



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Anleitung + Handzettel zur Präsentation:



Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Diese Präsentation vermittelt Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Fachwissen rund um Baumaßnahmen an und in den Wohnungen sowie am Gemeinschaftseigentum. Nutzen Sie sie gern zur Einstimmung und Motivation, um Ihre Wohnungseigentumsanlage instandzuhalten, zu modernisieren, energetisch zu sanieren oder barrierefrei umzubauen!

So geht es:

- Die Präsentation selbst laden Sie sich bitte als PDF herunterladen (kostenfrei): <https://www.wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge>
- Zur Ansicht und Vorführung der Präsentation (PDF) brauchen Sie den Adobe Acrobat Reader (kostenfrei erhältlich hier: <https://get.adobe.com/de/reader>)
- Zur Vorführung mittels PC und Monitor/Beamer stellen Sie im Menü des Acrobat Reader unter → Anzeige den → Vollbildmodus ein.
- Die Folien sind an sich selbsterklärend. Schauen Sie sie sich gemeinschaftlich an und sprechen Sie die Inhalte durch. Näheres können Sie stets im Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“ nachlesen (erhältlich ebenfalls als kostenfreies PDF oder als gedruckte Broschüre im WiE-Shop)
- Zur zusätzlichen Erläuterung der Folien dienen zudem die folgenden Handzettel-Texte. Findet sich ein/e Vortragende/r, kann er oder sie diese Texte für die Präsentation verwenden.

Handzettel-Texte zur Präsentation „Modernisierung in WEGs“

Folie 1: Modernisierung in WEGs

Sie möchten etwas in oder an Ihrer Eigentumswohnung verändern? Ihre Wohnungseigentümergeinschaft will das Gemeinschaftseigentum instandsetzen oder modernisieren, das Gebäude barrierefrei umbauen oder energetisch sanieren? Willkommen zu dieser Präsentation des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum e.V. Sie gibt Ihnen einen Überblick, wie Sie und Ihre WEG einzelne Baumaßnahmen und komplexe Sanierungsprozesse in den Griff bekommen!

Folie 2: Der WEG-Werkzeugkasten

Beim Wohnungseigentum entscheiden Sie als einzelne/r Eigentümer/in nur über Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung allein, also in Ihrem Sondereigentum. Ansonsten muss sich Ihre Wohnungseigentümergeinschaft – die WEG – eine Meinung bilden und einig werden, was doppelt schwierig ist: Zum einen sind komplizierte und komplexe Regelungen des WEGesetzes zu beachten. Zum anderen handelt es sich um einen Gruppenprozess zwischen oft sehr unterschiedlichen Akteuren.

Damit die Modernisierung im Gemeinschafts- wie in Ihrem Sondereigentum dennoch gelingt, gibt Wohnen im Eigentum e.V. einen "Werkzeugkasten" für Sie heraus. Dazu gehören

- der umfassende Ratgeber mit dem Titel „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“,
- der ergänzende praktische Wegweiser „Das Baumaßnahmen-ABC für Ihre WEG“ sowie
- neben diesem Vortrag noch eine weitere Präsentation, in der es kompakt nur um den WEG-Sanierungsfahrplan geht.

All diese Materialien können Sie sich von der WiE-Website herunterladen, dank Förderung durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) sogar kostenfrei.

Folie 3: Wir sind die Eigentümer – Der Verein

Ein paar Worte zum Verein: Wohnen im Eigentum e.V. – kurz WiE – ist bundesweit aktiv und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für Ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft.

Unsere Mitglieder sind zum einen Einzeleigentümer und zum anderen ganze WEGs, von denen sich drei Vertreter – oft der Verwaltungsbeirat – bei WiE die Unterstützung und das Fachwissen holen, von dem die gesamte Eigentümergemeinschaft profitiert. Für einen vergleichsweise sehr geringen Jahresbeitrag genießen Sie als Mitglied umfassende

Informationen sowie kostengünstige, teilweise auch kostenfreie Beratungsleistungen rund um Ihr Wohnungseigentum.

Bedenken Sie zudem: Durch Ihre Mitgliedschaft unterstützen Sie die politischen Aktivitäten von WiE zur Durchsetzung Ihrer ureigenen Interessen als Wohnungseigentümer. WiE macht sich stark für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, den Sachkundenachweis für Verwaltungen und einen erweiterten Verbraucherschutz für Sie als Wohnungseigentümer/in. Wohnen im Eigentum e.V. – Wir sind die Eigentümer!

