



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.



Präsentation: Modernisierung in WEGs

**Wie Sie und Ihre WEG
einzelne Baumaßnahmen
und komplexe
Sanierungsprozesse
in den Griff bekommen**

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Der WEG-Werkzeugkasten

**Kostenfreier Download:
wohnen-im-eigentum/
modernisierungs-knigge**

Ratgeber: Lesen Sie alles über die „Spielregeln im Umgang mit Menschen und Paragrafen“.

→ „**Der Modernisierungs-Knigge** für Wohnungseigentümer“

Wegweiser: Schlagen Sie die rechtliche Einordnung und nötigen Mehrheiten nach.

→ „Das **Baumaßnahmen-ABC** für Ihre WEG“

Vorträge: So werden Sie und Ihre Miteigentümer informiert und motiviert.

→ „**Modernisierung in WEGs**“

→ „**Sanierungsfahrplan kompakt**“

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



**Verbraucherschutz-
verband**
für Wohnungs-
eigentümer
und WEGs

Rat und
Unterstützung
für unsere
Mitglieder

**Vertretung Ihrer
Interessen**
gegenüber Politik,
Verwaltungen und
Wirtschaft



Telefonberatung
zu **Recht, Bau,
Finanzierung** etc.;
Prüfung von
Verträgen +
Jahresabrechnungen

**Vorträge,
Schulungen**
(online und vor Ort);
Runde Tische für
Beiräte und
Eigentümer

Publikationen
(Ratgeber, Leitfäden,
Checklisten etc.);
Projekte zur
Verbraucheraufklärung





Inhalte der Präsentation

Gemeinschafts- oder Sondereigentum?	5
Ihre Baumaßnahmen als Wohnungseigentümer/in.....	6
Die Baumaßnahmen Ihrer Gemeinschaft	7
Notmaßnahmen/Laufende Instandhaltung	8
Instandhaltung/Instandsetzung	9
Modernisierende Instandsetzung	10
Modernisierung	11
Bauliche Veränderung	12
Sonderfall: Das muss Ihre WEG dulden	13
WEG-Sanierungsprozess: Die Beteiligten	14
WEG-Sanierungsprozess: Ihr Fahrplan im Überblick	15
Wie Sie Beschlüsse fassen	16
Wie Sie die Kosten verteilen	17
Finanzierung mit Eigenmitteln	18
Finanzierung mit Krediten	19
So finden Sie Fördermittel	20
Energieberatung – hilfreich für Sie und Ihre WEG	21
WEG-Sanierungsprozess: Ihr guter Abschluss	22
Wo Sie mehr erfahren	23
Impressum	24

Alle Inhalte dieser Präsentation basieren auf den Ausführungen des umfassenden Ratgebers

„Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“

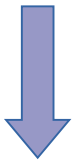
von
Thomas Brandt,
Rechtsanwalt,
und
Gabriele Heinrich,
WiE-Geschäftsführerin,

kostenfrei als PDF
herunterzuladen von der
WiE-Website
oder als gedruckte
Broschüre bestellbar im
WiE-Shop.

Welchen Bereich wird die geplante Baumaßnahme betreffen?

Sondereigentum

- in Teilungserklärung festgelegt



einzelne Wohnungen und ihre Ausstattung, z.B. nicht tragende Innenwände, Sanitäreinrichtung, Tapeten



Gemeinschaftseigentum

- zwingend laut Gesetz oder
- in Teilungserklärung festgelegt



z.B. Fassade, Fenster, Balkone, tragende Wände, Heizungsanlage, Versorgungsschächte, Gemeinschaftsräume

Korrekte Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum ist wichtig!

Was dürfen Sie für Ihre eigene Wohnung frei entscheiden?

