

# W·I·R

Energetische  
Sanierungsmaßnahmen  
auf Sicht planen!

Cathrin Fuhrländer  
06.12.2025

# Immer diese Eigentümer...

Fall:

Eigentümer E stellt zwei Tage vor der Versendung der Einladung zur ordentlichen Versammlung den Antrag, über eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zu beschließen. E meint, man müsse doch ebenfalls einen Beitrag zur Klimaverbesserung leisten.

V tobt.

Muss er was tun?

# Anträge von Eigentümern

LG Hamburg v. 13.7.2022 – 318 T 16/22

Beantragt ein Wohnungseigentümer die Aufnahme eines Antrages auf die Tagesordnung einer Versammlung, hat der Einladende (Verwalter) grundsätzlich kein Recht den gewünschten TOP auf Notwendigkeit/ Richtigkeit/ Sachlichkeit zu prüfen. Der in Aussicht genommene Beschluss darf aber nicht von vornherein rechtswidrig und also unter allen Umständen anfechtbar sein.

- Verwalter ist gehalten, Anträge aufzunehmen und im Bedarfsfalle auf eine ordnungsmäßige Beschlussfassung hinzuwirken (sehr eingeschränktes Prüfungsrecht)

Auch Aufnahme wiederholter Anträge von Eigentümern

# Anträge von Eigentümern

LG München I v. 16.05.2011 – 1 S 5166/11

Ein Miteigentümer hat einen Anspruch (gegen den Verwalter) auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in die Einladung für die nächste Eigentümerversammlung, wenn dessen Behandlung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, weil sachliche Gründe für eine Erörterung und Beschlussfassung sprechen.

Der Anspruch entfällt, wenn die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 WEG nicht mehr gewahrt werden kann und auf diese Frist auch nicht ausnahmsweise verzichtet werden kann.

# Anträge von Eigentümern

- Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung richtet sich gegen die GdWE, § 18 Abs. 2 WEG
- Einberufung zur Versammlung und Ankündigung der Tagesordnungspunkte obliegt Verwalter, §§ 23 Abs. 2, 24 Abs. 1 WEG
- Verwalter hat nur ein eingeschränktes Prüfungsrecht hinsichtlich der eingereichten Anträge
- Es obliegt den Eigentümern, hierüber zu befinden
- Ladungsfrist von drei Wochen beachtlich, § 24 Abs. 4 S. 2 WEG

# Anträge von Eigentümern

1. Erfolgt der Antrag vor Versenden der Ladung ist er aufzunehmen
2. Erfolgt der Antrag nach Versenden der Ladung, aber vor Ablauf der Ladungsfrist, ist die Tagesordnung zu ergänzen
3. Erfolgt der Antrag nach Ablauf der Ladungsfrist
  - Liegt ein Fall der Dringlichkeit vor, der Unterschreitung rechtfertigt?
  - Andernfalls Hinweis an den Eigentümer, Berücksichtigung auf der nächsten Versammlung

# Vorbereitung und Information

Fall:

Eigentümer E begehrt nun auch noch die Errichtung einer Ladestation auf seinem Stellplatz. Der Verwalter möge bitte alles, nebst erforderlicher Unterlagen, vorbereiten.

V tobt erneut.

Muss er was tun?

# Vorbereitung und Informationen

LG Itzehoe v. 04.03.22 – 11 S 37/20

Bei tragenden Wänden, die im Gemeinschaftseigentum stehen, ist ein Nachteil iSv. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG dann nicht anzunehmen, wenn es sich bei der baulichen Maßnahme um keinen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Gebäudes handelt und hiermit insbesondere keine Nachteile für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen werden.

1. Dass die maßgeblichen Voraussetzungen vorliegen, muss bereits zum Zeitpunkt eine Beschlussfassung bzw. der begehrten Beschlussersetzung durch ein Gericht hinreichend absehbar sein. Der bauwillige Eigentümer muss deshalb bereits im Vorfeld durch Vorlage von entsprechenden Gutachten den Nachweis erbringen, dass mit der beabsichtigten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind.

# Vorbereitung und Informationen

BGH v, 14.02.2025 – V ZR 86/24

Wird mit der Beschlussersetzungsklage die Gestattung einer Maßnahme nach § 20 Abs. 3 WEG verlangt, genügt es für die Vorbefassung, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die Beschlussfassung verlangt hat, wie er sie in der Folge von dem Gericht ersetzt verlangt. Die Zulässigkeit der Klage hängt nicht davon ab, dass der Kläger der Eigentümerversammlung weitere Informationen und Unterlagen vorgelegt hat.