Folie 4: Inhalte der Präsentation

Los geht es! Lassen Sie sich motivieren, in den Werterhalt Ihres Gebäudes zu investieren. Holen Sie sich das rechtliche und organisatorische Wissen, um Instandzusetzen, zu modernisieren, energetisch zu sanieren oder barrierefrei umzubauen. Lernen Sie Wege und Strategien kennen, um Ihre Miteigentümer zu überzeugen und die Maßnahmen zu finanzieren. Alle Inhalte dieser Präsentation basieren auf den Ausführungen des Ratgebers „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“ von Rechtsanwalt Thomas Brandt und WiE-Geschäftsführerin Gabriele Heinrich. Auf jeder Folie sind die Kapitel angegeben, in denen Sie Näheres zum Gesagten nachlesen können.

Folie 5: Gemeinschafts- oder Sondereigentum?

Ihre WEG entscheidet über bauliche und haustechnische Maßnahmen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. Allein bestimmen Sie als Wohnungseigentümer/in nur über Maßnahmen in und an Ihrer Wohnung, die keine Folgen fürs gemeinschaftliche Eigentum haben. Es ist daher sehr wichtig, dass Sie wissen, welche Räume, Flächen und Bestandteile des Gebäudes Gemeinschaftseigentum sind und welche zu Ihrem Sondereigentum gehören. Maßgeblich hierfür sind das WEGesetz, Ihre Teilungserklärung und die Rechtsprechung hierzu.

Sondereigentum laut Teilungserklärung sind die Wohnungen/Räume und die zu den Räumen gehörende Ausstattung, also z.B. nichttragende Innenwände, Fußbodenoberbeläge, Tapeten, Innenfensterbänke etc.

Hingegen sind laut Gesetz bestimmte Bestandteile des Gebäudes zwingend Gemeinschaftseigentum, z.B. die äußere Gebäudehülle, Fenster, Balkone, tragende Wände, Estriche, Gemeinschaftskeller, die Heizungsanlage etc. Ordnet Ihre Teilungserklärung solche Bestandteile dem Sondereigentum zu, was z.B. bei Fenstern nicht selten geschieht, ist das nichtig. Lesen Sie im „Modernisierungs-Knigge“ nach, wie Ihre WEG damit dann umgehen kann.

Ihre Teilungserklärung darf aber festlegen, dass bestimmte Räume, etwa eine Hausmeisterwohnung, nicht Sondereigentum werden, sondern ausdrücklich zum Gemeinschaftseigentum gehören, um das sich dann also Ihre WEG zu kümmern hat.

Folie 6: Ihre Baumaßnahmen als Wohnungseigentümer/in

Wenn sich Maßnahmen ausschließlich auf Ihr Sondereigentum beschränken und keine Folgewirkungen für das gemeinschaftliche Eigentum oder die anderen Bewohner haben, können Sie als Eigentümer/in hierüber frei entscheiden und brauchen keinen Beschluss der WEG. Aber Vorsicht: Folgen wie Lärmbelästigung durch Trittschall, Geruchsbelästigung, statische Probleme oder negative Veränderungen beim Brandschutz dürfen nicht auftreten.

Aber was, wenn die von Ihnen gewünschte bauliche Maßnahme an oder in Ihrer Wohnung Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum hat? Wenn sie sogar das Gemeinschaftseigentum im Bereich Ihrer Wohnung betrifft, z.B. eine tragende Wand, ein Fenster, den Balkon? Dann brauchen Sie für die Maßnahme die Zustimmung Ihrer Miteigentümer. Ausreichend ist hierfür nach neuester Rechtsprechung ein Mehrheitsbeschluss der WEG, den kein betroffener Eigentümer erfolgreich anfecht.

Ihr Beschlussantrag muss genügend Einzelheiten und Angaben enthalten, damit sich Ihre Miteigentümer ein Bild vom Umfang der Maßnahme und ihren Auswirkungen machen können. Die WEG kann Ihrem Antrag mit der Maßgabe zustimmen, dass nicht Sie, sondern die WEG die Maßnahme selbst beauftragt, wobei die Kosten dafür von Ihnen getragen werden.

Die WEG kann aber auch Ihnen die Ausführung überlassen, vielleicht mit bestimmten Auflagen. Dann sind Sie verpflichtet, der WEG die Zulässigkeit und Allgemeinverträglichkeit der Maßnahmen vor Beginn nachzuweisen.