Eigenes Bestimmungsrecht:

Maßnahmen, die

- sich ausschließlich auf Ihr **Sondereigentum** beschränken und
- keine Folgewirkungen für das gemeinschaftliche Eigentum oder andere Bewohner haben

Beispiele:

- Innen-Wandanstrich
- neuer Wohnzimmer-Bodenbelag mit gleichen Schallschutzeigenschaften

Beschluss der WEG erforderlich:

Maßnahmen

- mit Auswirkung auf das **Gemeinschaftseigentum**

Beispiele:

- Außenwand-Durchbruch für Dunstabzugshaube
- Balkonverglasung





Wenn Gemeinschaftseigentum betroffen ist: Wie entscheidet Ihre WEG?

Art der Maßnahme:	WEG-Beschluss ...
Notmaßnahme / Laufende Instandhaltung	... nicht nötig (Ausnahme!)
Instandhaltung / Instandsetzung	... mit einfacher Mehrheit
Modernisierende Instandsetzung	... mit einfacher Mehrheit
Modernisierung	... mit doppelt qualifizierter Mehrheit
Bauliche Veränderung	... mit Zustimmung aller betroffenen Eigentümer

Achtung: In Ihrer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann das anders geregelt sein!



Was?	Durch wen?	Folgen?	Beispiele:
<p>Notmaßnahmen</p> <p>nur zur besonders dringenden Abwendung einer drohenden Gefahr</p>	<p>Verwaltung</p> <p>einzelne/r Wohnungseigentümer/in</p>	<p>Kosten trägt die WEG</p> <p>Erstattungsanspruch gegen die WEG</p>	<p>Bestellen des Klempner-Notdiensts bei Wasserrohrbruch</p> <p>NICHT: vorsorglicher Austausch veralteter Rohre</p>
<p>Laufende Instandhaltung</p> <p>(nur kleinere und immer wiederkehrende, absehbare Reparaturmaßnahmen)</p>	<p>Verwaltung</p>	<p>Kosten trägt die WEG</p>	<p>Austausch von Leuchtmitteln im Hausflur</p> <p>NICHT: Treppenhausanstrich</p>

Diese Maßnahmen sind ausnahmsweise **ohne WEG-Beschluss** zulässig!



Instandhaltung/Instandsetzung

→ Modernisierungs-Knigge, Kapitel 2.3

Was?	Erforderlich:	Besonderheit:	Beispiel:
<p>Instandhaltung</p> <p>Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums</p>	<p>WEG-Beschluss mit einfacher Mehrheit</p>	<p>Bestandserhalt!</p> <p>Aufgabe ordnungsmäßiger Verwaltung</p> <p>Jede/r Eigentümer/in hat einen Anspruch auf Durchführung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anstrich von Holzfensterrahmen • Pflegeschnitt Garten
<p>Instandsetzung</p> <p>Wiederherstellung durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung;</p> <p>Erfüllung gesetzlicher Auflagen</p>	<p>WEG-Beschluss mit einfacher Mehrheit</p>	<p>Bestandserhalt!</p> <p>Aufgabe ordnungsmäßiger Verwaltung</p> <p>Jede/r Eigentümer/in hat einen Anspruch auf Durchführung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatur eines defekten Dachs • Austausch eines nicht mehr reparablen Fensters • Verbreiterung eines Fensters, weil als Fluchtweg vorgeschrieben



Modernisierende Instandsetzung

→ Modernisierungs-Knigge, Kapitel 2.4

Was?	Erforderlich:	Besonderheit:	Beispiel:
<p>Modernisierende Instandsetzung</p> <p>Reparatur + nicht zwingend notwendige Modernisierung</p>	<p>WEG-Beschluss mit einfacher Mehrheit</p>	<p>Bestandsverbesserung (statt „nur“ Bestandserhalt):</p> <p>Jede/r Eigentümer/in hat einen Anspruch auf Durchführung, wenn 3 Voraussetzungen erfüllt sind:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftliche Gasheizung statt defekter Ölheizung • Leichtmetall-Balkongeländer statt maroder Holzgeländer



