dies kann tatsächlich ein zeitlich begrenzter Bankkredit sein. Denkbar wäre auch, eine kleinere Sonderumlage einzufordern, die nach der Auszahlung in die Rücklagen fließt.

Steuerliche Aspekte

Vermietende Eigentümer können den Erhaltungsaufwand als sofort abzugsfähige Werbungskosten nach § 9 EStG geltend machen. Aufwendungen für wesentliche über den ursprünglichen Zustand hinausgehende Verbesserungen sind als "anschaffungsnahe Herstellungskosten" abzuschreiben. Die Zuordnung einer Maßnahme unterliegt den steuerrechtlichen Vorschriften.

❖ Hinweis:

Bei Ausgaben für Sanitäranlagen, Heizung und Fenster handelt es sich nach höchst richterlicher Rechtsprechung um bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung, die zweifelsohne über bloße Schönheitsreparaturen hinausgeht und auch keinen jährlich anfallenden Erhaltungsaufwand darstellen. Die Ausgaben sind somit anschaffungsnahe Herstellungskosten.

In Sanierungsgebieten können erhöhte Abschreibungen nach § 7h EStG geltend gemacht werden. Diese erlauben das Absetzen von 9% der Kosten in den ersten 8 Jahren und 7 % in den folgenden 4 Jahren. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln **nicht** gedeckt sind.

Selbstnutzende Eigentümer können „haushaltsnahe Dienstleistungen“ geltend machen.

Darüber hinaus sind Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude im Sanierungsgebieten nach § 10f EStG möglich. Diese erlauben das Absetzen von 9% der Kosten in den ersten 10 Jahren.

Vor dem Beginn der Maßnahmen muss eine sogenannte Sanierungsrechtliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und der zuständigen Gemeinde über die durchzuführenden Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen werden und der Antrag auf 7H; 10F. Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Antrag auf die Erteilung der Bescheinigung nach §§ 7h Abs. 2 bzw. 10f EStG unter Vorlage aller Originalrechnungen sowie der Zahlungsbelege zu stellen.

7. Phasen

7.1 Planungs- / Ausschreibungsphase

Nach der aufwändigen Vorklärung möglicher Handlungsoptionen und Maßnahmenvarianten kann der Verwalter zur Eigentümerversammlung einladen, damit über die Planung beschlossen werden kann.

❖ Hinweis:

Bei der Einladung dürfen die Beschlüsse nicht als „Entwurf / Vorschlag“ vorformuliert sein. Bei der Tagesordnung in der Einladung ist lediglich der Themenkreis eindeutig zu formulieren.

Beschlussentwürfe suggerieren, dass Entscheidungen schon getroffen und nur noch „abzunicken“ sind. Dies verleitet möglicherweise zum Nichterscheinen. Die Einladung muss insofern ergebnisoffen formuliert sein. Der Beirat kann in einem separaten Schreiben eine Empfehlung abgeben.

In Hinblick auf die favorisierte Maßnahme könnten folgende Beschlüsse formuliert werden:

➤ **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft folgende Unternehmen zu beauftragen:

a. Architekturbüro XX gemäß Angebot vom

für Werkplanung / Ausschreibung zur [Beschreibung der Maßnahme einfügen] auf Basis des Gutachtens von N.N. vom ...

unter der Maßgabe, dass

- die Vorgaben zur ... Förderung eingehalten werden
- dass die Balkone möglichst wenig verengt werden
- [sonstige Wünsche]

b. Architekturbüro XX zur Einholung aller erforderlichen Genehmigungen

c. N.N. als Energieberater (zertifiziert) gemäß Angebot vom für energetische Beratung im Zuge der Maßnahmen und Unterstützung bei Förderanträgen nach ...

d. Ingenieurbüro N.N. gemäß Angebot vom für Werkplanung / Ausschreibung zur [Beschreibung der technischen Anlage]

2. Die Honorarkosten in Höhe von werden aus der Instandsetzungsrücklage entnommen

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Sonderumlage in Höhe von ... € pro 1/1000 Miteigentumsanteil zum und 2018 einzuziehen.

