

Energetisch sanieren in selbstverwalteten WEGs

Ablauf und Hinweise zur erfolgreichen Umsetzung

Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist erforderlich und gesetzlich geregelt. Der Eigentümergemeinschaft ist es überlassen, zu entscheiden, durch wen und wie die WEG verwaltet wird. Soll ein externer Dienstleister die Beschlüsse der Gemeinschaft koordinieren, ein einzelnes WEG-Mitglied oder alle Mitglieder zusammen? Die meisten Gemeinschaften entscheiden sich für eine externe Verwaltung. Doch nicht jede Gemeinschaft findet eine Verwaltung für ihre WEG und die Aufgaben der Verwaltung werden durch steigende Anforderungen an den Gebäudebestand zunehmend komplexer. Dieses Factsheet hilft WEGs in Selbstverwaltung, den Überblick bei energetischen Sanierungen zu behalten, und unterstützt mit Umsetzungstipps.



Mehr Informationen zur WEG-Verwaltung und zur energetischen Sanierung finden Sie unter www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide

Selbstverwaltung in WEGs: Diese Varianten gibt es

Die Selbstverwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich auf zwei Arten möglich:

Unechte Selbstverwaltung: In dieser Variante wird eine Eigentümerin oder ein Eigentümer von der WEG als Verwalterin bzw. Verwalter bestellt. Diese Person ist im Regelfall nicht gewerblich tätig und wird oft als „interne Verwalterin“ bzw. „interner Verwalter“ bezeichnet. Sie bzw. er hat nach dem Gesetz dieselben Aufgaben und Pflichten wie gewerbliche Verwaltungen, weshalb auch die Anforderungen und Verantwortlichkeiten bei der Durchführung einer energetischen Sanierung die gleichen sind. Interne Verwalterinnen und Verwalter sollten einen Verwaltervertrag von der WEG erhalten. Dieser dient der rechtlichen Absicherung sowohl der übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer als auch der internen Verwalterin oder des internen Verwalters selbst. Unechte Selbstverwaltung ist die häufigste Form der Selbstverwaltung in WEGs.

Haftung bei der unechten Selbstverwaltung:

Interne Verwalterinnen und Verwalter haften bei Pflichtverletzungen nach dem Gesetz im selben Umfang wie eine externe Verwaltung. Die WEG sollte deshalb für diese Person eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abschließen. Die private Haftpflichtversicherung reicht nicht aus! Es sollte darauf geachtet werden, dass auch die Schäden am Eigentum der internen Verwalterin bzw. des internen Verwalters mit

eingeschlossen sind. Da interne Verwalterinnen und Verwalter oft ehrenamtlich oder nur für eine eher geringe Aufwandsentschädigung tätig sind, ist es wichtig, dass die Kosten für diese Versicherung entweder – per Beschluss – von der WEG erstattet oder bei der Höhe der Aufwandsentschädigung mit eingerechnet werden.

Echte Selbstverwaltung: Werden die Verwaltungsaufgaben von allen Eigentümerinnen und Eigentümern gemeinschaftlich übernommen, spricht man von der echten Selbstverwaltung. In dieser Variante übernehmen die Mitglieder der WEG die Verwaltungsaufgaben. Die verteilten Aufgaben werden in einem Geschäftsverteilungsplan als Vereinbarung klar definiert und konkreten Personen zugewiesen. Zusätzlich muss eine Gesamtvertreter-Ermächtigung erteilt werden. Das bedeutet, dass sich die Eigentümerinnen und Eigentümer entweder alle gegenseitig oder nur ein bestimmtes WEG-Mitglied zur Vertretung bevollmächtigen. Beide Dokumente müssen von allen WEG-Mitgliedern unterschrieben werden. Dasselbe gilt, wenn neue Eigentümerinnen und Eigentümer in die WEG eintreten.

Haftung bei der echten Selbstverwaltung: Die für einen Geschäftsbereich zuständigen Eigentümerinnen und Eigentümer sollten für ihren Bereich ebenfalls eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung auf Kosten der WEG abschließen.