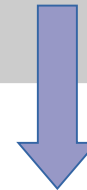
1. Reparaturanlass

2. Technische Verbesserung, z.B. Energieeinsparung, Erhöhung des Wohnwerts

3. Wirtschaftlichkeit, in der Regel Amortisation binnen 10 Jahren



Was?	Erforderlich:	Besonderheit:	Beispiel:
<p>Modernisierung</p> <p>bauliche Veränderung mit Modernisierungseffekt</p>	<p>WEG-Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit</p> <p>(= 3/4 aller Wohnungseigentümer, die gleichzeitig mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile halten)</p>	<p>Bestandsverbesserung ohne Reparaturanlass</p> <p>Kann beschlossen werden, wenn 3 Voraussetzungen erfüllt sind:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftliche Gasheizung statt funktionstüchtiger Ölheizung • Leichtmetall-Balkongeländern statt heiler, aber pflegeintensiver Holzgeländer



1. Energieeinsparung, Verbesserung Gebrauchswert/ Wohnwert etc.

2. Keine Veränderung der Eigenart der Wohnanlage

3. Rechte einzelner Miteigentümer nicht „unbillig“ beeinträchtigt



Bauliche Veränderung

→ Modernisierungs-Knigge, Kapitel 2.6

Was?	Erforderlich:	Beispiele:
<p>Bauliche Veränderungen</p> <p>(alle anderen Baumaßnahmen)</p>	<p>Zustimmung aller betroffenen Eigentümer</p> <p>Aber: Beschluss mit einfacher Mehrheit kann ausreichen</p>	<p>Maßnahmen einzelner Eigentümer, die das Gemeinschaftseigentum berühren, z.B. Balkonverglasung, Einbau einer Dunstabzugsanlage</p> <p>Maßnahmen der Gemeinschaft, die Modernisierungsvoraussetzungen nicht erfüllen, z.B. Aufstockung des Hauses</p> <p>Maßnahmen der Gemeinschaft ohne Reparaturanlass oder Modernisierungseffekt, z.B. teurer Marmor ersetzt heile Fliesen im Hausflur</p>



Beschlusskompetenz Ihrer WEG

→ Auch wenn die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer NICHT vorliegt, kann ein Beschluss bestandskräftig werden, sofern er nicht angefochten wird!

Sonderfall: Das muss Ihre WEG dulden

→ Modernisierungs-Knigge, Kapitel 4

**Anschluss an
Versorgungs-
leitungen/
Gemeinschafts-
anlagen**

Herstellung
Mindeststandard,
nicht: Zweit-
anschlüsse

**Barrierefreie
Zugänge**

Nur
erforderliche
und geeignete
Maßnahmen

**Rundfunk- und
Fernseh-
empfangs-
anlagen**

Grundrecht
auf Informations-
freiheit



Ihre WEG muss solche Baumaßnahmen dulden!

Bestimmungsrecht

über Art und Ausführung bleibt bei Ihrer WEG.

Kosten und ggf. **Rückbauverpflichtung**
treffen den/die bauwillige/n Eigentümer/in.



