



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie



Energetisch und altersgerecht sanieren

Ein Ratgeber für Wohnungseigentümergeinschaften

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für
Wirtschaft und Energie (BMWi)
Öffentlichkeitsarbeit
11019 Berlin
www.bmwi.de

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR), Bonn

Redaktion und Gestaltung

Weeber+Partner
Institut für Stadtplanung und
Sozialforschung
Stuttgart / Berlin

Stand

November 2014

Druck

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR), Bonn

Bildnachweis

alle Fotos: Weeber+Partner (Titel, S. 5)

Diese Broschüre ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Nicht zulässig ist die Verteilung auf Wahlveranstaltungen und an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben von Informationen oder Werbemitteln.



Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist mit dem audit berufundfamilie® für seine familienfreundliche Personalpolitik ausgezeichnet worden. Das Zertifikat wird von der berufundfamilie gGmbH, einer Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung, verliehen.



**Diese und weitere
Broschüren erhalten Sie bei:**
Bundesministerium für
Wirtschaft und Energie
Referat Öffentlichkeitsarbeit
E-Mail: publikationen@
bundesregierung.de
www.bmwi.de

Zentraler Bestellservice:
Telefon: 030 182722721
Bestellfax: 030 18102722721

Inhalt

Einführung.....	4
1. Den Sanierungs- und Entwicklungsbedarf erkunden.....	6
2. Die Sanierung gründlich vorbereiten.....	10
3. Die Wohnungseigentümergeinschaft gut aufstellen.....	18
4. Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung.....	26
5. Mit erfahrenen Partnern planen und bauen.....	32
6. Entscheidungen umsichtig vorbereiten.....	38
7. Langfristig ansparen, frühzeitig Finanzierung klären, Fördermöglichkeiten nutzen.....	42
8. Sich informieren – Bescheid wissen.....	50

Einführung

Wie können Wohnungseigentümergeinschaften energetische oder altersgerechte Sanierungen erfolgreich auf den Weg bringen? Darüber informiert diese Broschüre.

Wohnungseigentümergeinschaften haben eine große Bedeutung für den deutschen Wohnungsmarkt. In Deutschland gibt es knapp 9 Mio. Eigentumswohnungen, das sind gut 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes (Zensus 2011).

Energieeffizient sanieren und altersgerecht umbauen – das sind auch für Wohnungseigentümergeinschaften wichtige Aufgaben geworden. Solche Maßnahmen zu planen und zu realisieren, ist schon für die meisten Einzeleigentümer eine Herausforderung. Für Wohnungseigentümergeinschaften ergeben sich zahlreiche zusätzliche Hürden durch die Vielzahl beteiligter Eigentümer und Eigentümerinnen. Sie können sehr unterschiedliche Interessen, Vorstellungen und finanzielle Möglichkeiten haben. Wenn Eigentümergeinschaften über die baulichen Maßnahmen, die zu beauftragenden Fachleute oder die Finanzierung zu beschließen haben, sind die Herangehensweisen und die Entscheidungsprozesse komplexer als bei Einzeleigentümern.

Was trägt zum Gelingen bei? Welche Rahmenbedingungen spielen dabei eine Rolle? Die Informationen und Tipps in den folgenden acht Kapiteln sollen Eigentümergeinschaften dabei unterstützen, ihre Projekte zur energetischen oder altersgerechten Gebäudesanierung gut vorzubereiten und möglichst einvernehmlich zu entscheiden. Es müssen nach einer gründlichen Meinungsbildung und Vorbereitung das Team mit allen Beteiligten aufgebaut und die Abläufe organisiert werden. Dabei gilt:

- am Anfang gut in den Prozess einsteigen:
Die Meinungen der Eigentümer und Eigentümerinnen kennenlernen, sich über die Entwicklung des Hauses austauschen, eine gründliche Bestandsaufnahme machen. Lohnend ist ein mittelfristiges Instandhaltungs- und Sanierungskonzept. (Kap. 1 und 2) ■
- die Akteure richtig aufstellen und ihre Aufgaben strukturieren:
Das betrifft die Wohnungseigentümergeinschaft selbst, ihre Hausverwal-

tung und die beauftragten Planer. Das reibungslose Zusammenwirken der Akteure ist entscheidend für den Erfolg eines Sanierungsprojekts.

(Kap. 3 bis 5) ■

- die verschiedenen, teilweise parallelen Arbeits- und Informationsabläufe berücksichtigen:
Wichtige Aufgaben sind: die Beschlussfassungen vorbereiten, Rücklagen bilden, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten prüfen, Informationen zusammenstellen. Notwendig ist es, sich mit diesen Aufgaben frühzeitig auseinanderzusetzen. (Kap. 6 bis 8) ■

Jede Eigentümergemeinschaft ist anders, jede muss ihren eigenen Weg finden, ihr Haus zukunftsgerichtet zu verwalten und auch zu investieren, damit es die gewünschte Lebensqualität bietet und seinen Wert behält. Das ist nicht nur für die Eigentümer selbst und das Zusammenleben wichtig, sondern auch für die Wohnungs- und Stadtentwicklung und die Klimaziele.

Diese Broschüre richtet sich primär an die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen selbst. Die Hinweise und Empfehlungen sind selbstverständlich auch für ihre Verwalter, Planer und sonstigen Beauftragten von Interesse.



1.

Den Sanierungs- und Entwicklungsbedarf erkunden

Für energieeffiziente Haussanierungen oder altersgerechte Umbauten wird mit vielen Vorteilen geworben: Wohnwert steigern, Kosten sparen, Umwelt schonen, heute schon an morgen denken und das Haus fit für die Zukunft machen. Trotzdem ist es nicht selbstverständlich, dass sich eine Wohnungseigentümergeinschaft mit diesen Themen und damit umfassend mit der Zukunft ihres Hauses befasst. Meist stehen bei den Eigentümerversammlungen die normalen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Vordergrund. Es gibt aber Situationen, die Wohnungseigentümergeinschaften veranlassen sollten, sich gründlich mit dem tatsächlichen Zustand und mit gewünschten Verbesserungen des Hauses zu befassen.

Verbesserungsbedarf und Chancen – warum energetisch und altersgerecht sanieren?

Gründe, den Sanierungs- und Entwicklungsbedarf des Hauses umfassender zu erkunden, sind zum Beispiel:

- *Der Marktwert des Hauses sinkt in unsaniertem Zustand:* Bei Vermietung oder Verkauf wird im Vergleich zu zeitgemäß sanierten Objekten in der Nachbarschaft erheblich weniger erzielt, bei vermieteten Eigentumswohnungen droht Leerstand.
- *Ein gesundes und behagliches Wohnen ist in Frage gestellt:* Fenster, Lüftung, Heizung genügen den Anforderungen nicht mehr, Schwellen schränken den Zugang zur Wohnung und zum Gebäude ein.
- *Die Betriebskosten ufern aus:* Das Heizen wird unverhältnismäßig teuer.
- *Reparaturen werden unwirtschaftlich:* Reparaturen häufen sich, sie werden, gemessen an ihrer Nachhaltigkeit, zu teuer.
- *Es gelten neue Vorschriften:* Sie gewähren für Bestandsgebäude zwar vielleicht Aufschub, erfordern aber dennoch baldiges und konsequentes Handeln.
- *Einzelne Bewohner und Bewohnerinnen wünschen aus gesundheitlichen Gründen die Beseitigung bzw. den Abbau von Schwellen:* wie zum Beispiel Ergänzung von Stufen durch Rampen, eine automatisch öffnende Eingangstür, ein barrierefreier Parkplatz, Einbau eines Aufzuges.
- *Synergien können genutzt werden:* Eine gut geplante Zusammenfassung und auch Staffelung von ohnehin anstehenden Reparaturen und Maßnahmen der Modernisierung kann die Kosten und Belastungen minimieren und erheblichen Mehrwert schaffen.

Unser Haus heute und in 10 Jahren ...

Immobilien Eigentümer und damit auch Wohnungseigentümergeinschaften sollten sich ohne Entscheidungsdruck mit dem Zustand und der Qualität des gemeinschaftlichen Eigentums befassen und sich über die zukünftige Gestaltung und zeitgemäße Entwicklung des Gebäudes austauschen. Das kann informell in Gesprächen, bei einer außerplanmäßigen Zusammenkunft, bei einer Eigentümerversammlung mit (fast) nur diesem Tagesordnungspunkt oder über eine zum Beispiel vom Beirat organisierte Umfrage erfolgen. Wichtig ist,

- die unterschiedlichen Sichtweisen, Bedürfnisse, Motive und Ideen der Mitei-

gentümer und Miteigentümerinnen zu Modernisierungsmöglichkeiten des Hauses kennen zu lernen,

- sich auch zu den Themen Energieeffizienz, energetische Modernisierung sowie altersgerechte Gebäudeanpassung kundig zu machen,
- den gemeinsamen Blick für unterschiedliche Szenarien zu öffnen, sowohl für mögliche negative wie auch für anzustrebende positive Entwicklungen.

Welche Maßnahmen gehören zu einer energetischen Sanierung?

Die Begriffe energetische Sanierung oder energetische Modernisierung umfassen sämtliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, die der Steigerung der Energieeffizienz dienen. Dabei soll der Energieverbrauch minimiert, die Ausstattung des Gebäudes an heutige und künftige Anforderungen angepasst und der Wohnkomfort erhöht werden.

Die KfW – die Förderbank des Bundes – (www.kfw.de) fördert mit den zwölf in der Abbildung aufgeführten Maßnahmen alles, was zu Verbesserung der Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Dabei ist zu prüfen, über was die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen kann. Einzelne Maßnahmen können nach der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet sein (zum Beispiel eine dezentrale Heizung und Warmwasserversorgung).

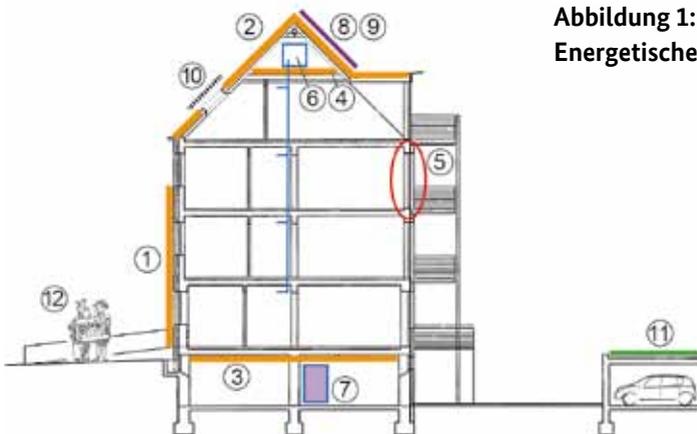


Abbildung 1:
Energetische Maßnahmen

1 Dämmung der Außenwände

2 Dämmung der Dachflächen

3 Dämmung der Kellerdecke

4 Dämmung der obersten Geschossdecke

5 Erneuerung der Fenster

6 Einbau/Erneuerung einer Lüftungsanlage

7 Austausch der Heizung

8 Solarthermische Anlage

9 Photovoltaik Anlage

10 Sonnenschutz/sommerl. Wärmeschutz

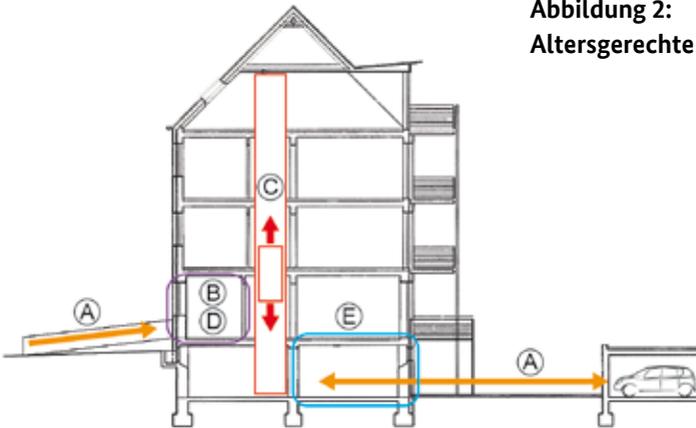
11 Dachbegrünung

12 Planungs- und Baubegleitungsleistungen

Das Gemeinschaftseigentum altersgerecht umbauen – welche Maßnahmen gehören dazu?