Von der Vorbereitung bis zum Abschluss: Ablauf einer energetischen Sanierung

Der Ablauf einer energetischen Sanierung lässt sich in mehrere Schritte aufteilen. Im Folgenden werden diese bezogen auf die unechte Selbstverwaltung mit einer internen Verwalterin bzw. einem internen Verwalter dargestellt. Hinweise für die echte Selbstverwaltung geben die Einschübe.

1 Prüfen der Unterlagen

Zu Beginn ist es wichtig, dass sich die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter einen Überblick über die notwendigen Unterlagen verschafft und am besten in einer Übersicht festhält. So sind alle relevanten Dokumente bereits vor der Kontaktaufnahme mit Energieberaterinnen bzw. -beratern oder mit Handwerksunternehmen auf Vollständigkeit geprüft und Nachfragen können ohne langes Suchen schnell beantwortet werden.

Im Hinblick auf die rechtlichen Unterlagen sind insbesondere die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung sowie die Beschlussammlung wichtig. Hier ist zu klären, ob einzelnen Wohnungen spezifische Erhaltungs- oder Kostenlasten zugewiesen oder ob durch Beschlüsse abweichende Regelungen zur Kostenverteilung getroffen wurden.

Dann sollten die technischen Unterlagen wie Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Übersichten über erfolgte Sanierungen, Alter und Zustand der Heizungsanlage bzw. der Etagenheizungen zusammengestellt werden.

Hilfreich ist es, digitale Sicherheitskopien anzufertigen, da diese schnell und unkompliziert weitergeleitet und gegebenenfalls später auch an andere interne Verwalterinnen und Verwalter übergeben werden können.



Hinweis für WEGs mit echter Selbstverwaltung: Die beschriebenen Aufgaben fallen der Person zu, die gemäß des Geschäftsverteilungsplans dafür zuständig ist.

2 Erste Versammlung: Vorbereitung und Planen der Energieberatung

Die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter sollte von Anfang an mehrere Versammlungen in einem Jahr einplanen, damit die Sanierung zügig umgesetzt werden kann. Die erste Versammlung enthält in der Regel den Tagesordnungspunkt (TOP) „Beschluss über die Beauftragung einer Energieberatung und Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP)“.

Zur Vorbereitung dieses Beschlusses holt die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter Angebote von Energieberaterinnen und -beratern ein. Passende Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten lassen sich auf www.energie-effizienz-experten.de finden. Das Einholen von Vergleichsangeboten ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, wird aber empfohlen.

Die Kosten für die Energieberatung und gegebenenfalls im Prozess notwendige weitere Sachverständige sind Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie werden nach dem jeweiligen Verteilerschlüssel auf alle Eigentümerinnen und Eigentümer umgelegt und üblicherweise nach Miteigentumsanteilen verteilt. Die Finanzierung muss dabei mit beschlossen werden.



Hinweis für WEGs mit echter Selbstverwaltung: Im Fall, dass verschiedene Personen für die Vorbereitung des Sanierungsvorhabens einerseits und die Beschlussvorbereitung bzw. Durchführung der Eigentümerversammlung andererseits zuständig sind, sollten sie sich eng abstimmen.

Im Nachgang zu dieser ersten Versammlung erteilt die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter den Auftrag an die Energieberaterin oder den Energieberater, nimmt gegebenenfalls Ortstermine wahr und lädt zur Vorstellung der Ergebnisse zur nächsten Versammlung ein.

3 Zweite Versammlung: Vorstellung der Ergebnisse der Energieberatung und Erläuterung des iSFP

In der zweiten Eigentümerversammlung sollten die Erkenntnisse aus der Energieberatung – idealerweise durch die Energieberaterin bzw. den Energieberater selbst – vorgestellt werden.

Daran kann sich unmittelbar die Diskussion anschließen, welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden sollen. Hier können oft schon Weichen gestellt werden, um das weitere Vorgehen zu beschleunigen. Die Expertise und Neutralität der Energieberatenden können die Entscheidungsfindung dabei positiv beeinflussen.

