

Energetische Sanierung in WEGs

Was ist machbar? Wer entscheidet? Wer bezahlt?



München, 18. Juni 2026

Warum jetzt?

Die Dringlichkeit von energetischen Sanierungen ergibt sich aus mehreren parallelen Entwicklungen:

- die EU-Gebäuderichtlinie verlangt, Wohngebäude müssen bis 2030 mindestens Energieeffizienzklasse E und bis 2033 mindestens Klasse D erreichen.
- steigende Heiz- und Betriebskosten, die Eigentümer und Mieter wirtschaftlich unter Druck setzen.
- Wer heute nicht saniert, riskiert Wertverluste beim Immobilienverkauf
→ Energieeffizienz ist Marktmerkmal geworden.

Was ist machbar?

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum:

- Dämmung – Fassade (Wärmedämm-Verbundsystem, WDVS), Dach und oberste Geschossdecke, Kellerdecke. Das sind in der Regel die wirkungsvollsten Einzelmaßnahmen, um Transmissionswärmeverluste zu senken.
- Fenster- und Türenaustausch – rechtlich ein klassischer Streitpunkt, weil Fenster zwar Gemeinschaftseigentum sind, aber ins Sondereigentum hineinragen und den Wohnwert direkt beeinflussen.
- Heizungsanlage – Umstieg auf Wärmepumpe, Fernwärmeanschluss oder Hybridlösung. Hier greift seit 2024 das GEG mit seinen Vorgaben zur Wärmeerzeugung.
- Photovoltaik auf dem Gemeinschaftsdach – rechtlich als bauliche Veränderung nach § 20 WEG zu behandeln, wirtschaftlich zunehmend attraktiv.
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge – ein Sonderfall mit eigenem Privilegierungsregime nach § 20 Abs. 2 WEG.

Nur was Gemeinschaftseigentum ist, fällt in die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft. Sondereigentum verwaltet der Eigentümer allein.

- technische Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind vielfältig umsetzbar.
- Können diese auch durch eine WEG umgesetzt werden?

Wer entscheidet?

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 1. Dezember 2020 hat die Entscheidungsstrukturen im WEG grundlegend verändert.

Das zentrale Signal: Blockaden durch einzelne Eigentümer sollen erschwert, kollektives Handeln erleichtert werden.

Drei Entwicklungen sind für energetische Sanierungen besonders relevant:

- erstens die Absenkung der Mehrheitsanforderungen für bauliche Veränderungen,
- zweitens der neue Anspruch auf Gestattung privilegierter Maßnahmen,
- drittens die Möglichkeit der Gemeinschaft, als Darlehensnehmerin aufzutreten.

Wer entscheidet?

Abgrenzung Erhaltung und bauliche Veränderung:

Ausgangspunkt: Was gehört zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums?

Instandhaltung und Instandsetzung:

- Instandhaltungsmaßnahmen: Maßnahmen, die geeignet sind, normale und gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen des Gemeinschaftseigentums zu beseitigen und vor drohenden Schäden zu schützen → diese Maßnahmen sollen dazu dienen, den bei der Begründung des Wohnungseigentums bestehenden technisch einwandfreien gebrauchsfähigen Zustand sowie den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer baulichen Anlage aufrechtzuerhalten.
Es handelt sich also um Maßnahmen der **Pflege, Vorsorge und Erhaltung**.
- Instandsetzungsmaßnahmen: Maßnahmen, die die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands des Gemeinschaftseigentums betreffen. Hierunter fällt die Beseitigung von Schäden und Mängeln, die durch Alterung, Abnutzung und durch Witterungseinwirkung sowie durch eine unzureichende Instandhaltung, durch Einwirkung Dritter oder durch sonstige außergewöhnliche Umstände entstanden sind.

Wer entscheidet?