Folie 7: Die Baumaßnahmen Ihrer Gemeinschaft

Neue Fenster, Wärmedämmung des Dachs, Tiefgaragensanierung, breitere Eingangstüren oder ein neuer Aufzug – Sanierungen und Modernisierungen sind in vielen Wohnungseigentumsanlagen nötig. Doch nicht alles, was Laien als Modernisierung bezeichnen, ist eine Modernisierung im juristischen Sinn.

Das WEGesetz und die Rechtsprechung teilen bauliche und technische Maßnahmen in diese Gruppen ein:

- Notfallmaßnahmen und laufende Instandhaltungen,
- Instandhaltungen/Instandsetzungen,
- modernisierende Instandsetzungen,
- Modernisierungen und
- bauliche Veränderungen.

Für Sie Ihre WEG ist diese juristische Bewertung Ihrer geplanten Baumaßnahmen wichtig. Denn für die verschiedenen Maßnahmen schreibt der Gesetzgeber verschiedene Mehrheiten vor. Entscheidet Ihre WEG nicht mit der richtigen, das heißt mit der vom Gesetz geforderten Mehrheit über geplante Maßnahmen, können die Beschlüsse ungültig sein oder von einzelnen Eigentümern angefochten werden.

Schauen wir uns daher die 5 Maßnahmengruppen näher an.

Folie 8: Notmaßnahmen/Laufende Instandhaltung

Sie als einzelne/r Eigentümer/in oder die Verwaltung dürfen in Notfällen ausnahmsweise auch ohne Beschluss der Eigentümerversammlung aktiv werden, wenn eine aktuelle Gefahr droht, die dringend abgewendet werden muss. Ein Beispiel: Dachziegel sind heruntergefallen und es regnet hinein. Dann dürfen Sie oder die Verwaltung ohne WEG-Beschluss den Dachdecker holen, um das Dach schnell abzudichten. Weitergehende Maßnahmen sind von der Nothandlungsbefugnis nicht gedeckt. Es darf also nicht etwa bei dieser Gelegenheit gleich das ganze Dach neu eingedeckt werden.

Die Verwaltung ist zudem berechtigt, ausnahmsweise ohne Beschlussfassung der Gemeinschaft „laufenden Instandhaltungen“ auszuführen. Tatsächlich sind hiermit nur die kleineren laufenden und immer wiederkehrenden, absehbaren Reparaturmaßnahmen gemeint und erlaubt. Beispiele: Beschaffung von Ersatzteilen für defekte gemeinschaftliche Anlagen, z.B. Heizungspumpe, Ölfilter, oder die Anschaffung eines Vorrats regelmäßig erforderlicher Verschleißteile, z.B. Leuchtmittel. Wie rät: Ihre WEG sollte hierfür eine Kostenposition in angemessener Höhe bereits in den Wirtschaftsplan aufnehmen.

Folie 9: Instandhaltung/Instandsetzung

Klassische Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Reparaturen und Ersatzbeschaffungen, z.B. die Reparatur eines defekten Dachs oder einer undichten Wasserleitung, der Pflegeschnitt der Gartenanlage, der Austausch eines nicht mehr reparablen Fensters.

Auch wenn eine bestimmte bauliche Maßnahme aufgrund behördlicher Auflagen bzw. gesetzlicher Bestimmungen vorgenommen werden muss, ist dies eine (einfache) Instandsetzungsmaßnahme. Beispiel: Ein Fenster muss als Fluchtweg vergrößert werden.

Instandhaltungen und Instandsetzungen gehören zu den Pflichten einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Ihre WEG muss die Ausführung beschließen, und zwar mit einfacher Mehrheit. Sie kann darauf weder durch Vertrag noch durch Beschluss wirksam verzichten. Somit kann jeder einzelne Eigentümer von den übrigen Eigentümern verlangen, dass sie sich an einer notwendigen Instandhaltung/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beteiligen, diesen Anspruch gerichtlich geltend machen und somit erzwingen, dass die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Die übrigen Wohnungseigentümer und die Verwaltung können sich nicht darauf berufen, dass Geld für notwendige Maßnahmen fehlt, etwas weil es keine Instandhaltungsrücklage gibt, sie nicht ausreicht oder Miteigentümer wegen zu geringer Rente oder hoher Krankheitskosten nicht zahlen können. Fehlende finanzielle Mittel dürfen kein Grund sein, um notwendige Maßnahmen zurückzustellen.

