

Gemeinsam Entscheidungen treffen

Tipps zur erfolgreichen Beschlussfassung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

In einer Eigentümerversammlung werden wichtige Entscheidungen getroffen, zum Beispiel über Maßnahmen der energetischen Sanierung. Damit die Versammlung erfolgreich verläuft, ist es hilfreich, sich frühzeitig vorzubereiten: Themen rechtzeitig einzubringen, Unterlagen zu prüfen und Fragen vorzubereiten. Klare Beschlussvorlagen, offene Kommunikation und der Austausch mit anderen Eigentümerinnen und Eigentümern erleichtern die Diskussion und die Abstimmung. Auch unterschiedliche Interessen und Lebenssituationen der Mitglieder sollten beachtet werden, damit gemeinsam gute Lösungen gefunden werden können.

Die folgenden Hinweise zeigen, wie Sie sich gut vorbereiten und die Eigentümerversammlung effektiv nutzen.

Bringen Sie Themen rechtzeitig ein

Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin kann Themen für die Eigentümerversammlung vorschlagen. Damit ein Thema auf die Tagesordnung kommt, muss es der Hausverwaltung mindestens drei Wochen vor der Versammlung schriftlich mitgeteilt werden. Am besten reichen Sie das Thema gleich mit einem klaren Beschlussvorschlag und einer kurzen Begründung ein.

Prüfen Sie die Unterlagen sorgfältig und notieren Sie sich Fragen

Zusammen mit der Tagesordnung verschickt die Hausverwaltung alle wichtigen Unterlagen. Bei geplanten energetischen Sanierungen können das zum Beispiel Angebote von Fachfirmen, Kreditinformationen oder der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) sein. Sie erleichtern die Abstimmung, wenn Sie die Unterlagen vorher sorgfältig prüfen, Fragen notieren und sich bei Bedarf durch eigene Recherche vorbereiten. Längere Stellungnahmen lassen sich am besten mit Stichpunkten strukturieren. Die Redezeit pro Person sollte etwa fünf Minuten nicht überschreiten.

Mit klaren Vorgaben schaffen Sie erfolgreiche Beschlüsse

Je genauer ein Beschluss formuliert ist, desto leichter lässt er sich umsetzen. Bei der Beauftragung eines iSFP können Sie zum Beispiel wichtige Rahmenbedingungen festlegen, wie den Zeitraum der Umsetzung, ob die Sanierung Schritt für Schritt oder als Komplettsanierung erfolgen soll sowie gewünschte Angaben zu Kosten und Wirtschaftlichkeit. So kann der Energieberater oder die Energieberaterin eine individuelle Lösung vorbereiten und in der Eigentümerversammlung erfolgreich vorstellen.

Bringen Sie Ihre Stimme ein – auch per Vollmacht

Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer hat eine Stimme und kann so aktiv an der Gestaltung der Gemeinschaft mitwirken. Wenn Sie nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, können Sie sich von einer anderen Person per Vollmacht vertreten lassen. Die Vollmacht muss schriftlich erfolgen – auch E-Mail oder SMS sind gültig. Sie sollte enthalten: den Namen des Vollmachtgebenden, die Anschrift der WEG sowie den Zweck der Vertretung, also die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts. Weitere Regeln können in der Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung stehen.

Bereiten Sie Beschlüsse mit dem Verwaltungsbeirat und Bauausschuss vor

Viele WEGs haben einen Verwaltungsbeirat gewählt, der die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer vertritt und die Verwaltung bei größeren Modernisierungen unterstützt. Ehrenamtliche Beiratsmitglieder haben jedoch nicht immer genug Zeit oder Fachwissen, um eine Sanierung umfassend zu begleiten. Dann kann ergänzend ein Bauausschuss eingesetzt werden. Über die Bildung eines Bauausschusses entscheidet die Eigentümerversammlung. Auch der Bauausschuss besteht aus Mitgliedern der WEG.

Klären Sie die Finanzierung

Bei der Umsetzung von Maßnahmen muss in der Eigentümerversammlung auch über die Finanzierung entschieden werden. Häufig geht es dabei um Sonderumlagen, die Erhöhung der Erhaltungsrücklage oder die Nutzung eines WEG-Darlehens. Damit alle verantwortungsvoll entscheiden können, sollten die Mitglieder über die verschiedenen Finanzierungsoptionen und deren Vor- und Nachteile informiert sein und ihre eigenen finanziellen Möglichkeiten kennen.



© Shutterstock / Matej Kastelic

Kommunizieren Sie klar und offen

Damit alle WEG-Mitglieder über laufende Prozesse informiert sind und geplante Maßnahmen akzeptiert werden, ist eine offene Kommunikation wichtig. Viele Verwaltungen nutzen dafür Portale, in denen Dokumente bereitgestellt werden. Alternativ können der Verwaltungsbeirat oder der Bauausschuss die Kommunikation übernehmen. Informationen können zum Beispiel über regelmäßige Rundbriefe oder Chat-Gruppen weitergegeben werden.

Bleiben Sie mit den anderen Eigentümerinnen und Eigentümern im Gespräch

Auch außerhalb der Eigentümerversammlung sollte regelmäßig kommuniziert werden. Gespräche mit anderen Eigentümerinnen und Eigentümern können Hemmnisse bei geplanten Modernisierungen abbauen und helfen, Argumente für eine positive Beschlussfassung vorzubereiten. Dabei ist es sinnvoll, den Verwaltungsbeirat oder die Hausverwaltung einzubinden.

Nehmen Sie Rücksicht, um zu akzeptierten Lösungen zu gelangen

Die Mitglieder einer WEG sind sehr unterschiedlich – sie haben verschiedene Lebenssituationen, finanzielle Möglichkeiten oder Altersgruppen. Ängste oder fehlendes Wissen über energetische Sanierungen können auf den Tatendrang anderer treffen. Damit alle eine Lösung akzeptabel finden und Beschlüsse gut vorbereitet werden können, ist es wichtig, Rücksicht zu nehmen, jede Stimme zu hören und niemanden zu übergehen.

Stand: 11/2025



© Shutterstock / Jevanto Productions

Kontakt

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

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



**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.

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

Ein Projekt der

dena