Bauliche Veränderung:

Eine bauliche Veränderung umfasst alle baulichen Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Bauliche Veränderungen sind danach auf Dauer angelegte, nicht nur provisorische, gegenständliche Eingriffe in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums, die eine Abweichung vom früheren Zustand des Gebäudes nach seiner Errichtung bewirken und über ordnungsgemäße Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Modernisierende Instandsetzung:

Diese liegt dann vor, wenn sich die Instandsetzungsmaßnahme nicht auf eine bloße Reparatur beschränkt, sondern über den ursprünglichen Zustand hinaus eine zeitgemäße, technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung umsetzt.

Beispiele für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung:

- Austausch von Warmwasserboilern durch Frischwassertanks
- Sanierung der Fassade durch Anbringung einer Wärmedämmung
- Austausch einfach verglaster Holzfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Ausstattung von Sonnenkollektoren zur Unterstützung von Heizung und Warmwasseraufbereitung, wenn die bisherige Heizungsanlage defekt ist

Wer entscheidet?

Bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 1 WEG): Einfache Mehrheit als Grundsatz

§ 20 Abs. 1 WEG lautet seit der Reform:

„Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können durch Beschluss gestattet oder vorgenommen werden.“

Die Neuerung: Für bauliche Veränderungen – also für echte Modernisierungen, die über bloße Instandhaltung hinausgehen – ist nicht mehr Einstimmigkeit oder eine qualifizierte Mehrheit erforderlich. Es genügt die einfache Mehrheit. Das ist ein Paradigmenwechsel. Vorher waren selbst kleinere Maßnahmen wie die Installation einer PV-Anlage faktisch von der Zustimmung aller abhängig. Heute kann eine Stimmenmehrheit entscheiden.

Die Schranke des § 20 Abs. 4 WEG setzt der Mehrheitsmacht bei baulichen Veränderungen jedoch eine klare Grenze. Eine bauliche Veränderung darf weder zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnungseigentumsanlage führen noch einen Wohnungseigentümer ohne dessen Zustimmung unbillig benachteiligen.

Wer entscheidet?

Hat der Einzelne einen Anspruch auf Durchführung einer modernisierenden Instandsetzung?

- der Individualanspruch auf Erhaltung des Gemeinschaftseigentums über § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist nur auf eine bloße Wiederherstellung des bisherigen Sollzustandes beschränkt.

→ Das Wohnungseigentumsgesetz gewährt daher grundsätzlich keinen individuellen Anspruch auf die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich energetischer Sanierungen

Ausnahmen:

- Modernisierungsmaßnahmen, die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten erforderlich sind. Für diese ergibt sich ein Anspruch auf Umsetzung nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG, der keiner besonderen Mehrheitsentscheidung bedarf.
- Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 und 3 WEG.
- Reduzierung des Ermessens auf Null, weil ausschließlich eine verbessernde Erhaltungsmaßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Wer entscheidet?

Privilegierte Maßnahmen: Der individuelle Anspruch gemäß § 20 Abs. 2 WEG

§ 20 Abs. 2 WEG regelt einen besonders praktisch relevanten Sonderfall: Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass eine bauliche Veränderung gestattet wird – unabhängig vom Mehrheitswillen.

Dieser individuelle Anspruch besteht für: erstens Maßnahmen zur Herstellung von

- Barrierefreiheit,
- Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge (Wallboxen),
- Einbruchschutz,
- Glasfaseranschlüsse.

Für energetische Sanierungen ist vor allem die zweite Gruppe relevant: Wer eine Wallbox will, hat einen Rechtsanspruch auf Gestattung -> die Gemeinschaft kann nur noch über Art und Ausführung mitentscheiden, nicht mehr über das Ob. Die Kosten trägt grundsätzlich der antragstellende Eigentümer.

Wer zahlt?

Grundsatz:

§ 16 Abs. 2 WEG: die Wohnungseigentümer tragen die Kosten gemeinschaftlicher Maßnahmen grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Nach § 16 Abs- 2 S. 2 WEG können Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Praxishinweis: Gerade bei der Errichtung von PV-Anlagen und Ladeinfrastruktur kann sich die Diskussion über nutzungsbezogene Kostenverteilung lohnen.