Folie 10: Modernisierende Instandsetzung

Die modernisierende Instandsetzung ist eine Reparatur, bei der die Gelegenheit genutzt wird, das Bauteil gleich zu modernisieren. Auch hierüber kann Ihre WEG mit einfacher Mehrheit beschließen – aber nur, wenn 3 Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es muss ein „vorhandener“ oder „absehbarer“ Reparaturanlass bestehen. Ihre WEG braucht also nicht zu warten, bis ein Bauteil oder eine Anlage gebrauchts- oder funktionsuntüchtig ist. Sie kann eine modernisierende Instandsetzung bereits beschließen und durchführen, wenn ein Ausfall oder ein Defekt zu befürchten ist
- Zusätzlich zur Reparatur muss ein Modernisierungseffekt eintreten, z.B. eine technische Verbesserung, eine Erhöhung des Wohnwerts oder eine Energieeinsparung.
- Die Maßnahme muss wirtschaftlich sein, das heißt, sich in der Regel binnen 10 Jahren amortisieren. Eine entsprechende Kosten-Nutzen-Rechnung muss vorliegen.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, dann gilt auch hier: Jede/r einzelne Eigentümer/in kann von den übrigen Eigentümern einen Beschluss über eine modernisierende Instandsetzung verlangen und das rechtlich durchsetzen.

Folie 11: Modernisierung

Seit der letzten WEGesetz-Reform können Sie als Wohnungseigentümer/in Modernisierungen ohne Reparaturanlass auch gegen den Willen einzelner Eigentümer mehrheitlich beschließen. Zwar hat der Gesetzgeber die (modernisierende) Instandsetzung und die Modernisierung nicht völlig gleichgestellt: Die einfache Mehrheit reicht bei Entscheidungen über Modernisierungen nach wie vor nicht aus. Die Zustimmung aller Eigentümer ist jedoch auch nicht mehr nötig. Als Kompromisslösung wurde der Beschluss mit sogenannter doppelt qualifizierter Mehrheit im WEG-Recht verankert. Das heißt im Klartext: Nach dem Gesetz darf Ihre WEG Modernisierungen beschließen mit den Stimmen von $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer, die gleichzeitig mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile halten. Ihre Teilungserklärung darf das nicht erschweren, aber sogar noch erleichtern.

Das Gesagte gilt, wenn 3 Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine Modernisierung – dabei wird auf die Definition im Mietrecht verwiesen: Energie sparen, Wasser sparen, den Gebrauchswert oder die Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, neuen Wohnraum schaffen; auch Anpassungen an den Stand der Technik fallen hierunter.
- Durch die Modernisierung darf die Eigenart Ihrer Wohnanlage nicht verändert werden in baulicher, optischer, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht. Kleine Abänderungen sind zulässig, wenn sie den Charakter der Wohnanlage nicht ändern.
- Schließlich dürfen die Rechte einzelner Miteigentümer nicht unbillig beeinträchtigt werden. Dies hängt von den konkreten Umständen ab. Nicht zumutbar ist eine Belastung z.B. erst dann, wenn der Aufwand für den Einzelnen in keinem Verhältnis zum Vorteil (aller) steht.

Folie 12: Bauliche Veränderung

Alle anderen Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum brauchen die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, also oft sämtlicher Miteigentümer der WEG. Es geht hier insbesondere um:

- Baumaßnahmen einzelner Eigentümer, die das Gemeinschaftseigentum berühren,
- Maßnahmen Ihrer Gemeinschaft, die zwar grundsätzlich die Qualität einer Modernisierung haben, jedoch Voraussetzungen hierfür nicht erfüllen, also z.B. ein Balkonanbau, der die Eigenart der Wohnanlage verändert,
- Maßnahmen Ihrer Gemeinschaft, die keine Reparaturen sind und auch keinen Modernisierungseffekt haben. Dazu zählen beispielsweise Luxus-Maßnahmen wie der Einbau eines zweiten Fahrstuhls oder die Verwendung besonders hochwertiger Materialien.

Besonderheit: Auch wenn nicht alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zugestimmt haben, darf die WEG die Maßnahme mehrheitlich beschließen. Ein solcher Beschluss wird dann aber nur bestandskräftig, wenn kein/e Eigentümer/in ihn innerhalb der Frist eines Monats anfecht. Geschieht das, muss das Gericht den Beschluss aufheben.