Durch altersgerechte Umbauten werden das unmittelbare Wohnumfeld, das Gebäude und die Wohnungen im Mehrfamilienhaus besser zugänglich gemacht, so dass sich auch in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen selbständig bewegen können. Dies dient nicht nur älteren Menschen, sondern verbessert den Wohnkomfort für alle Bewohner, sei es, dass sie Lasten tragen, nur vorübergehend einen Rollstuhl oder Gehhilfen benutzen, einen Kinderwagen schieben oder nur schwer greifen, hören oder sehen können. Im Gemeinschaftseigentum geht es insbesondere um eine barrierefreie/barrierearme Gestaltung von Wohnumfeld und Wegen, einen möglichst stufen- und schwellenlosen Hauseingangsbereich und eine barrierefreie/barrierearme interne Erschließung (Zugang mit einer Rampe oder Geländemodellierung, automatisch öffnende Eingangstür, Aufzug, Treppenlift). Wichtige Themen sind oftmals ein Abstellplatz für einen Rollstuhl oder Rollator, ein behindertengerechter Autostellplatz, ein barrierefreier Zugang zur Garage sowie die Zugänglichkeit und Benutzbarkeit von Gegensprechanlage, Schließanlage, Briefkasten sowie Mülltonnen. Die Maßnahmen innerhalb der Wohnung, wie der Umbau des Badezimmers, die Verbreiterung von Türen in der Wohnung oder der schwellenlose Zugang zum Balkon, werden von den einzelnen Eigentümern im Sondereigentum umgesetzt.

**Abbildung 2:
Altersgerechte Maßnahmen**



Das Gemeinschaftseigentum betreffende Förderbereiche der KfW:

- A Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- B Eingangsbereich und Wohnungszugang
- C vertikale Erschließung / Überwinden von Niveauunterschieden
- D Sicherheit, Orientierung und Kommunikation
- E Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

2.

Die Sanierung gründlich vorbereiten

Eine sorgfältige Vorbereitung einer baulichen Sanierung ist immer wichtig, für Wohnungseigentümergeinschaften gilt das aber ganz besonders. Schließlich sollen am Ende der Planung möglichst klare und einvernehmliche Entscheidungen aller Beteiligten zustande kommen. Alle Eigentümer und Eigentümerinnen müssen sich gut informiert fühlen und ihre Fragen, Wünsche und Bedenken müssen ausreichend erörtert und befriedigend beantwortet sein. Verständlichkeit und Transparenz des Vorbereitungs- und Entscheidungsprozesses tragen sehr zum Erfolg bei. Dafür sollte sich die Wohnungseigentümergeinschaft auch ausreichend Zeit nehmen. Im Idealfall hat sich die Wohnungseigentümergeinschaft vor Reparaturen oder Instandsetzungen Gedanken über das Haus gemacht und ein individuelles Sanierungskonzept erstellen lassen.

Schritte bis zum Beschluss einer energetischen Sanierung

In der Regel gibt es drei Arbeitsphasen, die – bei aller Unterschiedlichkeit des Vorgehens im Einzelnen – gemeistert werden müssen, bis eine Wohnungseigentümergeinschaft für ihr Haus energetische oder altersgerechte Sanierungsmaßnahmen beschließen kann:

1) Information und Meinungsbildung über mögliche Sanierungsmaßnahmen

In einer Vorklärungsphase erörtern die Eigentümer und Eigentümerinnen mit ihrer Verwaltung, ob sie eine Sanierungsvorplanung in Auftrag geben bzw. Vorhaben aus einem vorhandenen Sanierungskonzept umsetzen möchten.

- Zu klärende Fragen: Welche Instandhaltungsmaßnahmen fallen in den kommenden Jahren an? Welche Verbesserungen werden kurz- und mittelfristig gewünscht und gebraucht? Welche Energieeffizienzklasse hat das Haus? Wie eignet sich das Haus für das Wohnen im Alter?
- Entscheidung: Beschluss, ob die Eigentümergeinschaft Sanierungsmaßnahmen konkret angehen und Verwaltung, Planer, Berater mit den Vorbereitungen beauftragen will.
- Ergebnis: Vorbereitungsbeschluss.

2) Klären der anstehenden Sanierungsaufgaben

Die beauftragten Planer erarbeiten eine Bestands- und Bedarfsanalyse und ein Sanierungskonzept, wenn nicht schon vorhanden. Die Wohnungseigentümergeinschaft klärt, welches (Teil-)Konzept sie weiter verfolgen will.

- Zu klärende Fragen: Welche Defizite wurden festgestellt? Für welche Maßnahmen gibt es Handlungsbedarf? Besteht Gelegenheit, eine energetische Sanierung und altersgerechte Umbauten mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufgaben zu verbinden? In welchen Schritten kann eine Sanierung durchgeführt werden?
- Entscheidung: Art und Umfang der weiter zu verfolgenden Maßnahmen, Beauftragung der Verwaltung mit der Projektsteuerung (siehe Kap. 4) sowie von Fachleuten zur Erarbeitung konkreter Maßnahmen mit Kosten sowie gegebenenfalls längerfristiger Vorhaben (siehe Kap. 5).
- Ergebnis: Planungsbeschluss.

3) Konkretisierung der durchzuführenden Maßnahmen mit Alternativen

Die Planungsbeauftragten präzisieren die Umsetzung der ersten Schritte des Sanierungskonzeptes mit Alternativen. Die Eigentümergeinschaft beurteilt die Lösungsansätze, Dringlichkeiten und Finanzierbarkeit.

- Zu klärende Fragen: Welche Vorschläge der Fachleute erscheinen der Wohnungseigentümergeinschaft realistisch in Bezug auf Kosten/Nutzen, Finanzierbarkeit, Vermeidung übermäßiger Belastungen? Was sind die Prioritäten für die Durchführung aus Sicht der Eigentümer? Welche Maßnahmen sollen umgesetzt werden?
- Entscheidung: Art und Umfang der ausführungsfähigen zu planenden und auszuschreibenden baulichen Maßnahmen auf der Grundlage der Vorschläge der Fachleute. Gegebenenfalls längerfristig nachfolgende Maßnahmen. Erfordernis von Vorkehrungen und Hilfestellungen zur Finanzierung.
- Ergebnis: Sanierungsbeschluss.

Wenn die Wohnungseigentümer sich über anstehende Sanierungsmaßnahmen eine Meinung bilden, hilft im ersten Schritt eine – gegebenenfalls nochmalige – Beschäftigung mit dem Energieausweis. Sein Ergebnis sollte in der Eigentümersammlung erörtert werden. Bei Bedarf ist danach eine Energieberatung hilfreich. Im Folgenden sind die wichtigsten Informationen dazu zusammengestellt.

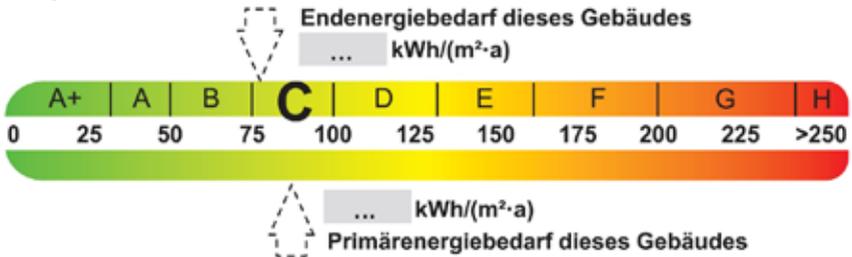
Worüber informiert der Energieausweis?

Der Energieausweis gibt erste Hinweise, ob es sich lohnen kann, das Gebäude energetisch zu sanieren. Er beschreibt die Energieeffizienz des Hauses, ähnlich wie die Energieeffizienzklassen bei Geschirrspülmaschinen. Es gibt ihn als Bedarfsausweis und als Verbrauchsausweis.

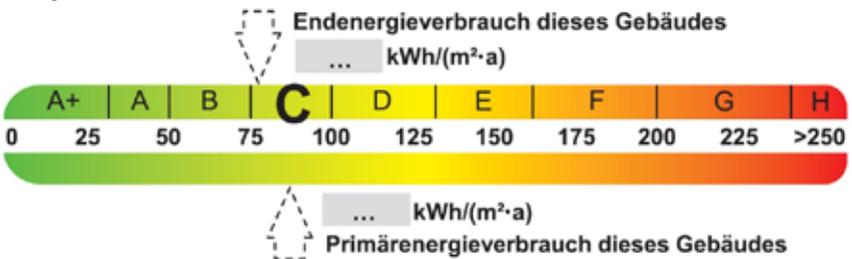
Verkäufer und Vermieter müssen den Energieausweis schon bei der Besichtigung vorlegen. Für Häuser von Wohnungseigentümergeinschaften hat die Verwaltung in der Regel bereits einen Energieausweis ausstellen lassen, gegebenenfalls ist zu überprüfen, ob er noch aktuell ist. Im Jahr 2014 ist eine neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten (www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/enev_2007/gesamt.pdf), die auch neue Vorgaben für den Energieausweis beinhaltet. Zur Qualitätssicherung der Ausweise sind Stichprobenkontrollen der Energieausweise durch die Bundesländer vorgeschrieben. Die ausgestellten Ausweise werden dazu registriert. Die Farbskala der Kennwerte im Energieausweis von grün (gut) über gelb (mittel) bis rot (schlecht) wurde entsprechend den heutigen strengeren Standards verändert. Außerdem wurden zur besseren Verständlichkeit Energieeffizienzklassen eingeführt.

Abbildung 3: Energiekennziffern im Energieausweis (EnEV 2014)

Energiebedarf:



Energieverbrauch:



Quelle: Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (vom 18.11.2013)

Bei einem Gebäude mit einem Endenergiebedarf von bis zu 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche pro Jahr (kWh/(m²·a)) kann es bereits interessant sein, energetische Verbesserungsmöglichkeiten zu untersuchen. Auf jeden Fall ist das ratsam, wenn der Kennwert über 150 kWh/(m²·a) beträgt. Das entspricht etwa einem Jahresverbrauch von über 15 Liter Heizöl oder über 15 Kubikmeter Erdgas pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche.

Energiebedarf: Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen.

Energieverbrauch: Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder aufgrund anderer geeigneter Verbrauchsdaten (insbesondere Abrechnungen von Energielieferanten, zum Beispiel für Öl oder Holzpellets) ermittelt. Der Primärenergieverbrauch wird aus dem Endenergieverbrauch mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt.

Abbildung 4: Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch *	Ungefähre jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche **
A+	unter 30 kWh/(m ² a)	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	7 Euro
D	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	9 Euro
E	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)	12 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	18 Euro
H	über 250 kWh/(m ² a)	20 Euro und mehr

Anmerkungen: * Ist bei einem vor dem 1. Mai 2014 ausgestellten Energieausweis der Warmwasserverbrauch nicht enthalten, muss der auf dem Ausweis genannte Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20,0 kWh/(m²a) erhöht werden. ** Die berechneten Energiekosten sind Durchschnittswerte, die je nach Lage der Wohnung und individuellem Verbrauch stark abweichen können. Angenommene Kosten: 8 ct je Kilowattstunde Brennstoff, das entspricht circa 80 ct je Liter Heizöl.

Quellen: Einteilung Energieeffizienzklassen: Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (vom 18.11.2013); Berechnung Energiekosten: Verbraucherzentrale NRW

Endenergie: Energiemenge – zum Beispiel Gas, Öl, Pellets, Strom, Fernwärme – für Heizen, Kühlen und Warmwasser einschließlich der zum Betrieb der Anlagentechnik benötigten Hilfsenergie. Aus der Endenergie werden die Energiekosten ermittelt.

