



Energetische Gebäudesanierung in Wohnungseigentümergeinschaften

Aktivierung von WEGs
in Quartieren der Energetischen Stadtsanierung

Arbeitshilfe für die Praxis

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung

Februar 2022

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) stellen bei der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen eine besondere Herausforderung dar. Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in den Jahren 2020/2021* haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die energetische Gebäudesanierung deutlich verändert. Ziel war, die Entscheidungsfindung in WEGs zu erleichtern. Diese Arbeitshilfe gibt Hinweise für die Arbeit mit WEGs im Rahmen des Zuschussprogramms „Energetische Stadtsanierung“ (KfW 432).

Ausgangssituation – Herausforderungen

Mit dem neuen, im Juni 2021 vom Bundeskabinett beschlossenen Klimaschutzgesetz wurde das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Insbesondere im Gebäudesektor sollen die Anstrengungen zum Erreichen der Klimaschutzziele verstärkt werden.

Um dies zu realisieren, müssen jährlich mindestens zwei Prozent der bestehenden Gebäude saniert werden. Die Sanierungsquote in Beständen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) jedoch liegt derzeit bei jährlich ca. 0,6 % [IWU, 2018, S. 97]. Dabei besteht gerade bei diesen ein hoher Bedarf an energieeffizienten Modernisierungen: Während in der Gesamtheit 56 % aller deutschen Wohnungen als unsaniert gelten, sind es bei der Eigentümergruppe der WEG 70 %. Der Sanierungsbedarf liegt bei Eigentümergemeinschaften damit um 15 % höher als der bundesweite Durchschnitt [IÖW, 2020, S. 10 f.]. Die heterogene Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaften erschwert oftmals die Willensbildung und Beschlussfassung zur energetischen Modernisierung. Auf dem Weg zur energetischen Sanierung** sind viele juristische Fragen zu klären. Um Eigentümergemeinschaften für die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen zu aktivieren, bedarf es besonderer Strategien, die auf die spezifischen Herausforderungen der WEGs eingehen.

WEMoG reformiert WEG

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 1. Dezember 2020 wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) reformiert. Der Schwerpunkt der Reform besteht darin, die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu erleichtern, die Online-Teilnahme an Eigentüerversammlungen zu ermöglichen, Kontrollmöglichkeiten mit Blick auf die Eigentumsverwaltung zu erweitern und Streitbeilegungsmechanismen effizienter zu gestalten. Neben Verfahrenserleichterungen sollen die Modernisierungstätigkeit bestärkt und der Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge erleichtert, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie die energetische Sanierung befördert und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums effizienter gestaltet werden [Deutscher Bundestag, Drucksache 19/22634, S. 1 f.].

* Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 1. Dezember 2020 wurde das Wohnungseigentumsgesetz im ersten Schritt reformiert. Mit Bekanntmachung vom 12.1.2021 wurden die Änderungen in das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) übernommen.

** Die Begriffe „energetische Modernisierung“ und „energetische Sanierung“ werden in dieser Arbeitshilfe synonym verwendet.

