

Eigentümerstimme-Guideline

WEG, Rollen & Entscheidungen rund um Gebäude und Wärme — konsolidiertes Rechtsgerüst: Paragraphen, Gesetze, Rechtsprechung.

Stand: 26.07.2026 · Version v3.0

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung. Rechtsstand Juli 2026; das Gebäudeenergiegesetz ist in Bewegung (Kapitel 7).

Fälle, Anwendungsfragen und Meinungen leben getrennt im Wegweiser.

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung. Diese Guideline erklärt, was das Gesetz und die Rechtsprechung allgemein vorsehen — sie ersetzt im Einzelfall weder Anwalt noch Ingenieurbüro noch Steuerberater. Rechtsstand Juli 2026; das Gebäudeenergiegesetz ist derzeit in Bewegung (siehe Kapitel 7).

o Wie diese Guideline zu lesen ist

Die Kapitel bauen aufeinander auf. Zuerst das **Fundament** (was Wohnungseigentum überhaupt ist und wer die Gemeinschaft bildet), dann die **Orte und Rollen der Entscheidung** (Versammlung, Verwalter, Beirat), dann die **großen Sachthemen** (Erhaltung/Modernisierung, Kosten, Wärme) und schließlich die **Meta-Ebene** — wie eine Gemeinschaft gut entscheidet: wann eine Entscheidung überhaupt reif ist, und was gilt, wenn sich Fachleute widersprechen.

Die Rechtsgrundlage ist überwiegend das **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** in der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung (WEG-Reform / WEMoG). Wo Paragraphen genannt sind, beziehen sie sich auf das WEG, sofern nicht anders angegeben.

1 Das Fundament — Wohnungseigentum und die Gemeinschaft

Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Wohnungseigentum ist immer zweigeteilt: das **Sondereigentum** (die eigene Wohnung, an der Alleineigentum besteht) und das **Gemeinschaftseigentum** (alles, was allen gehört und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient — Dach, Fassade, tragende Wände, Treppenhaus, zentrale Heizungsanlage, Leitungen). Die entscheidende Faustregel für jede Wärmeentscheidung: Die **zentrale Heizungsanlage ist regelmäßig Gemeinschaftseigentum** — über sie entscheidet nicht der einzelne Eigentümer, sondern die Gemeinschaft.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Seit der Reform 2020 ist die Gemeinschaft **selbst rechtsfähig**: Sie ist Trägerin der Rechte und Pflichten, sie schließt Verträge, sie klagt und wird verklagt. Der einzelne Eigentümer handelt nicht mehr „für alle“, sondern die Gemeinschaft als Verband handelt — vertreten durch den Verwalter. Das klingt technisch, hat aber eine wichtige Folge: Ansprüche gegen Handwerker, gegen den Verwalter oder gegen einen Versorger stehen in aller Regel **der Gemeinschaft** zu, nicht dem Einzelnen.

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung — das „Grundgesetz“ der WEG. Was wem gehört, wie Kosten verteilt werden und welche Sonderregeln gelten, steht in der **Teilungserklärung** (mit der Gemeinschaftsordnung als deren „Verfassungsteil“). Sie geht dem Gesetz in vielem vor: Wo das WEG „soweit nichts anderes vereinbart“

sagt, entscheidet die Gemeinschaftsordnung. **Erster Schritt bei jeder strittigen Frage ist deshalb immer: die Teilungserklärung lesen.** Viele vermeintliche Gesetzesfragen sind in Wahrheit in der eigenen Gemeinschaftsordnung längst geregelt — abweichend vom gesetzlichen Standard.

2 Die Eigentümerversammlung — wo entschieden wird

Die Eigentümerversammlung ist das Entscheidungsorgan der Gemeinschaft. Was hier — und nur hier, oder im Umlaufverfahren — beschlossen wird, bindet alle.

Einberufung und Frist. Der Verwalter beruft ein, mindestens einmal jährlich, in **Textform** mit einer Frist von **drei Wochen** (§ 24). Die Einladung muss die **Tagesordnung** benennen: Über Gegenstände, die nicht angekündigt waren, kann grundsätzlich kein bindender Beschluss gefasst werden (§ 23 Abs. 2). Ein Viertel der Eigentümer kann die Einberufung verlangen.

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

Mehrheiten. Der **Regelfall ist die einfache Mehrheit** der abgegebenen Stimmen. Das gilt seit der Reform auch für Themen, die früher Einstimmigkeit verlangten — etwa bauliche Veränderungen (siehe Kapitel 5). Qualifizierte Mehrheiten oder Allstimmigkeit können sich aus der Gemeinschaftsordnung oder aus der Natur der Sache ergeben (z. B. Änderung von Sondereigentumsrechten).

Beschluss-Sammlung. Der Verwalter führt eine **Beschluss-Sammlung** (§ 24 Abs. 7) — das fortlaufende Gedächtnis der Gemeinschaft. Jeder Eigentümer hat Anspruch auf Einsicht. Wer wissen will, was gilt, schaut hier, nicht in alten Protokollen.

Umlaufbeschluss. Beschlüsse können auch außerhalb der Versammlung im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden (§ 23 Abs. 3) — im Grundsatz aber nur **einstimmig**, es sei denn, die Gemeinschaft hat für den Einzelfall eine Absenkung des Zustimmungserfordernisses beschlossen.