Hinweis: Hinzuziehen externer Expertise

In der Regel haben interne Verwalterinnen und Verwalter keine bauhandwerklichen Fachkenntnisse und können auch nicht auf Expertise in der WEG zurückgreifen. Deshalb sollte bereits jetzt entschieden werden, ob für die spätere Ausschreibung und Bauüberwachung eine Fachplanung, zum Beispiel ein Architekturbüro, hinzugezogen wird. Das kann auch bereits vor der Entscheidung über die Beauftragung von Handwerksunternehmen sinnvoll sein, da die Angebote für technische Laien nicht immer leicht zu beurteilen sind. Selbstverwaltete WEGs sollten nicht davor zurückscheuen, externe Beraterinnen und Berater für punktuelle Aufgaben zu beauftragen. Gewerbliche Verwaltungen vereinbaren häufig Sondervergütungen für die Begleitung von Sanierungsmaßnahmen (z. B. 3 Prozent der Auftragssumme). Demgegenüber erhalten interne Verwalterinnen und Verwalter normalerweise keine Sondervergütungen. Es ist sinnvoll, dieses Ersparnis in externe Expertise zu investieren, um das eigene Haftungsrisiko zu reduzieren. Die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter sollte einen Beschluss über die Beauftragung einer Fachplanung schon für diese Versammlung vorbereiten.

Die Förderfähigkeit beabsichtigter Maßnahmen sollte ebenfalls zu diesem Zeitpunkt von der internen Verwalterin oder dem internen Verwalter grundsätzlich geklärt und ein Förderantrag vorbereitet werden. Die Förderung für die WEG wird später auch von ihr bzw. ihm beantragt. Soweit einzelne WEG-Mitglieder besondere Förderungen in Anspruch nehmen können (z. B. Einkommensbonus selbst nutzender Eigentümerinnen und Eigentümer beim Heizungsaustausch), muss die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter den übrigen WEG-Mitgliedern die Daten des Förderantrags zur Verfügung stellen, damit sie sich mit eigenen Förderanträgen anschließen können.

4 Dritte Versammlung: Beschlussfassung über die Maßnahmen und ihre Finanzierung

Die dritte Versammlung hat als TOP den Beschluss über die Beauftragung von Handwerksunternehmen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme oder gegebenenfalls eines davon abgrenzbaren Teils.

Zur Vorbereitung dieses Beschlusses holt die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter Angebote von Handwerksunternehmen ein. Es sollten nach Möglichkeit drei Vergleichsangebote vorgelegt werden. Kann sie oder er trotz intensiver Bemühungen keine drei Vergleichsangebote vorlegen, weil Handwerksunternehmen keine Angebote erstellen wollen, sollten die ergebnislosen Versuche aus Transparenzgründen gegenüber den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern dokumentiert werden.

Über die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme muss zusammen mit der Beauftragung beschlossen werden. Die Finanzierung muss gesichert sein – entweder durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage, eine Sonderumlage, einen WEG-Kredit oder eine Kombination daraus. Weitere Informationen zu diesem Thema fasst der [Entscheidungspfad „Finanzierungswege“](#) zusammen.

Hinweis: Besonderheiten bei der Finanzierung

Bei Finanzierung mit Erhaltungsrücklage muss die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter sicherstellen, dass eine eiserne Reserve in der Erhaltungsrücklage bleibt, falls andere eilige Reparaturen kurzfristig erforderlich werden.

Wird mit Sonderumlagen finanziert, sollte die Auftragsvergabe erst erfolgen, wenn diese bereits gezahlt sind, sodass Rechnungen der Handwerksbetriebe fristgerecht beglichen werden können.

Werden Fördermittel beantragt, muss beachtet werden, dass die gesamten Kosten eventuell vorfinanziert werden müssen, da die Fördermittel oftmals erst nach dem Ende der Maßnahme ausgezahlt werden. Der Antrag auf eine Förderung muss zudem vor dem Vertragsschluss mit dem Handwerksunternehmen gestellt werden und der Vertrag mit dem Unternehmen sollte unter der „aufschiebenden Bedingung“ der Förderzusage geschlossen werden.