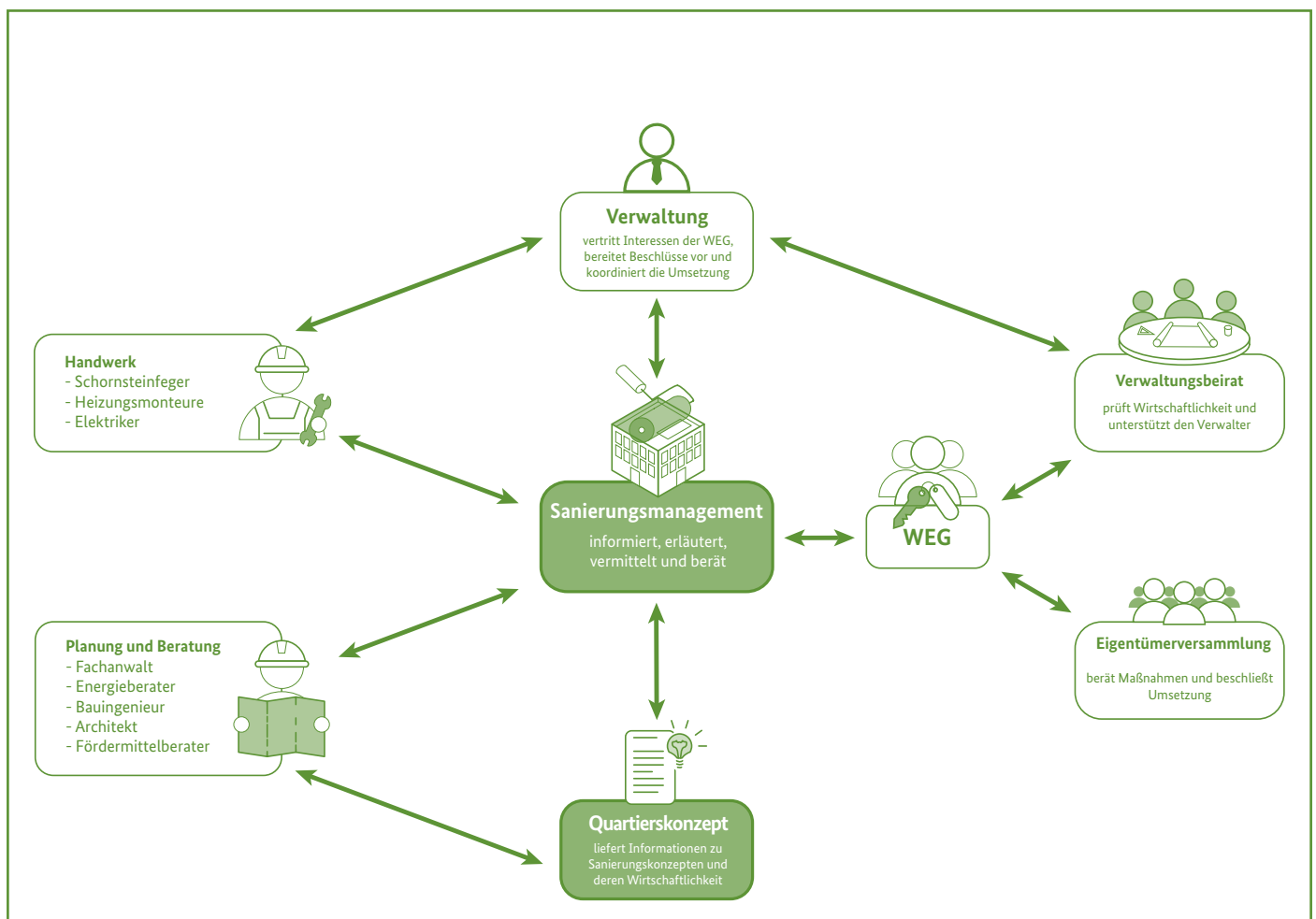
Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter.

Das Integrierte Quartierskonzept als Chance

Ein Integriertes Quartierskonzept, das mit dem KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ gefördert wird, kann wichtige Anregungen für die energetische Modernisierung und Ertüchtigung von Wohnanlagen im Besitz von WEGs liefern. Ein in diesem Zusammenhang ausgearbeitetes Sanierungskonzept kann als Entscheidungshilfe für WEGs dienen. Das Konzept bietet einen Überblick zur sozialen und städtebaulichen Situation und zu energetischen Entwicklungspotenzialen des Quartiers und der einzelnen Wohnanlagen. Es dient dazu, Maßnahmen zu benennen und Empfehlungen zur aktiven Umsetzung zu geben. Für die im Quartier befindlichen Gebäudetypen können im Integrierten Quartierskonzept bereits Machbarkeitsstudien die Wirtschaftlichkeit von Einzelmaßnahmen der energetischen Sanierung belegen.

Rahmensetzungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG)

Das neue WEMoG aus dem Jahr 2020 unterscheidet hinsichtlich der energetischen Modernisierung nicht mehr zwischen einzelnen Modernisierungsstufen. Bei Maßnahmen der substanziellen Erneuerung der Wohnanlage ist zu unterscheiden zwischen notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, die die Hausverwaltung in eigener Regie und Verantwortung umsetzen kann, und Modernisierungsmaßnahmen, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung erfordern. Im Zuge der Vorbereitung einer Beschlussfassung zu Modernisierungsmaßnahmen sind diese so darzustellen, dass die Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum transparent werden. Die Abgrenzung zu „baulichen Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten“ (§ 20 Abs. 4 WEMoG) ist gesondert darzustellen und der WEG zur Abstimmung vorzulegen.



Zusammenarbeit mit Wohnungseigentümergeinschaften in der Energetischen Stadtsanierung

Die Stärkung der Rolle der WEG

In der Vergangenheit bestand oft Unklarheit darin, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind. Dazu hat der Gesetzgeber bestimmt, dass nunmehr die Gemeinschaft der Eigentümer der verantwortliche Träger der gesamten Verwaltung ist. Nachgeordnet handeln ihre Organe (Eigentümerversammlung) als Willensbildungsorgan bzw. als Vertretungsorgan (Verwalter). Damit wird der Gemeinschaftssinn einer Wohnungseigentümergeinschaft auch im Sinne des gemeinschaftlichen Handelns präzise bestimmt.