Wer zahlt?

Sonderfall: Bauliche Veränderung ohne Zustimmung aller (§ 21 WEG)

§ 21 WEG enthält eine wichtige Weichenstellung:

Wenn eine bauliche Veränderung beschlossen wird und einzelne Eigentümer nicht zugestimmt haben, tragen die Kosten zunächst nur die Eigentümer, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Erst wenn auch die nicht-zustimmenden Eigentümer die Anlage nutzen, entsteht ein Ausgleichsanspruch: Sie müssen dann ihren Kostenanteil nachentrichten.

Für die Praxis bedeutet das: Ein Eigentümer, der z.B. gegen die Errichtung einer PV-Anlage stimmt und keine Energie aus ihr entnimmt, zahlt zunächst nichts. Sobald er aber Strom aus der Anlage bezieht oder einen Nutzungsvorteil zieht, lebt seine Zahlungspflicht auf.

Finanzierungsinstrumente im Überblick

Die WEG hat im Wesentlichen drei Instrumente zur internen Finanzierung:

- **Erhaltungsrücklage** (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG): Die Gemeinschaft ist verpflichtet, eine angemessene Rücklage zu bilden. Diese ist aber für Instandhaltung und Instandsetzung gedacht, nicht primär für Modernisierungen. Für viele WEGs ist die Rücklage zu gering, um eine (energetische) Vollsanierung zu finanzieren.
- **Sonderumlage**: Der klassische Weg für größere Einmalausgaben. Beschlossen mit einfacher Mehrheit. Die Umlage wird nach dem maßgeblichen Verteilungsschlüssel auf die Eigentümer aufgeteilt und muss zeitnah gezahlt werden. Für nicht zahlungswillige Eigentümer bestehen Vollstreckungsmöglichkeiten über das WEG-Recht (Mahnverfahren, Zwangsvollstreckung in das Sondereigentum).
- **WEG-Darlehen**: Seit der Reform 2020 kann die Gemeinschaft als Darlehensnehmerin auftreten und Kredite aufnehmen. Das ist ein erheblicher Fortschritt, weil Sanierungen so ohne sofortige Sonderumlagen finanziert werden können. Die Kreditrate wird dann in den Wirtschaftsplan eingestellt und von allen getragen. Voraussetzung: Mehrheitsbeschluss der Eigentümer.

Drei Kernsätze:

- Was ist machbar?

Technisch fast alles – von der Fassadendämmung bis zur PV-Anlage. Die Herausforderung ist nicht die Technik, sondern die Organisation.

- Wer entscheidet?

Seit der WEG-Reform 2020 entscheidet die Mehrheit – und bei privilegierten Maßnahmen hat sogar der Einzelne einen Anspruch auf Gestattung. Die Blockademacht der Minderheit ist erheblich geschwunden.

- Wer zahlt?

Im Grundsatz nach Miteigentumsanteilen – mit der wichtigen Ausnahme, dass nicht zustimmende Eigentümer bei baulichen Veränderungen zunächst verschont werden. Öffentliche Förderung und das neue WEG-Darlehen können die Finanzierung flexibler als je zuvor machen.

Ausblick: Was kommt auf WEGs zu?

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2024) verlangt von Deutschland, bis 2030 nationale Mindestenergieeffizienzstandards für Bestandsgebäude einzuführen.

Konkret: Wohngebäude sollen bis 2030 mindestens Klasse E, bis 2033 mindestens Klasse D erreichen.

Für WEGs mit schlechter Energiebilanz (heute noch Klasse F oder G) besteht daher erheblicher Handlungsdruck. Es ist davon auszugehen, dass der nationale Gesetzgeber in den nächsten Jahren entsprechende Pflichten und Sanktionen einführen wird.



Dr. Grete Langjahr

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Partner

Telefon: +49 89 28634-332

E-Mail: grete.langjahr@snp.law

Schwerpunkte

Privates Bau- und Architektenrecht
Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht

