

Klimaschutz nicht im Budget

Das gemeinsame Haus ist in die Jahre gekommen: Zeit, über eine Sanierung und energetische Verbesserungen nachzudenken. Das Thema steht auf der Tagesordnung bei der nächsten Eigentümerversammlung. Wie dabei die Rechtslage aussieht und welche Stolpersteine die energetischen Maßnahmen behindern, erläutert der Tübinger Rechtsanwalt David Greiner im Interview.

Interview: Birgit Pflock-Rutten

Herr Greiner, nur ein verschwindend geringer Anteil der Wohnungseigentümergeinschaften entscheidet sich für energetische Maßnahmen an ihrem Gebäude. Welches sind die häufigsten Sanierungshemmnisse?

In erster Linie wollen die meisten Eigentümer nur eines: kein Geld ausgehen. Es gilt das Motto „kann man, muss man aber nicht“. Denn das Wohnungseigentümergebiet (WEG) beruht in erster Linie auf der ordnungsmäßigen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Darüber hinausgehende Baumaßnahmen stehen nicht im Pflichtenprogramm – nur gesetzliche Vorgaben wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) beispielsweise sind zwingend. Damit ist für die Energiewende nichts gewonnen.

Kann ein einzelner Eigentümer das Sanierungsvorhaben einer ganzen Gemeinschaft blockieren?

Eine energetische Sanierung gilt als Modernisierung, dazu ist nach §22 Abs. 2 WEG eine Dreiviertelmehrheit notwendig. Aber auch diese bekommt man in der Praxis fast nie zusammen, zumindest nicht in größeren Eigentümergeinschaften. Denn in der Regel sind nicht alle Eigentümer bei der Eigentümerversammlung anwesend, daher kommt das hohe Quorum nur selten zustande.

Falls eine Modernisierung aus Anlass einer ohnehin anstehenden Baumaßnahme vorgenommen werden soll, zählt sie als „modernisierende Instandhaltung“ nach §22 Abs. 3, und hier reicht die einfache Mehrheit. Die meisten energetischen Maßnahmen fallen darunter. Ein Musterfall ist die Fassadendämmung: Wenn die Fassade einen neuen Putz braucht, dann liegt es nahe, auch gleich eine Dämmung anzubringen.

Maßnahmen wie Blockheizkraftwerke oder Photovoltaikanlagen dagegen haben praktisch keine Chance.

Liegt es auch an den Verwaltern, dass energetische Sanierungen nicht angepackt werden?

Meist kann man den Verwaltern keinen Vorwurf machen: sie versuchen, ihren Kunden – den Eigentümern – zu Diensten zu sein und möglichst wenig Geld auszugeben. Zu den Aufgaben eines Verwalters gehört in der Regel, für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen, die Jahresabrechnung zu machen und die Eigentümerversammlungen zu organisieren. Sich eine Extra-Aufgabe ans Bein zu binden, ist meist nicht im Budget enthalten.

Zunehmend fechten Eigentümer auch Sanierungsbeschlüsse an. Meist unter formalen Gründen – letztendlich ist der wahre Grund das Geld. Vor diesen Streitigkeiten fürchten sich viele Verwalter. Nicht nur, dass das Vorhaben scheitert, mitunter werden ihm auch noch die Kosten des Gerichtsverfahrens auferlegt. Das kann gem. § 49 Abs. 2 WEG passieren, wenn das Gericht den Sanierungsbeschluss wegen eines vom Verwalter zu vertretenden Formfehlers aufhebt - und alle potentiellen Formfehler zu vermeiden, ist auch für erfahrene Verwalter schwierig.

Engagierte Eigentümer haben es daher schwer. Gerade in Eigentümergeinschaften ab zehn Einheiten aufwärts ist das Gefühl der Verantwortung des Einzelnen oft nicht so ausgeprägt. Im Gegensatz zu Privatleuten und Genossenschaften, die ihre Häuser sanieren. Perspektivisch werden die WEG-Häuser künftig die hässlichen Entlein sein.

Das sind ja ernüchternde Aussichten. Gibt es keine Lösungswege?

Es hilft nur Überzeugungsarbeit. Ein wichtiges Instrument dabei ist die Vor-Ort-Beratung. Hier wurden erst vor kurzem die Zuschüsse für Wohnungseigentümergeinschaften erhöht. Ich rate allen Eigentümergeinschaften, diese Beratung in Anspruch zu nehmen!



**Rechtsanwalt
Dr. David Greiner**

David Greiner, Rechtsanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Bau- und Grundbesitzrecht, hat seine berufliche Tätigkeit seit 2007 als Immobilienrechtler an der Rechtsanwaltskanzlei „Rechtsanwälte Greiner & Partner“ in Tübingen übernommen. Er ist Autor des 2014 in 3. Auflage erschienenen Handbuchs „Wohnungseigentumsrecht“, verfasst regelmäßig für juristische Fachzeitschriften Beiträge zu aktuellen Fragen des Immobilienrechts und ist als Redner auf nationaler Ebene über Sanierungsmaßnahmen.

