



Wohnungseigentümer-Gemeinschaften (WEG)

## Entscheidungen herbeiführen, die von allen mitgetragen werden

Widerstände, Einwände und Bedenken respektieren

Kreative und einvernehmliche Entscheidungen bei WEG-Versammlungen herbeizuführen, das ist das Ziel der hier vorgestellten Methode.

Zu Beginn werden gemeinsam unterschiedliche Vorschläge für mögliche Entscheidungen entwickelt. Zunächst wird bewusst darauf verzichtet, über die Zustimmung zu den Vorschlägen abzustimmen. Warum? Weil die Abstimmung über die Zustimmung die Konkurrenz unter den Beteiligten fördert. Jede Person will erklären, warum ihr Vorschlag der beste ist. Persönliche Abneigungen einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer verstärken diesen Effekt.

Stattdessen wird zunächst der Widerstand der anwesenden Personen gegenüber den einzelnen Vorschlägen abgefragt (dieses Vorgehen wird systemisches Konsensieren genannt). In der anschließenden Diskussion geraten die Nachteile der jeweiligen Vorschläge wie von selbst in den Fokus. Oft zeigt sich dann, dass Vorschläge nicht komplett abgelehnt werden, sondern nur bestimmte Aspekte. Aus der Diskussion über die Nachteile können kreative Ideen entstehen, mit denen die Vorschläge verbessert werden.

### So werden die Entscheidungen gemeinsam herbei geführt:

- Alle Anwesenden werden ausführlich über das zur Entscheidung anstehende Thema informiert. Dabei werden auch alle Kosten und Folgekosten dargestellt. In dieser Phase der Information empfiehlt es sich, keine Wertungen und Meinungen auszusprechen.
- Danach werden gemeinsam unterschiedliche Maßnahmen-Pakete zusammen gestellt, wobei möglichst viel Spielraum für kreative Lösungen gegeben sein soll. Die Maßnahmen-Pakete können auf Grundlage folgender Zielsetzungen entwickelt werden:
  - Geringe Kosten
  - Große Energieeinsparung
  - Größtmögliche Nachhaltigkeit und Berücksichtigung ökologischer Aspekte
  - Wirtschaftlichste Maßnahme in einem Zeitraum von ... Jahren (wird von den Anwesenden festgelegt)
  - Größtmögliche Inanspruchnahme von Förderprogrammen / Alternative Modelle zur Finanzierung
- Alle Anwesenden können danach auch noch eigene zusätzliche Lösungsvorschläge einbringen.
- Alle Vorschläge werden auf einer Tafel (einem Flipchart) festgehalten.
- Nichts zu ändern oder nicht zu handeln, gilt dabei ebenfalls als eine mögliche Entscheidung („Passivlösung“).
- Alle Anwesenden bewerten alle Vorschläge einzeln mit 0 – 10 Widerstandspunkten (WP). Dabei bedeuten 0 WP: „kein Einwand gegen diesen Vorschlag“ und 10 WP: „maximaler Widerstand“.
- Je nach den unterschiedlichen Ergebnissen der Abstimmung wird geprüft, ob nochmal Veränderungen an einzelnen Vorschlägen vorgenommen werden sollen. Danach wird gegebenenfalls neu abgestimmt.
- Ein bis zwei Vorschläge, die den geringsten Gesamtwiderstand aufweisen, werden weiter bearbeitet.
- Alle mit Kosten verbundenen Beschlüsse werden final mit der klassischen Abstimmung entschieden, damit den gesetzlichen Vorgaben für die Entscheidung einer WEG Rechnung getragen wird.

11

Infoblatt  
Bauzentrum München

Bauzentrum München  
Willy-Brandt-Allee 10  
81829 München

Telefon: (089) 54 63 66 - 0

Fax: (089) 54 63 66 - 20

E-Mail: [bauzentrum.rgu@muenchen.de](mailto:bauzentrum.rgu@muenchen.de)

[www.muenchen.de/bauzentrum](http://www.muenchen.de/bauzentrum)

Das Bauzentrum München ist eine Einrichtung der Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt.

Herausgeberin:

Landeshauptstadt München

Bauzentrum München

Willy-Brandt-Allee 10, 81829 München

Gestaltung: Reisserdesign, München

**Stand: Oktober 2018**



## Was ist noch zu tun zur Umsetzung der Maßnahme?

In der Regel muss nun von Fachleuten eine Leistungsbeschreibung erstellt werden. Diese Aufgabe muss von der WEG beschlossen und von der Hausverwaltung beauftragt werden. Danach entscheidet sich die WEG zu einer Ausschreibung dieser Leistungen. Im Rahmen der Vergabe der Leistungen müssen Handwerksbetriebe beauftragt sowie die Bauüberwachung und die Abnahme geregelt werden. Der **„WiE-Sanierungsfahrplan“** vom Verein „wohnen im eigentum“ gibt für diesen Ablauf Tipps und Hinweise.

### Beispiel: Sanierungsmaßnahmen an Dach und Fassade

In einer WEG steht eine Sanierung von Fassade und / oder Dach an. Dabei sind sich die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht darüber einig, ob und in welcher Qualität die Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die folgende Tabelle stellt mögliche Vorschläge mit einer beispielhaften Akzeptanz in einer WEG-Versammlung dar:

| Vorschläge   | Widerstandspunkte (WP) |
|--|------------------------|
| <b>Vorschlag 1 (Passivlösung):</b> Es wird keine Sanierung durchgeführt.   | 80 WP                  |
| <b>Vorschlag 2:</b> Nur die notwendigsten Maßnahmen zur Ausbesserung der Schadstellen werden durchgeführt, um die Kosten minimal zu halten.  | 63 WP                  |
| <b>Vorschlag 3:</b> wie Vorschlag 2, jedoch mit der Installation einer Solarstrom-Anlage auf dem Dach  | 75 WP                  |
| <b>Vorschlag 4:</b> wie Vorschlag 3, die Solaranlage wird jedoch nur von einzelnen Eigentümerinnen, Eigentümern finanziert. Diese entscheiden selbständig über die Vermarktung des erzeugten Solar-Stroms.   | 32 WP                  |
| <b>Vorschlag 5:</b> Die Sanierung an Dach und Fassade wird im Sinn einer ökologischen Zielsetzung optimiert, um möglichst viel Energie einzusparen. Ergänzend werden jedoch alle verfügbaren Förderprogramme recherchiert um zu erreichen, dass die Kosten nicht zu hoch liegen. Entsprechend Vorschlag 4 wird die Investition einzelner Eigentümerinnen, Eigentümer in eine Solarstrom-Anlage geduldet. | 36 WP                  |

### Weiteres Vorgehen

Es wird ein Planungsbüro beauftragt, das die Vorschläge 4 + 5 detaillierter mit der Darstellung der möglichen Fördersummen ausarbeitet. Die nächste Eigentümer-Versammlung hat dann zur Aufgabe, abschließend zwischen den beiden Vorschlägen zu entscheiden und die Detailplanung in Auftrag zu geben. Die an der Finanzierung der Solaranlage beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer müssen sich auf der nächsten Eigentümer-Versammlung verbindlich erklären und festlegen. Falls im zuvor beschriebenen Ablauf - zum Beispiel aufgrund unerwarteter Mehrkosten - seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer weitere ergänzende Entscheidungen herbeigeführt werden müssen, empfiehlt sich ebenfalls die Anwendung der oben beschriebenen Vorgehensweise.

#### Autor:

Bernd Bötzel  
Konflikttrainer, Moderator für Systemisches Konsensieren



Bauzentrum  
München