

Eigentümerstimme — Wegweiser: Fragen & Antworten (Q&A)

Die vertiefte Sammlung rund um WEG, Gebäude und Wärme · Charge 1 · Stand 18.07.2026

55 Fragen, thematisch gegliedert — die Breite hinter den Top-Fragen. Allgemein verständlich, belegt, neutral. Fortlaufend fortschreibbar.

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung. Dieses Dokument erklärt, was Gesetz und Rechtsprechung allgemein vorsehen — es ersetzt im Einzelfall keinen Anwalt und kein Ingenieurbüro. Rechtsstand Juli 2026; das Gebäudeenergiegesetz ist in Bewegung (GEG derzeit ausgesetzt, Gebäudemodernisierungsgesetz geplant). Paragraphen ohne Zusatz beziehen sich auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

1. Fundament — Eigentum und Gemeinschaft

F1 — Was ist der Unterschied zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum?

Wohnungseigentum ist immer zweigeteilt: das Sondereigentum ist die eigene Wohnung, an der Alleineigentum besteht; das Gemeinschaftseigentum gehört allen gemeinsam und dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch — dazu zählen Dach, Fassade, tragende Wände, Treppenhaus, Leitungen und regelmäßig die zentrale Heizungsanlage. Über das Gemeinschaftseigentum entscheidet nicht der Einzelne, sondern die Gemeinschaft.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 5 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F2 — Wem gehört die zentrale Heizungsanlage?

Die zentrale Heizungsanlage ist in aller Regel Gemeinschaftseigentum. Das ist die entscheidende Faustregel für jede Wärmeentscheidung: Über ihren Austausch entscheidet die Gemeinschaft per Beschluss, nicht der einzelne Eigentümer.

Rechtsgrundlage: § 5 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F3 — Was ist die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ und warum ist sie für mich wichtig?

Seit der WEG-Reform 2020 ist die Gemeinschaft (GdWE) selbst rechtsfähig: Sie schließt Verträge, klagt und wird verklagt. Das hat eine praktische Folge — Ansprüche etwa gegen Handwerker, Versorger oder den Verwalter stehen in der Regel der Gemeinschaft zu, nicht dem einzelnen Eigentümer. Man setzt solche Ansprüche also über die Gemeinschaft durch.

Rechtsgrundlage: §§ 9a, 9b WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F4 — Was regelt die Teilungserklärung, und geht sie dem Gesetz vor?

Die Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung ist das „Grundgesetz“ der Gemeinschaft: Sie legt fest, was wem gehört, wie Kosten verteilt werden und welche Sonderregeln gelten. In vielen Punkten geht sie dem Gesetz vor — überall dort, wo das WEG „soweit nichts anderes vereinbart“ sagt. Erster Schritt bei jeder strittigen Frage ist deshalb: die eigene Teilungserklärung lesen.

Rechtsgrundlage: §§ 5, 10 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F5 — Kann ich als Einzelner gegen den Handwerker oder Verwalter vorgehen — oder nur die Gemeinschaft?

Ansprüche, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, stehen in der Regel der rechtsfähigen Gemeinschaft zu; sie werden über die Gemeinschaft (bzw. einen entsprechenden Beschluss) durchgesetzt. Als einzelner Eigentümer haben Sie aber eigene Rechte gegenüber der Gemeinschaft und dem Verwalter — etwa auf ordnungsmäßige Verwaltung, Einsicht und die Anfechtung von Beschlüssen.

2. Die Eigentümerversammlung

F6 — Wie und wann muss zur Versammlung eingeladen werden?

Der Verwalter beruft die Versammlung ein, mindestens einmal jährlich, in Textform und mit einer Frist von drei Wochen. Die Einladung muss die Tagesordnung enthalten. Ein Viertel der Eigentümer kann die Einberufung einer Versammlung verlangen.

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 1–2 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/___24.html · Stand: 18.07.2026

F7 — Ist die Versammlung auch beschlussfähig, wenn nur wenige kommen?

Ja. Seit der Reform 2020 gibt es kein Mindestquorum mehr: Jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung ist beschlussfähig, unabhängig von der Zahl der Anwesenden. Das erhöht die Bedeutung, hinzugehen oder eine Vollmacht zu erteilen — wer fehlt, entscheidet mit, ohne dabei zu sein.

Rechtsgrundlage: § 25 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F8 — Welche Mehrheit braucht ein Beschluss?