Der Effekt: Auf diese Weise hat der Gesetzgeber bauliche Veränderungen erleichtert: Nicht jede/r (betroffene) Eigentümer/in, der/die nicht zugestimmt oder sogar mit „Nein“ gestimmt hat, wird einen Mehrheitsbeschluss anfechten. Er/sie unterwirft sich vielleicht doch der Mehrheitsmeinung, sodass der Beschluss im Ergebnis bestandskräftig wird.

Beachten Sie: Ihre Teilungserklärung kann abweichende Beschlussvoraussetzungen für bauliche Veränderungen vorsehen.

Folie 13: Sonderfall: Das muss Ihre WEG dulden

In bestimmten Fällen ist Ihre WEG verpflichtet, bauliche und haustechnische Maßnahmen am oder mit Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum zu gestatten, die von einzelnen Eigentümern gewünscht oder gefordert werden. Die WEG fasst dann darüber einen Duldungsbeschluss. Beispiele sind der Anschluss einer Wohnung an Versorgungsleitungen, barrierefreie Zugänge zu Haus und Wohnung oder Maßnahmen, um Rundfunk und Fernsehen zu empfangen. Auch Maßnahmen wie der Einbau von Sicherheitstechnik oder das Anbringen von Werbeschildern können hierunter fallen.

Wenn die WEG eine Maßnahme dulden muss, kann sie dennoch über die Art und Weise der Durchführung entscheiden, also z.B. die technische Ausgestaltung festlegen. Das sollte zur Klarstellung ausdrücklich im Duldungsbeschluss geregelt werden.

Will der Antragsteller die Maßnahme durchführen, sollte er oder sie bereits im Beschlussantrag das Vorhaben im Einzelnen mit konkreter Ausführungsart darstellen. Nur so kann die WEG entscheiden, ob sie das so oder mit abweichenden Auflagen erlauben will. Die WEG kann sich aber die Durchführung der Maßnahme auch selbst vorbehalten, jedenfalls soweit es ganz oder überwiegend um Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geht. In

diesem Falle ist dann die WEG Auftraggeberin der Maßnahme. Der/die Begünstigte muss aber die Kosten und Folgekosten tragen.

Folie 14: WEG-Sanierungsprozess: Die Beteiligten

Genug des Vorwissens, jetzt geht es um den Prozess!

Gerade wenn Ihre WEG nicht nur eine einzelne Maßnahme umsetzen will, sondern die (energetische) Sanierung und den Werterhalt des Gebäudes generell im Auge hat, gilt: Eine WEG-Sanierung ist ein sensibles Projekt. Sie von „oben“ nach „unten“ durchzusetzen, hat sich als wenig erfolgreich erwiesen. Die notwendigen Mehrheiten sind nur zu erreichen, wenn über die Verwaltungen und einige engagierte Eigentümer hinaus Informationen mit allen geteilt und Diskussionen erlaubt, ja gefördert werden. Machen Sie sich hierzu in Ihrer WEG bitte klar, welche Menschen und Gruppen zu beteiligen sind – und vor allem, wer dabei welche Aufgaben übernimmt.

An der Vorbereitung, Planung, Entscheidung und Durchführung sind verschiedene Gruppen zu beteiligen, nämlich:

- alle Wohnungseigentümer/innen als Entscheider und Bezahler,
- der Verwaltungsbeirat, ggf. eine Arbeitsgruppe aus Wohnungseigentümern, die sich oft Bauausschuss nennt – das sind die „Kümmerer“,
- die Verwaltung als Planer und Umsetzer der WEG-Beschlüsse,
- weitere Experten als Unterstützer mit Sachverstand sowie
- die Mieter/innen mit ihren Rechten und Pflichten, sofern unten den Eigentümern Vermieter sind.

Genauere Beschreibungen zu den Rollen, die diese Gruppen für das Gelingen des WEG-Sanierungsprozesses spielen, lesen Sie bitte im Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“ nach, und zwar im Kapitel 5.

Folie 15: WEG-Sanierungsprozess: Ihr Fahrplan im Überblick

Kernstück eines gelungenen WEG-Sanierungsprozesses ist darüber hinaus Ihr WEG-Sanierungsfahrplan. Dieser wird in der Regel von der Verwaltung entworfen, in der Eigentümerversammlung diskutiert, ggf. geändert und dann verbindlich festgelegt. So dient er Ihnen als wichtiges Orientierungsinstrument.

