



komplexe  
Snierungsmaßnahme

innerhalb eine  
Wohnungseigentümer-  
gemeinschaft

## Strategische Vorgehensweise für VerwalterInnen



beraten.begleiten.bewerten  
Angelika Majchrzak-Rummel

Rechtsanwältin spezialisiert auf  
Vertrags-, Bau-, Immobilien-, Mietrecht

Beratung und Begleitung von neuen  
Wohn- und Energieprojekten =  
praktische Erfahrungen

Moderatorin für „Systemisches  
Konsensieren“

Angelika  
Majchrzak-Rummel

Weißburger Str. 6 b

91126 Schwabach

Tel. 09122 16900

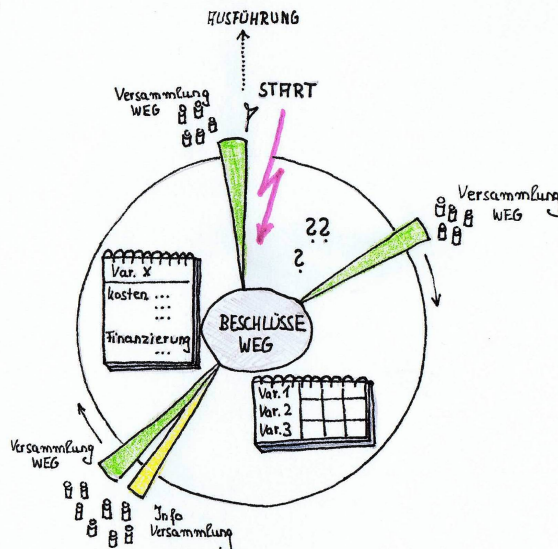
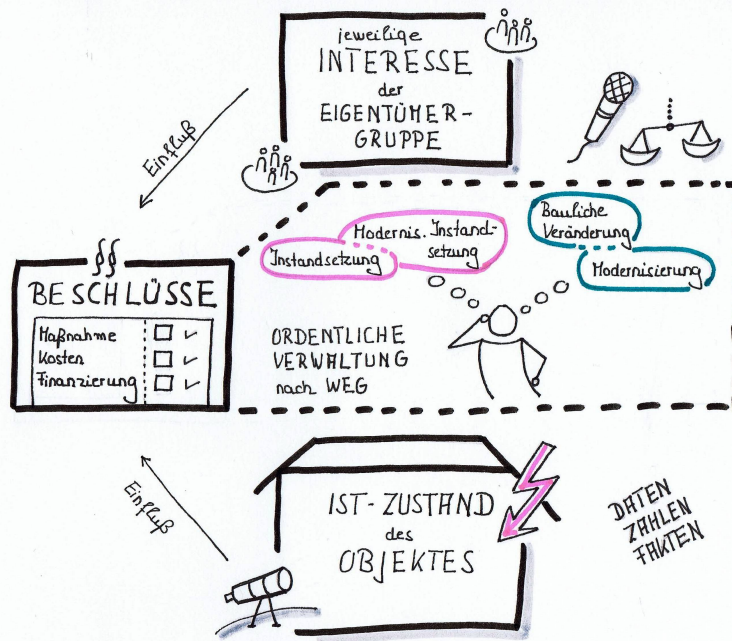
[info@anwalt-in-schwabach.de](mailto:info@anwalt-in-schwabach.de)

Online Meeting möglich



beraten.begleiten.bewerten  
Angelika Majchrzak-Rummel

THEMATISCHER Ablauf



ZEITLICHER Ablauf

# Prozessauslöser

tatsächlicher  
Instandsetzungsbedarf  
am Gemeinschaftseigentum

dringlich ?

planbar ?