Die Aufgaben der Wohnungseigentümerversammlung

Geändert haben sich durch das WEMoG die Regeln zur Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung. Künftig ist jede Versammlung beschlussfähig und zwar unabhängig von der Zahl der anwesenden Personen. Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen [vgl. 20 Abs. 1 WEMoG] am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht. Diese sind künftig mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt. Im Falle eines nicht einstimmig gefassten Beschlusses ist von der Eigentümerversammlung darauf zu achten, dass die energetische Modernisierung – verstanden als „grundlegende Umgestaltung“ – von den Eigentümern zu finanzieren ist, die mit einfacher Mehrheit in der WEG-Versammlung für diese Maßnahme gestimmt haben. Alle anderen Eigentümer, die mit „nein“ gestimmt haben, können nicht zur Finanzierung der Maßnahme herangezogen werden. Wird aber der Beschluss zur energetischen Modernisierung mit dreiviertel Mehrheit der Eigentümer beschlossen, sind auch die Eigentümer, die mit der Beschlussfassung nicht einverstanden sind, dennoch zur anteiligen Finanzierung der Gesamtmaßnahme verpflichtet. Voraussetzung ist, dass die Gesamtmaßnahme in einem überschaubaren Amortisationszeitraum – in der Literatur wird von zehn Jahren gesprochen [DVIV, Haus und Grund, 2020] – wirtschaftlich darstellbar und damit nicht unverhältnismäßig ist. Durch diese Einschränkung sollen einzelne Eigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden.

Die Aufwertung des Verwaltungsbeirats

In den Regelungen zum Verwaltungsbeirat können nach der Gesetzesreform die Wohnungseigentümer die Zahl der Beiratsmitglieder künftig flexibel durch Beschluss festlegen. Die bislang in § 29 Abs. 1 WEG enthaltene Festlegung auf drei Beiratsmitglieder entfällt. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich unentgeltlich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt [§ 29 Abs. 3 WEMoG]. Der Verwaltungsbeirat bekommt als Aufgabengebiet in § 29 Abs. 2 WEMoG ausdrücklich die Überwachung des Verwalters zugewiesen.

Die Stärkung der Hausverwaltung

Eine wichtige Voraussetzung für die Planung und Umsetzung energetischer Sanierungskonzepte sind qualifizierte und professionelle Immobilienverwaltungen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung haben sie langfristig und vorausschauend Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zu planen. Entsprechende Regelungen sind im Verwaltungsvertrag zu vereinbaren. Hausverwaltungen können entscheidende Sanierungsprozesse in einer WEG anstoßen. Sie informieren und beraten ihre Eigentümer über notwendige Instandhaltungen sowie energetische Sanierungen und koordinieren die in WEGs oft langwierigen Abstimmungsverfahren. Zudem weisen sie auf gesetzliche Vorgaben sowie Förderungs- und Finanzierungsoptionen hin. Während der Baumaßnahmen sind sie Ansprechpartner für Energieberater, Architekten, Ingenieure sowie Handwerksfirmen vom Baubeginn bis zur Abnahme. Die Hausverwaltungen sind angehalten, qualifizierte Berater hinzuzuziehen, um tragfähige und rechtssichere Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu erreichen. Relevante Akteure sind Energieeffizienzberater oder auch Akteure im Rahmen der Energetischen Stadtsanierung – wenn das Objekt der WEG in einem durch das KfW-Programm 432 begleiteten Quartier liegt.

Die gesetzlichen Befugnisse der Hausverwaltungen haben sich geändert. Während Hausverwaltungen bisher vieles erst dann erledigen durften, wenn sie zuvor von den Eigentümern per Beschluss dazu ermächtigt wurden, dürfen sie jetzt grundsätzlich ohne vorherigen Beschluss handeln. Diese Maßnahmen müssen eine „untergeordnete Bedeutung“ haben und nicht zu „erheblichen Verpflichtungen“ führen [§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEMoG]. Im Gegenzug wurden die Rechte der Wohnungseigentümer erweitert, indem z. B. das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen im Gesetz festgeschrieben wurde [§ 18 Abs. 4 WEMoG]. Darüber hinaus ist ein jährlicher Vermögensbericht des Verwalters vorzulegen, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft gibt [§ 28 WEMoG].

Im Streitfalle können sich WEGs künftig einfacher von einem Verwalter trennen, wenn die Verwaltungsarbeit nicht zur Zufriedenheit der Eigentümergemeinschaft durchgeführt wird. Die Abberufung des Verwalters ist nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen, dann endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung der Verwaltervertrag [§ 26 Abs. 3 WEMoG].

