AUSGABE 02 | NOVEMBER 2026

WEG aktuell

Das Magazin für Wohnungseigentümer



SCHWERPUNKT

Heizung, Wärme und Entscheidungen mit Weitblick

Balkonkraftwerke

Rechte, Regeln und sichere Montage

Bauforensik

Verdeckte Schäden fachlich untersuchen

EDITORIAL | NOVEMBER 2026

Liebe Leserinnen und Leser,

Mit der zweiten Ausgabe von **WEG aktuell** setzen wir unser Konzept fort: verständliche und fundierte Informationen für Wohnungseigentümer. Diesmal stehen Entscheidungen im Mittelpunkt, die erhebliche Auswirkungen auf das Gebäude und die Gemeinschaft haben können.

Eine neue Heizung, die Montage eines Balkonkraftwerks oder die Untersuchung eines verdeckten Schadens verlangt mehr als eine schnelle Abstimmung. Wer die technischen Grundlagen und die finanziellen Folgen kennt, kann sich besser einbringen.

Unser Magazin möchte Orientierung bieten, ohne einfache Patentrezepte zu versprechen. Denn jedes Gebäude hat seine Besonderheiten, und nicht jede Lösung passt zu jeder Gemeinschaft.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre. **Jörg Schlüter**

IN DIESER AUSGABE

03 Vier Themen, die Eigentümer beschäftigen

04 Heizung und Wärme: Was jetzt wichtig ist

05 Ein Heizungsbeschluss braucht Klarheit

06 Balkonkraftwerke in der WEG

07 Vom Antrag zur sicheren Montage

08 Ladeinfrastruktur und Brandschutz

09 Wenn Schäden unsichtbar bleiben

10 Bauforensik: verborgene Schäden erkennen

11 Was ein guter Beschluss enthalten sollte

12 Gut vorbereitet in die Versammlung

13 Gut informierte Eigentümer entscheiden besser

14 Feuchtigkeit und Schimmel richtig einordnen

15 Testen Sie Ihr Wissen

16 Quiz-Lösungen und Impressum

Vier Themen, die Eigentümer beschäftigen

Heizungsplanung, Steckersolar, Ladeinfrastruktur und der Gebäudezustand stehen im Mittelpunkt aktueller Eigentümerentscheidungen. Nicht jede Neuerung erfordert sofortiges Handeln, aber eine gute Vorbereitung verschafft der Gemeinschaft mehr Möglichkeiten.

Bei älteren Heizungsanlagen sollten Zustand, Energieverbrauch und Wärmebedarf dokumentiert werden. Erst dann lassen sich technische Alternativen sachgerecht vergleichen.

Bei Balkonkraftwerken sind der Anspruch auf Gestattung und die konkrete Montage zu unterscheiden. Sicherheit und technische Eignung bleiben entscheidend.

Als Eigentümer sollten Sie sich wichtige Unterlagen möglichst vor der Versammlung ansehen. Fehlen Kostenübersichten, technische Angaben oder Alternativen, können Sie konkrete Nachfragen stellen. Bei größeren Investitionen lohnt es sich, auch die Folgen einer Verschiebung zu kennen.

Für Ihre Entscheidung zählt: Was ist am Gebäude tatsächlich notwendig, welche Lösung passt und wie wirkt sich das auf Ihre eigene finanzielle Belastung aus? Notieren Sie offene Fragen und bitten Sie um nachvollziehbare Antworten.

Auch der Blick auf die Folgekosten gehört zur Vorbereitung: Wartung, Versicherung, mögliche Reparaturen und spätere Ersatzbeschaffungen können eine zunächst günstige Lösung verteuern. Eigentümer sollten deshalb nicht nur den Anschaffungspreis, sondern die voraussichtliche Belastung über mehrere Jahre betrachten.

Wenn unterschiedliche Einschätzungen im Raum stehen, hilft eine unabhängige technische Prüfung. Als Eigentümer können Sie darauf achten, dass gesicherte Feststellungen und bloße Vermutungen in den Unterlagen klar getrennt werden.