Wenn sich die Eigentümer dann für eine energetische Sanierung entscheiden: Wie können sie die Kosten stemmen?

Ob die Instandhaltungsrücklagen für umfassende Gebäudesanierungen ausreichend sind, hängt immer mit der Vernunft und dem Weitblick der Eigentümer zusammen. Aber auch bei den Rücklagen stellt sich meist die Kostenfrage. Ein Verwalter macht sich nicht sehr beliebt, wenn er hohe In-

standhaltungsrücklagen fordert. Größere Maßnahmen sprengen dann die Rücklagen, das können die Eigentümer oft nicht finanzieren. Für energetische Sanierungen gibt es aber eine Fülle von Fördermaßnahmen wie zinsgünstige Darlehen oder direkte Zuschüsse zu den Investitionskosten. Vor allem die Förderprogramme der KfW unterstützen die Eigentümer bei energetischen Verbesserungen.

(Weitere Informationen zur Fördermitteln auf den Seiten 9 bis 11)

Muss der Eigentümer in der Dachwohnung anteilig auch für eine Kellerdämmung aufkommen?

Selbstverständlich! Fast alles ist Gemeinschaftseigentum – vom Keller, über Fenster, Fassade bis zum Dach. So genanntes Sondereigentum sind überspitzt gesagt eigentlich nur Tapete und Waschbecken.

Können Eigentümer die Kosten für energetische Sanierungen auf ihre Mieter umlegen?

Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen, die dem Mieter zugute kommen, können in Höhe von elf Prozent jährlich auf die Miete aufgeschlagen

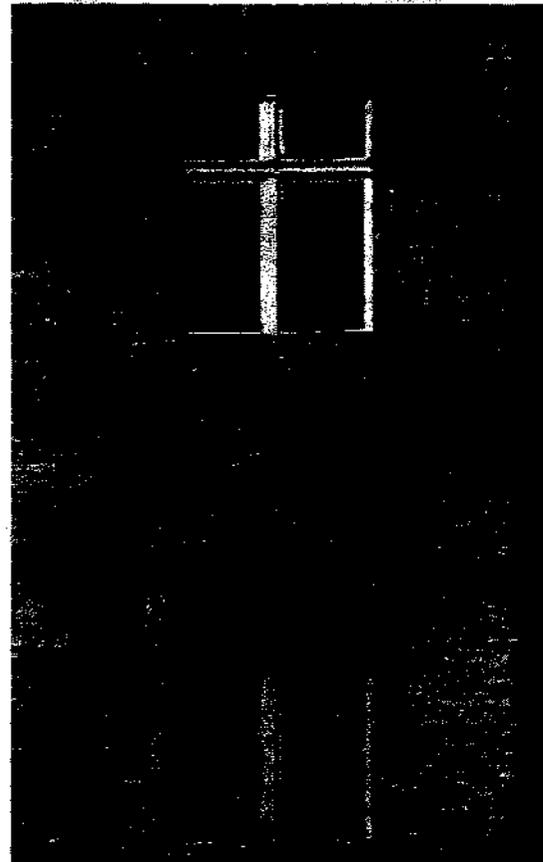
werden (§ 559 BGB); der in der Maßnahme steckende „Instandhaltungsanteil“ muss aber herausgerechnet werden. Vermietende Wohnungseigentümer stehen regelmäßig vor dem Problem, dass ihnen die für die Ankündigung der Modernisierung und die anschließende Mieterhöhung erforderlichen Informationen nicht zur Verfügung stehen.

Haben Sie eine Idee, wie man energetische Sanierungen in WEG-Häusern voranbringen könnte?

Mein Hauptvorschlag: Der Gesetzgeber muss das Quorum ändern. Energetische Sanierungen müssten mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Sonst wird nie etwas daraus.

Eine andere Möglichkeit ist, höhere Anforderungen an den Bestandsbau zu stellen. Ein Neubau muss heute ja fast schon auf Passivhausstandard sein, entsprechend müsste auch ein gewisser Standard am Bestand verpflichtend sein.

Was den Status quo betrifft, kann ich nur empfehlen, einen Energieberater zu Rate zu ziehen. Jede Eigentümergemeinschaft, deren Haus älter als zehn Jahre ist, sollte sich diese Beratung leisten!



Large advertisement for 'Klimaschutz für Eigentümergemeinschaften' (Climate Protection for Owners' Associations). The text discusses energy efficiency, modernization, and the role of energy consultants. It includes a logo for 'KfW' and a photograph of a person in a dark setting. The text is partially obscured by a dark, grainy background.