Mieterrechte und -pflichten bleiben erhalten

Sind Mietwohnungen von einer Gebäudesanierung in Hand einer WEG betroffen, greift das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in Bezug auf die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme. Der Wohnungseigentümer als Vermieter hat die Baumaßnahmen der Modernisierung gegenüber seinem Mieter drei Monate vor

Baubeginn anzukündigen [§ 555c BGB]. Damit wird dem Mieter Zeit gegeben, die Ankündigung zu überprüfen und sich auf die Bauarbeiten vorzubereiten. In der Ankündigung der energetischen Modernisierungsarbeiten muss der Vermieter folgende Angaben machen [§ 555c BGB]:

- Art und Umfang der Modernisierungsarbeiten,
- Zeitraum der Ausführung und
- Informationen über die zu erwartende Mieterhöhung oder Änderungen der Betriebskosten.

Die Kosten der Sanierung sind nachvollziehbar aufzuschlüsseln und dem Mieter auf Nachfrage ebenfalls vorzulegen. Umlagefähig sind nur Sanierungskosten, die direkt dem Wohnungsmieter zugutekommen.

Acht Prozent der umlagefähigen Sanierungskosten sind als Mieterhöhung zulässig [§ 559 Abs. 1 BGB]. Zu bedenken ist, dass in die Modernisierung eingebrachte öffentliche Tilgungszuschüsse (z. B. der KfW) nicht umlagefähig sind. Für die Umlage von Modernisierungskosten besteht eine Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren; sofern die Miete unterhalb von sieben Euro pro Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur zwei Euro innerhalb von sechs Jahren steigen [§ 559 Abs. 3a BGB].

Sobald der Mieter die Ankündigung erhalten hat, hat er ein außerordentliches Kündigungsrecht zum übernächsten Monat [§ 555e BGB].

Planung und Umsetzung energetischer Maßnahmen: Entscheidungswege in WEGs

Erste Grundlagen mit dem Integrierten Quartierskonzept liefern

Im integrierten Quartierskonzept können unter Gesichtspunkten der Effizienzsteigerung und Energieeinsparung wirtschaftlich interessante Strategien für die energetische Sanierung der Gebäude entwickelt werden. Machbarkeitsstudien können die einzelnen Objekte in den Blick nehmen und auch WEG-übergreifende, quartierdienliche Sanierungsansätze alternativ aufzeigen. Über das Quartierskonzept kann die Abwägung von Vor- und Nachteilen nachvollziehbar dargestellt werden. Frühzeitiger Kontakt der Konzeptersteller mit der WEG – beispielsweise in einer Eigentümerversammlung – trägt dazu bei, Vertrauen aufzubauen. Neben einer Vermittlung der Vor- und Nachteile der anvisierten Maßnahmen sollten auch Fördermöglichkeiten transparent aufgezeigt werden.

Selbstverständlich ist es auch möglich, diese Schritte erst im Rahmen des Sanierungsmanagements zu gehen. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass eine Machbarkeitsstudie vermutlich eher eine gebäudebezogene Perspektive betrachtet – anders als das Integrierte Quartierskonzept, mit dem auch das Umfeld in den Blick genommen wird. Gleichzeitig kann das Jahr für die Konzepterstellung genutzt werden, um die WEG zu begleiten. Generell ist zu berücksichtigen, dass Abstimmungsprozesse in WEGs häufig sehr zeitaufwändig sind, nicht zuletzt, weil die Eigentümerversammlung nur jährlich tagt.

Eigentümergeinschaft in die Zielbestimmung einbinden

Ist die grundsätzliche Bereitschaft, sich auf ein energetisches Sanierungskonzept einzulassen, sichergestellt, sollten betroffene WEGs in die weitere Phase der Konzeptentwicklung eingebunden werden. In gesonderten Eigentümerversammlungen kommt es darauf an, Einvernehmen über die Ziele der Gebäudesanierung zu erreichen.

Potenziale der energetischen Sanierung differenziert aufzeigen

Sowohl individuelle Sanierungsfahrpläne für einzelne Gebäudetypen als auch gebäudeübergreifende Wärmeversorgungskonzepte, die mit dem Integrierten Quartierskonzept ausgearbeitet werden, können für WEGs interessant sein. In Kooperation von Kommune, beauftragten Gutachtern, Energieeffizienzberatern und Eigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen können die für die jeweilige Situation relevanten Bausteine einer energetischen Modernisierung ausgearbeitet werden. Diese Bausteine reichen von der umfassenden Modernisierung bis zu privilegierten (s.u.) Einzelmaßnahmen. Im Kontext der Erstellung des Integrierten Quartierskonzepts lassen sich alternative Szenarien vergleichend gegenüberstellen, Machbarkeitsstudien ausarbeiten und Fördermöglichkeiten auf Basis der vereinbarten Entwicklungsziele aufzeigen.