> **Eigentümer-Tipp:** Vor größeren Entscheidungen eine schriftliche Zusammenfassung von Ausgangslage, Alternativen, Kosten und offenen Fragen anfordern.

Heizung und Wärme: Was jetzt wichtig ist

Eine neue Heizungsanlage ist mehr als ein technischer Austausch. Eigentümer müssen Wirtschaftlichkeit, bauliche Voraussetzungen und Finanzierung gemeinsam betrachten, bevor sie eine langfristige Investition beschließen.



Zu Beginn stehen Fragen nach Alter, Wartungszustand und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlage. Auch Wärmeverteilung, Heizflächen und mögliche bauliche Anpassungen gehören in die Bestandsaufnahme.

Bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung zählen nicht nur Anschaffungskosten. Energieverbrauch, Wartung, Lebensdauer und gegebenenfalls Finanzierungskosten müssen ebenfalls betrachtet werden.

Fragen Sie bei der technischen Bewertung auch nach den Heizkörpern und der Wärmeverteilung im Haus. Eine neue Anlage arbeitet nur dann wirtschaftlich, wenn sie zum Gebäude passt. Für Sie ist wichtig, ob zusätzlich Arbeiten in der eigenen Wohnung notwendig werden.

Vergleichen Sie nicht nur die einmalige Sonderumlage, sondern auch die späteren Betriebskosten. Lassen Sie sich Annahmen zu Energiepreisen, Wartung und Lebensdauer erläutern. Eine Prognose ist keine Garantie, macht Unterschiede aber sichtbar.

Bei der Auswahl einer neuen Heizungsanlage ist die Heizlast des Gebäudes entscheidend. Eine verlässliche Planung betrachtet nicht nur das Alter des Wärmeerzeugers, sondern auch Dämmstandard, Heizflächen, Verteilung und tatsächliche Verbrauchswerte. Erst danach lässt sich beurteilen, welche Technik sinnvoll eingesetzt werden kann.

Ein Heizungsbeschluss braucht Klarheit

Ein Beschluss über größere Bauarbeiten sollte so konkret sein, dass Umfang, Kosten und Zuständigkeiten nachvollziehbar sind. Sonst beginnen die Probleme häufig erst nach der Abstimmung.

Angebote sind nur dann vergleichbar, wenn sie denselben Leistungsumfang abbilden. Nebenarbeiten, Inbetriebnahme, Dokumentation und Wartungsfragen sollten erkennbar sein.

Auch die Finanzierung ist Teil der Entscheidung: Rücklage, Sonderumlage und andere Wege belasten die Eigentümer unterschiedlich.

Der Beschluss sollte eine eindeutige Beauftragung ermöglichen. Unklare Formulierungen wie „Sanierung nach Bedarf“ erschweren die Kontrolle des Auftrags. Sinnvoller ist eine Beschreibung der geschuldeten Leistungen einschließlich technischer Standards, Nebenarbeiten und eines nachvollziehbaren Kostenrahmens.

Fragen Sie vor Ihrer Zustimmung, wer die fertige Anlage prüft und wie die Gemeinschaft über zusätzliche Kosten informiert wird. Gerade bei einer Heizungserneuerung sollten Eigentümer wissen, wann mit Einschränkungen der Wärmeversorgung zu rechnen ist.

Vor der Vergabe: Was Eigentümer prüfen sollten

1. Leistungsbeschreibung

Ist klar festgelegt, welche Bauteile, Nebenarbeiten und Prüfungen der Auftrag umfasst? Ein detailliertes Leistungsverzeichnis verringert das Risiko späterer Streitigkeiten über zusätzliche Arbeiten.

2. Kosten und Reserven

Der Gesamtbetrag sollte Planung, Ausbau und Entsorgung der Altanlage, Installation, Inbetriebnahme und notwendige Anpassungen berücksichtigen. Ein nachvollziehbarer Puffer für Unvorhergesehenes ist sinnvoll.

3. Termine und Kontrolle

Wer koordiniert die Gewerke, dokumentiert Änderungen und prüft die ausgeführte Leistung? Ein realistischer Terminplan sollte auch Ausfallzeiten der Wärmeversorgung berücksichtigen.

