

FÜR VERWALTUNG UND EIGENTÜMER

Gemeinsam entscheiden. Gut vorbereitet.

Unterlagen zur Eigentümerversammlung

Musterstraße

64289 Darmstadt

Vorhaben: Wärmepumpe

DAS GEBÄUDE

8 Wohneinheiten

Gebäudewerte hochgerechnet über den
Miteigentumsanteil, Dokument erstellt am
17.10.2026

DER BETRACHTETE ANTEIL

125 ‰ Miteigentumsanteil
angegeben

Was Sie in diesem Paket finden

- 01 Kosten und Förderung einordnen
- 02 Antrag für die Tagesordnung vorbereiten
- 03 Musterbeschluss prüfen und anpassen
- 04 Abstimmung und Protokoll

Das Gebäude. Ihr Anteil.

Kosten und förderfähige Kosten bleiben sichtbar getrennt.

Berechnungsgröße	Gebäude	Betrachteter Anteil
Wärmepumpe Förderung über KfW 458 (Heizungstausch)		
Tatsächliche / geschätzte Investition	nicht ermittelt	nicht ermittelt
Förderfähige Kosten	119.000 €	14.875 €
Gemeinschaftlicher Zuschuss (Basisantrag)	35.704 €	4.463 €
Persönlicher Zusatzantrag	—	2.380 €
Nicht geförderter Teil der förderfähigen Kosten	83.296 €	8.032 €

So sind die Zahlen zu lesen

- Förderfähige Kosten sind der Teil der Kosten, auf den sich die Förderung bezieht; bei der Heizung ist er durch den Höchstbetrag des Programms begrenzt. Tatsächliche Gesamtkosten stehen erst mit den Angeboten fest. Liegt das Heizungsangebot über den förderfähigen Kosten, trägt die Gemeinschaft den Mehrbetrag zusätzlich.
- WEG-Basisantrag (KfW 458): Gesamtkosten der Maßnahme über dem Staffel-Deckel für 8 WE — förderfähige Kosten auf 119.000 € gekappt.
- Der betrachtete Miteigentumsanteil beträgt 125 ‰ und ist angegeben.
- Die Gebäudewerte rechnen den Kostenanteil des betrachteten Eigentümers über den Miteigentumsanteil auf das ganze Haus hoch. Ein persönlicher Zusatzantrag bei Selbstnutzung wird ausschließlich beim betrachteten Anteil berücksichtigt. Die Förderung der übrigen Eigentümer ist nicht bekannt; deren Kostenanteil beträgt zusammen 104.125 €.

Das Gespräch vorbereiten.

ANTRAG ZUR TAGESORDNUNG

Wärmepumpe

Beschlussvorlage — Tagesordnungspunkt „Wärmepumpe“

Antragsteller/in beantragt, folgende Maßnahme(n) am Gemeinschaftseigentum durchzuführen: Wärmepumpe.

Kosten- und Förderschätzung (Gebäude, 8 Wohneinheiten, Ihr Miteigentumsanteil 125 ‰):

- Wärmepumpe (Förderung über KfW 458 (Heizungstausch)): förderfähige Kosten des Gebäudes ca. 119.000 € (davon Förderung ca. 35.704 €, nicht geförderter Teil der förderfähigen Kosten ca. 83.296 €).
- Summe: förderfähige Kosten des Gebäudes ca. 119.000 €, Förderung ca. 35.704 €, nicht geförderter Teil der förderfähigen Kosten ca. 83.296 €. Bei der Heizung kann die tatsächliche Investition über den förderfähigen Kosten liegen; der Mehrbetrag ist zusätzlich von der Gemeinschaft zu tragen.

Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 1 WEG: Bauliche Veränderungen (auch energetische Sanierung) können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden — die frühere Zustimmung aller Betroffenen ist seit dem WEMoG nicht mehr nötig. Für die Kostenverteilung auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen (statt nur die zustimmenden Eigentümer) gilt § 21 Abs. 2 WEG: Alle Eigentümer tragen die Kosten (verteilt nach Miteigentumsanteilen), wenn (a) die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde (Ausnahme: unverhältnismäßige Kosten) oder (b) sich ihre Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums durch Einsparungen ausgleichen — bei energetischen Maßnahmen mit spürbarer Energiekosten-Senkung häufig einschlägig.

Finanzierungsweg (von der Versammlung zu beschließen): Erhaltungsrücklage / Sonderumlage / Kredit der Gemeinschaft — zutreffendes auswählen, ggf. Kombination.