❖ **Hinweis:**

Ein Extrahonorar für den Verwalter für den erhöhten Koordinierungsaufwand könnte zusätzlich beschlossen werden, wenn dies der Verwaltervertrag vorsieht.

Die Beschlussfassung bedarf höchster Sorgfalt und ist dem Einzelfall anzupassen. Diese ist so ausführlich zu formulieren, dass jeder Außenstehende den wesentlichen Inhalt ohne Zuhilfenahme weiterer Unterlagen verstehen kann.

7.2 Ausführungsphase

Erst nach der Ausschreibung liegen die konkreten Kosten der favorisierten Maßnahme vor. Die Gemeinschaft könnte dann immer noch von der Ausführung absehen, wenn die tatsächlichen Kostenangebote gravierend von der Schätzung abweichen, die Vorklärung der Finanzierung negativ läuft oder zwischenzeitliche Umstände eine Neubewertung der Situation verlangen. Dann wären jedoch die bereits investierten Kosten für Planung und Ausschreibung vergebens - und der Unmut der Gemeinschaft groß. Um dies zu vermeiden, ist eine hochwertige Grundlagenermittlung in der frühen Phase wichtig.

Bei planmäßigem Verlauf könnten folgende Beschlüsse für die Ausführung formuliert werden:

➤ **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft folgende Unternehmen zu beauftragen.

a. Fa. XX gemäß Angebot vom mit [Beschreibung der Maßnahme einfügen]

c. den Architekten N.N. mit der Baubegleitung gemäß Angebot vom

Der Verwalter ist jedoch von der Pflicht zur Umsetzung des Beschlusses freigestellt,

- solange die Anfechtungsfrist gegen den Beschluss noch nicht abgelaufen ist

- solange noch keine Fördermittelanträge ordnungsgemäß eingereicht

wurden ***

- solange noch keine Darlehensvertrag mit der Bank ... unterzeichnet wurde.

➤ **Tipp zu *****

Der Zusatz bezüglich der Einreichung der Fördermittelanträge stellt sicher, dass der Fördermittelantrag **vor** Maßnahmenbeginn erfolgt. Im Wohnungseigentumsrecht gibt es die Besonderheit, dass mit der Beschlussfassung kein Ermessen besteht, ob der Beschluss tatsächlich umgesetzt wird oder nicht. Der Verwalter muss vollziehen! Insofern könnte der Fördermittelgeber - ohne die Maßgabe - argumentieren, dass der Beschluss unabhängig von den Fördermitteln sowieso vollzogen wird und damit die Maßnahme schon begonnen hat. Damit sind die Fördervoraussetzungen in vielen Fällen nicht mehr erfüllt.

Darüber hinaus sollten Mitwirkungspflichten der einzelnen Eigentümer thematisiert werden. So muss der Zugang zum Sondereigentum für einige Maßnahmen sichergestellt werden (z.B. Thermostatventile für den hydraulischen Abgleich). Der baubegleitende Architekt sollte sich frühzeitig eine Kommunikations- und Organisationsplanung überlegen. Um die Weitergabe personenbezogener Daten durch den Verwalter an den Architekten bzw. Handwerker in Einklang mit der DSGVO zu gewährleisten, sollte dies in der Eigentümerversammlung thematisiert werden.

Für die Beschlussfassung hinsichtlich eines WEG-Kredites könnte es heißen:

➤ **Beschlussvorschlag für Kreditaufnahme:**

Die Versammlung der Wohnungseigentümer beschließt zur Finanzierung der [Beschreibung der Maßnahme einfügen] ein Darlehen bei der Bank ... aufzunehmen, welches die Bank ... mit den folgenden Konditionen angeboten hat: [Darlehensbetrag] [Vertragslaufzeit in Monaten] [Zinssatz nominal] / [Zinssatz effektiv] Der Zinssatz ist für die gesamte Darlehenslaufzeit

fest, es ergibt sich somit keinerlei Risiko einer Zinsänderung für die Wohnungseigentümergeinschaft.