- Ausreichend wäre danach, lediglich ein Beschlussantrag ohne weitergehende Informationen

Bedenklich, da Eigentümer ihr Ermessen nicht ordnungsgemäß ausüben können.

# Vorbereitung und Informationen

## Anträge einzelner Eigentümer

- Antragsteller ist verpflichtet, dem Verwalter alle für den genehmigenden Beschluss erforderlichen Informationen zu liefern
  - Rechtzeitig, um Eigentümer im Vorfeld zu informieren = Ladungsfrist
- Verwalter ist verpflichtet, Eigentümer auf fehlende Informationen hinzuweisen
  - Info-Blatt für häufige Anträge sinnvoll
- Verwalter ist gehalten, auf ordnungsmäßige Beschlussfassung hinzuwirken
  - Anträge müssen dahingehend umformuliert werden

# Energetische Sanierung

Fall:

Die WEG Glückstr. möchte ihre Immobilie sukzessive energetisch sanieren, um den Energiebedarf des Hauses zu verbessern. Langfristig soll auch eine neue Heizung eingeplant werden, die die Anforderungen an das GEG erfüllt.

Der Verwalter solle mal die erforderlichen Beschlüsse vorbereiten und direkt die möglichen Fördermittel klären.

Was muss V tun?



# Vorbereitung und Planung

## 1. Beschlussfassung über

- Beauftragung eines Energieeffizienzexperten mit der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplanes ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de))
- Berücksichtigung möglicher Fördermittel
- Weitere Vorgehensweise auf der nächsten Versammlung



# Vorbereitung und Planung

## 2. Vorbereitung Versammlung

- Zusammenstellung und Übersendung der Informationen
- Einladung des beauftragen Energieberaters für Fragen der Eigentümer
- Abstimmung und Grundlagenbeschluss über die weitere Vorgehensweise
  - Umsetzung einzelner Maßnahmen durch Beauftragung eines Fachplaners und Ausschreibung für die weitere Beschlussfassung
  - Beauftragung eines Fördermittelberaters

# Fördermittel

AG Oberhausen v. 07.07.2013 – 34 C 79/12

Eine Unterstützung der Gemeinschaft bei finanziellen Angelegenheiten unter Ausnutzung von Fördermitteln, Steuervorteilen etc. ist eine Rechtsberatung, die dem WEG-Verwalter nur als Nebenleistung mit der Haus- und Wohnungsverwaltung erlaubt ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG). Die eigentliche Fördermittelberatung ist in § 5 Abs. 2 Nr. 3 RDG selbständig geregelt, so dass der WEG-Verwalter dazu gerade nicht befugt ist.

- Verwalter muss über die Existenz von Fördermitteln informieren und Entscheidung über Beauftragung eines Fördermittelberaters herbeiführen
- Haftung bei eigener, aber fehlerhafter Beratung/Beantragung möglich

**Achtung:** Erst Fördermittelbescheid, dann Beauftragung

# Finanzierung

Fall:

Für die anstehenden Maßnahmen schlägt der Beirat vor, bereits jetzt eine Rücklage zu bilden, um eine spätere Finanzierung sicher zu stellen.

Eigentümer E meint, es kann nur eine Rücklage geben und er würde eh schon so viel zahlen. Eine weitere Rücklage entspräche nicht dem Gesetz.

Richtig?



# Finanzierung der Maßnahme

- Jeder Beschluss über die Durchführung einer Maßnahme muss zugleich die Finanzierung der Maßnahme regeln
- Die Wahl der Finanzierung steht im Ermessen der Gemeinschaft
  - Finanzierung aus laufenden Wirtschaftskosten
  - Finanzierung über die Erhaltungsrücklage
  - Finanzierung über gesondert gebildete Rücklagen
  - Finanzierung über Sonderumlage
  - Finanzierung über die Aufnahme eines Darlehens

# Erhaltungsrücklage

- Zuführung zur Erhaltungsrücklage ist gesetzlich in § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG vorgesehen
- Höhe der Zuführung steht im Ermessen der Eigentümer und richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls
- Kein Rückfahren der Rücklage auf Null, LG Köln v. 24.11.2011 – 29 S 111/11 (sog. „Eiserne Reserve“)
- Entnahme muss Einzahlung entsprechen
  - Finanzierung über die Rücklage ist ausgeschlossen, wenn nicht alle Eigentümer die Kosten einer Maßnahme tragen