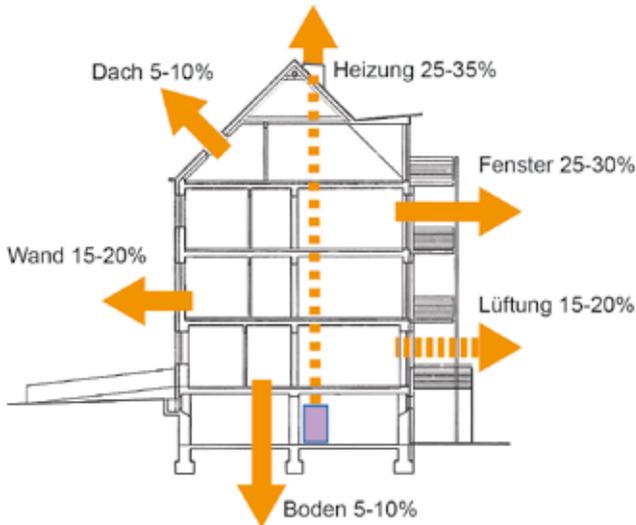
Primärenergie: Energiemenge für die Beheizung, Warmwasserbereitung, Belüftung und Kühlung eines Wohngebäudes einschließlich der Verluste der Anlagentechnik sowie des energetischen Aufwands für Gewinnung, Umwandlung und Transport des Energieträgers.

Die Einheit kWh/(m²a): Energiebedarf und Energieverbrauch werden im Energieausweis in Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr (a steht für annum, lateinisch: Jahr) angegeben.

Gebäudenutzfläche: Die Gebäudenutzfläche kann, wenn sie nicht bekannt ist, nach § 19 EnEV mit einem Umrechnungsfaktor aus der Wohnfläche ermittelt werden: 1,35 bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller; 1,2 bei sonstigen Wohngebäuden.

Welche Maßnahmen lohnen sich im konkreten Fall besonders? Darüber informiert eine Energieberatung

Abbildung 5: Wärmeverluste – Schätzwerte für ein 4-geschossiges unsaniertes Mehrfamilienhaus



Wo geht viel Wärme im Haus verloren?

Die größten Wärmeverluste werden oft durch eine ineffiziente Heizung verursacht. Daher zahlt es sich besonders aus, die Regelung der Heizung entsprechend dem Wetter und dem Wärmebedarf zu optimieren (hydraulischer Abgleich). Die typischen Wärmeverluste sind aber bei verschiedenen Gebäudetypen unterschiedlich. In Mehrfamilienhäusern fallen zum Beispiel die vielen Fenster in allen Geschossen mehr und ein unzureichend gedämmtes Dach prozentual weniger ins Gewicht. Die Dämmung von Dach und Boden ist bei Wohnungseigentümergeinschaften möglicherweise strittiger, da das Eigentum im obersten Geschoss beziehungsweise im Erdgeschoss besonders profitieren. Allerdings können gegebenenfalls Vorschriften der EnEV 2014 zur Dämmung des Daches und zum Austausch von alten Öl- und Gasheizkesseln zutreffen. Daher ist die individuelle Beurteilung eines Hauses entscheidend.

Was beinhaltet eine Energieberatung?

Im Energieausweis ist der Ist-Zustand der energetischen Qualität des Hauses erfasst. Die Empfehlungen zur Modernisierung sind hier nur kurz gefasste Hinweise. Wenn sichtbar wird, dass energetischer Sanierungsbedarf besteht, sollte im nächsten Schritt eine ausführliche Energieberatung beauftragt werden.

Bei einer Energieberatung wird umfassend die Beschaffenheit von Wänden, Dach, Kellerdecke, Fenstern und anderen Bauteilen sowie der Haustechnik, insbesondere von Heizung und Lüftung untersucht. Grundlagen sind eine Besichtigung und Pläne, andere Dokumente zum Beispiel über Art und Alter der Heizung sowie die Verbrauchszahlen der vergangenen Jahre. Auch die persönlichen Hinweise zum Beispiel aus einem Gespräch mit dem Verwalter oder dem Verwaltungsbeirat über Mängel und Wünsche werden berücksichtigt. Mit diesen Informationen werden Aufwand und Nutzen unterschiedlicher Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz berechnet. Die Vorschläge zur energetischen Sanierung werden oft Sanierungsfahrplan genannt, wenn auch eine schrittweise Umsetzung der Empfehlungen berücksichtigt wird.

Die Beratung mündet in einen schriftlichen und mündlichen Bericht über die Gegebenheiten, Verbesserungsmöglichkeiten und Vorschläge ein. Weitere Informationen auch zu Kosten und Förderung der Energieberatung und Bauleitung siehe Kapitel 5.

Warum ist eine umfassende Bestandsaufnahme und ein mittelfristiges Instandhaltungs- und Sanierungskonzept lohnend?

Nicht optimal ist es, von vornherein nur eine Einzelmaßnahme in die Voruntersuchung und Vorplanung einzubeziehen. Bestand und Bedarf umfassender zu prüfen und auch den mittel- oder gar längerfristigen Handlungsbedarf in den Blick zu nehmen ist oft vorteilhaft:

- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist schneller handlungsfähig, wenn kurzfristig Reparaturen oder Ersatzbeschaffungen nötig werden, zum Beispiel weil die Heizung ausfällt. Sie hat bereits im Grundsatz abgeklärt, welche Lösungen machbar und zukunftsfähig sind.
- Die Eigentümer können sich frühzeitig auf finanzielle Belastungen durch eine Sanierung einstellen (zum Beispiel durch eine angemessene Instand-

haltungsrücklage), wenn sie wissen, ob und wann größere Investitionen bevorstehen.

- Die Beteiligten können dafür sorgen, dass sie sich weitergehende – vielleicht später wichtige – Verbesserungen nicht verbauen (zum Beispiel den Einbau eines Aufzugs oder einer zentralen Heizungsanlage im Keller statt der dezentralen Heizthermen in jeder Wohnung).
- Schrittweise zu realisierende Maßnahmen können gut aufeinander abgestimmt werden.
- Wirtschaftlichere Lösungen werden möglich, Komplikationen und Verteuerungen können vermieden werden, wenn die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Zusammenhang geplant werden.
- Unterschiedliche Maßnahmen können vorteilhaft kombiniert werden, zum Beispiel eine energetische Sanierung mit altersgerechten Umbauten oder energetische oder altersgerechte Sanierungen mit notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (zum Beispiel Reduzierung von Barrieren bei Renovierung des Eingangsbereichs).
- Entscheidungen auch für größere energetische Maßnahmen kommen eher mit großer Mehrheit oder einstimmig zustande, wenn sie in ein Instandsetzungskonzept integriert und mit ohnehin anstehenden Instandsetzungsarbeiten verbunden werden.
- Eine längere zeitliche Perspektive für ein Sanierungskonzept kann es erleichtern, auch umfangreichere Sanierungsvorhaben zu beschließen. Diejenigen, die schneller oder mehr sanieren wollen, haben zumindest eine Leitlinie. Diejenigen, die am liebsten nichts investieren möchten, können sich wenigstens auf die unvermeidlichen Ausgaben frühzeitig einstellen.

Eine vorausschauende Planung nützt auch der Arbeit der Hausverwaltung. Nach dem Gesetz ist es ihre Aufgabe, für eine ordnungsgemäße Verwaltung zu sorgen. Dazu zählen die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage. Weiterhin ist vom Verwalter ein Wirtschaftsplan für das kommende Jahr aufzustellen, der – gegebenenfalls nach Abänderungen – von der Eigentümerversammlung beschlossen wird. Diesen Pflichten kann die Verwaltung besser gerecht werden, wenn sie – und die Wohnungseigentümer – auch die mittelfristig zu erwartenden und zu finanzierenden Maßnahmen kennen.

3.

Die Wohnungseigentümergeinschaft gut aufstellen

Entscheidend für den Erfolg eines Sanierungsprojekts in einer Wohnungseigentümergeinschaft ist das Zusammenwirken der unterschiedlichen Akteure, das bereits bei der Vorbereitung eine wichtige Rolle spielt. Gut aufgestellt ist eine Gemeinschaft, wenn Beirat und Verwaltung sowie externe Fachleute ein handlungsfähiges Team bilden und dabei die Unterstützung vieler Eigentümer finden. Ein klares Verständnis von den jeweiligen Aufgaben und Verantwortlichkeiten ist dafür nötig. Die Verantwortung für die Auswahl der richtigen Partner liegt bei den Eigentümern.

Dreier-Konstellation der Akteure

Eine funktionierende Dreier-Konstellation von gut organisierter Eigentümergemeinschaft, aktivem Verwalter und fähigem Berater ist die Grundlage für einen erfolgreichen Planungs- und Entscheidungsprozess.

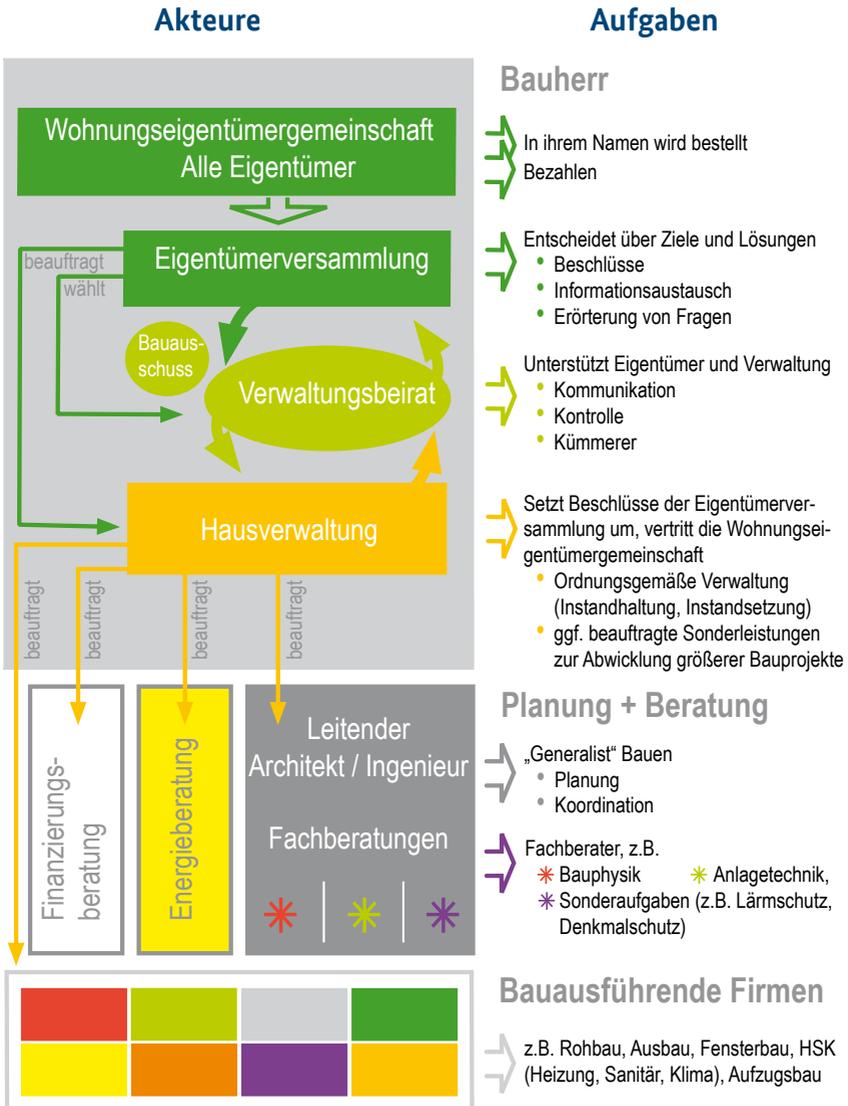
Abbildung 6: Akteursdreieck



Aufgabenverteilung

Die Hausverwaltung, der Verwaltungsbeirat und jeder Eigentümer oder jede Eigentümerin kann ein Sanierungsprojekt vorschlagen. Aber um es in Gang zu bringen und zielstrebig zu betreiben, braucht es letztlich das Zusammenwirken aller. Wenn es an die fachliche Beurteilung der Voraussetzungen und die Ausarbeitung der Sanierungsmaßnahmen und gegebenenfalls der Sanierungsschritte geht, werden meist externe Fachleute benötigt. Dann wird die Verwaltung federführend für die Eigentümergemeinschaft tätig. Wenn förmliche Beschlüsse erforderlich sind (wenn zum Beispiel Verpflichtungen eingegangen werden sollen), hat die Eigentümerversammlung das Wort. Die Eigentümerversammlung kontrolliert, berät und gewährleistet die notwendige Kommunikation mit und in der Gemeinschaft.