Nach dem Ende der Laufzeit ist das Darlehen vollständig getilgt.

Die monatliche Darlehensrate, inkl. Zins und Tilgung beträgt für die Wohnungseigentümergeinschaft [bitte Rate einfügen] und wird Bestandteil des Gesamtwirtschaftsplans. Die Rate wird [nach Miteigentumsanteilen] verteilt.

Die ... Bank verlangt keinerlei Sicherheiten von den Wohnungseigentümern oder der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer über ihre Haftungsverhältnisse aufgeklärt. Die Wohnungseigentümer haften für die Leistung der Darlehensrate lediglich wie für jeden anderen Bestandteil des Wirtschaftsplans nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes. Eine weitergehende Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft den Darlehensvertrag mit der Bank ... zu unterzeichnen.

Der Verwalter ist jedoch von der Pflicht zur Umsetzung des Beschlusses freigestellt,

- solange die Anfechtungsfrist gegen den Beschluss noch nicht abgelaufen ist
- solange noch keine Fördermittelanträge ordnungsgemäß eingereicht wurden (optional).

7.3 Controlling und Contracting

Bei der oft komplexen Technologien, die besonders in der Anlagentechnik bei energetischen Sanierungen eingesetzt werden müssen, fehlt oft das Knowhow für einen energieeffizienten Betrieb der Anlage. Wird z.B. ein Blockheizkraftwerk wie eine Ölheizung sorglos betrieben, statt die Starts an den tatsächlichen Wärme- oder Strombedarf auszurichten, kann dies zu Teuerungen bei der Wartung (die sich an die

Betriebsstunden orientiert) und zu höheren Betriebsmittelkosten führen. Eine simple Wartung alleine reicht nicht aus, um die Anlage optimal zu nutzen. Im Ergebnis würde so eine Situation dazu führen, dass die Erwartungen und Berechnungen zur Endenergieeinsparung und damit die Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht eingehalten werden können. Im Ergebnis fühlen sich die Eigentümer getäuscht und bereuen die energetische Modernisierung.

➤ **Tipp:**

Es ist überlegenswert, ob ein Energieberater / Energiedienstleister den Betrieb in einem Zeitraum von zwei Jahren auf Optimierung und Energieeffizienz überwacht. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung könnte und sollte evaluiert werden.

Alternativ ist die Möglichkeit von **Contracting** zu prüfen. Dabei werden verschiedene Modelle angeboten. Die meiste Verbreitung hat Energieliefer-Contracting, bei der der Energiedienstleister Planung, Finanzierung, Herstellung und Betrieb auf eigene Kosten und Risiko übernimmt. Langfristige Lieferverträge werden für die Energie (Wärme und Strom) abgeschlossen und die WEG-Mitglieder bezahlen tatsächlich nur für die verbrauchte Energie.

Für die WEG reduzieren sich oder entfallen komplett die Investitionen, ohne dass darunter z.B. die KfW Förderung leidet - dies kann aus Finanzierungssicht interessant sein. Dafür sind langfristig nicht umlagefähige Kosten (Grundpreis für Invest) und umlagefähige Kosten (Arbeitspreis für gelieferte Wärme) zu zahlen¹¹. Dies wirkt sich auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung aus.

¹¹ Dies ist in Abbildung 2 als Modernisierungsvariante 3 zu erkennen.

8. Welche Hindernisse sind noch zu bewältigen?

Um die Sanierungsquote im Geschosswohnungsraum zu erhöhen, könnte die Politik Erleichterungen und Anreize schaffen. Damit könnten die WEGs aufgrund ihrer Bedeutung im Wohnungsmarkt einen wertvollen Beitrag für die gesellschaftlichen Herausforderungen übernehmen.