Anfechtung und Nichtigkeit — die Fristen, die man kennen muss. Ein Beschluss, der gegen Gesetz oder ordnungsmäßige Verwaltung verstößt, ist **anfechtbar**, aber zunächst wirksam. Die **Anfechtungsklage** muss innerhalb **eines Monats** ab Beschlussfassung beim Amtsgericht erhoben und innerhalb **zweier Monate** begründet werden (§ 45). Diese Frist ist scharf: Wer sie versäumt, gegen den gilt der Beschluss, auch wenn er rechtswidrig war. Davon zu unterscheiden ist die **Nichtigkeit** (z. B. wenn der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz ganz fehlt) — sie kann jederzeit geltend gemacht werden.

Vertretung und Vollmacht. Wer nicht selbst teilnehmen kann, darf sich vertreten lassen (§ 25 WEG); die Gemeinschaftsordnung kann die Vollmacht auf bestimmte Personen (Verwalter, andere Eigentümer, Ehegatten) beschränken. Für dieselbe Einheit kann nicht gleichzeitig widersprüchlich abgestimmt werden: Eine speziellere Einzelvollmacht für eine konkrete Versammlung verdrängt regelmäßig eine allgemeinere frühere Vollmacht (§§ 164 ff. BGB). Im Zweifel ist der Nachweis der Vollmacht in Textform zu verlangen.

Niederschrift und Einsicht. Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift zu fertigen (§ 24 Abs. 6). Sie hält Ergebnis und wesentlichen Verlauf fest; einen automatischen Anspruch darauf, dass namentlich festgehalten wird, wer wie abgestimmt hat, gibt es grundsätzlich nicht — die Versammlung kann ein solches Vorgehen aber beschließen. Unabhängig davon hat jeder Eigentümer Anspruch auf Einsicht in die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7) und in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4).

3 Der Verwalter — Aufgaben, Pflichten, Grenzen

Der Verwalter ist das ausführende Organ. Er entscheidet nicht über das Grundsätzliche, aber er setzt um, verwaltet und vertritt.

Bestellung und Vertrag. Die **Bestellung** (der organschaftliche Akt) ist vom **Verwaltervertrag** (der schuldrechtlichen Vereinbarung über Vergütung und Leistungen) zu trennen. Bestellt wird für höchstens fünf Jahre (drei Jahre bei der Erstbestellung nach Begründung der Gemeinschaft). Die **Abberufung ist jederzeit möglich** (§ 26 Abs. 3); der Verwaltervertrag endet dann spätestens sechs Monate später. Das ist ein starkes Recht der Gemeinschaft — sie ist einem schlechten Verwalter nicht auf Jahre ausgeliefert.

Wer den Vertrag verhandelt (§ 9b Abs. 2). Weil Bestellung und Vertrag zwei verschiedene Rechtsakte sind, kann eine Gemeinschaft einen Verwalter bestellen, ohne dass der Vertragstext bereits feststeht — der Vertrag ist dann noch zu gestalten. Dafür gilt eine eigene Vertretungsregel: **Gegenüber dem Verwalter wird die Gemeinschaft nicht durch den Verwalter selbst vertreten, sondern nach § 9b Abs. 2 durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer.** Eine Verwaltung verhandelt und unterzeichnet ihren eigenen Folgevertrag also nicht für die Gemeinschaft. Die inhaltliche Vorbereitung und Prüfung ist Aufgabe des Verwaltungsbeirats (§ 29 Abs. 2); über die wesentlichen Konditionen entscheidet die Gemeinschaft durch Beschluss. Praktisch folgt daraus: Wer auf Seiten der Gemeinschaft verhandelt, bestimmt die Gemeinschaft beziehungsweise der Beirat — nicht die Verwaltung.

Vergütung — Grundvergütung und anlassbezogene Honorare. Die **Grundvergütung** wird über den Wirtschaftsplan beschlossen (§ 28) und ist damit jährlich Gegenstand einer Beschlussfassung. **Sondervergütungen** — ein prozentualer Zuschlag bei Baumaßnahmen („Regie“), Stundensätze für Sonderaufgaben, Gebühren bei Eigentümerwechsel, Zuschläge für außerordentliche Versammlungen — beruhen dagegen auf dem Vertrag; ohne vertragliche Grundlage besteht kein Anspruch darauf. Für die Gemeinschaft ist die Unterscheidung wesentlich: Die Grundvergütung ist planbar und vergleichsweise klein; die anlassbezogenen Honorare entstehen genau dann, wenn investiert wird, und können in einem Jahr mit größerer Maßnahme die Grundvergütung übersteigen. Beide Ebenen gehören deshalb zusammen betrachtet — vor der Bestellung, nicht danach.

Aufgaben und Befugnisse (§ 27). Der Verwalter darf Maßnahmen **untergeordneter Bedeutung** und **eilbedürftige** Maßnahmen eigenständig treffen. Alles Grundlegende — größere Erhaltungsmaßnahmen, die Wärmeentscheidung, die Verwalterbestellung — braucht einen **Beschluss** der Gemeinschaft. Im Außenverhältnis vertritt der Verwalter die Gemeinschaft grundsätzlich unbeschränkt (§ 9b Abs. 1); Ausnahmen sind Grundstückskauf- und Darlehensverträge, die einen Beschluss voraussetzen — und die eigene Sache des Verwalters, für die § 9b Abs. 2 gilt.