Der Regelfall ist die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen — das gilt seit der Reform auch für viele Themen, die früher Einstimmigkeit verlangten (z. B. bauliche Veränderungen). Qualifizierte Mehrheiten oder Allstimmigkeit können sich aus der Gemeinschaftsordnung oder der Natur der Sache ergeben.

Rechtsgrundlage: §§ 23, 25 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F9 — Kann über etwas abgestimmt werden, das nicht auf der Tagesordnung stand?

Grundsätzlich nein: Über einen Gegenstand, der nicht angekündigt war, kann in der Regel kein bindender Sachbeschluss gefasst werden. Ein trotzdem gefasster Beschluss ist anfechtbar. Die Gegenstimme: Wer eine unzulässige Behandlung bemerkt, sollte sie in der Versammlung ausdrücklich rügen (das stützt eine spätere Anfechtung).

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 2 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F10 — Kann ich mich vertreten lassen, und welche Vollmacht gilt bei zweien?

Wer nicht selbst teilnehmen kann, darf sich vertreten lassen; die Gemeinschaftsordnung kann die Vollmacht auf bestimmte Personen beschränken. Liegen für dieselbe Einheit zwei Vollmachten vor, verdrängt eine speziellere, spätere Einzelvollmacht in der Regel eine ältere allgemeine (General-)Vollmacht. Im Zweifel sollte der Nachweis der Vollmacht in Textform verlangt werden.

Rechtsgrundlage: § 25 WEG; §§ 164 ff. BGB · Quelle: gesetze-im-internet.de/bgb · Stand: 18.07.2026

F11 — Muss die Niederschrift festhalten, wer wie abgestimmt hat?

Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift zu fertigen; sie hält Ergebnis und wesentlichen Verlauf fest. Einen automatischen Anspruch auf eine namentliche Auflistung des Abstimmungsverhaltens gibt es grundsätzlich nicht — die Versammlung kann eine namentliche Abstimmung aber beschließen. Anwesenheit und Vollmachten sollten dokumentiert sein; das wird bei einer Anfechtung wichtig.

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 6 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/___24.html · Stand: 18.07.2026

F12 — Bis wann kann ich einen Beschluss anfechten, und was ist Nichtigkeit?

Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung beim Amtsgericht erhoben und innerhalb zweier Monate begründet werden — die Frist läuft ab dem Beschluss, nicht ab der Niederschrift. Wird sie versäumt, gilt der Beschluss, auch wenn er rechtswidrig war. Davon zu unterscheiden ist die Nichtigkeit (z. B. bei fehlender Beschlusskompetenz), die jederzeit geltend gemacht werden kann.

F13 — Was ist ein Umlaufbeschluss, und wann ist er möglich?

Beschlüsse können auch außerhalb der Versammlung im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden — im Grundsatz aber nur einstimmig, es sei denn, die Gemeinschaft hat für den Einzelfall eine Absenkung des Zustimmungserfordernisses beschlossen.

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 3 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/ · Stand: 18.07.2026

3. Der Verwalter

F14 — Wie wird ein Verwalter bestellt, und für wie lange?

Die Bestellung (der organschaftliche Akt) ist vom Verwaltervertrag (Vergütung, Leistungen) zu trennen. Bestellt wird für höchstens fünf Jahre, bei der Erstbestellung nach Begründung der Gemeinschaft für höchstens drei Jahre.

Rechtsgrundlage: § 26 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__26.html · Stand: 18.07.2026

F15 — Können wir den Verwalter vorzeitig abberufen?

Ja. Die Abberufung ist jederzeit möglich; der Verwaltervertrag endet dann spätestens sechs Monate später. Das ist ein starkes Recht der Gemeinschaft — sie ist einem schlechten Verwalter nicht auf Jahre ausgeliefert.

Rechtsgrundlage: § 26 Abs. 3 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__26.html · Stand: 18.07.2026

F16 — Was darf der Verwalter allein entscheiden, was braucht einen Beschluss?

Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung und eilbedürftige Maßnahmen darf der Verwalter eigenständig treffen. Alles Grundlegende — größere Erhaltungsmaßnahmen, die Wärmeentscheidung, die eigene Wiederbestellung — braucht einen Beschluss der Gemeinschaft. Im Außenverhältnis vertritt er die Gemeinschaft weitgehend unbeschränkt; Ausnahmen sind Grundstückskauf- und Darlehensverträge.