Abbildung 7: Wenn Wohnungseigentümergeinschaften sanieren – die Akteure und ihre Aufgaben



Eigentümer haben unterschiedliche Interessen

In einer Wohnungseigentümergeinschaft treffen Menschen mit teilweise sehr unterschiedlichen Interessen und Perspektiven aufeinander, unter anderem:

- Selbstnutzer und vermietende Eigentümer,
- Jüngere und Ältere,
- Leute mit weniger Geld und Wohlhabendere,
- langjährige Eigentümer und neu Hinzugekommene,
- Eigentümer, die ihre Wohnung bald verkaufen, und andere, die sie langfristig nutzen möchten.

Es ist also für die Eigentümer und in der Folge für die Verwaltung und beauftragten Fachplaner notwendig, diese Interessenlagen kennen zu lernen und zu verstehen, in welche Richtung und wie weit ein Sanierungsvorhaben gehen kann. Die Möglichkeiten energetischer und altersgerechter Sanierung sind vielfältig – die Gemeinschaft muss Nutzen und Kosten, Vorteile und Nachteile jeder Maßnahme ausgiebig diskutieren können.

Kommunikation in der Wohnungseigentümergeinschaft

Sobald also die Idee eines Projekts auf den Tisch kommt, wenn etwa von der Verwaltung, dem Beirat oder einzelnen Miteigentümern ein Bedarf festgestellt oder eine besondere Chance gesehen wird, kommt es auf klare Informationen und eine geordnete Verständigung an. Auch wenn Eigentümergemeinschaften sehr heterogen zusammengesetzt sind, können sie in einem Sanierungsprojekt produktiv zusammenwirken und zu einem Konsens finden. Auch aufwändige und komplexe Investitionsprozesse gelingen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaften eine gut funktionierende formelle und informelle Kommunikation haben. Formelle Kommunikation ist letztlich auf die geplanten, geschäftsmäßigen Kontakte zwischen Eigentümern, Verwaltungsbeirat und Verwaltung begrenzt. Informelle Kommunikation gibt es aber immer und überall, sie ist vielfältig und gerade wenn es um Fragen der Gemeinschaft geht, kommt es auf ihre Qualitäten an: Man ist füreinander zu sprechen, pflegt einen freundlichen Umgang, achtet sehr auf Sachlichkeit. Für diesen Meinungs- und Informationsaustausch sollten die Eigentümer zunächst einmal selbst sorgen, auch ihre Verwaltung kann dabei sehr helfen.

In lange bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften gibt es gewachsene Gruppenkonstellationen mit Meinungsführern, aktiven, eher passiven und abwesenden Eigentümern. Neu entstandene Gemeinschaften – zum Beispiel in aufgeteilten Miethäusern – müssen sich erst zusammenfinden. Wichtig sind Gelegenheiten zu zwanglosem Gespräch, in die alle einbezogen sind. Eine große Rolle spielen einzelne integrativ wirkende Personen, die unter den Eigentümern Kontakte herstellen und zwischen verschiedenen Interessen moderieren.

In der Eigentümerversammlung wird entschieden

Als oberstes Organ der Eigentümergeinschaft entscheidet die Eigentümerversammlung über die durchzuführenden Maßnahmen und Vorgehensweisen. Wichtig ist, dass die Eigentümer sich über die Bedeutung der Eigentümerversammlung im Klaren sind, insbesondere wenn Sanierungsmaßnahmen auf der Tagesordnung stehen.

Für die Versammlung der Wohnungseigentümer wie für alle, die sie vorzubereiten haben, ist ein Sanierungsprojekt eine meist neue und schwierige Materie. Die erforderlichen Beschlüsse unterscheiden sich in ihrer Tragweite deutlich vom Gewohnten. Hier hat die Nachvollziehbarkeit der Vorschläge und Vorgänge höchste Priorität, andernfalls wird es schwerlich zu einer positiven Entscheidung kommen. Für die Diskussion einer geplanten Sanierung und den Entscheidungsprozess ist die Anwesenheit und Teilnahme der Eigentümer und Eigentümerinnen bei den Versammlungen unentbehrlich. Tendenziell sind Selbstnutzer interessierter und präsenter, vermietende Eigentümer gehen hingegen seltener zu Eigentümerversammlungen. Und bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften mit vielen Eigentümern ist es wesentlich schwieriger, dass alle zur Versammlung kommen.

Beschlussfähig ist eine Eigentümerversammlung in Dingen der alltäglichen Verwaltung, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Dem Beschluss einer Modernisierung müssen jedoch drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer zustimmen – so viele müssen erst einmal in der Versammlung vertreten sein (siehe Kapitel 6).

Schlüsselfunktion des Verwaltungsbeirats

Ob eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwaltungsbeirat einsetzt, liegt in ihrem Ermessen. Zwingend notwendig ist das nicht. Nach § 29 WEG kann die Gemeinschaft per Mehrheitsbeschluss einen Verwaltungsbeirat bestellen.

Beiräte haben für die Kommunikation und Arbeitsstruktur in einer Wohnungseigentümergeinschaft eine wichtige Rolle und für gelingende Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse oft eine Schlüsselfunktion. Bei Maßnahmen zur energetischen und altersgerechten Sanierung Informations- und Überzeugungsarbeit zu leisten, sollten Beiräte auch als ihre Aufgabe sehen. Ein engagierter, akzeptierter und auf Ausgleich bedachter Verwaltungsbeirat, der das Vertrauen der Eigentümer und Eigentümerinnen hat, kann nicht nur Sanierungsüberlegungen anstoßen, sondern den Prozess auch vorantreiben. Verwaltungsbeiräte agieren als Sprachrohr, Vermittler zwischen den Interessen einzelner Eigentümer, sorgen für korrekten Informationsfluss zwischen den Eigentümern und der Hausverwaltung in beide Richtungen. Sie sollten sich auch beteiligen, wenn zusammen mit der Hausverwaltung und den beauftragten Planern Sanierungsvarianten und die Kostenschätzungen zu behandeln sind. Für ihre Aufgaben brauchen Beiräte Kommunikations- und Moderationskompetenz. Mit einer entsprechenden Schulung können sie darin unterstützt werden. Teamfähigkeit ist bei ihren Aufgaben ein großes Plus, Geltungsbedürfnis ein Minus. Wenn auch Fachwissen nicht vorausgesetzt werden kann, so ist zumindest die Fähigkeit nötig, das Fachwissen der Berater gewissenhaft in den Diskussions- und Entscheidungsprozess zu integrieren.

Ein Bauausschuss kann ein Sanierungsprojekt unterstützen

Ein gewählter Bauausschuss, der das Vertrauen der Eigentümer hat, kann bei Bauvorhaben neben dem Verwaltungsbeirat als ergänzendes Gremium eingesetzt werden. Wichtig sind das Interesse und die Kompetenz der Bauausschuss-Mitglieder für bauliche Fragen. Im Optimalfall wird ein Bauausschuss mit fachkundigen Eigentümern und Eigentümerinnen besetzt, es können auch Nicht-Eigentümer Mitglied eines Bauausschusses sein. Es kommt darauf an, dass Bauausschuss und Verwaltungsbeirat gut zusammenwirken und nicht als konkurrierende Gremien agieren.

Insbesondere für große Wohnungseigentümergeinschaften, bei denen sich nicht immer alle Eigentümer mit allen Projektdetails beschäftigen möchten, kann der Bauausschuss eine Option sein. In dieser kleineren Runde können Planungsdetails und nächste Projektschritte so weit geklärt werden, dass die Eigentümerversammlung darüber abstimmen kann. In kleinen Wohnungseigentümergeinschaften kann der entstehende Nutzen aufgrund des zusätzlichen Koordinationsaufwands mit einem weiteren Gremium möglicherweise zu gering sein, so dass sich dort der Aufwand, einen Bauausschuss einzurichten, nicht immer lohnt.

Wohnungseigentümergeinschaften – Bedeutung und Vielfalt: Zahlen aus dem Zensus 2011

Abbildung 8: Eigentumswohnungen nach Art der Nutzung und Gemeindegrößenklassen

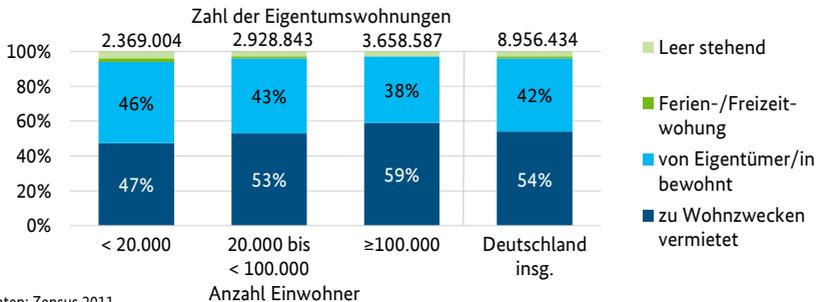


Abbildung 9: Eigentumswohnungen nach Art der Nutzung in Ost- und Westdeutschland

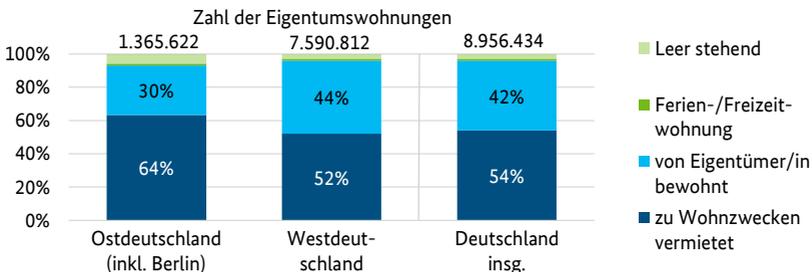
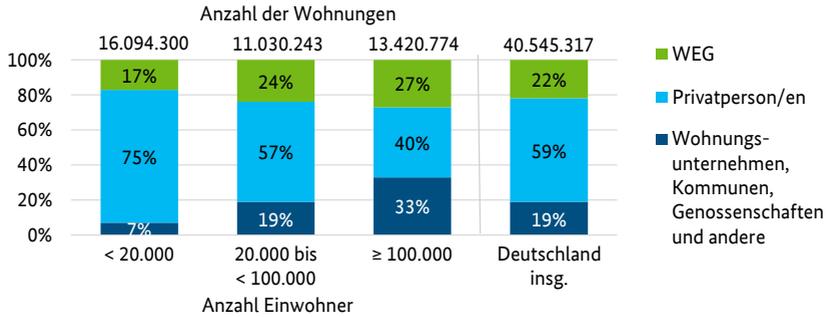
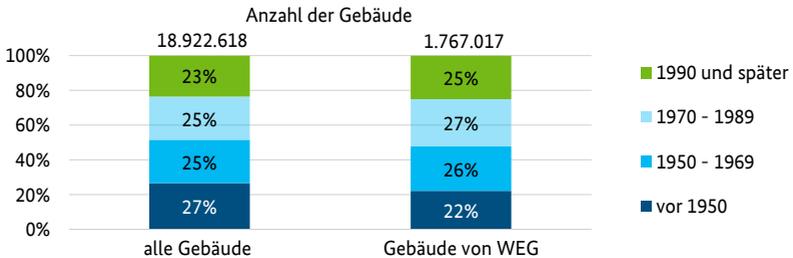


Abbildung 10: Wohnungen nach Eigentumsform und Gemeindegrößenklassen



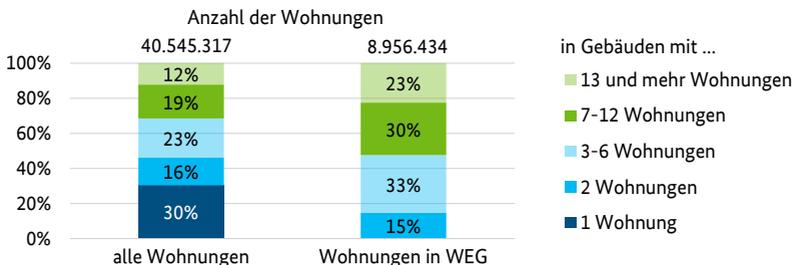
Daten: Zensus 2011

Abbildung 11: Baualter der Gebäude mit Wohnraum



Daten: Zensus 2011

Abbildung 12: Wohnungen nach Gebäudegröße



Daten: Zensus 2011

4.

Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung

Ob der Planungs- und Entscheidungsprozess für eine Sanierung stetig und zielgerichtet verläuft, hängt wesentlich auch davon ab, ob und in welcher Form die Hausverwaltung das vorantreibt. Verwalter und Verwalterinnen von Wohnungseigentümergeinschaften können sich zögerlich verhalten und nur das Nötigste machen oder bei allen Schritten warten, bis die Initiative von den Eigentümern und Eigentümerinnen kommt oder durch ihr Engagement und ihre Erfahrungen eine Sanierung aktiv voranbringen.

Kompetenz der Verwaltung

Wenn eine Sanierung ansteht, ist die Eigentümergemeinschaft auf Motivation, Ausdauer und Kompetenz ihrer Verwaltung angewiesen: Mitunter dauert es sehr lange, bis die nötigen Beschlüsse zustande kommen – zunächst vorgesehene Maßnahmen werden wieder verworfen oder neue erweisen sich als wichtig, einzelne Eigentümer tun sich mit der Finanzierung schwer, Teilmaßnahmen entfallen, weil sich Eigentümer nicht mit der jeweils erforderlichen Mehrheit einig werden. Für die Zusammenarbeit ist wichtig, dass die Wohnungseigentümergeinschaft sich über die Leistungsfähigkeit ihrer Verwaltung im Klaren ist. Es gilt, gute Arbeit anzuerkennen, aber auch Grenzen und Schwächen zur Kenntnis zu nehmen und gegebenenfalls Lösungen zu finden, wie sie damit umgehen will, zum Beispiel:

- der Beirat begleitet das Verfahren intensiver,
- die Verwaltung qualifiziert oder wechselt den Bearbeiter,
- einzelne Aufgaben werden an einen anderen Experten vergeben (zum Beispiel Moderation von Versammlungen, Projektmanagement),
- Wechsel der Verwaltung.

Im Folgenden sind die wichtigsten Aspekte für die gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung bei Sanierungsverfahren dargestellt.

Rolle der Verwaltung bei der Sanierungsvorbereitung

Um den Planungs- und Entscheidungsprozess in einer Wohnungseigentümergeinschaft für eine Sanierung erfolgreich zu begleiten und zu gestalten, nimmt die Verwaltung – in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat – im Idealfall folgende Aufgaben wahr:

- Verwaltung gibt Impulse zur Sanierung: Sie hat den Werterhalt des ganzen Objektes im Blick, weist die Eigentümergemeinschaft auf sinnvolle Maßnahmen hin und trägt ihre Erfahrungen und Erkenntnisse zur Sanierung in die Gemeinschaft.
- Sie schafft einen geeigneten Informations- und Diskussionsrahmen. Sie unterstützt einen regelmäßigen Austausch in der Eigentümergemeinschaft. Sie lässt für den Meinungsbildungsprozess Zeit und drängt nicht vorzeitig zu Entscheidungen, wenn wesentliche Fragen noch nicht ausreichend geklärt

sind. Sie macht die Abläufe transparent und informiert regelmäßig.

- Sie bezieht im Auftrag der Eigentümergemeinschaft externe Fachleute ein: Sie bereitet die Beauftragung mit Leistungsbild, Kosten und Terminen vor und schließt dann die Verträge. Sie koordiniert und steuert die Arbeit der Beauftragten, so dass sie inhaltlich abgestimmt sind, die Erwartungen erfüllen und zeitgerecht fertig werden.
- Sie sorgt für frühzeitige Information zur Finanzierung und – eventuellen – Förderung. Sie findet Lösungen für weniger zahlungskräftige Eigentümer und Eigentümerinnen.
- Ergänzend zum Beirat versucht sie alle Eigentümer und Eigentümerinnen in den Prozess einzubinden, auch durch informelle Kontakte außerhalb der Versammlungen. Sie wirbt um Teilnahme an den Eigentümerversammlungen beziehungsweise um Vertretungsvollmachten, wenn Eigentümer nicht kommen können.
- Sie moderiert die Versammlungen gut vorbereitet, wohl geordnet, verständlich, sachlich und freundlich. Die Tagesordnung ist in der gegebenen Zeit machbar, jeder kommt zu Wort und die Versammlung ist pünktlich zu Ende.
- Die Beschlüsse sind umsichtig vorbereitet, klar formuliert, für Kompromisse stehen Alternativen zu Verfügung.

Abbildung 13: Alle Themen von Anfang an über alle Phasen einbeziehen



Was Hausverwaltungen bei Sanierungen gut gemacht haben

Hier sind die Hauptpunkte zusammengefasst, die in einem Forschungsprojekt befragte Eigentümer und Eigentümerinnen mit Sanierungserfahrungen als positiv oder negativ herausgestellt haben.

Wohnungseigentümer loben ihre Verwaltungen bei Sanierungen besonders für

- die gute Information, die sachliche Aufbereitung, die hilfreichen Informationsveranstaltungen,
- produktive Versammlungen, überlegtes Vorgehen bei den Beschlussfassungen,
- die technisch kompetente Beratung, die Unterstützung bei der Beauftragung und Begleitung der Fachleute,
- ihren umfassenden Einsatz, flexibles Eingehen auf neue Aspekte,
- die zügige Umsetzung der Eigentümerbeschlüsse,
- ihre professionelle Arbeit.

Wofür Hausverwaltungen bei Sanierungen besonders kritisiert werden:

- Desinteresse, fehlendes Engagement
- mangelnder Einsatz: die Eigentümer waren ganz auf sich gestellt
- schleppender Verlauf: alles hinkt dem Zeitplan hinterher.

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bonn 2015.

Was unterstützt Hausverwaltungen darin, eine Sanierung gut vorzubereiten und zu begleiten?

Teamarbeit

Für eine erfolgreiche Arbeit ist auch die Hausverwaltung auf konstruktive Mitarbeit und Engagement der Eigentümer angewiesen. Andererseits brauchen die Eigentümer Gewissheit, dass die Verwaltung in ihrem Sinne und nicht eigenmächtig agiert. Die Eigentümer und Eigentümerinnen erwarten, dass ihre Belange ernst genommen werden, die Hausverwaltung auf Hinweise reagiert und sich kümmert. Dies gelingt im kontinuierlichen Austausch miteinander, insbesondere auch über den Verwaltungsbeirat und gegebenenfalls den

Bauausschuss. Wenig attraktiv ist es für eine Verwaltung, Baumaßnahmen zu begleiten, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft untereinander zerstritten ist. Eine gute Teamarbeit zwischen Verwaltung, Beirat und den einzelnen Eigentümern macht vieles möglich. Mit Teamgeist sind auch Herausforderungen leichter zu meistern.

Zufriedenheit mit den Leistungen der Hausverwaltung

Hausverwaltungen werden meist für drei Jahre (Erstbestellung) bzw. fünf Jahre (Folgebestellung) beauftragt. Die Verwaltungen sind normalerweise an einer langfristigen Zusammenarbeit und Kunden interessiert, die sie weiter empfehlen. Wenn die Verlängerung des Verwaltervertrages ansteht, ist das auch eine Gelegenheit zur Aussprache mit dem Verwalter oder der Verwalterin: Ist die Eigentümergeinschaft mit der Arbeit ihrer Verwaltung zufrieden? Was ist besonders gut, was weniger, was gar nicht? Was soll verbessert werden? Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nicht davon ausgehen kann, dass ihre Verwaltung bereit und in der Lage ist, auch eine komplexere Sanierung organisatorisch kompetent zu begleiten, ist ein Wechsel zu einem Verwalter mit entsprechenden Referenzen angezeigt. Auch die Immobilienverwalter stellen sich zunehmend darauf ein, dass energetische Sanierungen wichtige Zukunftsaufgaben sind, und sie qualifizieren sich dafür.

Angemessene Vergütung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist die Verwaltung gerade nicht der umfassend zuständige Vertreter und „Kümmerer“ einer Wohnungseigentümergeinschaft. Ihr Spielraum zu eigenständigem Handeln ist aus rechtlicher Perspektive sehr begrenzt. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, die Beschlüsse der Eigentümergeinschaft vorzubereiten und umzusetzen. Vor diesem Hintergrund und auch in Bezug auf die Vereinbarungen im Verwaltervertrag muss die Arbeit der Verwaltung bewertet werden.

Zu der Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, gehören nach dem Wohnungseigentumsgesetz auch die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Bezahlung der Verwaltungen für ihre Leistungen bei Sanierungen wird in der Rechtsprechung restriktiv behandelt. Die Baubegleitung während eines Sanierungsvorhabens wird noch als Bestandteil der Grundleistungen eines Verwalters gesehen. Diese Leistungen sind nach dem Gesetz mit der normalen Verwaltergebühr abge-

golten, wenn keine konkreten anderen Vereinbarungen im Verwaltervertrag oder speziell für die Sanierungsmaßnahme festgelegt wurden. Es ist üblich und rechtmäßig, dass der Verwalter zusätzliche Aufgaben – Sonderleistungen – übernimmt. Dazu gehört auch die Organisation von größeren Modernisierungsvorhaben für die Wohnungseigentümergeinschaft. Um rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden, sollten per Beschluss die Leistungen des Verwalters, für die eine Sondervergütung vereinbart wird, genau festgelegt werden.

Ob und in welcher Höhe Verwalter und Eigentümergeinschaft eine Sondervergütung für die Begleitung der Modernisierung vereinbaren, hängt von der Größe des Bauprojektes, seiner Kompliziertheit, dem damit verbundenen Arbeitsumfang sowie den Regelungen im Verwaltervertrag ab. Auch das Preisniveau der Grundvergütung kann eine Rolle spielen. Im Internet sind Preislisten einiger Unternehmen und auch Preisvergleiche zu finden. Allerdings zeigen diese Preisvergleiche meist nicht, welche Leistungen als Grundleistungen mit dem Betrag abgegolten sind und welche Zusatzleistungen besonders berechnet werden. Auch können die Unterschiede bei den Vergütungen je nach Region unterschiedlich sein.

5.

Mit erfahrenen Partnern planen und bauen

Die Eigentümer brauchen im Willensbildungs- und Entscheidungsprozess Gewissheit, dass ihr Sanierungsprojekt lohnend und leistbar ist. Dafür müssen sie für die Analyse und Planung Architekten, Ingenieure und Energieberater beauftragen, die dafür qualifiziert sind. Die Auswahl von Beratern mit passenden Referenzen ist wichtig, sie sollten Erfahrungen mit der energetischen Sanierung oder dem altersgerechten Umbau von Mehrfamilienhäusern haben. Auf die spezifischen Anforderungen der Kommunikation und Entscheidungsfindung in Wohnungseigentümergeinschaften müssen sich die Planer einlassen. Für die besonderen Anforderungen einer Sanierung ist es nicht ausreichend, die Partner nach dem Prinzip „kennt wer wen?“ oder „die Verwaltung kennt sich aus“ auszuwählen.