Transparenzpflichten. Der Verwalter erstellt Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung und legt einen **Vermögensbericht** vor (§ 28 Abs. 4) — Stand der Erhaltungsrücklage und wesentliche Vermögensgegenstände. Er muss **Belebensicht** ermöglichen. Verweigerte oder erschwerte Belebensicht ist ein deutliches Warnsignal.

Zertifizierter Verwalter (§ 26a). Seit dem 1. Dezember 2023 haben Eigentümer grundsätzlich einen **Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters** (Nachweis der Sachkunde per IHK-Prüfung) — Teil ordnungsmäßiger Verwaltung. Ausnahmen bestehen für kleine, selbstverwaltete Gemeinschaften. Für die Praxis heißt das: Die Gemeinschaft kann Qualifikation verlangen; ein Verwalter ohne Zertifizierung ist regelmäßig nicht mehr Ausdruck ordnungsmäßiger Verwaltung. Zugleich gilt: Die Zertifizierung ist eine **einmalige Sachkundeprüfung einer Person** — sie sagt nichts über die laufende Qualität der Organisation und ersetzt keine Prüfung der Konditionen.

Haftung. Verletzt der Verwalter seine Pflichten schuldhaft (fehlerhafte Abrechnung, versäumte Fristen, unterlassene Beschlussumsetzung), haftet er der Gemeinschaft auf Schadensersatz. Die Durchsetzung ist Sache der Gemeinschaft (bzw. des Beirats, der sie vorbereitet).

Interessenkonflikt und In-sich-Geschäft (§ 181 BGB). Heikel wird es, wenn der Verwalter zugleich auf der anderen Seite eines Geschäfts steht — etwa wenn er selbst oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen Dienstleistungen für die Gemeinschaft erbringt und deren Vergütung anpasst. § 181 BGB verbietet solches Selbstkontrahieren grundsätzlich. Eine Befreiung von § 181 lässt sich zwar vereinbaren, wirkt aber nur „soweit zulässig“: Sie legitimiert kein In-sich-Geschäft dort, wo Neutralität und Angemessenheit berührt sind, und deckt insbesondere keine Rollen mit ab, die unabhängig sein müssen (Sachverständige, Architekten). Vergütungsänderungen in einer solchen Doppelrolle gehören vor die Gemeinschaft — nicht in die alleinige Hand des Verwalters.

Einsichtsrecht der Eigentümer (§ 18 Abs. 4). Jeder Eigentümer kann Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen — Verträge, Belege, Wirtschaftspläne, Abrechnungen. Unterlagen, die nur zeitweise in einem Portal sichtbar sind, genügen dem nicht. Verweigerte oder erschwerte Einsicht ist prüf- und ggf. beschlussrelevant.

4 Der Verwaltungsbeirat — die unterschätzte Schlüsselrolle

Der Beirat ist das ehrenamtliche Bindeglied zwischen Gemeinschaft und Verwaltung — und die Rolle, die am häufigsten falsch verstanden wird, von beiden Seiten.

Rolle (§ 29): unterstützen UND überwachen. Der Beirat **unterstützt** den Verwalter bei seinen Aufgaben und **überwacht** ihn. Beides gehört zusammen: Der Beirat ist kein Erfüllungsgehilfe der Verwaltung und kein Nebenverwalter, sondern das **Kontrollorgan der Eigentümer**. Die Überwachungsfunktion ist die eigentliche Daseinsberechtigung — sie ist kein Misstrauensvotum, sondern gute Governance.

Zusammensetzung. Seit der Reform ist die Größe flexibel: Die Gemeinschaft bestimmt per Beschluss, aus wie vielen Personen der Beirat besteht; er wählt einen Vorsitzenden. Kein Beirat ist zulässig, aber selten ratsam.

Die Kernaufgabe: Rechnungs- und Belegprüfung. Der Beirat **prüft Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, bevor die Versammlung darüber beschließt**, und gibt eine Stellungnahme ab. Das ist die schärfste Waffe der Gemeinschaft gegen intransparente Verwaltung — und der Punkt, an dem ein Beirat wirklich wirkt: nicht durch lautes Auftreten, sondern durch belegte Prüfung.

Rechte. Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Beirat **Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen**. Wird sie verweigert, ist das prüf- und ggf. beschlussrelevant.

Grenzen — was der Beirat NICHT ist. Der Beirat hat **kein eigenes Weisungsrecht** gegenüber dem Verwalter im laufenden Geschäft und **keine allgemeine Vertretungsmacht** für die Gemeinschaft. Er entscheidet nicht anstelle der Versammlung. Er bereitet vor, prüft, empfiehlt, überwacht — die Entscheidung trifft die Gemeinschaft. Eine Ausnahme markiert § 9b Abs. 2 für den Sonderfall des Handelns gegenüber dem Verwalter (siehe Kapitel 3). Wer diese Grenzen kennt, agiert souverän; wer sie überschreitet, wird angreifbar.