Rechtsgrundlage: §§ 27, 9b WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__27.html · Stand: 18.07.2026

F17 — Was ist ein zertifizierter Verwalter, und haben wir Anspruch darauf?

Seit dem 1. Dezember 2023 haben Eigentümer grundsätzlich Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters (Sachkundenachweis per IHK-Prüfung) — als Teil ordnungsmäßiger Verwaltung. Ausnahmen bestehen für kleine, selbstverwaltete Gemeinschaften. Die Gegenstimme: Die Gemeinschaft kann Qualifikation verlangen.

Rechtsgrundlage: § 26a WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__26a.html · Stand: 18.07.2026

F18 — Welche Transparenzpflichten hat der Verwalter?

Der Verwalter erstellt Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung und legt einen Vermögensbericht vor (Stand der Erhaltungsrücklage und wesentliche Vermögensgegenstände). Er führt die Beschluss-Sammlung und muss Belegeinsicht ermöglichen. Erschwerte Belegeinsicht ist ein deutliches Warnsignal.

Rechtsgrundlage: § 28 Abs. 4, § 24 Abs. 7 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__28.html · Stand: 18.07.2026

F19 — Darf der Verwalter Geschäfte mit sich selbst machen?

Grundsätzlich nicht ohne Weiteres. Steht der Verwalter auf beiden Seiten eines Geschäfts (z.B. als eigener Dienstleister), ist das ein Insichgeschäft, das § 181 BGB grundsätzlich verbietet. Eine Befreiung wirkt nur „soweit zulässig“ und legitimiert kein Selbstkontrahieren dort, wo Angemessenheit und Neutralität berührt sind; Vergütungsänderungen in einer solchen Doppelrolle gehören vor die Gemeinschaft.

Rechtsgrundlage: § 181 BGB; § 27 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/bgb/__181.html · Stand: 18.07.2026

F20 — Haftet der Verwalter für Fehler?

Ja. Verletzt der Verwalter schuldhaft seine Pflichten (fehlerhafte Abrechnung, versäumte Fristen, unterlassene Beschlussumsetzung), haftet er der Gemeinschaft auf Schadensersatz. Die Durchsetzung ist Sache der Gemeinschaft, die der Beirat vorbereitet.

Rechtsgrundlage: §§ 27, 280 BGB · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/ · Stand: 18.07.2026

4. Der Verwaltungsbeirat

F21 — Was ist die Aufgabe des Verwaltungsbeirats?

Der Beirat unterstützt den Verwalter und überwacht ihn — beides gehört zusammen. Er ist kein Erfüllungsgehilfe der Verwaltung, sondern das Kontrollorgan der Eigentümer. Die Überwachungsfunktion ist die eigentliche Daseinsberechtigung.

Rechtsgrundlage: § 29 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__29.html · Stand: 18.07.2026

F22 — Was darf der Beirat — und was nicht?

Der Beirat prüft, empfiehlt, überwacht und bereitet vor; seine schärfste Aufgabe ist die Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vor der Beschlussfassung. Er hat aber kein eigenes Weisungsrecht gegenüber dem Verwalter im laufenden Geschäft und keine eigene Vertretungsmacht — die Entscheidung trifft die Gemeinschaft.

Rechtsgrundlage: § 29 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__29.html · Stand: 18.07.2026

F23 — Haftet ein Beiratsmitglied für seine Tätigkeit?

Übt der Beirat sein Amt unentgeltlich aus, ist seine Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt — ein bewusster Schutz des Ehrenamts. Wer sein Amt ernsthaft, dokumentiert und nach bestem Wissen ausübt, trägt ein überschaubares Risiko; eine Vermögensschaden-Haftpflicht der Gemeinschaft für den Beirat ist gleichwohl sinnvoll.

Rechtsgrundlage: § 29 Abs. 3 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__29.html · Stand: 18.07.2026

F24 — Muss der Beirat die Jahresabrechnung prüfen?

Die Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung mit anschließender Stellungnahme ist die Kernaufgabe des Beirats — sie erfolgt, bevor die Versammlung darüber beschließt. Das ist der wirksamste Hebel gegen intransparente Verwaltung: nicht lautes Auftreten, sondern belegte Prüfung.

Rechtsgrundlage: § 29 Abs. 2 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__29.html · Stand: 18.07.2026

F25 — Dürfen einzelne Beiratsmitglieder von Absprachen ausgeschlossen werden?