Gerade im Themenkomplex Energie muss die sog. „Sektorenkopplung“ vorangetrieben werden. So muss Raumwärme im Gebäude, dezentrale Stromerzeugung und Elektromobilität nebst Digitalisierung in einer Gesamtbetrachtung zusammengeführt werden.

8.1 Hilfreiche Gesetzesänderungen

Insoweit sollte die schon lange geplante Änderung im Wohnungseigentumsgesetz zur Elektromobilität und Barrierefreiheit umgesetzt werden¹².

Hierzu würde § 22 Wohnungseigentumsgesetz geändert werden.

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau - in der Vorabfassung

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Die Zustimmung ist ferner nicht erforderlich zu baulichen Veränderungen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert; dies gilt nicht, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage das Interesse an der Maßnahme überwiegt. Satz 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der

¹² <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/004/1900401.pdf>

Solange die Diskussion über die grundsätzliche Strategie zur Schaffung / Erhalt von preiswertem Wohnraum geführt wird, hat die WEG-Änderung eine untergeordnete Bedeutung.

Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, wenn ein Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran hat und die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(4) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

(5) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

Bei der Zustimmung zu Ladestationen (ob auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz oder auf dem Gemeinschaftsgrundstück) spielt in vielen Bestandsobjekten die berechnete Befürchtung eine Rolle, dass die Haustechnik (häufig aus den 70er Jahren) nebst Hausanschluss nicht ausreicht, um die notwendige Ladeleistung bereitzustellen.

Insofern müssten WEGs durch Fördermittel für den Gesamtkomplex „Haustechnik / Digitalisierung“ unterstützt werden. Das wäre wiederum ein Baustein für ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept.

Die geplante Gesetzesänderung erleichtert aber keineswegs den „Umstieg“ von der eigenen Heizung im Gebäude auf Fernwärme. Auch Quartierslösungen, wie kleine Nahwärmenetze mittels Blockheizkraftwerk, wären klimapolitisch und auch volkswirtschaftlich wünschenswert. Dies würde die WEG zudem von der eigenen Betriebsführung entlasten, die gerade bei der neuen Anlagentechnik nicht zu unterschätzen ist.

Gewerbliche Wärmelieferung ist aus der Sicht des Wohnungseigentumsrecht zunächst unproblematisch. Die Verweigerung beruht auf Kostenneutralitätsberechnung laut Mietrecht iVm Wärmelieferverordnung: ohne (nicht umlagefähigen) Baukostenzuschuss lässt sich der „Umstieg“ nicht rechnerisch darstellen. Damit müssten vermietende Eigentümer investieren, obwohl

Energiekosten für sie bislang nur Durchlaufkosten sind, die sie an die Mieter weitergeben.

8.2 Fördermittel auf WEG-Anforderungen optimieren

Eine WEG braucht für eine Entscheidungsfindung deutlich mehr Zeit und Aufwand als eine Privatperson oder ein Wohnungsunternehmen.

In der Initiierungsphase entstehen Kosten, denen zunächst kein Mehrwert gegenübersteht. Entscheidungen werden so lange wie möglich hinausgezögert - häufig zu lange, so dass eine Sanierungskonzept wegen akutem Handlungsdruck unmöglich wird.

Komplexe Abwägungsprozesse sind notwendig: neben der energietechnischen Beratung und Berechnung müssen bei einer WEG auch juristische Überlegungen und sozial Bedürfnisse verschiedener Gruppen beachtet werden. Die jährliche, strikt nach Formalien strukturierte Eigentümerversammlung lässt keinen Raum für Methoden zur **Konsensbildung** (durch Kommunikation und Moderation).