Der Beirat als Kollegialorgan. Besteht der Beirat aus mehreren Personen, ist er ein Gremium mit gemeinsamer Willensbildung. Alle bestellten Mitglieder sind einzubinden — in Informationen, Vorabstimmungen und die Meinungsbildung gegenüber der Verwaltung. Ein einzelnes Mitglied vertritt nicht „den Beirat“; eine Abstimmung mit einzelnen Mitgliedern ist keine Mitwirkung des Beirats und sollte auch nicht so dokumentiert werden. Wer den Beirat nach außen vertritt, bestimmt der Beirat selbst.

Bestellung und Abberufung von Beiratsmitgliedern. Die Gemeinschaft bestellt die Mitglieder des Verwaltungsbeirats durch Beschluss und kann sie durch Beschluss auch wieder abberufen. Ein besonderer wichtiger Grund ist dafür **nach überwiegender Auffassung** nicht erforderlich; der Entzug des Vertrauens kann genügen. Wie jeder Beschluss muss aber auch dieser **ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen** (§ 19) und ist gerichtlich überprüfbar (§ 44; Fristen § 45). Fehlt jeder konkrete, sachlich benannte Grund und fällt die Abberufung zeitlich mit der rechtmäßigen Wahrnehmung der Überwachungsaufgabe nach § 29 Abs. 2 zusammen, kann dieser Zusammenhang im Rahmen einer Anfechtung zu würdigen sein. Für die Praxis heißt das: Wer als Beirat

kontrolliert, tut es sachlich, belegt und dokumentiert — Feststellungen statt Vorwürfe. Das ist zugleich der beste Schutz der eigenen Position.

Haftung (§ 29 Abs. 3). Übt der Beirat sein Amt **unentgeltlich** aus, ist seine Haftung auf **Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit** beschränkt. Das ist ein bewusster Schutz des Ehrenamts. Wer sein Amt ernsthaft, dokumentiert und nach bestem Wissen ausübt, trägt ein sehr überschaubares Risiko — die verbreitete Angst vor Beiratschaftung ist meist größer als das reale Risiko. (Eine D&O-/Vermögensschaden-Haftpflicht der Gemeinschaft für den Beirat ist gleichwohl sinnvoll.)

5 Erhaltung, Modernisierung und bauliche Veränderungen

Hier liegt der häufigste Streit — weil die Einordnung einer Maßnahme darüber entscheidet, welche Mehrheit nötig ist und wer zahlt.

Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung). Die laufende Erhaltung des Gemeinschaftseigentums ist Pflichtaufgabe; sie wird mit **einfacher Mehrheit** beschlossen, die Kosten tragen alle nach dem geltenden Verteilerschlüssel. Der Austausch einer defekten Anlage gegen eine gleichwertige ist typischerweise Erhaltung.

Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4). Die Gemeinschaft muss eine **angemessene** Erhaltungsrücklage ansammeln — die Kriegskasse für künftige Maßnahmen. Die Anlage der Rücklage muss sicher und getrennt vom sonstigen Vermögen erfolgen.

Woran sich „angemessen“ bemisst. Das Gesetz nennt keine Höhe. Angemessen ist die Rücklage, wenn sie zu dem passt, was am Gebäude absehbar ansteht — sie ist deshalb **ohne eine mehrjährige Erhaltungsplanung gar nicht beurteilbar**. Drei Größen helfen bei der Einordnung: der Bestand je Quadratmeter Wohnfläche, die jährliche Zuführung je Quadratmeter, und die Summe der in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren absehbaren Maßnahmen. Erst der Abgleich dieser drei Größen erlaubt eine Aussage; eine Rücklagenhöhe ohne Plan ist eine Zahl ohne Maßstab. Den Stand weist der Vermögensbericht aus (§ 28 Abs. 4). Eine mehrjährige Erhaltungsplanung ist gesetzlich nicht ausdrücklich vorgeschrieben — die Gemeinschaft kann sie aber beschließen und damit für die Verwaltung verbindlich machen. Eine chronisch unterfinanzierte Rücklage ist ein Governance-Risiko und ein häufiger Prüfpunkt des Beirats.

Vergleichsangebote bei Erhaltung. Eine starre Pflicht, vor jeder Erhaltungsmaßnahme mehrere Vergleichsangebote einzuholen, besteht nach der Rechtsprechung nicht mehr (BGH, Urteil vom 27.03.2026 – V ZR 7/25). Wichtig: Ein von der Gemeinschaft selbst gefasster Beschluss, der Vergleichsangebote ab einer bestimmten Kostenschwelle verlangt, bleibt davon unberührt und bindet die Verwaltung weiter.

Bauliche Veränderungen (§§ 20, 21). Veränderungen, die über die bloße Erhaltung hinausgehen (Umbau, Modernisierung, neue Anlagen), werden seit der Reform mit **einfacher Mehrheit** beschlossen — das war früher der große Blocker und ist heute erleichtert. Die Kostenfolge ist der Kern:

- Grundsatz: **Nur die zustimmenden Eigentümer** tragen die Kosten und dürfen die Veränderung nutzen.
- Ausnahme 1: Stimmen **mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile** zu, tragen **alle** die Kosten (Grenze: keine unverhältnismäßigen Kosten).
- Ausnahme 2: Amortisiert sich die Maßnahme in **angemessener Zeit**, tragen ebenfalls alle.

Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2). Auf bestimmte Maßnahmen besteht ein **Anspruch auf Gestattung**: Barrierefreiheit, Laden von Elektrofahrzeugen, Einbruchschutz, Glasfaseranschluss. Die Kosten trägt, wer die Maßnahme verlangt. Das „Ob“ ist hier weitgehend entschieden, verhandelt wird nur das „Wie“.

Einordnung der Wärmeentscheidung. Der Austausch der zentralen Heizung kann je nach Fall Erhaltung, modernisierende Erhaltung oder bauliche Veränderung/Modernisierung sein — mit unterschiedlicher

Kostenfolge. Diese **Einordnung sollte vor dem Beschluss geklärt und im Beschlusstext sauber gefasst werden**, sonst droht Anfechtung. Das ist einer der Punkte, an denen unabhängige Vorklärung bares Geld und Streit spart.

6 Kosten — und der Denkfehler „das zahlt doch der Mieter“

Die Verteilung in der Gemeinschaft (§ 16 Abs. 2). Kosten werden nach **Miteigentumsanteilen** getragen, soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt. Seit der Reform kann die Gemeinschaft den Verteilerschlüssel für einzelne Kosten oder Maßnahmen **per einfachem Beschluss ändern** (§ 16 Abs. 2 S. 2) — ein mächtiges, aber sorgsam zu nutzendes Werkzeug, das schnell zum Streitpunkt wird.

Investitionskosten vs. Betriebskosten — der entscheidende Unterschied. Eine Wärmeentscheidung hat zwei Kostenseiten: die einmalige **Investition** (Anschaffung, Einbau) und die laufenden **Betriebskosten** (Energie, Wartung, Messdienst) über zwanzig bis dreißig Jahre. Wer nur auf den Anschaffungspreis schaut, entscheidet blind — oft ist die günstigere Anlage im Einkauf die teurere über den Lebenszyklus.

Was eine Lebenszyklusbetrachtung enthalten muss. Damit eine Vergleichsrechnung trägt, gehören fünf Bestandteile hinein: die **Investition abzüglich Förderung**; die **Betriebskosten** (Energie, Hilfsenergie, Messdienst); **Wartung und Instandsetzung** über die Nutzungsdauer; eine **Rückstellung für den Ersatz** am Ende der Lebensdauer; und — am wichtigsten — die **offengelegten Annahmen**: Preispfad je Energieträger, angesetzte Nutzungsdauer, Zinssatz oder Kapitalkosten, Betrachtungszeitraum. Eine Zahl ohne offengelegte Annahmen ist keine Entscheidungsgrundlage, sondern eine Behauptung. Und zwei Vergleichsrechnungen sind nur dann vergleichbar, wenn sie dieselben Annahmen verwenden — andernfalls vergleicht man Annahmen, nicht Anlagen. Ein rechtlicher Zwang zu einer solchen Betrachtung ergibt sich nicht ausdrücklich aus dem Gesetz; Maßstab ist § 19 (ordnungsmäßige Verwaltung), und die Gemeinschaft kann per Beschluss festlegen, dass Beschlussvorlagen für Investitionen ab einer bestimmten Höhe eine Lebenszyklusbetrachtung enthalten müssen.

Warum „das zahlt der Mieter“ gefährlich verkürzt ist. In vermieteten Einheiten lassen sich **nur bestimmte laufende Betriebskosten** über die Betriebskostenverordnung (BetrKV) und die Heizkostenverordnung auf Mieter umlegen. **Investitions- und Instandhaltungskosten sind NICHT umlagefähig.** Eine Modernisierung kann über eine **Modernisierungsmieterhöhung** (§ 559 BGB) teilweise weitergegeben werden — gedeckelt und nur anteilig. Für die Entscheidung in der Gemeinschaft folgt daraus zweierlei:

- **Selbstnutzende Eigentümer tragen alles selbst** — Investition und Betrieb.
- **Vermietende Eigentümer** können nur einen Teil weiterreichen und tragen den Investitionsanteil selbst.

Das erzeugt **unterschiedliche Interessenlagen innerhalb derselben Gemeinschaft** — der Selbstnutzer will niedrige Betriebskosten, der Vermieter schaut auf die umlagefähige Struktur. Gute Entscheidungen benennen diesen Interessenunterschied offen, statt ihn zu übergehen — wer die Kostenlogik transparent macht, bevor abgestimmt wird, sorgt für eine tragfähigere Willensbildung.

7 Die Wärmeentscheidung im WEG-Kontext

Dies ist das Thema, wegen dem viele Gemeinschaften gerade unter Druck stehen — und bei dem sich der Rechtsrahmen 2026 aktiv verändert.