Besteht der Beirat aus mehreren Personen, ist er ein Gremium mit gemeinsamer Willensbildung; alle bestellten Mitglieder sind einzubinden. Ein Mitglied gezielt zu übergehen oder von Absprachen mit der Verwaltung auszuschließen, widerspricht der Rolle des Beirats als Kontrollorgan der ganzen Gemeinschaft. Der übergangene Beirat kann Einbindung und Information einfordern.

Rechtsgrundlage: § 29 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__29.html · Stand: 18.07.2026

5. Erhaltung, Modernisierung und bauliche Veränderung

F26 — Was ist der Unterschied zwischen Erhaltung und baulicher Veränderung?

Erhaltung (Instandhaltung/-setzung) hält das Gemeinschaftseigentum im Stand — sie wird mit einfacher Mehrheit beschlossen, alle tragen die Kosten. Eine bauliche Veränderung geht darüber hinaus (Umbau, Modernisierung, neue Anlagen); sie wird seit der Reform ebenfalls mit einfacher Mehrheit beschlossen, hat aber eine besondere Kostenfolge.

Rechtsgrundlage: §§ 19, 20 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__20.html · Stand: 18.07.2026

F27 — Wer zahlt eine bauliche Veränderung?

Grundsatz: Nur die zustimmenden Eigentümer tragen die Kosten und dürfen die Veränderung nutzen. Ausnahmen: Stimmen mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zu, tragen alle die Kosten (sofern nicht unverhältnismäßig); ebenso, wenn sich die Maßnahme in angemessener Zeit amortisiert.

Rechtsgrundlage: § 21 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__21.html · Stand: 18.07.2026

F28 — Muss die Verwaltung mehrere Vergleichsangebote einholen?

Eine starre „Drei-Angebote-Regel“ besteht nach der Rechtsprechung nicht mehr (BGH, Urteil vom 27.03.2026 – V ZR 7/25). Es gilt aber weiterhin das Wirtschaftlichkeitsgebot. Die Gegenstimme: Ein von der Gemeinschaft selbst gefasster Beschluss (z. B. „ab 1.000 € zwei Vergleichsangebote“) bleibt wirksam und bindet die Verwaltung weiter.

Rechtsgrundlage: BGH V ZR 7/25 (27.03.2026); § 19 Abs. 2 WEG · Quelle: lto.de, beck-aktuell.de · Stand: 18.07.2026

F29 — Wie hoch muss die Erhaltungsrücklage sein?

Die Gemeinschaft muss eine angemessene Erhaltungsrücklage ansammeln; „angemessen“ ist gebäudeabhängig. Eine chronisch unterfinanzierte Rücklage ist ein Governance-Risiko und ein häufiger Prüfpunkt des Beirats. Die Rücklage ist sicher und getrennt vom sonstigen Vermögen anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__19.html · Stand: 18.07.2026

F30 — Habe ich Anspruch auf eine Wallbox, Barrierefreiheit oder Glasfaser?

Auf bestimmte Maßnahmen besteht ein Anspruch auf Gestattung: Barrierefreiheit, Laden von Elektrofahrzeugen, Einbruchschutz und Glasfaseranschluss. Das „Ob“ ist hier weitgehend entschieden — verhandelt wird nur das „Wie“; die Kosten trägt, wer die Maßnahme verlangt.

Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 2 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__20.html · Stand: 18.07.2026

F31 — Ist der Heizungstausch Erhaltung oder bauliche Veränderung?

Das hängt vom Fall ab: Der Austausch gegen eine gleichwertige Anlage ist typischerweise Erhaltung; ein Wechsel des Systems oder eine deutliche Modernisierung kann bauliche Veränderung/Modernisierung sein — mit unterschiedlicher Kostenfolge. Die Einordnung sollte vor dem Beschluss geklärt und im Beschlusstext sauber gefasst werden, sonst droht Anfechtung.

Rechtsgrundlage: §§ 19, 20, 21 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/ · Stand: 18.07.2026

6. Kosten

F32 — Nach welchem Schlüssel werden Kosten verteilt?

Kosten werden nach Miteigentumsanteilen getragen, soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt. Der erste Blick gilt also der eigenen Gemeinschaftsordnung, die häufig abweichende Schlüssel vorsieht.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__16.html · Stand: 18.07.2026

F33 — Können wir den Verteilerschlüssel ändern?