WEG-Sanierungsprozess: Die Beteiligten

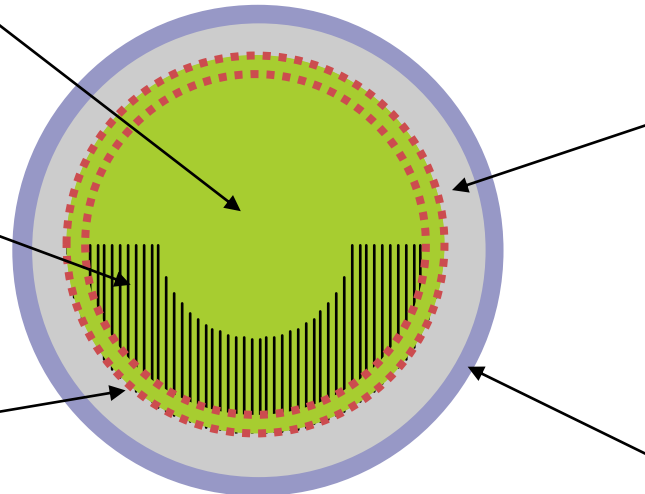
→ Modernisierungs-Knigge, Kapitel 5





Eigentümer
– die Entscheider
und Bezahler


Mieter
– mit ihren Rechten
und Pflichten


**Verwaltungsbeirat/
Bauausschuss**
– die Kümmerer




Verwaltung
– als Planer und
Umsetzer der
WEG-Beschlüsse

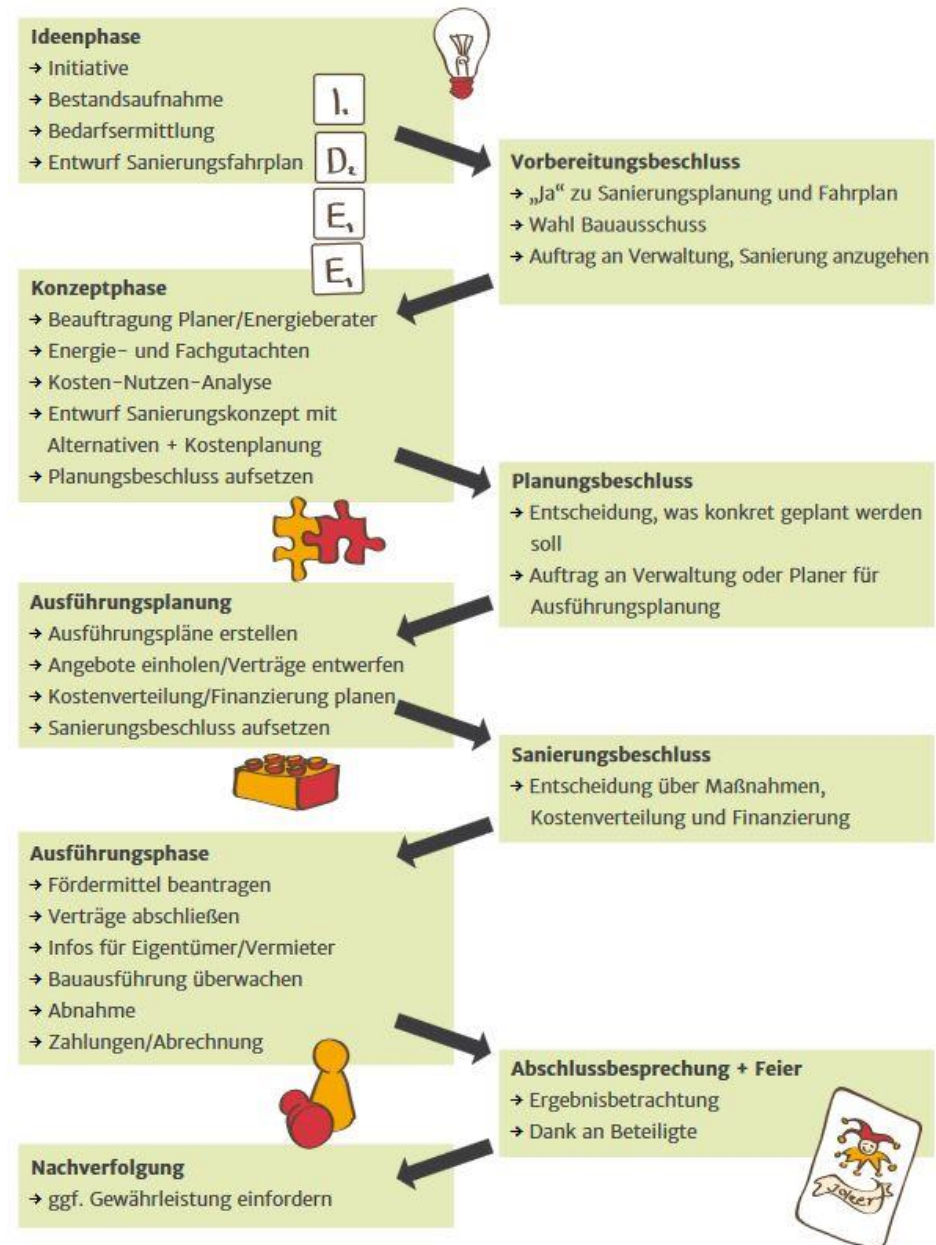

Experten – als
Unterstützer mit
Sachverstand

WEG-Sanierungsprozess: Ihr Fahrplan im Überblick

→ Modernisierungs-Knigge, Kapitel 6

Details siehe Vortrag (PPT)
„**Sanierungsfahrplan kompakt**“
(wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge)