# „neue“ Rücklagen

- Beschlusskompetenz gegeben
- Einfache Mehrheit ausreichend
- Höhe der „neuen“ Rücklage richtet sich nach den zu erwartenden Kosten der beabsichtigten Maßnahme
  - An Kostensteigerung denken, daher Aufschlag (ca. 10%)
- Höhe der Zuführung richtet sich nach geplantem Baubeginn der Maßnahme
  - Achtung: Keine Beauftragung ohne Finanzierung, dh. Rücklage muss in der beauftragten Summe bereits angespart sein
  - Umwidmung eines Teilbetrages aus Erhaltungsrücklage möglich

# Sonderumlage

- Ergänzendes Teil des Wirtschaftsplanes zur:
  - Deckung von Liquiditätsengpässen
  - Finanzierungsmittel für Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung
- Höhe und Verteilerschlüssel müssen im Beschluss bestimmt werden
- Ausweis des jeweiligen Anteils str., daher empfehlenswert
- Bestimmung einer Fälligkeit der Sonderumlage nach § 28 Abs. 3 WEG, sonst tritt die Fälligkeit der Sonderumlage mit sofortiger Wirkung ein, § 271 Abs. 1 BGB = Bestimmung einer Fälligkeit erforderlich
- Ratenzahlung möglich und sinnvoll als Zuführung zur Rücklage

# Darlehensaufnahme

- Die Wohnungseigentümer haben die Beschlusskompetenz, über die Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung einer Maßnahme mit einfacher Stimmenmehrheit zu beschließen (BGH v. 25.09.2015 – V ZR 244/14)
- Vertragspartner wird ausschließlich die Gemeinschaft
  - keine individuelle Inanspruchnahme durch die Bank möglich, mit Ausnahme der Außenhaftung im Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß § 9 Abs. 4 S. 1 WEG
  - keine individuelle Absicherung über die einzelnen Wohnungseigentümer (Eintragung von Grundschuld/Vermögensauskunft einzelner Eigentümer)
- Der Verwalter muss zwingend über die Nachschusspflicht der Eigentümer aufklären und dies im Protokoll vermerken

# Vorbereitung und Planung

## 3. Beschlussfassung über Beauftragung

- Übersendung Leistungsverzeichnis/Preisspiegel
  - Übersendung aller Angebote nicht zwingend erforderlich
- Bei verschiedenen Varianten vorgeben, wie die Abstimmung erfolgen soll (BGH v. 18.01.2019 – V ZR 324/17)
- Beauftragung bezugnehmend auf konkretes Angebot
  - Kostenvolumen gesamt festlegen
  - Kostenverteilung/Finanzierung muss beschlossen werden
- **Keine** „Abstimmung mit dem Beirat“
  - Bei fehlende Details/Nachverhandlungen etc. Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG

# Delegation

Fall:

Die WEG beschließt zur Schonung der Liquidität, die Fenster in Abschnitten auszutauschen. Die Eigentümer entscheiden sich für das Angebot der Firma Fenster GmbH. Jedes Jahr sollen so viele Fenster getauscht werden, bis eine Summe von gesamt 20.000 €/Jahr erreicht ist.

Der Verwalter wird nach § 27 Abs. 2 WEG angewiesen, jedes Jahr eine Begehung mit der Firma Fenster GmbH vorzunehmen und in Abstimmung mit dieser die in dem Jahr auszutauschenden Fenster nach Dringlichkeit festzulegen.

Eigentümer E meint, dass dürfe der Verwalter nicht alleine entscheiden.

Zu Recht?

# Delegation

BGH v. 05.07.2024 – V ZR 241/23

- a) Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren.
- b) Im Hinblick auf eine Erhaltungsmaßnahme wird eine Delegation regelmäßig jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn die Wohnungseigentümer selbst die grundlegende Entscheidung über deren Vornahme getroffen haben und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheidet.
- c) Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter setzt nicht voraus, dass in dem Beschluss zugleich ausdrücklich ein für den Verwalter verbindlicher Entscheidungsmaßstab vorgegeben wird.