> **Eigentümer-Tipp:** Vor größeren Entscheidungen eine schriftliche Zusammenfassung von Ausgangslage, Alternativen, Kosten und offenen Fragen anfordern.

Balkonkraftwerke in der WEG

Steckersolargeräte ermöglichen eigene Stromerzeugung. Im Wohnungseigentum sind sie gesetzlich privilegiert – die konkrete Montage verlangt dennoch eine sichere und rechtlich tragfähige Lösung.



§ 20 Abs. 2 WEG umfasst bauliche Veränderungen zur Stromerzeugung durch Steckersolargeräte. Das erleichtert den Anspruch auf Gestattung.

Die konkrete Ausführung muss jedoch technisch geeignet sein. Befestigung, Windlast, Absturzsicherung und elektrischer Anschluss sind vorab zu prüfen.

Besonders sorgfältig sollte die Montage an Geländern oder Fassadenteilen betrachtet werden. Eine Brüstung, die für die üblichen Nutzlasten geeignet ist, muss nicht automatisch jede zusätzliche Windbeanspruchung eines Moduls aufnehmen können. Die technische Eignung ist deshalb objektspezifisch zu prüfen.

Einheitliche, sachgerechte Gestaltungs- und Sicherheitsvorgaben können die Umsetzung vereinfachen. Gleichzeitig müssen Eigentümergemeinschaften beachten, dass die gesetzlichen Ansprüche nicht durch pauschale oder sachlich unbegründete Bedingungen ausgehöhlt werden dürfen.

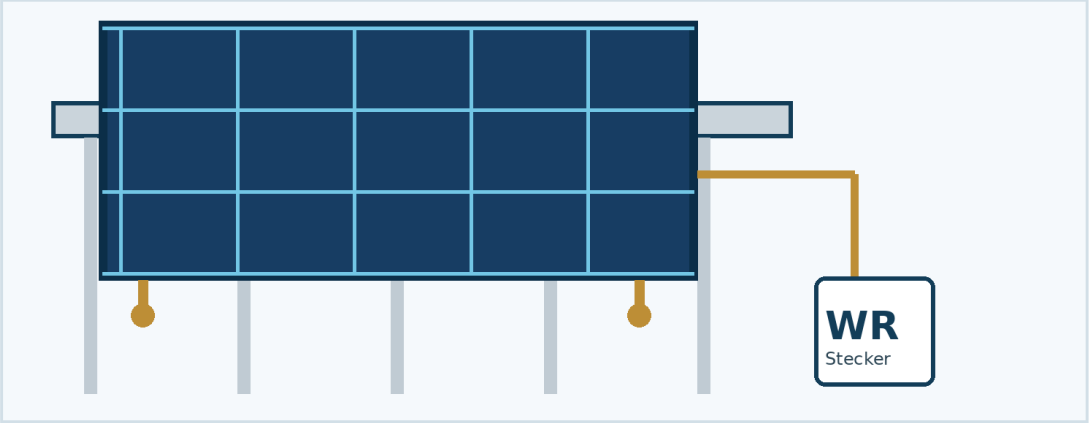
Wenn Sie ein Balkonkraftwerk anbringen möchten, klären Sie vor dem Kauf die vorgesehene Position, Befestigung und Leitungsführung. Ein verständlicher Beschluss schafft Sicherheit für Sie und Ihre Nachbarn und hilft, Streit über spätere Schäden zu vermeiden.

Ein zusätzlicher Blick gilt dem Gebäudezustand. Bei älteren Geländern oder sanierungsbedürftigen Fassaden kann vor der Montage eine technische Prüfung sinnvoll sein. Wer die Anlage betreibt, sollte Unterlagen zur Installation aufbewahren und Änderungen an der Konstruktion nicht eigenmächtig vornehmen.

Vom Antrag zur sicheren Montage

Vom ersten Wunsch bis zur fertigen Anlage gibt es mehrere Schritte. Wer technische Unterlagen früh zusammenstellt, erleichtert der Gemeinschaft die Prüfung und reduziert Konflikte.