Ja. Seit der Reform kann die Gemeinschaft den Verteilerschlüssel für einzelne Kosten oder Maßnahmen per einfachem Beschluss ändern. Das ist ein mächtiges, aber sorgsam zu nutzendes Werkzeug, das schnell zum Streitpunkt wird — die Änderung muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__16.html · Stand: 18.07.2026

F34 — Was ist der Unterschied zwischen Investitions- und Betriebskosten?

Die Investition ist die einmalige Ausgabe (Anschaffung, Einbau); die Betriebskosten sind die laufenden Kosten (Energie, Wartung, Messdienst) über zwanzig bis dreißig Jahre. Wer nur auf den Anschaffungspreis schaut, entscheidet blind — oft ist die im Einkauf günstigere Anlage über den Lebenszyklus die teurere.

Rechtsgrundlage: § 16 WEG; wirtschaftliche Betrachtung · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F35 — Stimmt es, dass die Betriebskosten „eh der Mieter zahlt“?

Das ist gefährlich verkürzt. In vermieteten Einheiten sind nur bestimmte laufende Betriebskosten umlagefähig; Investitions- und Instandhaltungskosten sind es nicht. Selbstnutzende Eigentümer tragen alles selbst, vermietende können nur einen Teil weiterreichen — daraus entstehen unterschiedliche Interessen innerhalb derselben Gemeinschaft, die man offen benennen sollte.

Rechtsgrundlage: BetrKV; § 556 BGB · Quelle: gesetze-im-internet.de/betrkv · Stand: 18.07.2026

F36 — Wie stark dürfen Dienstleisterkosten in einem Jahr steigen?

Einen festen zulässigen Prozentsatz gibt es nicht; Maßstab ist das Wirtschaftlichkeitsgebot. Kostensteigerungen müssen sachlich begründet und belegt sein; ein ungewöhnlicher Sprung ist erklärungsbedürftig, und das Argument „jahrelang nicht erhöht“ rechtfertigt ihn nicht automatisch. Die Gegenstimme: Ein Beschluss über eine unwirtschaftliche Ausgabe ist anfechtbar.

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 2, § 45 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg/__19.html · Stand: 18.07.2026

7. Die Wärmeentscheidung

F37 — Muss ich meine Heizung jetzt austauschen?

Nein, nicht pauschal. Funktionierende Anlagen dürfen weiterlaufen und repariert werden; ein Austausch ist erst bei irreparabilem Defekt zwingend. Der Rechtsrahmen ist derzeit zudem in Bewegung, was Zeit für eine saubere Entscheidung gibt.

Rechtsgrundlage: GEG (in Reform); Bestandsschutz · Quelle: bbsr-geg.bund.de · Stand: 18.07.2026

F38 — Was bedeutet die 65%-Regel aktuell?

Die 65%-Regel (jede neu eingebaute Heizung soll zu mindestens 65 % mit erneuerbarer Energie laufen) ist derzeit faktisch ausgesetzt, während der Gesetzgeber sie reformiert. Ein Gebäudemodernisierungsgesetz soll die starre Vorgabe durch einen technologieoffeneren, an CO₂-Kosten orientierten Ansatz ersetzen. Der Text war zum Stand noch nicht final — konkrete Pflichten am dann geltenden Recht prüfen.

F39 — Was ändert die kommunale Wärmeplanung für mich?

Die kommunale Wärmeplanung bestimmt den Zeitpunkt, ab dem verbindliche Vorgaben greifen können: große Kommunen ab 30. Juni 2026, kleinere ab 30. Juni 2028. Der Wärmeplan zeigt, wo künftig Wärmenetze oder dezentrale Lösungen vorgesehen sind — er ist eine Planungs-, noch keine Zwangsgrundlage.

Rechtsgrundlage: Wärmeplanungsgesetz (WPG) · Quelle: bbsr-geg.bund.de; erfurt.de · Stand: 18.07.2026

F40 — Bedeutet ein Wärmeplan einen Anschlusszwang?

Nein. Ein beschlossener Wärmeplan setzt keine Pflicht automatisch in Kraft; verbindlich wird es erst, wenn die Kommune in einem gesonderten Schritt konkrete Gebiete ausweist. Und selbst eine Gebietsausweisung bedeutet nicht automatisch einen Anschlusszwang — das ist eine kommunalrechtlich gesonderte Frage.