Das FEB-Programm der Stadt München bietet genau die richtigen Ansätze

Maßnahmen	Förderfähiger Anteil der Bau- und der Baunebenkosten	Gesamtförderhöhe des förderfähigen Anteils
Planung und Qualitätssicherung		
Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (GMC)	Kann kostenfrei als Vorleistung in Anspruch genommen werden. Die Mittel werden durch das Integrierte Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) bereitgestellt.	
Planungskosten (LPh 1 bis LPh 2 HOAI). Konzeption und Vorplanung gebäudebezogener Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Wohnumfeld. Einbinden eines Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes.	100 %	100 %
Planungskosten (LPh 3 bis LPh 9 HOAI). Einbinden eines Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes.	bis zu max. 16 %	
Technische Ausrüstung für das Monitoring der gebäudespezifischen Energie- und Verbrauchsdaten	100 %	30 %
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	100 %
Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes.	Durch die KfW gefördert. Förderbedingungen und Umfang der Förderung siehe Merkblatt „Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Baubegleitung“ (431), siehe Anlage 3.	

Abbildung 5 FEB-Programm

Wünschenswert wäre es, wenn sich - auch außerhalb eines Sanierungsgebietes - ein „Gebäudemodernisierungs- und Fördermittel-Check“ in Kombination mit einer moderierten Informationsveranstaltung - im Vorfeld einer Eigentümerversammlung - etablieren könnte.

➤ **Anmerkung:**

Durch die Änderung des Bauvertragsrechtes ab 01.01.2018 ist es für Architekten / Ingenieure möglich eine sog. Leistungsphase 0 anzubieten, die entsprechend den Bedürfnissen des Auftraggebers (hier WEG) nur die Grundlagen zur Entscheidungsfindung einholt und aufbereitet.

Diese Leistungsphase ist dem HOAI - Vertrag vorgelagert und kann in der Ausgestaltung und der Honorarfindung nach § 650 p Var. 2 BGB frei vereinbart werden (Abrechnungen nach Stundenaufwand oder Pauschalen möglich).

Diese Gesetzesänderung erleichtert, dass sich neue (auch interdisziplinäre)

Beratungsangebote etablieren können. Zudem sinkt andererseits die Hemmschwelle der WEG, da das Preisrecht der HOAI nicht zwingend gilt.

Fördermittel sollten jedoch nur an WEGs fließen, wenn es tatsächliche Chancen auf Ausführung von energetische Maßnahmen gibt.

Insoweit könnten folgende Voraussetzungen formuliert werden:

- angemessene Rücklagenbildung durch WEG nachgewiesen
- Verwalter ist beruflich qualifiziert und hat die vorgeschriebenen Schulungen nachgewiesen
- Verwalter und Verwaltungsbeirat haben nachhaltiges Interesse an Beratung und Unterstützung bekundet

Das Programm kann sicherlich durch die vielfältigen praktischen Erfahrungen in der Projektphase nochmals modifiziert werden.

9. Impressum

Autorin

Angelika Majchrzak-Rummel
Rechtsanwältin

projekte: b³

Weißenburger Str. 6 b

91126 Schwabach
Tel. 09122 16900

info@majchrzak-rummel.de

Herausgeber

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Tochtergesellschaft der GWG München

Haager Str. 5

81671 München

www.mgs-muenchen.de

Im Rahmen des Projektes Smarter Together wurde vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Standort Holzkirchen eine Publikation mit dem Titel „**Erstellung eines Projektmanagementkonzepts für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungseigentümergeinschaften.** Analyse von Faktoren und Randbedingungen für Wohnungseigentümer zur Durchführung einer energetischen Sanierung und Ableitung von Maßnahmen zur Steigerung der Realisierungswahrscheinlichkeit“ erstellt. Den Leitfaden gibt es als Lang- und Kurzversion unter folgendem Link zum Download: <https://prezi.com/view/KPxxv0te4Mad9KyaGf68/> .