BALKONKRAFTWERK: SCHEMATISCHER AUFBAU



Modul | tragfähige Befestigung | Leitungsweg | Wechselrichter

Illustration – keine Montageanleitung. Fachgerechte Ausführung beachten.

Ein vollständiger Antrag enthält idealerweise eine Skizze, technische Daten und Angaben zur Leitungsführung. So können die Beteiligten unterscheiden, welche Teile der Maßnahme innerhalb des Sondereigentums liegen und welche gemeinschaftliche Bauteile berühren.

Der erste Schritt ist eine verständliche Beschreibung des Vorhabens mit Abmessungen, Gewicht und geplanter Position.

Anschließend sollten die Auswirkungen auf gemeinschaftliche Bauteile sowie die technische Sicherheit geprüft und die Ausführung abgestimmt werden.

Zur Vorbereitung empfiehlt sich eine kurze technische Dokumentation mit Fotos des vorgesehenen Montageorts. Daraus sollten Maße, Untergrund und die geplante Befestigung erkennbar sein. Das erleichtert eine fachliche Einschätzung und verhindert Rückfragen in der Eigentümerversammlung.

Bewahren Sie nach der Installation die wichtigsten Unterlagen auf. Das hilft Ihnen bei Wartung, möglichen Schäden und einem späteren Verkauf der Wohnung. Auch für nachfolgende Eigentümer sollte nachvollziehbar sein, wie die Anlage befestigt wurde.

Für die Beschlussfassung ist zwischen dem grundsätzlichen Anspruch auf eine angemessene bauliche Veränderung und der konkreten Ausgestaltung zu unterscheiden. Fragen zu Optik, Schutz des Gemeinschaftseigentums und späterer Entfernung sollten deshalb nicht offenbleiben.

Nach der Montage sollten Sie Fotos und technische Unterlagen aufbewahren und die vereinbarte Ausführung dokumentieren. Klären Sie auch, wer für Wartung und einen möglichen Rückbau verantwortlich ist. Das beugt späteren Missverständnissen vor.

Ladeinfrastruktur und Brandschutz

Ladepunkte und Brandschutz betreffen das Gebäude als Ganzes. Eine vorausschauende Planung schützt gemeinsame Interessen und berücksichtigt künftige Erweiterungen.



Wenn Sie ein Elektroauto laden möchten, sollten Sie frühzeitig klären, welche Anschlussleistung im Haus verfügbar ist. Bei mehreren Ladepunkten kann ein gemeinsames Lastmanagement sinnvoll sein. So lassen sich zusätzliche Nutzer berücksichtigen, ohne den Anschluss unnötig zu überlasten.

Rettungswege, Leitungsdurchführungen und Technikräume verdienen besondere Aufmerksamkeit. Die Anforderungen hängen vom konkreten Gebäude ab.

Für Sie als Eigentümer ist wichtig, nicht nur die Kosten der eigenen Wallbox zu betrachten. Fragen Sie nach möglichen Kosten für Zähler, Leitungen, Netzanschluss und eine spätere Erweiterung. Eine gemeinsam geplante Infrastruktur kann spätere Umbauten vermeiden.