Der aktuelle Stand (26.07.2026 — beschlossen, noch nicht verkündet). Die viel zitierte **65-Prozent-Regel** des Gebäudeenergiegesetzes (jede neu eingebaute Heizung soll zu mindestens 65 % mit erneuerbarer Energie laufen) greift für Bestandsgebäude derzeit **nicht**: Ihre Anwendung wurde im Mai 2026 vom 1. Juli auf den **1. November 2026** verschoben. Inzwischen hat das **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)** das parlamentarische Verfahren durchlaufen; es löst das bisherige Gebäudeenergiegesetz ab. Chronologie:

- **24.02.2026** — Eckpunktepapier der Regierungskoalition.
- **13.05.2026** — Kabinettsbeschluss zum Regierungsentwurf (zugleich Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD).
- **21.05.2026** — Bundestag verschiebt im Omnibusverfahren die Anwendung der 65-Prozent-Anforderung auf den 01.11.2026.
- **11.06.2026** — erste Lesung; **22.06.2026** — öffentliche Anhörung im Ausschuss für Wirtschaft und Energie.
- **10.07.2026** — der Bundestag beschließt das GModG; Mitte Juli passiert es den Bundesrat. `[PRÜFEN: genaues Bundesrats-Datum]`
- **Verkündung im Bundesgesetzblatt** wird für Ende Juli / Anfang August 2026 erwartet — erst damit tritt das Gesetz in Kraft. Die EPBD-Regelungen sollen zeitversetzt greifen.

Inhaltlich ersetzt das Gesetz die starre 65-Prozent-Vorgabe durch **Technologieoffenheit mit gestufter Beimischungspflicht**: Gas- und Ölheizungen bleiben zulässig, müssen aber wachsende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe nutzen (ab 2029 zunächst 10 %, steigend bis 60 % im Jahr 2040). Solarthermie und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung können die Stufen zeitweise ersetzen. Hinzu kommen eine neue Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter sowie die Ankündigung eines gesonderten Gesetzes zur Grüngas-/Grünheizölquote bis zum 01.12.2026 — dieses entscheidet über die tatsächlichen Betriebskosten einer neuen Gasheizung und ist damit für die Wirtschaftlichkeitsrechnung der eigentlich maßgebliche Baustein.

Wichtig: Zum Stand dieser Fassung ist das Gesetz **beschlossen, aber noch nicht verkündet** — bis zur Verkündung gilt das bisherige Recht. Beschlossen ist nicht dasselbe wie in Kraft. Konkrete Pflichten sind immer am **zum Entscheidungszeitpunkt geltenden** Recht zu prüfen; dieser Abschnitt ist bei jeder Veröffentlichung neu zu prüfen.

Die kommunale Wärmeplanung entscheidet über den Zeitpunkt. Wann verbindliche Vorgaben für Bestandsgebäude greifen, hängt an der kommunalen Wärmeplanung:

- **Große Kommunen** (über 100.000 Einwohner): ab **30. Juni 2026** — dazu zählt **Erfurt** (rund 214.000 Einwohner).
- **Kleinere Kommunen**: ab **30. Juni 2028**.
- **Neubaugebiete**: bereits seit 1. Januar 2024.

Wichtig — die häufigste Fehlinformation: Ein **beschlossener Wärmeplan setzt die Pflicht NICHT automatisch in Kraft**. Erst wenn die Kommune in einem **separaten Schritt konkrete Gebiete ausweist** (z. B. als Wärmenetz- oder Wasserstoff-Ausbaugebiet), werden für diese Gebiete Vorgaben bindend. Ein Ausbaugebiet bedeutet zudem **nicht automatisch einen Anschlusszwang** — das ist eine kommunalrechtlich gesonderte Frage.

Was die Verwaltung von sich aus mitteilen sollte. Eine ausdrückliche gesetzliche Pflicht, über Wärmeplanung, Fristen und Preisrisiken proaktiv zu informieren, gibt es nicht. Ordnungsmäßige Verwaltung (§ 19) setzt aber voraus, dass die Gemeinschaft die Entscheidungen treffen **kann**, die anstehen — und dazu gehört, rechtzeitig zu wissen, dass sie anstehen. Praktisch bedeutet das: Die Gemeinschaft erfährt, ob ihr Gebäude in einem ausgewiesenen Gebiet liegt und was daraus folgt; sie erfährt von Alter und Zustand der Anlage, bevor der Defekt eintritt; sie bekommt Fristen mit Datum statt mit Schlagwort. Verbindlich machen lässt sich das durch Beschluss — etwa als jährlicher Tagesordnungspunkt „Wärme- und Erhaltungsstatus“.

Was das für die Gemeinschaft praktisch heißt:

- **Keine Panik-Entscheidung.** Funktionierende Anlagen dürfen weiterlaufen und repariert werden; Austausch ist erst bei irreparabilem Defekt zwingend. Der veränderte Rechtsrahmen gibt Zeit, sauber zu entscheiden.

- **Beschlusskompetenz sichern.** Die Wärmeentscheidung ist ein Beschluss der Gemeinschaft; Einordnung (Erhaltung/Modernisierung/bauliche Veränderung) und Kostenverteilung gehören sauber in den Beschlusstext (siehe Kapitel 5 und 6).
- **Über den Lebenszyklus rechnen, Optionen offen halten.** Fernwärme, Wärmepumpe, Hybridlösungen unterscheiden sich massiv in Investition, Betriebskosten und Abhängigkeit vom Versorger. Entscheidend ist, über den Lebenszyklus zu rechnen (nicht über den Anschaffungspreis) und die zugrunde gelegten Annahmen offenzulegen.