Hinweis für WEGs mit echter Selbstverwaltung:

Sowohl beim Antrag auf Fördermittel als auch beim Vertragsschluss mit Handwerksunternehmen sollte darauf geachtet werden, dass das beantragende/vertragsschließende WEG-Mitglied von allen anderen WEG-Mitgliedern bevollmächtigt ist und die Vollmachten dem Förderantrag beifügen kann.



5 Rechtzeitige Ankündigung der Maßnahmen

Ist die Maßnahme beschlossen, muss sie gegebenenfalls rechtzeitig den Mietenden und Nießbrauchnehmenden angekündigt werden. Da die Maßnahme von der WEG durchgeführt wird, ist die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter für diese Ankündigung zuständig. Da energetische Sanierungen fast immer bauliche Veränderungen sind, greifen fast immer die Formvorschriften: Bei Modernisierungen muss die Ankündigung drei Monate vor Beginn in Textform erfolgen. Bei Instandsetzungsmaßnahmen und Notreparaturen gilt keine gesetzlich festgelegte Frist, jedoch sollten sich die Mieterinnen und Mieter darauf einstellen können.

6 Überwachung der Sanierungsmaßnahmen

Die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter ist auch für die Überwachung der Arbeiten der beauftragten Handwerksbetriebe zuständig. Auch hier gilt im Grundsatz nichts anderes als bei einer gewerblichen (externen) Verwaltung: Die Verwalterin bzw. der Verwalter hat die Pflicht, die Maßnahmen „wie ein Bauherr“ zu überwachen.

Wenn die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter dazu fachlich nicht in der Lage ist, ist dringend zu empfehlen, diese Aufgabe an eine externe Expertin bzw. einen externen Experten zu übertragen.

7 Abnahme und Gewährleistung

Ist die Maßnahme abgeschlossen, gehört es zu den Aufgaben der internen Verwalterin bzw. des internen Verwalters, sie abzunehmen und eventuelle Mängel gegenüber dem Handwerksunternehmen geltend zu machen sowie Gewährleistungs- und Garantiefristen im Blick zu haben. Auch hier ist es unter Umständen empfehlenswert, sich externe Expertise zu holen, um eventuell vorhandene Mängel zu erkennen und zu protokollieren. Die Mängel sind möglichst mit einer Kostenschätzung zur Beseitigung aufzulisten.

Die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter ist außerdem dafür zuständig, Ansprüche gegenüber dem Handwerksunternehmen geltend zu machen sowie einen entsprechenden Beschluss vorzubereiten und umzusetzen. Fristen für die Geltendmachung der Ansprüche sind festzuhalten. Bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden beträgt die Frist fünf Jahre nach Abnahme (§ 634a BGB) oder bei Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) vier Jahre nach Abnahme.

Über Details dürfen und sollten die WEG-Mitglieder entscheiden und die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter sollte hierzu Vorgaben erfragen. Zum Beispiel kann per Beschluss entschieden werden, ob anstelle einer Nachbesserung auch eine Werklohnminderung in Betracht kommt und in welchem Rahmen die Verwalterin bzw. der Verwalter zu Verhandlungen ermächtigt ist.

Auch hier gilt: Ist sie oder er sich unsicher, wie die Geltendmachung von Ansprüchen erfolgen soll, etwa wie diese präzise formuliert werden kann, sollte sie oder er einen Beschluss vorbereiten, der dazu ermächtigt, eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt mit der Geltendmachung dieser Ansprüche zu beauftragen.

8 Abrechnung von Fördermitteln

Mit Abschluss der Maßnahme erstellt die Energieberaterin oder der Energieberater eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahme (Bestätigung nach Durchführung (BnD)). Die interne Verwalterin bzw. der interne Verwalter reicht die Bestätigung der Energieberaterin oder des Energieberaters und sämtliche Handwerkerrechnungen und Zahlungsnachweise beim Fördermittelgeber ein. Wenn dieser den Förderbetrag auszahlt, ist er als Einnahme der WEG in die Jahresabrechnung einzustellen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen dann entscheiden, ob der Förderbetrag an sie ausgezahlt werden oder in die Erhaltungsrücklage fließen soll.

Ein Projekt der

dena

Stand: 04/2026



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Kontakt

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin

Tel.: +49 30 66 777- 0
weg@gebaeudeforum.de
www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.