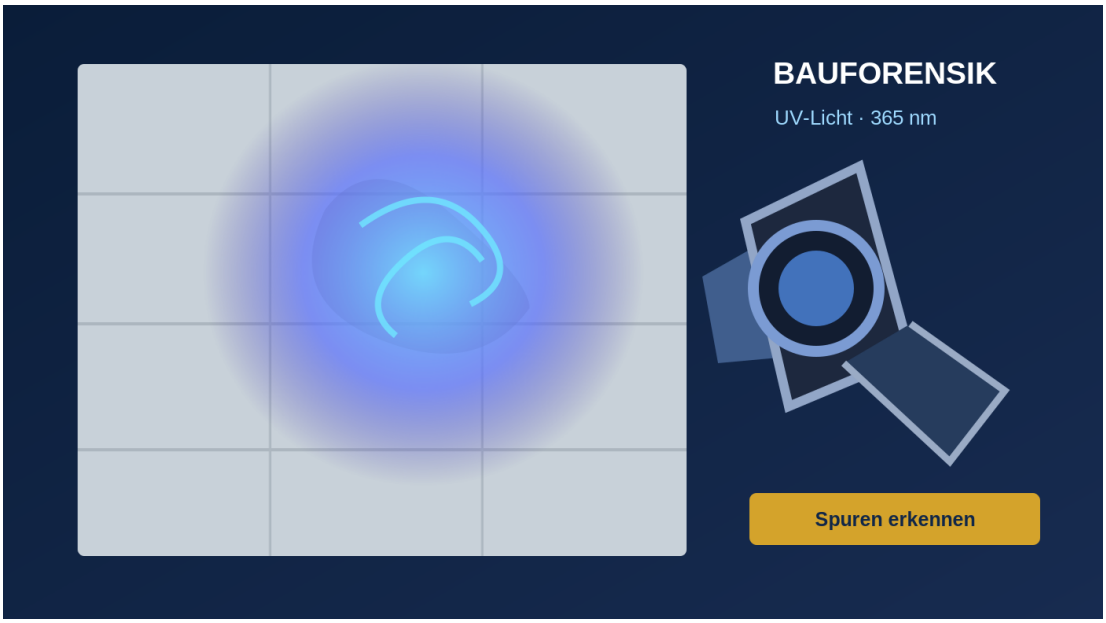
In Tiefgaragen und gemeinschaftlichen Bereichen müssen Ladeeinrichtungen fachgerecht installiert werden. Leitungswege, Abschottungen und Rettungswege sind zu beachten. Welche Anforderungen gelten, hängt vom Gebäude und der konkreten Ausführung ab.

Vor der Zustimmung zu einer größeren Installation sollten Sie wissen: Wer prüft die elektrische Anlage, wer trägt welche Kosten und wie wird der Stromverbrauch abgerechnet? Lassen Sie sich die geplante Ausführung und die Zuständigkeiten verständlich erklären.

Ein Ladepunkt sollte nicht einfach an eine beliebige Steckdose angeschlossen werden. Die Elektroinstallation muss von einer qualifizierten Fachkraft beurteilt und fachgerecht ausgeführt werden. Für gemeinschaftliche Stellplätze sind außerdem Zugänglichkeit, Wartung und ein geregelter Umgang mit Störungen wichtig.

Wenn Schäden unsichtbar bleiben

Verdeckte Schäden lassen sich nicht mit einem Blick auf die Oberfläche erklären. Bauforensische Untersuchungen verbinden unterschiedliche Methoden, um mögliche Ursachen nachvollziehbar einzugrenzen.



Je nach Fragestellung kommen UV- und Blaulichtuntersuchungen, Feuchtemessung, Thermografie und Endoskopie infrage.

Ein einzelnes Signal ist kein Beweis. Erst die Kombination aus Befund, Baukonstruktion und weiteren Untersuchungen erlaubt eine fachliche Einordnung.

Bauforensische Befunde sind Indizien, keine automatische Diagnose. Auffälligkeiten unter UV-Licht können unterschiedliche Ursachen haben; thermische Muster hängen unter anderem von Temperaturdifferenzen, Oberflächeneigenschaften und Nutzung ab. Die fachliche Bewertung muss deshalb mehrere Beobachtungen zusammenführen.

Für Sie als Eigentümer ist besonders wichtig, was ein Untersuchungsbericht tatsächlich belegt. Fragen Sie nach Fotos, Messbedingungen und möglichen weiteren Prüfungen. Eine klare Dokumentation hilft, unnötige Sanierungskosten und vorschnelle Schuldzuweisungen zu vermeiden.

Gerade bei verdeckten Schadensverläufen ist eine zeitliche Einordnung wichtig. Frühere Reparaturen, Fotos aus vergangenen Jahren, wiederkehrende Gerüche und jahreszeitliche Veränderungen liefern Hinweise, die bei einer einmaligen Besichtigung fehlen können.

Das Ziel einer bauforensischen Untersuchung ist nicht möglichst viel Messtechnik, sondern eine schlüssige Beantwortung der Fragestellung. Ein nachvollziehbarer Bericht trennt Beobachtungen, Messergebnisse, mögliche Ursachen und Empfehlungen deutlich voneinander.

ANZEIGE | NOVEMBER 2026

Bauforensik: verborgene Schäden erkennen

Spezialisierte Untersuchungen können helfen, frühere Feuchteereignisse und verdeckte Auffälligkeiten aufzuspüren. Das Sachverständigenbüro Jörg Schlüter bietet hierfür verschiedene Diagnoseverfahren an.

Bauforensik: Spuren sichtbar machen. Ursachen besser verstehen.



UV- und Blaulichttechnik mit geeigneten Filtern kann auffällige Spuren sichtbar machen. Ergänzend kommen Thermografie und klassische Feuchtemessungen zum Einsatz.

Ziel ist eine nachvollziehbare Dokumentation, damit Eigentümer weitere Schritte auf einer fundierten Grundlage planen können.

Bei unklaren Feuchte- oder Schimmelproblemen ist es häufig sinnvoll, vor umfangreichen Öffnungsarbeiten zunächst zerstörungsarme Verfahren einzusetzen. Diese können helfen, die Untersuchungsbereiche einzugrenzen und Maßnahmen gezielter zu planen.

Zum Leistungsspektrum gehören die Begutachtung von Feuchte- und Schimmelschäden, Leckageortung, Thermografie sowie die Untersuchung älterer und verdeckter Auffälligkeiten. Das geeignete Vorgehen wird jeweils auf die konkrete Fragestellung abgestimmt.

Sachverständigenbüro Jörg Schlüter
04463 / 2120290 · www.svbuerojoergschlueter.de

Was ein guter Beschluss enthalten sollte

Ein Beschluss muss verständlich und bestimmt sein. Eigentümer sollten vor der Abstimmung wissen, welche Leistung, welcher Kostenrahmen und welche Finanzierung vorgesehen sind.

Ein guter Beschluss benennt den Gegenstand eindeutig. Er sollte Umfang, Kostenrahmen, Finanzierung und Zuständigkeiten verständlich machen.

Bei baulichen Veränderungen sind zusätzlich Gestattung, Ausgestaltung und die gesetzliche Kostenfolge zu berücksichtigen.

Auch wenn Sie nicht an der Versammlung teilnehmen können, sollten Sie aus dem Beschlusstext erkennen können, worüber entschieden wird. Achten Sie auf eindeutig benannte Unterlagen und fragen Sie nach, wenn Kosten oder Leistungsumfang unklar bleiben.

Bei baulichen Veränderungen sind Anspruch, Gestattung, konkrete Ausführung und Kostentragung getrennte Fragen. Es lohnt sich, diese Punkte in den Beschlussunterlagen nicht miteinander zu vermischen.

Vom Angebot zum wirksamen Beschluss

Leistung präzise beschreiben

Nicht nur „Sanierung der Fassade“ beschließen: Bauteile, Umfang, Ausführungsstandard und Bezug auf eindeutig bezeichnete Anlagen gehören in die Vorlage. So lässt sich später feststellen, was tatsächlich beauftragt wurde.

Kosten und Finanzierung trennen

Der Gesamtbetrag sollte einschließlich vorhersehbarer Nebenkosten und Reserven nachvollziehbar sein. Ebenso wichtig: Aus welchen Mitteln wird gezahlt, wann werden Beträge fällig und wer darf bei Mehrkosten entscheiden?

Zuständigkeit und Kontrolle

Die Gemeinschaft sollte festlegen, wer Angebote prüft, die Vergabe vorbereitet und die Ausführung begleitet. Bei größeren Vorhaben können Zwischenberichte und eine dokumentierte Abnahme vereinbart werden.

> Praxisbeispiel: „Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag gemäß Angebot der Firma X vom 12. Oktober 2026 bis zu einem Bruttogesamtbetrag von … Euro zu vergeben.“ Vor einer solchen Formulierung müssen Leistungsumfang und Finanzierung tatsächlich geklärt sein.

Gut vorbereitet in die Versammlung

Wer gut vorbereitet in die Eigentümerversammlung geht, kann sachgerechter entscheiden. Diese Checkliste hilft, wesentliche Fragen nicht zu übersehen.