**In der Regel sind mindestens
3 Eigentümerversammlungen
erforderlich!**



Vor der Eigentümerversammlung

- Einberufung* mit Frist von mindestens 14 Tagen
- Ankündigung des Beschlusses* in der Einladung
- Zusendung des Beschlusssentwurfs (keine Pflicht, trotzdem wichtig für die Willensbildung) nebst weiterer Informationen zum Beschlussthema als Anlage



Während der Eigentümerversammlung

- Feststellen der Beschlussfähigkeit*
- Erörterung der Maßnahmen (Diskussion über Umfang, Zweckmäßigkeit, Kosten/Nutzen der Maßnahmen)
- Abstimmung* über den konkret zu formulierenden Beschluss mit allen Bestandteilen
- Feststellung* des Beschlussergebnisses (Stimmauszählung)
- Verkündung* des Beschlusses (zustandegekommen oder abgelehnt)



Nach der Eigentümerversammlung

- Protokollierung des Beschlusses
- Unterzeichnung des Protokolls durch den Versammlungsleiter und mindestens einen Eigentümer sowie den Beiratsvorsitzenden oder dessen Vertreter, falls vorhanden
- Aufnahme des Beschlusses in die Beschlussammlung

*) Bei Nicht-Einhaltung können Beschlüsse **anfechtbar oder nichtig** sein!

Wer trägt die Kosten einer beschlossenen Instandhaltung/-setzung, modernisierenden Instandsetzung, Modernisierung oder baulichen Veränderung?

Regelfall nach WEGesetz



Kostenverteilung
nach MEA
(= Miteigentumsanteile)



Per Beschluss im Einzelfall möglich



Abweichende Kostenverteilung
(Beschluss mit doppelt
qualifizierter Mehrheit)

Ausnahme nur bei baulichen Veränderungen



Ohne anderslautenden
Beschluss gilt:
Wer der Maßnahme
nicht zugestimmt hat,
muss nicht zahlen.

Achtung: In Ihrer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann das anders geregelt sein!



3 Möglichkeiten der Finanzierung aus Eigenmitteln (nötig: Beschluss mit einfacher Mehrheit)

Instandhaltungsrücklage



Für Instandhaltung und (modernisierende) Instandsetzung unkritisch; ansonsten muss ausreichende Rücklage verbleiben

Sonderumlage(n)



Jede/r Sondereigentümer/in zahlt einmalig oder mehrmalig den auf ihn/sie entfallenden Betrag zu einem bestimmten Termin an die WEG

Ansparen gemäß Wirtschaftsplan



Zweckgebundenes Ansparen des benötigten Betrags über mehrere Monate oder Jahre, zusätzlich zur monatlichen Hausgeld-Zahlung



3 Modelle der Fremdfinanzierung spielen für Ihre WEG eine Rolle

Individuelle Kreditaufnahme



durch einzelne Eigentümer,
z.B. zur Zahlung der auf
sie entfallenden Sonderumlage

Gebündelte Kreditaufnahme



durch einzelne Eigentümer,
koordiniert von Verwaltung
(Vorteile: weniger Aufwand,
keine Bonitätsprüfung beim
Einzelnen, Nachteil: nur wenige
Banken bieten das an)

Verbandskredit



WEG beschließt Aufnahme mit
einfacher Mehrheit, Beschluss
unterliegt Auflagen (Vorteile:
weniger Aufwand, keine
Bonitätsprüfung beim Einzelnen,
Nachteil: Risiko der internen
Nachschusspflicht)

So finden Sie Fördermittel

→ Modernisierungs-Knigge, Kapitel 9.7



Verwaltung muss Fördermittel recherchieren, Energieberater ggf. hinzuziehen!