Für welche Aufgaben werden Planer und Berater eingeschaltet?

Am besten ist es, wenn Berater und Planer eine Wohnungseigentümergeinschaft bei ihrem Investitionsprozess kontinuierlich von Anfang bis Ende begleiten können – von den ersten Sanierungsüberlegungen bzw. der Konzepterstellung bis zur Umsetzung der Maßnahmen. Es können aber auch mehrere verschiedene Planungspartner einbezogen sein: zum Beispiel erst ein Energieberater, dann ein Architekt, der vielleicht noch einen Bauphysiker hinzuzieht. Manche Hausverwaltungen haben eigenes technisches Personal, das Planungsleistungen übernehmen kann.

Planungsschritte, die eine Wohnungseigentümergeinschaft einzeln beschließen und in Auftrag geben kann, können sein:

- für die Erstinformation: Energieberatung, gegebenenfalls einschließlich der Erstellung eines Energieausweises,
- für ein Gesamtkonzept: Bestands- und Bedarfsanalyse sowie Erstellung eines Sanierungs- und Modernisierungskonzepts mit Kostenrahmen oder Kostenschätzung, in das energetische und altersgerechte Maßnahmen integriert sind,
- für die Konkretisierung: Ausarbeitung von Maßnahmen mit Kostenberechnung, Analyse von Varianten mit Kostenuntersuchung,
- für die Umsetzung (nach Beschluss): Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe mit Kostenanschlag, Bauleitung mit Kostenfeststellung.

Die Höhe des Planerhonorars wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Es fließen ein: die ausgeführte Leistung (Leistungsphasen nach HOAI), die anrechenbaren Nettobaukosten und die Schwierigkeit der Bauaufgabe (Honorarzonen nach HOAI). Die Einschaltung qualifizierter Planer ist auch Voraussetzung für die Förderung von Planungs- und Beratungsleistungen.

Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes: www.energie-effizienz-experten.de

Hier finden sich Experten, die für die Planung und Ausführung von energieeffizienten Gebäuden besonders qualifiziert sind. Nur sie sind für die KfW-Förderprogramme Energetische Fachplanung und Baubegleitung von KfW-Effizienzhäusern (Neubau und Sanierung) und Einzelmaßnahmen sowie Baudenkmale antragsberechtigt.

Bundesweite Förderung von Planungs- und Beratungsleistungen

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: Verschiedene Checks

(www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)

- Die Verbraucherzentrale bietet Beratung zur Energieeinsparung und zum Einsatz erneuerbarer Energien in Form unterschiedlicher Checks an, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert werden.
- Zu diesen Beratungsangeboten gehören eine persönliche Beratung in einer Beratungsstelle (10 Euro für 60 Minuten) sowie Checks mit Vor-Ort-Termin (Basis-Check 10 Euro; Gebäude-Check 20 Euro; Brennwert-Check 30 Euro; Detail-Check 45 Euro).

BAFA: Vor-Ort-Beratung (www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/)

- Bezuschusst wird eine Energieberatung, bei der sich der Energieberater das Wohngebäude vor Ort anschaut. Er nimmt Daten auf und erstellt dann ein energetisches gebäudeindividuelles Sanierungskonzept.
- Der Zuschuss beträgt für Wohnhäuser 60 Prozent der förderfähigen Beratungskosten, bei Ein- und Zweifamilienhäusern max. 800 Euro und bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten max. 1.600 Euro.
- Bei Wohnungseigentümergeinschaften erhalten die Energieberater eine Zuwendung in Höhe von max. 500 Euro pro Beratung für zusätzliche Erläuterungen des Energieberatungsberichts im Rahmen von Eigentümersammlungen oder Sitzungen des Beirats.
- Der Energieberater beantragt und erhält den Zuschuss und verrechnet diesen mit seinen Beratungskosten.

KfW: Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung (KfW-Programm Nr. 431)

(www.kfw.de)

- Gefördert wird die Planung (Detailplanung, Ausschreibung, Angebotsauswertung) und professionelle Baubegleitung (Kontrolle der Bauausführung, Abnahme und Bewertung der Sanierung) einer energetischen Sanierung durch qualifizierte Sachverständige.
- Der Zuschuss beträgt 50 Prozent der Kosten, bis 4.000 Euro pro Vorhaben.
- Die Förderung ist nur in Kombination mit den KfW-Förderprogrammen „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ (Nr. 151/152) oder „Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss“ (Nr. 430) möglich.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft stellt bei gemeinschaftlichen Vorhaben am Gemeinschafts- oder Sondereigentum als Gesamtheit den Zuschussantrag, zum Beispiel durch den Hausverwalter oder einen anderen Vertretungsberechtigten.

Was sollten Planer und Berater leisten?

Architekten, Ingenieure und Energieberater sollten im Prozess präsent und in der Lage sein, die technischen und wirtschaftlichen Details konkret zu erarbeiten und verständlich zu erörtern. Es ist wichtig, dass die beauftragten Planer und Berater nicht nur im Hintergrund agieren, sondern an den relevanten Eigentümerversammlungen teilnehmen. Sie können aus ihrer fachlichen Sicht den Eigentümern die Notwendigkeit und den Nutzen geplanter Maßnahmen erklären. Die Eigentümer müssen den Planern ihre Fragen stellen können und darauf klare Antworten bekommen.

Für Wohnungseigentümergeinschaften kann es im Entscheidungsprozess sehr hilfreich sein, wenn die Planer

- Varianten mit dazugehörigen Kosteninformationen darstellen, um einen Entscheidungsspielraum zu geben, und
- mögliche Bauabschnitte und ihre Umsetzung in Schritten aufzeigen, um eine Alternative zu einem großen, teuren Gesamtprojekt zu haben.

Kosten ermitteln und kontrollieren

Informationen zu den Kosten sind eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für eine Wohnungseigentümergeinschaft. Parallel zur Diskussion beabsichtigter Sanierungsmaßnahmen müssen die Kosten von Anfang an einbezogen werden. Die Kostenermittlung gehört zu den Leistungen der Planer, die Kosten werden mit dem Planungsfortschritt fortgeschrieben und präzisiert. Wenn die Entscheidung nächster Schritte für das Sanierungsprojekt ansteht, sollte die Wohnungseigentümergeinschaft immer den dem Planungsstand entsprechenden aktuellen Kostenstand kennen.

Eine zu pauschale Kostenermittlung birgt das Risiko beträchtlicher Fehleinschätzungen der Kosten nach oben wie nach unten:

- Bei zu hoch angesetzten Kosten werden die angedachten Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls von vornherein abgelehnt und nicht weiter verfolgt.
- Bei zu niedrig angesetzten Kosten fällt die Zustimmung zur Investition leichter, aber hinterher kann die Kostenerhöhung zu Finanzierungsschwierigkeiten führen.

Wichtig ist, bei der Kostenermittlung einen Puffer für das Risiko von unvorhergesehen Leistungen und Nachträgen einzuplanen. Damit ist beim Bauen im Bestand immer zu rechnen.

Abbildung 14: Fortschreibung der Kosten mit dem Planungsfortschritt

Leistungsphasen nach HOAI § 34	dazugehörige Stufen der Kostenermittlung nach DIN 276
1 Grundlagenermittlung	Kostenrahmen
2 Vorplanung	Kostenschätzung
3 Entwurfsplanung	Kostenberechnung
4 Genehmigungsplanung	
5 Ausführungsplanung	
6 Vorbereitung der Vergabe	
7 Mitwirkung bei der Vergabe	Kostenanschlag
8 Objektüberwachung	
9 Objektbetreuung	Kostenfeststellung

In welchem Standard energieeffizient sanieren?

Die EnEV gibt die Mindestanforderungen für energiesparendes Bauen vor. Ob bei der Umsetzung energetischer Gesamtkonzepte nur die EnEV-Anforderungen oder bessere energetische Standards erfüllt werden, liegt in der Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaften. Sie wird von möglichen Förderungen und Mehrkosten beeinflusst; bessere Standards werden höher gefördert.

Die Vorschriften für energiesparendes Bauen sind in den letzten Jahren kontinuierlich verschärft worden. Deshalb kann es empfehlenswert sein, zukunftsfähige Standards in die Sanierungsüberlegungen einzubeziehen, damit die Gebäude längerfristig ihren Wert behalten und marktfähig bleiben.

Energetische Anforderungen für Gebäude

Energieeinsparverordnung (EnEV 2014):

Die Anforderungen der EnEV an Bauteile (Höchstwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten) müssen bei Änderung von Außenbauteilen erfüllt werden (gilt bei Maßnahmen mit mehr als 10 Prozent geänderter Bauteilfläche). (www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/enev_2007/gesamt.pdf)

KfW-Effizienzhäuser 55/70/85/100/115:

Vergleich mit den Anforderungen der EnEV: Ein KfW-Effizienzhaus 85 benötigt zum Beispiel 85 Prozent der Primärenergie eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV, das heißt 15 Prozent weniger. Je besser der KfW-Effizienzhaus-Standard ist, desto höher ist die KfW-Förderung. (www.kfw.de)

Passivhaus:

Das Gebäude hat einen Heizwärmebedarf von unter 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr (ohne Warmwasser, Strom usw.), außerdem gibt es Anforderungen bezüglich Luftdichtheit, Nutzkältebedarf und gesamtem Primärenergiebedarf. (www.passivhaus-institut.de)

Plus-Energie-Haus:

Mit dem Gebäude wird mithilfe erneuerbarer Energien pro Jahr durchschnittlich mehr Energie erzeugt als die Bewohner verbrauchen, Energieüberschüsse werden in das öffentliche Netz eingespeist.

Altersgerechte Standards für Gebäude

DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Teil 2: Wohnungen (Bauen im Neubau):

Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl.

Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen

- barrierefrei nutzbaren Wohnungen und
- barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Altersgerecht Umbauen – Technische Mindestanforderungen der KfW:

Die technischen Mindestanforderungen wurden für das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW entwickelt und sind für eine Förderung einzuhalten. Die Mindeststandards orientieren sich an der DIN für barrierefreies Bauen und berücksichtigen erstmals die besonderen baustrukturellen Bedingungen des altersgerechten Umbaus im Bestand. (www.kfw.de)

6.

Entscheidungen umsichtig vorbereiten

Für Wohnungseigentümergeinschaften ist es meist nicht einfach, bei großen Investitionen zu einvernehmlichen Entscheidungen zu kommen. Entsprechend hoch sind die kommunikativen Anforderungen bei der Vorbereitung von Beschlussfassungen.

Wie kann die Beschlussfassung gut vorbereitet werden?

Wenn Hausverwaltung, Verwaltungsbeirat und Eigentümer die geplanten Maßnahmen und ihre Finanzierung auf breiter Basis diskutieren, lässt sich das Abstimmungsverhalten der Wohnungseigentümergeinschaft schon im Vorfeld einschätzen. Manchmal ist eine Kompromissfindung in mehreren Schritten notwendig. Durch eine sorgfältige Vorbereitung von Beschlüssen können Kampfabstimmungen in den Eigentümerversammlungen und Beschlussanfechtungen vermieden werden.

In der Praxis bewährt sich zum Beispiel:

- Informationsveranstaltung mit Probeabstimmung:
Planungsergebnisse können ohne Entscheidungsdruck vorgestellt und diskutiert werden. Eine Probeabstimmung gibt Klarheit über das Stimmungsbild.
- außerordentliche Eigentümerversammlung:
Eine Beschlussfassung von Sanierungsmaßnahmen mit Finanzierung und nächsten Beauftragungen braucht Zeit. Dafür bietet sich eine separate Versammlung nur mit diesem Tagesordnungspunkt an.
- Aufteilung von Beschlüssen:
Für einzelne Sanierungsbausteine lassen sich möglicherweise einfacher die notwendigen Mehrheiten erreichen als für ein großes Gesamtpaket. Zum Beispiel: Aufteilung nach Prioritäten oder in unstrittige und strittigere Maßnahmen.