8 Beschlussreife — wann eine Entscheidung tragfähig vorbereitet ist

Eine Eigentümerversammlung ist nur dann ein Ort echter Entscheidung, wenn sie entscheidungsfähig vorbereitet ist. Das Gesetz kennt den Begriff „Beschlussreife“ nicht als eigene Norm — der Maßstab ergibt sich aus **§ 19 (ordnungsmäßige Verwaltung)** in Verbindung mit den Verfahrensvorschriften der §§ 23 und 24 sowie dem Einsichtsrecht des § 18 Abs. 4. Die folgenden zehn Merkmale übersetzen diesen Maßstab in etwas, das man vor der Versammlung prüfen kann.

Die zehn Merkmale

- 1. Fristgerechte, vollständige Einladung.** Drei Wochen, Textform, vollständige Tagesordnung (§ 24). Über nicht angekündigte Gegenstände wird nicht beschlossen (§ 23 Abs. 2).
- 2. Beschlussvorlagen liegen vor der Versammlung vor.** Wer eine Unterlage zum ersten Mal im Saal liest, entscheidet nicht — er stimmt zu.
- 3. Mindestens zwei entscheidungsreife Varianten bei wesentlichen Maßnahmen.** Beide gleich tief dargestellt. Ein Vorschlag mit einer erwähnten Alternative ist keine Auswahl.
- 4. Kosten über den Lebenszyklus,** nicht nur der Angebotspreis (siehe Kapitel 6).
- 5. Risiken und Unsicherheiten benannt.** Insbesondere: Was geschieht, wenn nicht entschieden wird?
- 6. Fördermöglichkeiten geprüft und mit Fristen dargestellt.** Bei vielen Programmen muss der Antrag vor der Auftragsvergabe gestellt werden.
- 7. Interessenkonflikte offengelegt — vor der Abstimmung, nicht auf Nachfrage.** Verbundene Dienstleister, Doppelrollen, Konstellationen nach § 181 BGB (siehe Kapitel 3).
- 8. Anwesenheits- und Vollmachtslage transparent.** Wer ist anwesend, wer vertritt wen, wie viele Stimmen liegen bei der Verwaltung (§ 25).
- 9. Zeit für Aussprache vor der Abstimmung.** Fragen werden beantwortet, bevor abgestimmt wird — und die Antwort findet sich in der Niederschrift.
- 10. Niederschrift mit Beschlussgründen; Umsetzung wird zurückgemeldet.** In zwei Jahren muss nachvollziehbar sein, warum so entschieden wurde (§ 24 Abs. 6; Beschluss-Sammlung § 24 Abs. 7).

Warum das rechtlich zählt. Beschlüsse müssen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Fehlt die Grundlage, auf der die Eigentümer ihr Ermessen überhaupt ausüben können, kann ein Beschluss angreifbar sein — und umgekehrt gilt: Eine Gemeinschaft, die dokumentiert, *warum* sie so entschieden hat, entscheidet **anfechtungsfester**. Beschlussreife ist damit nicht nur eine Frage der Qualität, sondern auch des Bestandsschutzes der eigenen Entscheidung.

Was möglich ist, wenn die Beschlussreife fehlt.

- **Unterlagen vorher schriftlich anfordern** — und die Anforderung mit Datum dokumentieren.

- **Vertagung des Punktes beantragen**, statt in der Sache abzulehnen. Sachlich ist das der schwächere Eingriff und meist der mehrheitsfähigere.
- **Beschluss über den nächsten Schritt** statt über die Sache: wer legt bis wann welche Grundlage vor. Das hält den Vorgang in Bewegung und macht Verzögerung sichtbar.
- **Protokollnotiz verlangen**, wenn eine Frage unbeantwortet bleibt. Das ist keine Eskalation, sondern Dokumentation.
- **Beschlussgründe im Beschlusstext einfordern**. Das schützt auch die Verwaltung.

9 Entscheidungsqualität — wenn zwei Gutachten sich widersprechen

Das ist die zweite Meta-Ebene. Zwei Fachgutachten zur selben Heizungsfrage können zu gegensätzlichen Ergebnissen kommen — das ist kein Skandal, sondern hat meist erklärbare Gründe.

Warum Gutachten differieren. Unterschiedliche **Annahmen** (Energiepreise, Zinsen, Nutzungsdauer), unterschiedlicher **Auftrag** (wer hat mit welchem Ziel beauftragt?), unterschiedliche **Datenbasis** (Voll- oder Teilkostenrechnung, mit oder ohne Förderung), unterschiedliche **Systemgrenzen**. Zwei seriöse Fachleute können mit unterschiedlichen, jeweils vertretbaren Annahmen zu unterschiedlichen Zahlen kommen.

Das Prüfraster für die Gemeinschaft. Statt sich zwischen zwei Autoritäten zu zerreiben, prüft man strukturiert:

- **Wer hat beauftragt** — und hat der Ersteller ein Eigeninteresse am Ergebnis (Versorger, Anlagenbauer)?
- **Welche Annahmen** liegen zugrunde — und sind sie offengelegt und plausibel?
- **Voll- oder Teilkostenrechnung** — sind alle Kostenarten über den Lebenszyklus erfasst?
- **Neutralität und Qualifikation** — ist der Ersteller unabhängig, ggf. öffentlich bestellt und vereidigt (öbuv)?
- **Sensitivität** — wie stabil ist das Ergebnis, wenn man eine Annahme (z. B. den Energiepreis) variiert?

Die Rolle des Sachverständigen (öbuv). Ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (§ 36 GewO) 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) und Sachverständiger, lässt sich die Rolle nicht beliebig „umschalten“: Wer in eigener Sache mitwirkt, kann die Neutralitätspflicht des Sachverständigen nicht zugleich für sich beanspruchen. Für die Gemeinschaft heißt das: klären, wer eine Stellungnahme mit welcher Rolle und welchem Interesse erstellt hat.

Das Verfahren in der Gemeinschaft. Zweite Perspektive aktiv einholen; Annahmen offenlegen statt Ergebnisse gegeneinander ausspielen; die Abwägung **dokumentieren**. Zahlen statt Emotion, zweite Perspektive statt Einzelstimme, belastbare Grundlage statt Bauchgefühl: Das ist der Maßstab, an dem sich eine gute Entscheidung messen lässt.

10 Anforderungen an eine gute Hausverwaltung (Prüfliste)

Woran die Gemeinschaft — und besonders der Beirat — eine ordnungsmäßige Verwaltung erkennt:

- **Zertifiziert** nach § 26a (oder zulässige Ausnahme) und fachlich einschlägig.
- **Neutral** — keine verdeckten Eigeninteressen, keine Verquickung mit Anbietern/Dienstleistern; bei Interessenkonflikten Offenlegung **vor** der Abstimmung.
- **Fristgerechte Ladung** (drei Wochen, Textform, vollständige Tagesordnung).

- **Beschlussvorlagen, die eine Entscheidung ermöglichen** — Varianten, Kosten über den Lebenszyklus, Risiken, Förderlage (siehe Kapitel 8).
- **Transparente Abrechnung** — nachvollziehbare Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, **Vermögensbericht** (§ 28 Abs. 4), gepflegte **Beschluss-Sammlung**.
- **Belegeinsicht** wird aktiv ermöglicht, nicht erschwert.
- **Kernunterlagen dauerhaft verfügbar** — Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Niederschriften mehrerer Jahre; wer neu kauft, braucht die Vorgeschichte.
- **Der Beirat wird eingebunden** — als Gremium, nicht in Einzelteilen; insbesondere bei der Gestaltung des Verwaltervertrags (§ 9b Abs. 2, § 29 Abs. 2).
- **Beschlüsse werden umgesetzt** und dokumentiert; Rückmeldung an die Gemeinschaft.
- **Erhaltungsrücklage** sicher, getrennt, angemessen dotiert — gemessen an einer mehrjährigen Erhaltungsplanung.
- **Erreichbarkeit und Reaktionszeit** in einem für die Gemeinschaft zumutbaren Rahmen.

Fehlen mehrere dieser Punkte dauerhaft, ist das kein Komfortproblem, sondern ein Governance-Problem — und ein legitimer Anlass, über Abberufung (§ 26 Abs. 3) nachzudenken.

11 Anhang — WEG-Kernnormen im Kurzregister

- **§ 9a** — Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft (GdWE)
- **§ 9b Abs. 1** — Vertretung der Gemeinschaft durch den Verwalter im Außenverhältnis
- **§ 9b Abs. 2** — Vertretung **gegenüber dem Verwalter**: Vorsitzender des Verwaltungsbeirats oder durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer
- **§ 16** — Nutzungen und Kostentragung (Verteilerschlüssel, abweichende Verteilung)
- **§ 18 / § 19** — Verwaltung; ordnungsmäßige Verwaltung, Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4), zertifizierter Verwalter (§ 19 Abs. 2)
- **§ 20 / § 21** — bauliche Veränderungen und deren Kostenverteilung; privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2)
- **§ 23** — Beschlussfassung; Bindung an die angekündigten Gegenstände (Abs. 2); Umlaufbeschluss (Abs. 3)
- **§ 24** — Einberufung, Frist, Niederschrift (Abs. 6), Beschluss-Sammlung (Abs. 7)
- **§ 25** — Stimmrecht, Mehrheiten, Vertretung und Vollmacht (i. V. m. §§ 164 ff. BGB)
- **§ 26 / § 26a** — Bestellung und Abberufung des Verwalters; zertifizierter Verwalter
- **§ 27 / § 28** — Aufgaben des Verwalters; Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht
- **§ 29** — Verwaltungsbeirat (Aufgaben, Überwachung, Haftungsbeschränkung)
- **§ 44 / § 45** — Beschlussklagen, Anfechtungs- und Begründungsfrist
- **§ 181 BGB** — Verbot des Insichgeschäfts (Doppelrolle des Verwalters)
- **§ 36 GewO** — öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (öbuv)
- **Art. 15 DSGVO** — Auskunft über einheitsbezogene Verbrauchsdaten (Messdienst)
- **BGH V ZR 7/25 (27.03.2026)** — keine starre Pflicht zu Vergleichsangeboten bei Erhaltung
- **Weitere Rahmengesetze**: GEG und das im Verfahren befindliche GModG (Gebäudeenergierecht), WPG (Wärmeplanung), BetrKV & HeizkostenV (umlagefähige Betriebskosten), § 559 BGB (Modernisierungsmieterhöhung)

Diese Guideline wird fortgeschrieben. Jede Aussage ist allgemeine Aufklärung im Kontext von Gebäude-, Energie- und Wärmeentscheidungen — im Einklang mit dem Satzungszweck des Vereins — und ersetzt keine Rechts- oder Fachberatung im Einzelfall.