Bundesländer/ Kommunen



Quartiersentwicklung,
Energieeinsparung,
Verbesserung des
Wohnungsbestands

BAFA

(Bundesamt für Wirtschaft
und Ausfuhrkontrolle)



Nutzung erneuerbarer
Energien, Vor-Ort-
Energieberatung,
Vorstellung Energieberatungs-
bericht in WEG

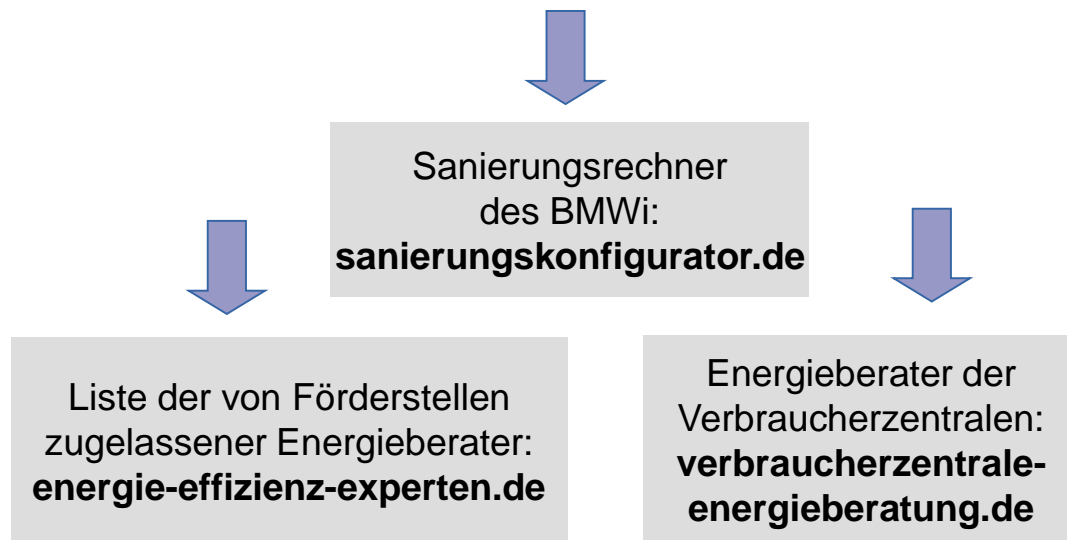
KfW



energetische Modernisierung,
Energiesparmaßnahmen,
Baubegleitung bei
Energiesparmaßnahmen,
Barrierefreiheit

Beschluss mit einfacher Mehrheit:

- Inanspruchnahme einer (geförderten) **Energieberatung**
- **Beauftragung Energieberater/in** für den Planungs- und Entscheidungsprozess



**Maßnahme(n)
erfolgreich
abgeschlossen?**



**Ein guter Grund
zum Feiern!**

(Dank an alle engagierten
Kümmerer, Organisatoren
und Berater nicht
vergessen.)





Besuchen Sie die WiE-Website

Infos, Berichte,
Stellungnahmen,
Downloads
und vieles Weitere

Treffen Sie andere Eigentümer

Foren auf der Website,
Runde Tische in
vielen Städten,
Online-Veranstaltungen

Werden Sie WiE-Mitglied

Unterstützung und Beratung
für Einzelmitglieder
und
WEG-Mitglieder



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Herausgeber

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Str. 5
53111 Bonn
info@wohnen-im-eigentum.de
wohnen-im-eigentum.de

Bonn, Januar 2017

Bildnachweis

Collagen und Zeichnungen:
Heide Kolling, Diplomdesignerin, Berlin
hallo-heide.de

Fotos

Gabriele Heinrich (Folie 2,14, 22, 23);
iStock.com (Folie 13: elxeneize; 21: stevanovicigor)

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese 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.