Da größere Vorhaben in der Regel einen Vorbereitungsbeschluss, einen Planungsbeschluss und erst dann den konkreten Sanierungsbeschluss erfordern, sind mindestens drei Eigentümerversammlungen notwendig – und Phasen der Vor- sowie Nachbereitung dazwischen. Je nach der Situation und dem Umfang der Maßnahmen können mehr oder weniger Schritte (und zusätzliche Besprechungen und Eigentümerversammlungen auch während eines Jahres) nötig sein.

Die einzelnen Schritte des WEG-Sanierungsprozesses erläutert WiE in einer weiteren Präsentation: „Sanierungsfahrplan kompakt“ – auch diese Präsentation können Sie sich kostenfrei herunterladen unter: wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge

Folie 16: Wie Sie Beschlüsse fassen

Grundsätzlich müssen alle Eigentümer Ihrer WEG an allen Entscheidungen der Gemeinschaft mitwirken und beteiligt werden. Oberstes Beschlussorgan oder „Parlament“ der WEG ist die Eigentümerversammlung. Für das Stimmrecht der Eigentümer, das Errechnen von Mehrheiten und generell die Organisation und den Ablauf von Eigentümerversammlungen gibt es rechtliche Vorgaben. Manche dieser Bestimmungen sind zwingend, manche können in Ihrer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abweichend geregelt sein.

Nur, wenn alle Vorschriften eingehalten werden, liegt eine formal ordnungsmäßige Entscheidung der Wohnungseigentümer vor. Bei einem Verstoß kann ein Beschluss nichtig sein oder vor Gericht angefochten und ggf. für ungültig erklärt werden – was Ihre WEG dann Zeit und Geld kostet. Die wichtigsten Schritte vor, während und nach der Eigentümerversammlung sind auf dieser Folie zusammengefasst. Schauen Sie in Ruhe durch, ob bei Ihnen alles eingehalten wird.

Folie 17: Wie Sie die Kosten verteilen

Bei jeder baulichen und technischen Maßnahme am Gemeinschaftseigentum stellt sich nicht nur die Frage, wie viel sie insgesamt kostet. Entscheidend ist auch, welcher Anteil auf welchen Eigentümer entfällt.

Regelfall ist hierbei die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen. Eine gesetzliche Regelung, wonach die Kosten einer Maßnahme immer nur von den Miteigentümern zu tragen sind, die davon profitieren, gibt es nicht! So müssen z.B. grundsätzlich alle Miteigentümer auch für die Instandhaltungskosten von Gemeinschaftseigentum in den einzelnen Wohnungen aufkommen.

Eine abweichende Kostenverteilung ist im konkreten Einzelfall durch Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit möglich, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch durch die Eigentümer Rechnung trägt. So können z.B. die Kosten einer Balkonmodernisierung nur auf die Wohnungen umgelegt werden, die einen Balkon haben.

Bei einer baulichen Veränderung ist für die Maßnahme selbst grundsätzlich die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer nötig. Wird kein Kostenverteilungsbeschluss gefasst, gilt: Wer nicht zugestimmt hat, muss nicht zahlen.

Beachten Sie schließlich: Auch schon Ihre Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung vorsehen, beispielsweise dass Erdgeschosswohnungen an der Instandhaltung der Aufzugsanlage nicht beteiligt werden.

Folie 18: Finanzierung mit Eigenmitteln

Neben der Kostenverteilung ist die Finanzierung beschlossener Maßnahmen zu klären. Wie kommt Ihre WEG an die Mittel, um Dienstleister, Handwerker und Bauunternehmen zu bezahlen?

Aus Eigenmitteln kann die WEG die nötigen Gelder so aufbringen:

- aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage der WEG,
- durch eine Sonderumlage oder
- durch Ansparung gemäß Wirtschaftsplan.
- Ihre Eigentümergeinschaft fällt die Entscheidung mit einfacher Mehrheit.

Grundsätzlich wird die Instandhaltungsrücklage für Maßnahmen der Instandhaltung und (modernisierenden) Instandsetzung gebildet. Sie darf deshalb ohne Weiteres nicht auch für Modernisierungen oder gar bauliche Veränderungen verwendet werden. Eine Zweckänderung kann Ihre WEG mit einfacher Mehrheit beschließen – aber nur, wenn eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage verbleibt.