Wie bekommt man die Eigentümer in die Versammlung?

Es kann sehr schwierig sein, alle Eigentümer oder zumindest die nötige Anzahl zur Abstimmung an den Tisch zu bekommen oder ihre Vertretungsvollmachten einzuholen. Bei geringer Teilnahme besteht die Gefahr, dass die Eigentümerversammlung für die geplanten Maßnahmen nicht beschlussfähig ist. Es geht nicht nur darum, die Desinteressierten zu erreichen, sondern manche sind, wenn sie zum Beispiel im Ausland leben, nicht erreichbar.

Im Zusammenhang mit der Einladung zu einer entscheidenden Eigentümerversammlung ist es hilfreich:

- die Einladung frühzeitig zu verschicken (nicht nur mit der gesetzlich vorgeschriebenen 14-Tages-Frist) und den Termin mehrfach anzukündigen

- die Wichtigkeit der Versammlung in der Einladung herauszustellen
- die relevanten Informationen zur anstehenden Abstimmung im Vorfeld bereitzustellen und – soweit möglich – mit der Einladung zu verschicken
- Eigentümer durch die Hausverwaltung und vor allem durch die Verwaltungsbeiräte persönlich anzusprechen und zur Teilnahme an der Versammlung zu motivieren
- auswärtige Eigentümer besonders aufzufordern, sich vertreten zu lassen; diese müssen vorab wissen, um was es geht, um ihre Vertreter instruieren zu können.

Beschlussfähigkeit

- Eine Eigentümerversammlung ist nach § 25 Abs. 3 WEG beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten.
- Wenn eine Versammlung danach nicht beschlussfähig ist, kann die Verwaltung gemäß § 25 Abs. 4 WEG eine neue Versammlung mit gleichem Gegenstand einberufen. Diese ist dann ohne Rücksicht auf die Zahl und Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig. Die erneute Einladung muss wieder mit einer Frist von zwei Wochen erfolgen.
- Es ist nicht zulässig, mit der ursprünglichen Einladung zum ersten Termin vorsorglich eine Eventualeinberufung für eine Versammlung am selben Tag zu einem späteren Zeitpunkt anzukündigen. Allerdings kann dies in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung anders geregelt werden.

Mit welchen Mehrheiten muss abgestimmt werden?

Das bei der Abstimmung erforderliche Quorum ist von der Einordnung der geplanten Maßnahmen in die Systematik des Wohnungseigentumsgesetzes abhängig. Die Einstufung von energetischen und altersgerechten Sanierungsmaßnahmen als modernisierende Instandsetzung (einfache Mehrheit), Modernisierung (doppelt qualifizierte Mehrheit) oder bauliche Veränderung (Zustimmung aller betroffenen Eigentümer) ist in der Praxis oft unklar.

Nicht immer einfach ist die Einordnung altersgerechter Umbaumaßnahmen. Nach herrschender Meinung werden Maßnahmen zur Umsetzung von

Barrierefreiheit im Sinn von § 554a BGB (zum Beispiel Rampe für Rollstuhl, Treppenlift) nicht als bauliche Veränderung definiert, sondern als Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, über die folglich mit einfacher Mehrheit abgestimmt werden kann.

Darüber hinaus können Gemeinschaftsordnungen Sonderregelungen zur Beschlussfassung über Instandsetzungen, Modernisierungen und bauliche Veränderungen enthalten, die die Entscheidungsvoraussetzungen im Einzelfall komplexer machen.

Beschlussfassungen sind deshalb oftmals mit rechtlichen Unsicherheiten und entsprechendem Anfechtungsrisiko verbunden. Hausverwaltungen empfiehlt sich, mit der Umsetzung von Beschlüssen abzuwarten, bis sie nach Ablauf einer einmonatigen Frist bestandskräftig geworden sind.

Abbildung 15: Beschlussfassungen für energetische Sanierungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Art der Maßnahme, Paragraph	Erforderliche Mehrheit	Beispiele
Instandhaltung und Instandsetzung §§ 21 Abs. 3, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG (Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung)	einfache Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer: mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen, Enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht berücksichtigt	Neuanstrich verblichener Fassade; Reparatur oder Austausch defekter Fenster; Reparatur defektes Dach
Modernisierende Instandsetzung §§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 3 WEG (Voraussetzung ist Instandsetzungsbedarf), (nach BGH: Nachweis Amortisation)	einfache Mehrheit der anwesenden und vertretenen Eigentümer: wie bei Instandhaltung / Instandsetzung	Wärmedämmung der Fassade anlässlich Fassadenreparatur; Ersatz defekter Ölheizung durch energieeffizienten Gasbrennwertkessel
Modernisierung §§ 22 Abs. 2 WEG, 555b BGB	doppelt qualifizierte Mehrheit: drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile	Dämmmaßnahmen ohne Instandsetzungsbedarf; Nutzung alternativer Energien
Bauliche Veränderung § 22 Abs. 1 WEG	Zustimmung aller betroffenen Eigentümer	Anbau von Balkonen, die den Charakter des Hauses verändern

7.

Langfristig ansparen, frühzeitig Finanzierung klären, Fördermöglichkeiten nutzen

Die Entscheidung für eine bauliche Maßnahme hängt wesentlich auch von den Kosten und der Möglichkeit und Bereitschaft der Eigentümer ab, sie zu finanzieren. Mögliche Fördermittel sind dabei ein motivierender Faktor.

Daher sollten

- die Finanzierungsmöglichkeiten von vornherein und parallel zu den Überlegungen zu Sanierungsmaßnahmen mitbesprochen werden,
- die Hausverwaltung zu einem frühen Zeitpunkt einen konkreten Finanzierungsvorschlag machen, der für alle Eigentümer gangbar ist, und
- die Fördermöglichkeiten genau recherchiert und geklärt werden.

Finanzierungsformen

Die unterschiedlichen Finanzierungsformen, die sich für Wohnungseigentümergeinschaften eignen, lassen sich kombinieren. So können entsprechend den Voraussetzungen einer Wohnungseigentümergeinschaft individuelle Finanzierungspakete zusammengestellt werden.

Finanzierungsformen für Wohnungseigentümergeinschaften

Instandhaltungsrücklage, zweckgebundene Modernisierungsrücklage:
von der Wohnungseigentümergeinschaft angespart

Sonderumlage:
von den einzelnen Eigentümern mit Eigenkapital oder individuellen Darlehen bezahlt, verteilt nach Miteigentumsanteilen oder vereinbartem Verteilungsschlüssel

Einzeldarlehensverträge:
von Eigentümern mit Finanzierungsbedarf bei derselben Bank zu denselben Zinskonditionen aufgenommen; Koordination durch die Hausverwaltung

Verbandskredit:
von der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband aufgenommen (möglich seit die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im Zuge der WEG-Reform 2007 anerkannt ist); Darlehensvertrag zwischen der Eigentümergeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, und der Bank

Bausparvertrag:
von der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband abgeschlossen (als Anspar-Modell oder Sofortfinanzierung mit Vorfinanzierungskredit und Bausparvertrag)

Contracting:
vom Contractor geplante, finanzierte und umgesetzte Maßnahme; verbreitet ist bislang Energieliefer-/Wärmeliefer-Contracting (Informationsbroschüre zum Contracting: „Energiecontracting: Neue Heizung zum Nulltarif?“, wohnen im eigentum. die wohneigentümer e.V., 2008)

Abbildung 16: Wie sich die Finanzierungsformen zusammensetzen



- gemeinschaftliche Finanzierung mit Eigenkapital der Wohnungseigentümergeinschaft
- gemeinschaftliche Finanzierung mit Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft
- individuelle Finanzierung mit Eigenkapital der Eigentümer und Eigentümerinnen
- individuelle Finanzierung mit Darlehen der Eigentümer und Eigentümerinnen

Bildung von Rücklagen

Investitionsentscheidungen fallen einer Wohnungseigentümergeinschaft leichter, wenn sie aus einer bereits vorhandenen Rücklage bezahlt werden können. Am wenigsten Schwierigkeiten haben Eigentümergeinschaften, die auf der Grundlage eines längerfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplans vorausschauend Geld für anstehende Investitionen angespart haben.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört nach dem Wohnungseigentumsgesetz die „Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung“. Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet darüber, wie viel sie pro Jahr zurücklegen will. Häufig werden nur geringe Rücklagen gebildet. Sind umfas-

sendere Maßnahmen absehbar oder geplant, sollten die Rücklagen rechtzeitig erhöht werden.

Welche Rücklage angemessen ist, hängt vom Einzelfall ab und richtet sich nach Alter und Zustand des Gebäudes und seiner Ausstattung (zum Beispiel Aufzug, Tiefgarage, Zentralheizung). Anhaltspunkte dafür, wie hoch die jährliche Rückstellung sein sollte, ergeben sich aus der Zweiten Berechnungsverordnung (§ 28 Abs. 2). Danach dürfen in der Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen für die Instandhaltung folgende Beträge angesetzt werden: je nach Alter des Gebäudes zwischen 7,10 Euro/m² und 11,50 Euro/m² jährlich.

Wenn sich die Wohnungseigentümergeinschaft für einen Verbandskredit entscheidet, sind Rücklagen auch als Eigenkapital – als Voraussetzung für die Kreditaufnahme – einsetzbar.

Darlehen für Wohnungseigentümergeinschaften

Bei Investitionen durch Wohnungseigentümergeinschaften können Darlehen mittlerweile eine wichtige Rolle spielen. Die Möglichkeit, als Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen aufnehmen zu können, sollte von der Verwaltung und dem Beirat bei Investitionsüberlegungen von vornherein einbezogen und als eine von mehreren Finanzierungsoptionen kommuniziert werden.

Die beiden speziell für Wohnungseigentümergeinschaften aufgelegten Kreditformen mit vereinfachten Bonitätsprüfungen und ohne Grundschuldeintragung im Grundbuch bewähren sich. Sie unterscheiden sich darin, ob

- die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ein Darlehen aufnimmt
– Verbandskredit
- oder
- jeder Eigentümer mit Finanzierungsbedarf ein Einzeldarlehen aufnimmt
– Einzeldarlehensverträge.

Bislang werden die Darlehen in einzelnen Bundesländern von Landesförderbanken angeboten.

Verbandskredit:

- Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) (mit Zinsverbilligung und Bürgschaft durch das Land)
- Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB)
- Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) (mit Bürgschaft durch das Land)
- Saarländische Investitionskreditbank AG (SIKB)

Einzelarlehensverträge:

- Investitionsbank Berlin (IBB)
- Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg)
- Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Bundesweit bieten derzeit einzelne Banken Verbandskredite an: Deutsche Kreditbank AG (DKB), Hausbank München eG. Mit weiteren spezifischen Darlehensangeboten für Wohnungseigentümergeinschaften ist zu rechnen.

Lösungen für Härtefälle

In fast jeder Wohnungseigentümergeinschaft gibt es einzelne Eigentümer, die für die Finanzierung einer Baumaßnahme keine freien Mittel haben. Im Interesse eines sozialen Verfahrens gilt es immer zu versuchen, auf die Situation einzelner Miteigentümer Rücksicht zu nehmen. Schließlich soll es im Zusammenhang mit Sanierungsinvestitionen nicht zu Zwangsversteigerungen kommen.

In besonderen Fällen könnten die Wohnungseigentümergeinschaften Miteigentümern mit einem Kredit aus der Rücklage und individuell vereinbarten Ratenzahlungen die Finanzierung ermöglichen: zum Beispiel wenn diese am Finanzmarkt für die Zahlung einer Sonderumlage kein Darlehen bekommen oder die spezifischen Finanzierungsinstrumente für Wohnungseigentümergeinschaften nicht nutzen können. Gewerbeeigentümer bekommen zum Beispiel keine geförderten Einzelarlehens aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“; für sie gibt es entsprechende KfW-Förderprogramme, bei denen jedoch andere Zinskonditionen gelten.