- ☐ Erhaltungsrücklage
- ☐ Sonderumlage
- ☐ Kredit der Gemeinschaft

Hinweis zur Anfechtungsfrist: § 45 WEG: Beschlüsse sind einen Monat lang anfechtbar (Klagefrist), die Begründung kann binnen zwei Monaten nachgereicht werden — vor großen Auftragsvergaben diese Frist einplanen.

Diese Beschlussvorlage und der Musterbeschluss sind eine Arbeitshilfe von FörderCheckPro auf Basis der im Report hinterlegten Sanierungs- und Förderdaten. Sie stellen keine Rechtsberatung und keine verbindliche Kostenaufstellung dar. Verbindliche Zahlen (Handwerker-Angebote, Fördersumme, Umlageschlüssel je Einheit) sind über die Hausverwaltung bzw. eine Fachplanerin/einen Fachplaner einzuholen; bei rechtlichen Einzelfragen empfiehlt sich eine Fachanwältin/ein Fachanwalt für WEG-Recht.

MUSTERBESCHLUSS · ZUR PRÜFUNG

Wärmepumpe

Musterbeschluss (§ 20 Abs. 1, § 21 Abs. 2 WEG)

Die Eigentümerversammlung beschließt:

1. Die Maßnahme „Wärmepumpe“ am Gemeinschaftseigentum wird durchgeführt. Die förderfähigen Kosten des Gebäudes betragen voraussichtlich ca. 119.000 €, abzüglich voraussichtlicher Förderung von ca. 35.704 € (KfW/BAFA, vorbehaltlich Antragsbewilligung).
2. Die Kosten werden gemäß § 21 Abs. 2 WEG auf alle Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile verteilt (Beschlussmehrheit: mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote einzuholen, die Fördermittel zu beantragen und die Maßnahme nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist (§ 45 WEG) zu beauftragen.
4. Die Finanzierung erfolgt über Erhaltungsrücklage, Sonderumlage, Kredit der Gemeinschaft — Auswahl gemäß gesondertem Beschluss der Versammlung.

Gebäude mit 8 Wohneinheiten. Diese Beschlussvorlage und der Musterbeschluss sind eine Arbeitshilfe von FörderCheckPro auf Basis der im Report hinterlegten Sanierungs- und Förderdaten. Sie stellen keine Rechtsberatung und keine verbindliche Kostenaufstellung dar. Verbindliche Zahlen (Handwerker-Angebote, Fördersumme, Umlageschlüssel je Einheit) sind über die Hausverwaltung bzw. eine Fachplanerin/einen Fachplaner einzuholen; bei rechtlichen Einzelfragen empfiehlt sich eine Fachanwältin/ein Fachanwalt für WEG-Recht.

Vor Verwendung prüfen

Die Verwaltung passt die Vorlage an die konkrete Gemeinschaft an: Ort, Datum und Tagesordnungspunkt eintragen, Beträge gegen Angebote und Bewilligung prüfen. Die Beträge sind Schätzungen; verbindlich sind erst Angebote und Bescheide. Ein Beschluss liegt erst vor, wenn die Versammlung ihn gefasst hat.

Abstimmung und Protokoll

Ort, Datum und Tagesordnungspunkt: _____

Abstimmungsergebnis	Köpfe	Miteigentumsanteile
Ja		
Nein		
Enthaltung		

Beschluss verkündet: ☐ angenommen ☐ abgelehnt

Versammlungsleitung

Wohnungseigentümer/in

Verwaltungsbeirat (falls vorhanden)

Rechtsgrundlagen

§ 20 Abs. 1 WEG: Bauliche Veränderungen (auch energetische Sanierung) können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden — die frühere Zustimmung aller Betroffenen ist seit dem WEMoG nicht mehr nötig.

§ 21 Abs. 2 WEG: Alle Eigentümer tragen die Kosten (verteilt nach Miteigentumsanteilen), wenn (a) die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde (Ausnahme: unverhältnismäßige Kosten) oder (b) sich ihre Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums durch Einsparungen ausgleichen — bei energetischen Maßnahmen mit spürbarer Energiekosten-Senkung häufig einschlägig.

§ 45 WEG: Beschlüsse sind einen Monat lang anfechtbar (Klagefrist), die Begründung kann binnen zwei Monaten nachgereicht werden — vor großen Auftragsvergaben diese Frist einplanen.

Arbeitshilfe, keine Rechtsberatung, keine verbindliche Kostenaufstellung. Fristen: Einladung in der Regel 3 Wochen, Anfechtung 1 Monat. Beträge und Förderung sind Schätzungen; verbindlich sind erst Angebote und Bescheide.

FörderCheckPro · Subventio Digital UG (haftungsbeschränkt) · erstellt am 17.10.2026