Alternativ kann Ihre WEG ebenfalls mit einfacher Mehrheit eine Sonderumlage beschließen, z.B. als Einmalzahlung zu einem bestimmten Datum oder in mehreren Raten.

Sie können auch beschließen, den benötigten Betrag in Raten über mehrere Monate oder Jahre anzusparen, und zwar zusätzlich zur Hausgeld-Zahlung wie im Wirtschaftsplan festgelegt.

Folie 19: Finanzierung mit Krediten

Neben der Eigenfinanzierung von Maßnahmen kommt auch eine Fremdfinanzierung in Betracht durch Kredite (Darlehen) und/oder öffentliche Förderungen (günstige Zinsen, Zuschüsse). Drei Modelle der Fremdfinanzierung spielen für WEGs eine Rolle:

- individuelle Kreditaufnahme durch einzelne Eigentümer, z.B. zur Zahlung der auf sie entfallenden Sonderumlage,
- gebündelte Kreditanträge mehrerer Wohnungseigentümer,
- Kreditaufnahme durch die WEG als Verband.

Die individuelle Kreditaufnahme ist Privatsache. Typische „wohnungseigentumsrechtliche“ Probleme gibt es hierbei nicht.

Wenn nicht alle Eigentümer Ihrer WEG problemlos und zeitgleich einen nötigen Kredit bekommen, kann die gebündelte Kreditaufnahme eine Alternative sein, koordiniert von der Verwaltung. Vorteilhaft ist, dass der/die einzelne Eigentümer/in weniger Aufwand hat und seine/ihre Bonität nicht gesondert geprüft wird. Allerdings bieten dieses Verfahren bislang nur wenige Banken an.

Schließlich darf auch die WEG als Verband einen Kredit aufnehmen. Das beschließen Sie mit einfacher Mehrheit, doch der Beschluss unterliegt Auflagen. Denn es gibt nicht nur Vorteile

wie der geringere Aufwand und das Fehlen einer Bonitätsprüfung. Jedem/r einzelnen Eigentümer/in muss bewusst sein, dass ihn/sie eine solidarische Ausfallhaftung für die Kreditsumme treffen kann, sollten einzelne oder neue in die Gemeinschaft eintretende Wohnungseigentümer ihren Anteil an Zins und Tilgung in Zukunft nicht mehr zahlen können.

Folie 20: So finden Sie Fördermittel

Will Ihre Eigentümergemeinschaft die Wohnanlage energieeffizient oder barrierefrei umgestalten, gehört die Recherche nach öffentlichen Fördermitteln in Form von Zuschüssen oder vergünstigten Krediten zum Pflichtprogramm ordnungsmäßiger Verwaltung. Der/die Verwalter/in ist verpflichtet, Sie als Wohnungseigentümer auf eine etwaige Fördermöglichkeit hinzuweisen. Sie können auch beschließen, die Fördermöglichkeiten durch eine/n Energieberater/in prüfen zu lassen.

Förderprogramme bieten an:

- die Bundesländer/Kommunen – diese fördern die Quartiersentwicklung, Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Verbesserung des Wohnungsbestands etc.,
- das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) – es fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und die Vor-Ort-Energieberatung, und
- die KfW, die als Förderbank des Bundes energetische Modernisierungen älterer Wohnhäuser, einzelne Energiesparmaßnahmen, die Baubegleitung bei Energiesparmaßnahmen und Maßnahmen für Barrierefreiheit unterstützt.

Folie 21: Energieberatung –hilfreich für Sie und Ihre WEG

Will Ihre WEG den Stromverbrauch reduzieren, einen Energieausweis fürs Haus erstellen lassen, die Heizung erneuern, die Fenster austauschen, das Dach ausbauen oder gleich das ganze Haus modernisieren, sollten Sie möglichst früh eine/n Energieberater/in zu Rate ziehen. Die Beratung erleichtert die Orientierung und Meinungsbildung. Sollen öffentliche Fördermittel beantragt werden, führt ohnehin kein Weg an der Energieberatung vorbei, denn bei vielen Programmen ist sie eine Voraussetzung für die Förderung.

Ihre Eigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit beschließen, eine (geförderte) Energieberatung in Anspruch zu nehmen oder eine/n Energieberater/in zu beauftragen, der/die in den Planungs- und Entscheidungsprozess eingebunden wird.