# Delegation

- Zur Stärkung der Handlungsfähigkeit:
  - Übertragung der Entscheidung über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, insbes. Erhaltungsmaßnahmen
- Delegation muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen
- Selbstorganisationsrecht der Eigentümer begründet weiten Ermessenspielraum
- Grundlegende Entscheidung der Eigentümer erforderlich, Ausführung kann delegiert werden
- Verwalter muss das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten

# Seit dem 17.10.2024: virtuelle Versammlung

## § 23 WEG

(1a) „Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegeben Stimmen beschließen, dass die Versammlung von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und der Rechtsausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.“

- Drei Viertel der auf der Versammlung anwesenden Stimmen
- längsten für drei Jahre
- Entscheidung je Versammlung ob Präsenz/hybrid oder virtuell

# Gesetzesinitiative: virtuelle Versammlung

## § 48 WEG

(6) Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einen einstimmigen Beschluss verzichten. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.“

- Bis einschließlich 2028 eine jährliche Präsenzversammlung
- Verzicht über einstimmigen Beschluss (keine Gegenstimmen)
- Nur Anspruch auf Abhaltung einer Präsenzversammlung, keine Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit der Beschlüsse

# Energetische Sanierung ohne Erhaltungsbedarf

Fall:

Die Wärmeversorgung der WEG Glücksstr. erfolgt über eine Gasheizung. Diese ist zwar in die Jahre gekommen, sodass ein Austausch in den kommenden Jahren zu erwarten steht, derzeit jedoch noch nicht defekt.

Der Beirat möchte gerne jetzt einen Austausch vornehmen und plant mit der Verwaltung zusammen die Umrüstung auf die Versorgung mit einer Wärmepumpe. Hierfür gibt es immerhin derzeit noch erhebliche Förderungen.

Die Verwaltung hat Bedenken, ob es sich hier noch um eine Erhaltungsmaßnahme handelt.

Zu Recht?



# Energetische Sanierung ohne Erhaltungsbedarf

- Kein (oder kein absehbarer) Erhaltungsbedarf = keine Erhaltungsmaßnahme
- Maßnahmen der Modernisierungen nach § 22 Abs. 2 WEG a. F. bedurften der doppelt-qualifizierten Mehrheit und konnten dann mit Kostenlast aller ohne Instandhaltungsbedarf beschlossen werden.
- Seit WEG-Reform nur noch Unterscheidung:
  - Maßnahmen der Erhaltung mit der Kostenfolge § 16 Abs. 2 WEG
  - Maßnahmen ohne Erhaltungsbedarf fallen unter bauliche Veränderungen nach § 20 WEG mit der Kostenfolge § 21 WEG



# Die Kostenfolge, § 21 WEG

- Nur wer „Ja“ sagt, muss die Kosten tragen und darf nutzen, § 21 Abs. 3 WEG
- Ausnahmen:
- Egoistische baul. Veränderung = Kosten trägt Antragssteller, § 21 Abs. 1
- Doppelt-qualifizierte Mehrheit = Kosten trägt die GdWE, § 21 Abs. 2 Nr. 1
- Amortisation = Kosten trägt die GdWE, § 21 Abs. 2 Nr. 2



# Die Kostenfolge, § 21 WEG

## Amortisation

- Entscheidend ist ein Zeitraum von etwa 10 Jahren
  - Noch nicht geklärt: nur bezogen auf die Kosten der „Modernisierung“?
  - Abzug von notwendigen Anteil der Erhaltungskosten
- Übersendung der Berechnung mit der Einladung
- Entscheidend ist Berechnung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung
- Ausdrückliche Beschlussfassung der Kostenverteilung („Kosten alle nach MEA“) aufgrund Amortisation nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG
- Spätere „andere“ Erkenntnis kann die Kostenfolge nicht mehr abändern

# Lösung für den Verwalter

## Lösungsmöglichkeiten:

1. Die Umsetzung des Beschlusses über die bauliche Veränderung steht unter der Bedingung, dass die doppelt-qualifizierte Mehrheit erreicht wird
2. Verwalter wird durch einen vorherigen Geschäftsordnungsbeschluss angewiesen, den Beschluss über die bauliche Veränderung nur positiv zu verkünden, wenn die doppelt-qualifizierte Mehrheit erreicht wird.
3. Beschluss nach § 21 Abs. 5 WEG = Kosten tragen alle und Umsetzung des Beschlusses über bauliche Veränderung steht unter der Bedingung der Bestandskraft des Beschlusses über die Änderung der Kostenverteilung

# Weisung per Geschäftsordnungsbeschluss

AG Köln v. 03.04.23 – 202 C 80/22

„Letztlich dient die Weisung zulässigerweise dem Interesse des Verwalters, für eine von der Gemeinschaft gewünschte Beschlussverkündung trotz bestehender Bedenken gegen das Erreichen der erforderlichen Mehrheit, nicht in Regress genommen zu werden, sondern das Risiko der mit einer Anfechtung verbundenen Kosten auf die Gemeinschaft als entscheidendes Organ zu verlagern.“

**Alles klar, oder?**