Rechtsgrundlage: WPG; kommunales Satzungsrecht · Quelle: bbsr-geg.bund.de · Stand: 18.07.2026

F41 — Wie rechnet man Heizungsoptionen richtig?

Über den Lebenszyklus, nicht über den Anschaffungspreis: Fernwärme, Wärmepumpe und Hybridlösungen unterscheiden sich stark in Investition, Betriebskosten und Abhängigkeit vom Versorger. Die zugrunde gelegten Annahmen (Energiepreise, Nutzungsdauer, Förderung) gehören offengelegt, damit die Gemeinschaft vergleichen kann.

Rechtsgrundlage: wirtschaftliche Betrachtung; § 19 WEG · Quelle: bbsr-geg.bund.de · Stand: 18.07.2026

F42 — Wer entscheidet über die Heizung — ich oder die Gemeinschaft?

Die zentrale Heizung ist Gemeinschaftseigentum; über ihren Austausch entscheidet die Gemeinschaft per Beschluss. Einordnung (Erhaltung/Modernisierung/bauliche Veränderung) und Kostenverteilung gehören sauber in den Beschlusstext.

Rechtsgrundlage: §§ 5, 19, 20, 16 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

8. Entscheidungsqualität

F43 — Was tun, wenn zwei Gutachten sich widersprechen?

Das ist kein Skandal, sondern hat meist erklärbare Gründe: unterschiedliche Annahmen, Aufträge, Datenbasen oder Systemgrenzen. Statt sich zwischen zwei Autoritäten zu zerreiben, prüft man strukturiert — wer hat beauftragt, welche Annahmen liegen offen, ist es eine Voll- oder Teilkostenrechnung, wie stabil ist das Ergebnis bei anderen Annahmen.

Rechtsgrundlage: § 19 WEG (ordnungsmäßige Verwaltung) · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F44 — Woran erkenne ich ein neutrales Gutachten?

An der Unabhängigkeit des Erstellers (kein Eigeninteresse am Ergebnis), an offengelegten und plausiblen Annahmen, an einer vollständigen Lebenszyklus-Betrachtung und — wo möglich — an einer öffentlichen Bestellung und Vereidigung des Sachverständigen. Fragen Sie stets, wer die Stellungnahme mit welcher Rolle und welchem Interesse erstellt hat.

Rechtsgrundlage: § 36 GewO · Quelle: gesetze-im-internet.de/gewo/_36.html · Stand: 18.07.2026

F45 — Was bedeutet „öffentlich bestellt und vereidigt“ (öbuv)?

Ein öbuv-Sachverständiger ist zu Neutralität, Unabhängigkeit und Unparteilichkeit verpflichtet — das unterscheidet ihn von einem beauftragten Fachbüro, das ein bestelltes Ergebnis liefert. Ist eine Person zugleich Verwalter oder Partei, kann sie diese Neutralitätspflicht nicht zugleich für sich beanspruchen.

Rechtsgrundlage: § 36 GewO · Quelle: gesetze-im-internet.de/gewo/__36.html · Stand: 18.07.2026

F46 — Wie mache ich eine Entscheidung anfechtungsfest?

Zweite Perspektive aktiv einholen, Annahmen offenlegen statt Ergebnisse gegeneinander auszuspielen und die Abwägung dokumentieren. Eine Gemeinschaft, die transparent macht, warum sie sich entschieden hat, entscheidet nicht nur besser, sondern auch anfechtungsfester.

Rechtsgrundlage: §§ 19, 23 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

9. Gute Verwaltung

F47 — Woran erkenne ich einen guten Verwalter?

An nachprüfbar Merkmalen: zertifiziert (§ 26a), neutral ohne verdeckte Eigeninteressen, fristgerechte Ladung, transparente Abrechnung mit Vermögensbericht, aktiv ermöglichte Belegeinsicht, umgesetzte Beschlüsse und eine sicher geführte Erhaltungsrücklage.

Rechtsgrundlage: §§ 26a, 27, 28 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F48 — Was ist ein Warnsignal für schlechte Verwaltung?

Erschwerte oder verweigerte Belegeinsicht, intransparente Abrechnungen, nicht umgesetzte Beschlüsse, verdeckte Doppelrollen und eine chronisch unterfinanzierte Rücklage. Fehlen mehrere dieser Punkte dauerhaft, ist das kein Komfortproblem, sondern ein Governance-Problem — und ein legitimer Anlass, über eine Abberufung nachzudenken.