Möglichkeiten und Grenzen der Beschlussfassung für bauliche Veränderungen nach WEMoG beachten

Nach § 20 Abs. 4 WEMoG dürfen bauliche Veränderungen nicht beschlossen und können nicht verlangt werden, wenn sie zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen oder einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen.

Um die Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, erhält nach § 20 Abs. 2 WEMoG jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie Zugang zu einem schnellen Internetanschluss zu gestatten. Den Beschluss zu dieser privilegierten Umsetzung von Einzelmaßnahmen hat die Eigentümerversammlung zu treffen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Energetische Modernisierung nach den Regeln der Objektplanung umsetzen

Nach Beschluss der Eigentümerversammlung können Energieeffizienzberater, Architekten und weitere Fachleute mit der Planung der energetischen Modernisierung beginnen. Anschließend erfolgen die erforderlichen Schritte der baulichen Umsetzung, die in der Regel von der jeweiligen Hausverwaltung an Planungs- und Bauexperten zwecks Durchführungsbegleitung und Überwachung vergeben werden:

- Ausführungsplanung: Leistungen, Angebote, Kosten
- Umsetzungsbeschluss durch die Eigentümergemeinschaft
- Durchführung und Abrechnung

Förderangebote (Auswahl)

Förderangebote als Anreiz zur Belebung der Modernisierungstätigkeit in WEGs werden in der jeweiligen Wohnraumförderung der Länder in unterschiedlicher Intensität verankert. An dieser Stelle wird auf spezifische Initiativen einzelner Bundesländer hingewiesen. (letzter Zugriff: 04.02.2022)

Landesförderung Niedersachsen

Über die Landesbürgerschaft WEG werden energetische Modernisierungen (z. B. Heiztechnik, Wärmedämmung, Erneuerbare Energien), altersgerechter und barriere-reduzierter Umbau sowie allgemeine Modernisierungsmaßnahmen zu max. 25.000 Euro je Wohneinheit gefördert.



[www.nbank.de/Privatpersonen/
Wohnraum/Landesbürgerschaft-WEG](http://www.nbank.de/Privatpersonen/Wohnraum/Landesbürgerschaft-WEG)

Landesförderung Schleswig-Holstein

IB.SH WEGfinanz kombiniert Fördermittel der KfW und der IB.SH für Kleinstdarlehen ab 5.000 Euro für Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben. Der Anreiz besteht darin, dass jedes WEG-Mitglied ausschließlich für das eigene Darlehen haftet.



www.ib-sh.de/produkt/ibsh-wegfinanz/

Landesförderung Bayern

Mit dem WEG-Modernisierungsprogramm der BayernLabo können energetische Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung sowie Maßnahmen zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung des Gemeinschaftseigentums bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten gefördert werden. Für die energieeffiziente Sanierung gelten die technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms.



[bayernlabo.de/weg-
modernisierungsprogramm/](http://bayernlabo.de/weg-modernisierungsprogramm/)



Praxisbeispiel: München Neuaubing-Westkreuz

Erfolgreiche Modernisierung durch umfangreiche Begleitung

Ausgangssituation

Zahlreiche Gebäude der Münchener Großwohnsiedlung Neuaubing-Westkreuz sind in privater Hand. Die Mehrfamilienhäuser der 1960er Jahre weisen teilweise erheblichen Investitionsbedarf auf. Die Altersstruktur der Bewohner sowie der WEG-Eigentümer ist fortgeschritten.

Handlungsgrundlage für eine sozial ausgewogene energiegerechte Stadtentwicklung ist das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Neuaubing-Westkreuz (ISEK Neuaubing-Westkreuz) mit den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen sowie einem eigenen „Energieleitplan“. Mit der Energetischen Stadtsanierung, der Ausweisung des Sanierungsgebiets Neuaubing-Westkreuz sowie dem Programm „Smarter Together“ (2016–2021) konnten bereits zahlreiche Umsetzungserfolge erzielt werden. Begleitet wird der Prozess von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), die mit dem „Sanierungsmanagement Energie und Beratungsarbeit“ von der Landeshauptstadt München beauftragt wurde. Gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden zukunftsweisende Lösungswege für die Gebietsentwicklung verfolgt (z. B. energetische Gebäudesanierung, Umstellung der Fernwärme auf Power-to-Heat, Transformation des Verkehrs hin zu einer nachhaltigen Mobilität).

Herausforderungen und Erfolge der WEG-Sanierungen

Eine der ersten umfänglichen energetischen Sanierungen im WEG-Bestand im Quartier Neuaubing-Westkreuz wurde dadurch eingeleitet, dass sich die Asbestverkleidung eines Wohngebäudes löste. Da eine Reparatur nicht möglich war, sondern die Sanierung der Außenwand notwendig wurde, lag es nahe auch energetische Verbesserungen anzustreben. Nachdem diese erste Sanierung in der Radolfzeller Straße erfolgreich verlaufen war, wuchs das Interesse für die energetische Sanierung der Gebäude auch in anderen WEGs.

In einem Areal konnten drei WEGs mit 330 Wohneinheiten im Besitz von rund 300 Eigentümern saniert werden. Die Sanierungskosten sind bei solch großen Gebäuden nicht unerheblich. Mit Blick auf die Finanzwilligkeit und Finanzstärke der Eigentümer ist Fingerspitzengefühl in der Beratung notwendig. Mit der energetischen Sanierung inkl. Geothermie-Fernwärme und Photovoltaik ist es gelungen, ein nahezu klimaneutrales Areal zu schaffen.

Im Bereich der Gebäudesanierung konnten bereits zahlreiche Umsetzungserfolge erreicht werden: Im Zeitraum 2014 bis 2020 wurden rund 91.500 m² Wohnfläche im WEG-Bestand energetisch saniert. Nach Berechnungen der MGS wurde die energetische Sanierungsrate bezogen auf den KfW-Effizienzhausstandard 100 von 2014 bis 2020 von 1 % auf 3,6 % gesteigert. Die Zahl der Heizungssanierungen nahm deutlich zu. Die Fernwärmeanschlussquote erhöhte sich um 2,1 %.

Die Schlüssel zum Erfolg

Mit dem kostenlosen Gebäudeenergiecheck wird die erste Hürde bei WEG-Sanierungen in Neuaubing-Westkreuz genommen. Dadurch, dass der Energiecheck von der Landeshauptstadt München zu 100 % gefördert wird, ist keine Eigentümerversammlung zur Kostenfreigabe für den Gebäudeenergiecheck erforderlich. Ziel der Förderung des Gebäudeenergiechecks ist, dass die Gebäudehülle und die Heiztechnik den KfW-Effizienzhausstandard 100 erreichen. Der Weg dorthin wird in unterschiedlichen Sanierungsvarianten dargelegt. Es hat sich als hilfreich für die Vermittlung an die Eigentümer erwiesen, dass der Bericht zum Gebäudecheck mit ca. 30 Seiten schlank gehalten wird und verständlich aufbereitet ist.

Die Kommunikation mit den WEGs erstreckt sich in der Regel über zwei bis drei Jahre. Dabei bespricht die MGS alle Verfahrensschritte und inhaltlichen Anforderungen immer im Vorfeld mit den Hausverwaltern und den Beiräten. Anschließend gehen sie gemeinsam in die WEG-Versammlungen. Beispielsweise werden in den WEG-Versammlungen die drei Sanierungsvarianten aus dem Gebäudeenergiecheck vorgestellt. Anschließend haben die WEG-Eigentümer die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen. Raum für Verständnisfragen, die Äußerung von Vorbehalten etc. ist nicht nur im Rahmen der WEG-Versammlung, sondern auch in Einzelgesprächen im Stadtteilbüro gegeben.

Die Erfahrung mit den großen WEG-Immobilien in München hat zeigt, dass bis zu 15 Beratungstermine notwendig werden können, bis die WEG-Sanierung abgeschlossen ist. Auch bei den Beratungen bis hin zu Einzelgesprächen durch das Sanierungsmanagement der MGS fallen den WEG-Eigentümern keine Kosten an.

Für eine rechtssichere Abwicklung ist bei den WEG-Versammlungen meist eine Rechtsanwältin anwesend. Sie achtet beispielsweise darauf, dass es nicht zu Verfahrensfehlern bei Abstimmungen o. ä. kommt. Darüber hinaus hat sie gemeinsam mit der MGS ein intern verwendetes „Handbuch für energetische Sanierungsmaßnahmen einer WEG“ erarbeitet. Dieses Handbuch wird derzeit an das neue WEG-Recht angepasst. Neben juristischen Fragestellungen befasst sich das Handbuch auch mit den Rahmenbedingungen der Städtebauförderung sowie Herausforderungen der Kommunikation mit Eigentümern und ist ein hilfreicher Leitfaden für die Praxis.

Auch die Kombination von Fördermitteln ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Da immer der KfW-Effizienzhausstandard 100 (oder besser) angestrebt wird, kann in der Regel eine KfW-Förderung in Anspruch genommen werden. Von der Landeshauptstadt München wird eine zusätzliche Förderung angeboten. Bereits durch die Kombination dieser beiden Förderangebote konnten bei den Beispielen 45 % bis 50 % der Sanierungskosten gedeckt werden. (Bei der ersten Sanierung in der Radolfzeller Straße lag der Förderanteil durch Fördermittel aus dem Programm „Smarter Together“ sogar noch höher.)

Darüber hinaus bietet die Bayrische Landesbank LaBo ein WEG-Modernisierungsprogramm an. Dieses vergibt nicht nur zinsgünstige Kredite, sondern übernimmt auch das Haftungsrisiko für Maßnahmen, die mit KfW-Mitteln kombiniert werden. Dadurch führen finanzschwache WEG-Mitglieder nicht zum Abbruch des Sanierungsverfahrens.

Die positiven Erfahrungen, die WEG-Eigentümer mit dem Beratungsprozess sowie den daraus folgenden Sanierungserfolgen haben, tragen schlussendlich auch zum Erfolg in Neuaubing-Westkreuz bei. Klagen gegen die Sanierungsvorhaben blieben bisher aus. Vielmehr gibt es ein positives Weitererzählen zwischen den einzelnen WEG-Gebäuden.



Praxisbeispiel: Kiel Olympiazentrum

Wohnungseigentümergeinschaften in Großwohnsiedlungen – Wohnungseigentümer überzeugen und Mehrheitsbeschlüsse fehlerfrei vorbereiten

Die Ausgangssituation

Schilksee ist ein Stadtteil der Landeshauptstadt Kiel, der 1972 mit der Ausrichtung der olympischen Segelwettbewerbe und dem dazu umgesetzten Bau des Olympiazentrums einen zentralen Entwicklungsimpuls erhielt. Nicht zuletzt, weil das WEG-Recht nur wenig Veränderungen zulässt wurde das Olympiazentrum seither wenig umgestaltet und modernisiert. Die Architektur präsentiert sich praktisch im Originalzustand und damit in einer denkwürdigen Parallelität zum Urheberrecht des Architekten. Im Integrierten Quartierskonzept wurde untersucht, wie das Olympiaquartier gleichwohl saniert und energetisch optimiert werden kann. Beauftragt wurde das Konzept von der Stadt Kiel, die den gesamten Gebäudesockel mit Bootshallen, Schwimmbad, Leistungszentrum etc. im Besitz hat.

Energetisches Quartierskonzept als Basis

Das Integrierte Quartierskonzept wurde Anfang 2019 fertiggestellt und bezieht sich auf das gesamte Olympiazentrum. In mehreren Gebäudekomplexen befinden sich dort rund 800 Wohneinheiten im Besitz unterschiedlicher WEGs. Die hohe Zahl der privaten Eigentümer stellt für die Umsetzung der energetischen Sanierungsziele eine besondere Herausforderung dar. Die grundsätzliche Möglichkeit der energetischen Sanierung wurde gutachterlich am Beispiel einer Wohnanlage überprüft. Die Voraussetzungen für eine klimaschonende energetische Sanierung sind gut. Nicht zuletzt, weil das Olympiazentrum mit den Wohnungen seit Jahren von einem Biogas-Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt wird. Für das BHKW wurde nach europaweiter Ausschreibung die EAM (ehemals Tochter der E.ON, jetzt rekommunalisiert) als neuer Energieversorger gefunden, die von der Landeshauptstadt Kiel auf die Einhaltung der Klimaschutzziele in der Wärmeplanung verpflichtet wurde.

Im Gutachten wurde für eine exemplarisch ausgewählte Wohnanlage, im Vergleich unterschiedlicher Varianten, der KfW-Effizienzhausstandard 70 als wirtschaftlich sinnvolle Lösung ausgewiesen. Er ermöglicht eine Reduktion des Endenergiebedarfs um fast die Hälfte. Obwohl diese Variante die höchste absolute Investitionssumme ausweist, zeigte sie sich, bezogen auf die monatliche Belastung der Eigentümer sowie auf die Restschuld nach zehn Jahren, als wirtschaftlich attraktivste Variante.

Formfehler verhindert Umsetzung von WEG-Mehrheitsbeschluss

Das Energiekonzept wurde der WEG vorgestellt und ein mehrheitlicher Beschluss zur Umsetzung gefasst. Allerdings wurden die gefassten Beschlüsse für die energetische Sanierung von Mitgliedern der WEG aufgrund der hohen Investitionen und Zweifeln an der Umsetzung in Frage gestellt und sie klagten. Das Gericht hat den Klägern in zwei Punkten Recht gegeben, die nicht den Inhalt, sondern den formalen Rahmen der Beschlussfassung betreffen:

1. Die Beschlussfassung zur energetischen Sanierung stand in der Einladung nicht auf der Tagesordnung, so dass die Eigentümer keine Möglichkeit zur ausführlichen Vorbereitung auf dieses wichtige Thema hatten.
2. Die Stadt Kiel hat ein Gutachten im Rahmen des Integrierten Quartierskonzepts kostenlos vorgelegt und damit den Eigentümern die Möglichkeit genommen, sich für einen Gutachter (in einer Auswahl aus i. d. R. drei vergleichenden Angeboten) frei zu entscheiden.

Auch wenn das Gericht die grundsätzliche Sinnhaftigkeit einer energetischen Sanierung nicht in Frage gestellt hat, war der Beschluss nichtig. Dieser Fehler führte auch dazu, dass die Hausverwaltung der WEG gewechselt wurde. Gegenwärtig wird im Auftrag der WEG ein weiteres Gutachten erstellt, das mit geringeren Investitionskosten die notwendige Erneuerung der Anlage vorschlägt, ohne energiepolitische Ziele vollständig aufzugeben. Angestrebt wird durch den neuen Verwalter ein förmlich korrekter Mehrheitsbeschluss der WEG, der den Startschuss für die dringend erforderliche Sanierung der Wohnanlage geben soll. Damit soll auch die Spaltung der Gemeinschaft in Befürworter energetischer Maßnahmen und Gegner beendet werden.

Ein Sanierungsmanagement soll in den folgenden Jahren die energetische Sanierung der Gesamtanlage begleiten. Eine Aufgabe wird es sein, weitere WEGs anknüpfend an das energetische Quartierskonzept durch Information und Beratung für energetische Modernisierungsmaßnahmen zu gewinnen. Auch energetische Maßnahmen an den Gebäudekomplexen im städtischen Besitz sind zu koordinieren. So soll zum Beispiel die kommunale Schwimmhalle eine bundesweit vorbildliche meerwasserversorgte Wärmepumpe erhalten.

Weiterführende Informationen

Literatur, Studien und Praxisleitfäden

- BMJ (Hrsg.): Die Wohnungseigentümerversammlung – Informationsbroschüre, 2021:
www.bmjbv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/WEG-Reform_Informationenbroschuere_Wohnungseigentuemerversammlung.pdf?__blob=publicationFile&v=17 (letzter Aufruf 04.02.2022)
- Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) (Hrsg.): „Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften – Studienauswertung und Ergebnisse einer empirischen Online-Befragung unter Eigentümer*innen und Hausverwaltungen“, 2020:
www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/2020/Energetische_Sanierung_Wohnungseigentuemergemeinschaften.pdf (letzter Aufruf 04.02.2022)
- Deutscher Bundestag, Drucksache 19/22634: „Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz“, 2020:
<https://dserver.bundestag.de/btd/19/226/1922634.pdf> (letzter Aufruf 04.02.2022)
- Institut Wohnen und Umwelt (IWU): „Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016 – Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand“, 2018: www.iwu.de/fileadmin/publikationen/gebaeudebestand/2018_IWU_CischinskyEtDiefenbach_Datenerhebung-Wohngebäudebestand-2016.pdf (letzter Aufruf 04.02.2022)
- Die Wohneigentümer e. V. (Hrsg.): „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer – Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragrafen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen“, 2017:
www.wohnen-im-eigentum.de/shop/ratgeber/der-modernisierungs-knigge-fuer-wohnungseigentuemergemeinschaften (letzter Aufruf 04.02.2022)
- BMWI (Hrsg.): „Energetisch und altersgerecht sanieren – Ein Ratgeber für Wohnungseigentümergeinschaften“, 2014:
www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energetisch-und-altersgerecht-sanieren.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (letzter Aufruf 04.02.2022)

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

Redaktion

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Fachliche Beratung

Begleitforschung Energetische Stadtsanierung
Urbanizers – Büro für städtische Konzepte
plan zwei – Stadtplanung und Architektur
KEEA – Klima- und Energieeffizienz Agentur

Bildquellen

Foto S. 1: plan zwei
Foto S. 11: plan zwei
Grafik S. 5: plan zwei
Foto S. 13: Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Stand

Februar 2022

Download

www.energetische-stadtsanierung.info/infothek/arbeitshilfen/

Haftungsausschluss

Formulierungen und Hinweise in dieser Arbeitshilfe dienen ausschließlich der Information. Sie erfolgen ohne Gewähr. Dies gilt insbesondere für Inhalte, die auf rechtliche und steuerliche Aspekte hinweisen. Diese ersetzen an keiner Stelle eine individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung. Dies gilt insbesondere für Besonderheiten des Einzelfalles.