Werterhalt der Immobilie

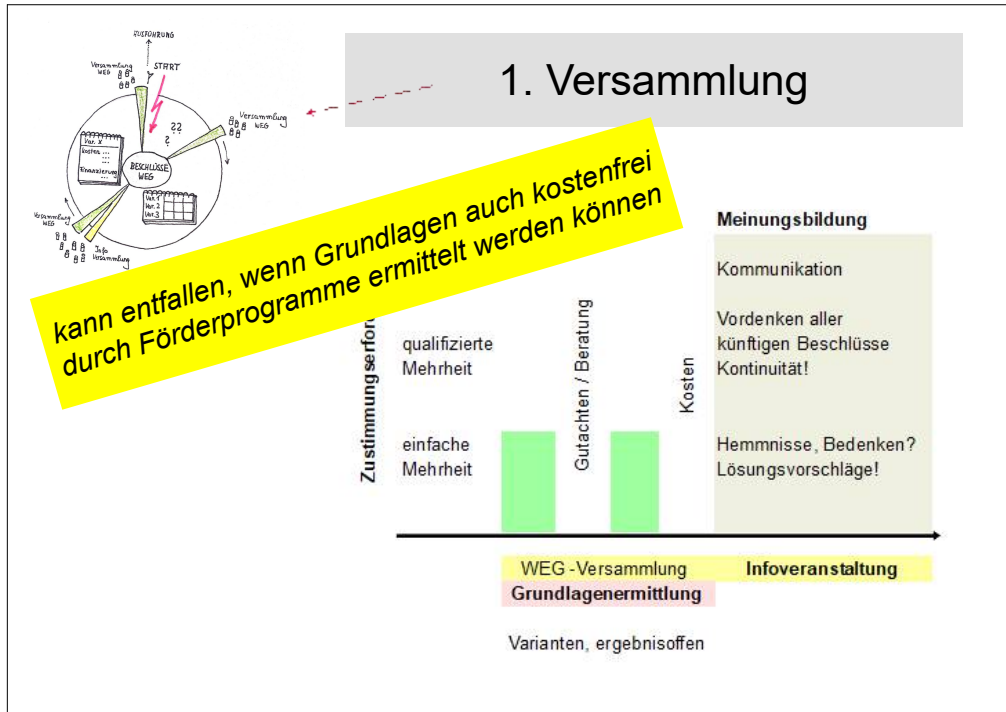
Klimaschutz / Einsparung von  
Ressourcen

Verbesserung Komfort  
Anpassung an aktuellen  
Stand der Technik

Fördermittel möglich ...

## Vorbereitung der 1. Versammlung

- Dringlichkeit ---> Maßnahmen der Verkehrsicherungspflicht, Notmaßnahme
- Team der Akteure planen
- Fördermittel für Beratung oder Grundlagenermittlung
  - Erstberatung durch Bay. Architektenkammer
  - Gebäudemodernisierungs- und EnergieCheck der MGS
  - Förderprogramme der Kommunen



## Beschluss „Grundlagenermittlung“ § 650 p Abs. 2 BGB - nicht HOAI

Der Architekt / Energieberater / N.N. wird beauftragt, den Zustand .... zu bewerten und mögliche Maßnahmen zur (modernisierenden) Instandsetzung **vergleichsweise** zu untersuchen:

Dabei sind für jede Variante folgende Kriterien zu berücksichtigen: geschätzte Investitionskosten, Neben- und Folgekosten, Fördermittel, Einsparung von Endenergie, Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie, Amortisation.

Die Varianten / Handlungsoptionen sind vorab mit der der Hausverwaltung und dem Beirat abzustimmen.

Das Untersuchungsergebnis ist zunächst in einer separaten offenen Informationsveranstaltung den Eigentümern zu präsentieren.

Anregungen der Eigentümer sind zu berücksichtigen.

Das überarbeitete Gutachten ist für die Eigentümerversammlung (geplant ...) in geeigneter Kurzform schriftlich aufzubereiten.