Prüfen Sie Tagesordnung, Beschlussvorlagen und die zugehörigen Unterlagen frühzeitig. Welche Fragen bleiben offen?

Achten Sie auf den finanziellen Rahmen und darauf, wer die Umsetzung begleitet und die Ergebnisse dokumentiert.

Vor der Versammlung sollten Eigentümer insbesondere die finanziellen Folgen prüfen. Dazu zählen neben dem Angebotspreis die voraussichtlichen Folgekosten und der Finanzierungsweg. Wer eine Sonderumlage erwartet, sollte nach Betrag, Verteilung und Fälligkeit fragen.

Schreiben Sie Ihre wichtigsten Fragen vorab auf: Was kostet mich die Maßnahme? Gibt es Alternativen? Welche Folgen hat es, wenn nichts geschieht? So können Sie in der Versammlung gezielt nachfragen, statt erst während der Abstimmung Unterlagen zu suchen.

Die Unterlagen auf einen Blick

Vor der Versammlung

Sind Einladung und Tagesordnung verständlich? Liegen Beschlussanträge, Angebote und Erläuterungen rechtzeitig vor? Gibt es offene Fragen zu Alternativen und Risiken?

Bei Kostenentscheidungen

Sind Brutto- und Folgekosten erfasst? Ist klar, ob die Erhaltungsrücklage eingesetzt oder eine Sonderumlage erhoben werden soll? Welche finanziellen Folgen entstehen für die eigene Einheit?

Nach der Abstimmung

Prüfen Sie die Beschlusssammlung und später das Protokoll. Halten Sie wichtige Fristen im Blick und verfolgen Sie, ob beschlossene Maßnahmen wie vorgesehen umgesetzt werden.

> Mit einer eigenen Übersicht aus „Beschlussgegenstand – Kosten – Finanzierung – Zuständigkeit – offener Punkt“ lassen sich umfangreiche Unterlagen oft besser beurteilen. Notieren Sie sich Fragen mit Seitenangabe, damit die Verwaltung konkret antworten kann.

Fünf Fragen vor jeder größeren Abstimmung

✓ Welches konkrete Problem soll der Beschluss lösen?
✓ Welche Alternativen wurden geprüft und warum verworfen?
✓ Welche Kosten entstehen sofort und welche später?
✓ Wer kontrolliert Termine, Qualität und Abrechnung?
✓ Welche Unterlagen belegen die Entscheidungsgrundlage?

Nach der Versammlung: Beschlüsse nachhalten

Nach dem Beschluss sollten Eigentümer die Umsetzung weiterverfolgen. Bei größeren Maßnahmen helfen kurze Sachstandsberichte zu Terminen, Kosten und offenen Punkten.

Praktisch: Eine Übersicht zu Zuständigkeiten, Prüfterminen und fehlenden Unterlagen schafft Transparenz.

Gut informierte Eigentümer entscheiden besser

Aus meiner beruflichen Praxis weiß ich: Fehlende Informationen führen oft zu vermeidbaren Konflikten. Gute Entscheidungen entstehen aus nachvollziehbaren Fakten, nicht aus Vermutungen.



Vor größeren Maßnahmen ist eine belastbare Tatsachengrundlage wichtig. Eigentümer sollten wissen, welche Untersuchung durchgeführt wurde und welche Unsicherheiten verbleiben.

Eine verständliche Gegenüberstellung von Alternativen hilft, die Diskussion zu versachlichen und Entscheidungen nachvollziehbar zu machen.

In der Praxis bewährt sich eine einfache Regel: Je teurer oder dauerhafter eine Entscheidung, desto klarer sollten die Unterlagen vor der Versammlung sein. Angebote, Pläne und Beschlussvorschläge müssen auch für Eigentümer verständlich sein, die nicht täglich mit Bautechnik oder Verwaltung arbeiten.

In der Praxis begegnen mir häufig Beschlüsse, bei denen die eigentliche technische Frage erst nach der Abstimmung deutlich wird. Das kann zu Nachträgen, Verzögerungen und vermeidbaren Konflikten führen. Eine sorgfältige Untersuchung vor der Entscheidung schafft deshalb nicht nur Klarheit, sondern häufig auch wirtschaftliche Vorteile.