Rechtsgrundlage: §§ 18, 19, 26 Abs. 3 WEG · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

F49 — Sollte ein guter Verwalter proaktiv über die Wärmeplanung informieren?

Ein Merkmal guter Verwaltung ist proaktive Information über das einzelne Gebäude hinaus — etwa über die kommunale Wärmeplanung, Preisentwicklungen und stadtweite Änderungen, die die Gemeinschaft betreffen. Das stärkt das Wissen und die Entscheidungsfähigkeit der Eigentümer, statt nur den Bestand zu verwalten.

Rechtsgrundlage: § 27 WEG (ordnungsmäßige Verwaltung) · Quelle: gesetze-im-internet.de/woeigg · Stand: 18.07.2026

10. Für Mieterinnen und Mieter

F50 — Darf ich als Mieter die Betriebskostenabrechnung prüfen?

Ja. Mietende haben Anspruch auf eine nachvollziehbare Betriebskostenabrechnung und auf Einsicht in die zugrunde liegenden Belege. Die Abrechnung ist fristgebunden; Einwände sollten rechtzeitig geltend gemacht werden.

Rechtsgrundlage: § 556 Abs. 3, § 259 BGB · Quelle: gesetze-im-internet.de/bgb/__556.html · Stand: 18.07.2026

F51 — Bekomme ich unterjährig Informationen über meinen Verbrauch?

Ja. Die Heizkostenverordnung sieht bei fernauslesbaren Zählern eine unterjährig (in der Regel monatliche) Verbrauchsinformation vor. Zusätzlich besteht ein Auskunftsrecht über die eigenen Daten direkt beim Messdienstleister.

Rechtsgrundlage: Heizkostenverordnung; Art. 15 DSGVO · Quelle: gesetze-im-internet.de/heizkostenv · Stand: 18.07.2026

F52 — Muss mein Vermieter mich über eine Modernisierung informieren?

Ja. Eine Modernisierung ist grundsätzlich rechtzeitig anzukündigen — in der Regel drei Monate vor Beginn, mit Angaben zu Art, Umfang, Dauer und der zu erwartenden Mieterhöhung.

Rechtsgrundlage: § 555c BGB · Quelle: gesetze-im-internet.de/bgb/_555c.html · Stand: 18.07.2026

F53 — Wie viel Mieterhöhung ist nach einer Modernisierung erlaubt?

Nach einer Modernisierung kann ein Teil der Kosten auf die Miete umgelegt werden — jährlich bis zu 8 % der aufgewendeten Kosten, zusätzlich gedeckelt durch eine Kappungsgrenze pro Quadratmeter. Reine Instandhaltungsanteile sind herauszurechnen.

Rechtsgrundlage: § 559 BGB · Quelle: gesetze-im-internet.de/bgb/_559.html · Stand: 18.07.2026

F54 — Wer trägt die CO₂-Kosten — Mieter oder Vermieter?

Beide, nach einem Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand des Gebäudes, desto größer der Anteil, den der Vermieter an den CO₂-Kosten trägt. Das entlastet Mietende in ineffizienten Gebäuden und setzt für Eigentümer einen Sanierungsanreiz.

Rechtsgrundlage: CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) · Quelle: gesetze-im-internet.de/co2kostaufg · Stand: 18.07.2026

F55 — Habe ich als Mieter ein Recht zu erfahren, was die Eigentümergemeinschaft beschließt?

Nein, nicht unmittelbar: Mietende sind nicht Teil der Eigentümergemeinschaft, haben keinen Zugang zur Versammlung und kein Einsichtsrecht in deren Beschlüsse; eine allgemeine Informationspflicht ihnen gegenüber besteht nicht. Ihre Rechte ergeben sich aus dem Mietverhältnis (Betriebskosten, Verbrauchsinfo, Modernisierungsankündigung), nicht aus dem WEG-Recht — sichtbar wird eine Entscheidung für sie meist erst in der Abrechnung.

Rechtsgrundlage: WEG (keine Mieterbeteiligung); §§ 556, 555c BGB · Quelle: gesetze-im-internet.de · Stand: 18.07.2026

Charge 1 (55 Fragen), fortschreibbar. Vor Veröffentlichung anwaltlich gegenlesen; Rechtsstand regelmäßig aktualisieren, insbesondere zum Gebäudeenergierecht.