## Juristische Zuordnung

- **Instandhaltung** = pflegende, erhalten und vorsorgende Maßnahme, die dazu dient, den ursprünglichen Zustand aufrechtzuhalten
- **Instandsetzung** = aktive Maßnahme, um den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen

## Juristische Zuordnung

§§ 22 Abs. iVm 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

- **modernisierende Instandsetzung** = ursprünglicher Zustand **darf nicht mehr** hergestellt werden **Var. 1**

--> durch Gutachter / Fachmann absichern



typische Themen:  
Asbest, Brandschutz, EnEV

## Juristische Zuordnung

§§ 22 Abs. iVm 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

- **modernisierende** Instandsetzung **Var. 2**
  - » aktueller Stand der Technik
  - » wenn die Instandhaltung der Maßnahme in jedem Fall ihr Gepräge gibt (z.B. wenn sie mehr als 50% der Gesamtkosten ausmacht)
  - » wenn sich die verhältnismäßig höheren Kosten der energetischen Verbesserung nach ca. 10 Jahren amortisieren
  - » wenn die verhältnismäßig höheren Kosten der Modernisierung zu sonstigen ökonomischen Vorteilen führen (insbesondere durch Fördermittel)
  - » Wohnwertverbesserung für alle

## Konsequenz aus der Zuordnung

- die Instandsetzung / modernisierende Instandsetzung **Var. 1 = Variante 0**  
im Vergleich zu anderen Varianten / „Sowiesokosten“
- Verwalter muss entsprechenden Beschluss für WEG vorbereiten
- Mitwirkungspflicht aller Eigentümer!
- Anspruch auf Durchführung!
- einfache Zustimmungsmehrheit
  
- keine Fördermittel, Kosten trägt Vermieter

## hilfreiche Fragen für sachgerechte Bewertung

*Werden auf Grund der Lebensdauer des Bauteils in absehbarer Zeit weitere Reparaturen anfallen?  
Entstehen durch Einzelmaßnahmen unnötige Kosten gegenüber einer Gesamtlösung?  
Was ist der aktuelle technische Stand?  
Erhöht sich der Wohnwert für alle?  
Fallen sonstige Instandhaltungsmaßnahmen an, die in Wechselwirkung miteinander stehen?  
Gibt es Klagen von Mietern (z.B. wegen Schimmel)?  
Wie ist das Verhältnis der „Mehrkosten“?*

## Prozessauslöser

tatsächlicher  
Instandsetzungsbedarf

am Gemeinschaftseigentum

dringlich ?

planbar ?



Werterhalt der Immobilie

Klimaschutz / Einsparung von Ressourcen

Verbesserung Komfort  
Anpassung an aktuellen Stand der Technik

Fördermittel möglich ...

## Juristische Zuordnung

§ 22 Abs. 1 WEG

Ausgangspunkt:

**alle Änderungen am Bestand bedürfen der Entscheidung der Eigentümer**

--> **Bauliche Veränderung = Allstimmigkeit**

## Juristische Zuordnung

§ 22 Abs. 2 WEG

**keine Instandsetzung als Prozessauslöser!**

**Eigentümer wünschen Modernisierung:**

Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend **§ 555b Nr. 1 bis 5 BGB** oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, **können** durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.



# Juristische Zuordnung

§ 556 b BGB

**Modernisierungsmaßnahmen** sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird,
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden

## WEG-Struktur ---> Befindlichkeit

jeder hat unabhängig voneinander „seine“ Wohnung vom Bauträger gekauft, kaum Interesse an Gemeinschaftseigentum

ehemalige Baugemeinschaft: als Gruppe gefunden, gemeinsame Teilungserklärung beschlossen, meist gemeinsames Grundverständnis zum Gemeinschaftseigentum

selbstnutzender Eigentümer

vermietender Eigentümer

Kaum Vermögen vorhanden (RentnerInnen, Geringverdiener) keine Kreditfähigkeit

lohnt sich das noch für mich?