Ein Wohngeld Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz kann beantragt werden, wenn bei selbst genutztem Wohneigentum die anzuerkennenden Wohnkosten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anspruchsberechtigten übersteigen. Zu den lastenzuschussfähigen Kosten gehören auch Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten, die der Verbesserung des Wohneigentums dienen, und Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Nicht anspruchsberechtigt sind Bezieher von sozialer Grundsicherung nach ALG II, im Alter oder anderen gesetzlichen Grundlagen.

Bedarfe vermietender Eigentümer und Eigentümerinnen

Ob vermietende Eigentümer und Eigentümerinnen einer geplanten Sanierung befürwortend oder ablehnend gegenüberstehen, ist vor allem davon abhängig, inwieweit sie die Sanierungskosten auf ihre Mieter umlegen können. Zulässig ist nach § 559 BGB bislang eine Erhöhung der Jahresmiete um bis zu 11 Prozent der Modernisierungsaufwendungen, eventuelle Fördermittel sind abzuziehen. Entsprechende Erhöhungen der Mietpreise sind jedoch mit den in den Wohnungen lebenden Mietern – und auch grundsätzlich – auf dem örtlichen Wohnungsmarkt oft nicht zu erzielen.

Da bei fast allen Modernisierungen gleichzeitig Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, die nicht umgelegt werden können, ist für vermietende Eigentümer und Eigentümerinnen die gesonderte Ausweisung der Kosten für Modernisierung und Erhaltung unerlässlich. Die beauftragten Planer und Verwaltungen müssen entsprechend angewiesen werden, dies zu machen.

Fördermittel in den Entscheidungsprozess einbeziehen

Förderprogramme zur energetischen Sanierung und zum altersgerechten Umbau stehen auch Wohnungseigentümergeinschaften zur Verfügung. Bundesweit ist es insbesondere die KfW, die entsprechende Maßnahmen finanziell unterstützt. Auch auf Landesebene, über Städtebauförderung und von Kommunen gibt es Fördermittel für solche Sanierungsmaßnahmen. Von Vorteil ist, dass unterschiedliche Förderungen oft kombiniert werden können oder bereits in Kombination angeboten werden.

In Aussicht stehende Fördermittel sind ein positiver, motivierender Faktor bei der Entscheidung von Wohnungseigentümergeinschaften für eine Investition. Hausverwaltungen, Planer und Berater sollten sich deshalb gut damit auskennen und die Wohnungseigentümergeinschaften schon in der Vorklä- rungsphase über Fördermöglichkeiten informieren. Später können sie für die Wohnungseigentümergeinschaft auch die Beantragung und Abrechnung von Fördermitteln übernehmen.

Entscheidungsprozesse von Wohnungseigentümergeinschaften brauchen häufig viel Zeit – oft mehrere Jahre –, Förderprogramme und ihre Konditionen können sich zwischenzeitlich ändern. Deshalb müssen die aktuellen Förder- bedingungen geprüft werden, sobald die Maßnahmen konkret geworden sind und Beschlüsse anstehen. Je besser der energetische Standard ist, der umgesetzt wird, desto höher ist die Förderung dafür.

KfW-Förderung ist flexibel

Die KfW bietet differenzierte Programme zur Förderung der energetischen und altersgerechten Gebäudesanierung an:

- für die Umsetzung von Gesamtkonzepten (KfW-Effizienzhäuser mit unter- schiedlichen Standards, Standard Altersgerechtes Haus) oder für Einzelmaß- nahmen,
- mit Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten.

Wohnungseigentümergeinschaften, die ein großes Projekt nicht stemmen können, kommt insbesondere die Förderung von Einzelmaßnahmen sehr entgegen.

Abbildung 17: Förderprogramme der KfW

Energieeffizient Sanieren	
Kredit	Investitionszuschuss
KfW-Effizienzhaus mit Tilgungszuschuss (KfW-Programm Nr. 151)	KfW-Effizienzhaus, Einzelmaßnahmen (KfW-Programm Nr. 430)
Einzelmaßnahmen (KfW-Programm Nr. 152)	
Antragstellung über Banken, Sparkassen, Versicherungen im Namen der WEG für mehrere Eigentümer gemeinsam oder jeder Eigentümer für sich	Antragstellung direkt bei der KfW bei Vorhaben am Gemeinschafts- oder Sondereigentum der WEG, z.B. durch Hausverwalter oder anderer Vertretungsberechtigten
gefördert werden Maßnahmen natürlicher und juristischer Personen, die ihren Miteigentumsanteil selbst nutzen oder vermieten	gefördert werden Maßnahmen natürlicher Personen, keine Einheiten im Eigentum juristischer Personen oder gewerblich genutzten Einheiten
Einbindung eines Sachverständigen aus der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes erforderlich (www.energie-effizienz-experten.de)	
Baubegleitung – Zuschuss (KfW-Programm Nr. 431)	
für Fachplanung und Baubegleitung durch einen externen sachverständigen Energieberater aus der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de)	
Antragstellung direkt bei der KfW bei gemeinschaftlichen Vorhaben am Gemeinschafts- oder Sondereigentum durch WEG, z.B. Hausverwalter oder anderer Vertretungsberechtigter	
Altersgerecht Umbauen	
Kredit	Investitionszuschuss
Einzelmaßnahmen, Standard Altersgerechtes Haus (KfW-Programm Nr. 159)	Neuaufgabe ab 1.10.2014; Einzelmaßnahmen, Standard Altersgerechtes Haus (KfW-Programm Nr. 455)
Antragstellung über Banken, Sparkassen, Versicherungen im Namen der WEG für mehrere Eigentümer gemeinsam oder jeder Eigentümer für sich	Antragstellung direkt bei der KfW bei Vorhaben am Gemeinschafts- und/oder Sondereigentum durch WEG, z.B. Hausverwalter oder anderer Vertretungsberechtigter
gefördert werden natürliche und juristische Personen, die ihren Miteigentumsanteil selbst nutzen oder vermieten	gefördert werden natürliche Personen, keine Einheiten im Eigentum juristischer Personen oder gewerblich genutzten Einheiten

8.

Sich informieren – Bescheid wissen

Für Wohnungseigentümergeinschaften kommt es bei den komplexen und oft schwierigen Entscheidungen für oder gegen Investitionen maßgeblich darauf an, dass sie gut informiert sind. Dies betrifft die Gemeinschaft insgesamt, die sich eine Meinung über ihr geplantes Projekt bilden muss, wie den einzelnen Eigentümer. Jeder Eigentümer ist aufgefordert, sich soweit zu informieren, dass er seine Entscheidung verantwortungsvoll treffen kann. Dabei geht es um Informationen über die geplanten Sanierungen und auch Grundlagenwissen über die Funktionsweise von Wohnungseigentümergeinschaften.

Information über energetische Sanierung und altersgerechten Umbau

Eine Wohnungseigentümergeinschaft, die sich eine energetische und altersgerechte Sanierung vornimmt, muss mit einer Fülle an zusätzlichen Informationen umgehen. Die Vielzahl an Themen und Einzelfragen werden im Verlauf des Projekts immer spezieller.

Wichtige Themen für Eigentümer sind:

- Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Sanierungsmaßnahmen: Möglichkeiten, Eignung, Kosten, Wirtschaftlichkeit, Nutzung erneuerbarer Energien
- Energieeinsparung: Energieverbrauch und -kosten vorher und nachher
- bei vermieteten Eigentumswohnungen: steuerliche Geltendmachung, Umlegbarkeit der Sanierungskosten, Pflichten gegenüber den Mietern

In den Bereichen der energetischen Sanierung und des altersgerechten Umbaus ist in den letzten Jahren vieles im Fluss, die Rahmenbedingungen ändern sich: neue EnEV, neue DIN zum barrierefreien Bauen, neue Förderprogramme, neue Finanzierungsinstrumente, neue Dämmmaterialien, neue Heizungssysteme etc.. Zwar werden in fast sämtlichen Medien lehrreiche Beiträge veröffentlicht und Empfehlungen gegeben, aber die Fülle ist zugleich ein Problem. Für Eigentümer spielen leicht zugängliche Informationen im Internet sowie der persönliche Erfahrungsaustausch im Bekanntenkreis eine besonders große Rolle.

Wenn man sich bei dem breiten Informationsangebot nicht auf zufällig im Internet oder in der Zeitung Gefundenes verlassen möchte, kann man bei speziellen Fragen genauer nachlesen. Dazu können Fachleute spezifische Quellen nennen.

Ein Sanierungsvorhaben kommt nur schwer voran, wenn sich unter den Eigentümern möglicherweise Halbwissen und Vorurteile (zum Beispiel zur Dämmung der Gebäudehülle) verfestigen. Welcher Informations- und Diskussionsbedarf besteht, kann sich innerhalb der Gemeinschaft am besten klären. Ein informeller Zusammenschluss – oder auch formell als Bauausschuss – hilft, um bestimmten Fragen selbst nach zu gehen. Um Lösungsalternativen ziel-

führend zu diskutieren, ist aber meist die Beziehung von Fachleuten nötig. Diese können auch in die Eigentümerversammlung eingeladen werden (siehe Kapitel 5). Für Eigentümer von Bedeutung ist vor allem auch eine anschauliche Informationsvermittlung, wie zum Beispiel die Visualisierung von Problemen an der Gebäudehülle mit Wärmebildaufnahmen oder die Besichtigung eines vergleichbaren, erfolgreich sanierten Objekts.

Über die Wohnungseigentümergeinschaft Bescheid wissen

Wer einer Wohnungseigentümergeinschaft angehört, sollte Bescheid wissen, wie eine solche funktioniert und welche Möglichkeiten, Rechte und Pflichten die Gemeinschaft und der Einzelne haben. Wenn Eigentümern Grundlagenwissen über die rechtlichen Gegebenheiten und finanziellen Verpflichtungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft fehlt, kann dies die Aussicht auf den Erfolg von Sanierungen erheblich verringern.

Zu den Grundlageninformationen gehören:

- Rechtliches: Modalitäten der Teilungserklärung, Wohnungseigentumsge-
setz, ...
- Wirtschaftliches: Hausgeld, Wirtschaftsplan, Rücklagenbildung, Außenstän-
de, Darlehen, ...
- Organisatorisches: Aufgaben der Hausverwaltung, wer Verwaltungsbeirat
ist, ...
- Bautechnisches: bauliche Defizite, geplante Sanierungsvorhaben, ...

Oftmals mangelt es schon beim Kauf einer Eigentumswohnung an einer ange-
messenen Information über das Wesen von Eigentümergeinschaften und
die Rolle als Eigentümer. Bereits vor dem Kauf sollte dem Interessenten klar
sein, worauf er sich einlässt.

Hausverwaltung und Beirat als Vertretung der Wohnungseigentümergein-
schaft könnten die grundlegenden Informationen vermitteln bzw. dem neuen
Eigentümer helfen, diese einzuholen. Hilfreich und niederschwellig ist es, wenn
zum Beispiel der Beirat neue Eigentümer mit dieser Materie vertraut macht.

Broschüren für Wohnungseigentümergeinschaften zur weiteren Information



Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (2014).
2. überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin.

- kostenfrei erhältlich -
www.ddiv.de



Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentumsrecht.

Horst, Hans Reinold; Haus & Grund (2014).

1. Auflage.

- gegen Gebühr erhältlich -
www.hausundgrund.de



Der Modernisierungsknigge für Wohnungseigentümer. Ein Wegweiser durch das Rechts-Labyrinth bei Instandset- zungen, Modernisierungen und baulichen Veränderungen.

Brandt, Thomas; Heinrich, Gabriele; wohnen im eigentum.
die wohneigentümer e.V. (2010). Bonn.

- gegen Gebühr erhältlich -
weitere Broschüre: Hilfe wir sind Verwaltungsbeirat! (2014)
www.wohnen-im-eigentum.de



Eigentumswohnung: Selbst nutzen, verwalten, vermieten.

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen (2012).
Düsseldorf.

- gegen Gebühr erhältlich -
www.vz-nrw.de