Empfohlen seien Ihnen zu diesem Thema noch 3 hilfreiche Internet-Seiten:

- Mit dem Sanierungsrechner des Bundeswirtschaftsministeriums unter sanierungskonfigurator.de können Sie den Energiebedarf Ihres Wohngebäudes abschätzen und dann simulieren, wie sich verschiedene Energiesparmaßnahmen auswirken.
- Eine Liste der derzeit zugelassenen Energieberater ist veröffentlicht unter energieeffizienz-experten.de.
- Die Energieberater der Verbraucherzentralen finden Sie unter verbraucherzentrale-energieberatung.de

Folie 22: WEG-Sanierungsprozess: Ihr guter Abschluss

Sind die Arbeiten gut über die Bühne gegangen?

Dann setzen Sie in einer letzten Eigentümerversammlung zu der Sanierung eine Schlussbesprechung an. Es geht darum, die ausgeführten Maßnahmen zu beurteilen, die tatsächlich entstandenen Kosten und die Abrechnung zu besprechen sowie den Eigentümern die Dokumentation zur Sanierung vorzustellen.

Ist alles gut gelaufen, sollten Sie das Engagement aller Beteiligten für die WEG würdigen. Kritik hat natürlich auch ihren Platz; Lob sollte im Vordergrund stehen – auch als Motivation für weitere Vorhaben.

Sektumtrunk oder Party? Ein gelungenes Vorhaben gehört gefeiert. Der Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss kann für die abschließende Eigentümerversammlung oder kurz danach ein Fest organisieren.

WiE wünscht Ihnen viel Spaß beim Feiern Ihres gelungenen Vorhabens!
(Und dass die Nachverfolgung der Baumaßnahmen nach der Abnahme erst mit der Verjährung der Gewährleistung endet, kümmert Sie dann erst wieder ab „morgen“.)

Folie 23: Wo Sie mehr erfahren

Diese Präsentation entstand im Rahmen eines Projekts, das vom BMJV gefördert wurde. Ziel war und ist es, Sie als Wohnungseigentümer/in mit verbraucherorientiert aufbereitetem Fachwissen und weiterem Rüstzeug zu befähigen, die Sanierung Ihrer Wohnungseigentumsanlage voranzutreiben.

Seinen Mitgliedern bietet WiE noch viel mehr: Es gibt kostenfreie telefonische Beratungen durch unsere Rechtsanwälte, Architekten, Bauingenieure und Finanzierungsberater. Als WiE-Mitglied können Sie Verträge wie Ihren Verwaltervertrag und natürlich auch die Teilungserklärung prüfen lassen – zu guten Konditionen und durch solche Experten, die sich schwerpunktmäßig mit dem Wohnungseigentum befassen. Als WiE-Mitglied profitieren Sie zu stark vergünstigten Konditionen von Schulungen, Coachings, Webinaren und Ratgebern. Als WiE-Mitglied können Sie einen geeigneten neuen Verwalter über ein Online-Auskunftsportal finden. Bühnen für den Erfahrungsaustausch, z.B. an Runden Tischen, organisieren wir für Sie in vielen Städten deutschlandweit.

Schon für derzeit nur 5 Euro pro Monat sind Sie als Einzelmitglied dabei! Spezielle Unterstützung gibt es zudem, wenn Ihre WEG bei uns Mitglied wird. Beschließen Sie das in der nächsten Eigentümerversammlung! Das kostet Sie als einzelne/n Eigentümer/in dann nur noch Cent-Beiträge. Alles Weitere lesen Sie bitte auf der WiE-Website nach unter: wohnen-im-eigentum.de

Wir sind die Eigentümer! Wir freuen uns auf Sie und Ihre WEG.

Folie 24: Impressum

Herausgeber dieser Präsentation mit dem Stand Januar 2017 ist
Wohnen im Eigentum e.V.

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: www.wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.

USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Ulrich Lottmann (Vorstandsvorsitzender)
Uwe Alfs (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)
Gabriele Heinrich (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV: Gabriele Heinrich

Die Präsentation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über die –
erwünschte – Präsentation vor einem beliebigen Zuhörerkreis hinaus ist jede Verwertung der
Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers
unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen,
Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen
Systemen aller Art (einschließlich Internet).

Alle in dieser Präsentation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind
sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für
Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und
Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die
Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und
der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Präsentation erfolgt ausschließlich
auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür,
dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.