# Antworten auf Befindlichkeit

gemeinsames Grundverständnis  
zum Gemeinschaftseigentum ?

Wortführer mit starkem  
Eigeninteresse?  
alte Konflikte?

Ablauf, Organisation,  
Kommunikation,  
spätere Nebenkosten



Auswirkung auf  
Mietverhältnis,  
Mieterhöhung  
steuerliche Auswirkungen

Rücklagen  
Sonderumlage  
WEG-Kredit als Verband  
individuelle Zahlungsregelungen

Contracting statt  
Eigeninvestition  
für PV und BHKW  
für Elektromobilität

## WEG-Verbandskredit

<https://bayernlabo.de/weg-modernisierungsprogramm/foerdermoeglichkeiten/>



WEG-Modernisierungsprogramm: Energetische und nichtenergetische Sanierungen für Wohnungseigentümergeinschaften.

# Infoveranstaltung

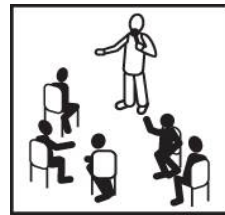
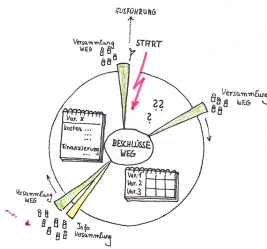
moderierte Veranstaltung  
ohne Formvorschriften  
Teilnahme von Angehörigen, die  
im Hintergrund „mitentscheiden“

Varianten vorstellen

Stimmungsbild abfragen

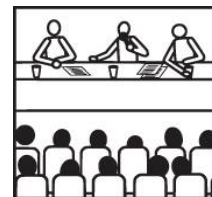
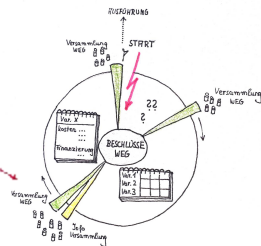
Überlegungszeit bis Versammlung

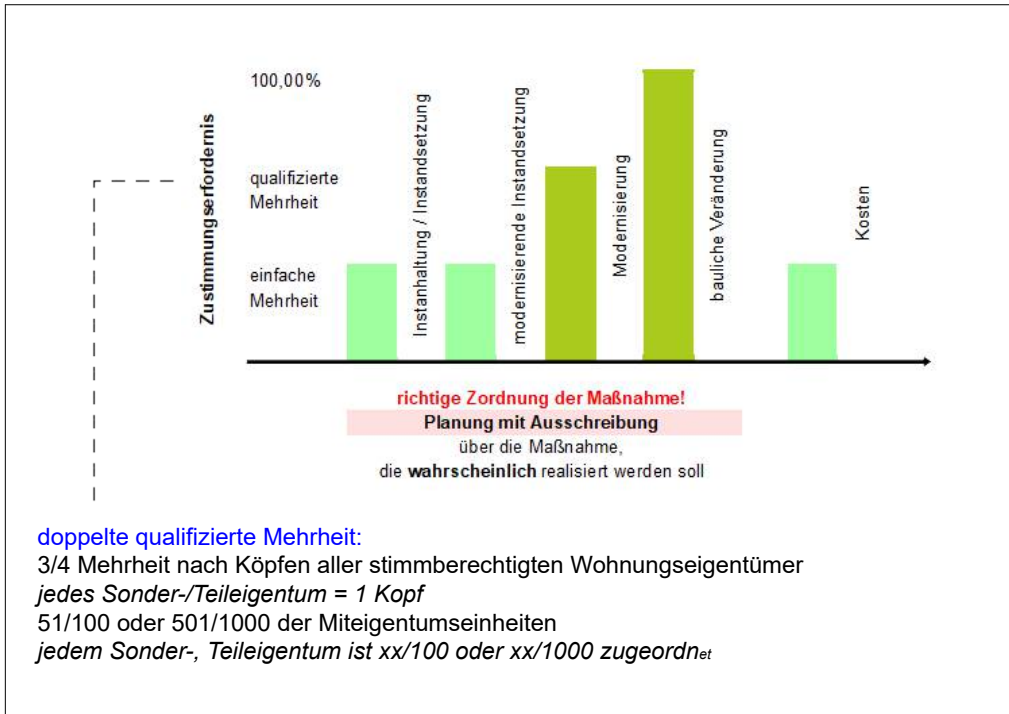
-



# 2. Versammlung

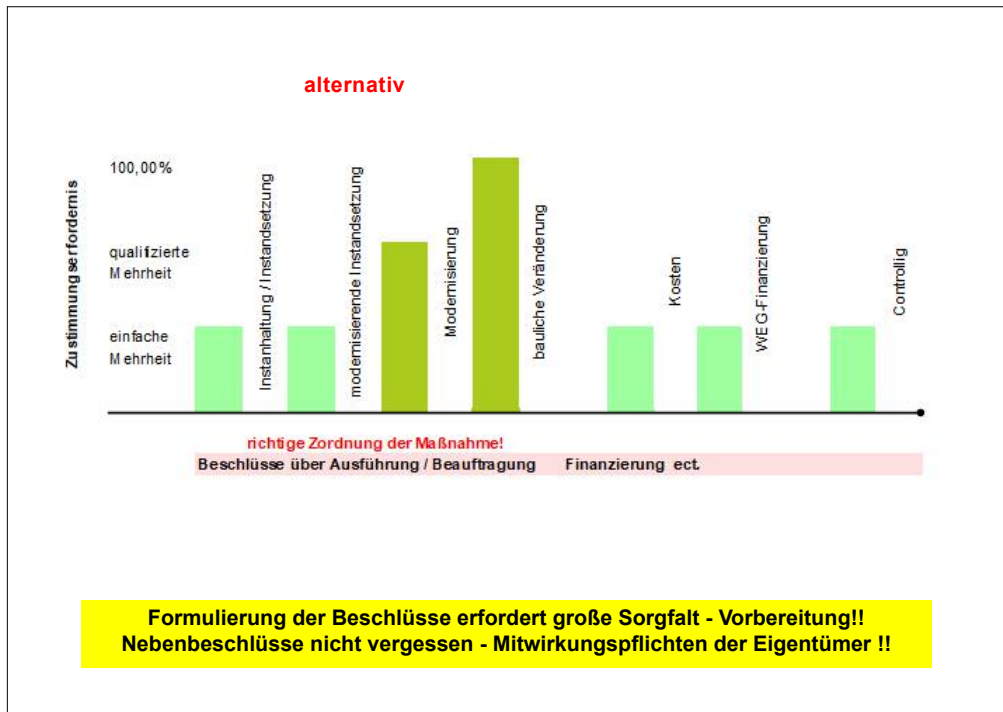
Beschlüsse über  
Planung /  
Ausschreibung für  
**EINE**  
Variante





# 3. Versammlung

**Beschlüsse über  
Ausführung, Kosten,  
Finanzierung  
DER  
Maßnahme**



## Beschluss zum Vollzug durch Verwaltung

1. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft folgende Unternehmen zu beauftragen:
  - a. Fa. XX gemäß Angebot vom ..... mit [Beschreibung der Maßnahme einfügen]
  - b. den Architekten N.N. mit der Baubegleitung [Angebot]
  - c. den Energieberater N.N. mit Beratung zu Fördermittel [Angebot]

Der Verwalter ist jedoch von der Pflicht zur Umsetzung des Beschlusses freigestellt,

- solange die Anfechtungsfrist gegen den Beschluss noch nicht abgelaufen ist
- solange noch keine Fördermittelanträge ordnungsgemäß eingereicht wurden
- solange noch keine Darlehensvertrag mit der Bank ... unterzeichnet wurde.