Mein Rat an Eigentümer lautet: Fragen Sie nach der Grundlage einer Empfehlung. Welche Messungen wurden durchgeführt? Welche Alternativen wurden geprüft? Welche Risiken bleiben? Gute Berichte benennen nicht nur Ergebnisse, sondern auch die Grenzen ihrer Aussagekraft.

Für Eigentümer ist nach einem Beschluss besonders wichtig, wie sie über die Umsetzung informiert werden. Fragen Sie, wer Abweichungen feststellt, wie Mehrkosten behandelt werden und wann die Gemeinschaft einen neuen Sachstand erhält.

Bewahren Sie wichtige Unterlagen wie Protokolle, Messberichte und Abnahmen auf. Gerade beim späteren Verkauf Ihrer Wohnung oder bei erneuten Schäden können nachvollziehbare Dokumente wertvoll sein.

Feuchtigkeit und Schimmel richtig einordnen

Feuchtigkeit und Schimmel können unterschiedliche Ursachen haben. Entscheidend ist, die Randbedingungen zu erfassen und sichtbare Symptome nicht vorschnell mit einer bestimmten Ursache gleichzusetzen.

Wärmebrücken, eindringendes Wasser, verdeckte Leckagen und ungünstige Nutzungsbedingungen können ähnliche Symptome erzeugen.

Raumklima, Oberflächentemperaturen, Feuchteverläufe und Baukonstruktion müssen im Zusammenhang bewertet werden.

Wenn Sie Feuchte oder Schimmel in Ihrer Wohnung entdecken, halten Sie zunächst fest, wann und wo die Auffälligkeit auftritt. Einzelne Messwerte erklären die Ursache selten. Mehrtägige Aufzeichnungen von Temperatur und Luftfeuchte können helfen, den Verlauf einzuordnen.

Auch bauliche Besonderheiten sind wichtig: Wärmebrücken, Luftundichtigkeiten und Wasserwege können zu ähnlichen sichtbaren Erscheinungen führen. Erst die Kombination aus Besichtigung, Messung und Baukonstruktion erlaubt eine belastbare Einordnung.

Drei typische Schadensbilder

Kalte Raumecke

Eine geringe Oberflächentemperatur kann die relative Luftfeuchte unmittelbar an der Wand erhöhen. Entscheidend sind Temperaturverlauf, Nutzung und konstruktive Situation – nicht allein der sichtbare Fleck.

Feuchte nach Regen

Treten Verfärbungen zeitlich mit Niederschlägen auf, sollten Anschlüsse, Fassade, Dach und mögliche Wasserwege untersucht werden. Die sichtbare Stelle muss nicht der Eintrittsort sein.

Verdeckte Leitungsleckage

Eine Leckage kann Feuchte in Schichten transportieren, ohne sofort offen sichtbar zu werden. Feuchtemessung, Thermografie und gegebenenfalls weitere Ortungsverfahren helfen, die Ursache einzugrenzen.

> Dokumentieren Sie vor einer Sanierung Ort, Ausmaß und zeitlichen Verlauf der Auffälligkeiten. Fotos, Messprotokolle und Angaben zu Wetter oder Nutzung erleichtern die Ursachensuche. Eine rein kosmetische Behandlung ohne Ursachenklärung kann das Problem verdecken, aber nicht beheben.

Testen Sie Ihr Wissen

Sechs Fragen aus dieser Ausgabe. Die Lösungen finden Sie auf Seite 16.

FRAGE 1

Welche Kosten gehören zu einem umfassenden Vergleich verschiedener Heizsysteme?

Ihre Antwort: _____

FRAGE 2

Welcher Paragraph des Wohnungseigentumsgesetzes nennt Steckersolargeräte?

Ihre Antwort: _____

FRAGE 3

Was muss bei der Montage eines Solarmoduls an einer Balkonbrüstung beachtet werden?

Ihre Antwort: _____

FRAGE 4

Kann ein Wärmebild allein eine Leckage zweifelsfrei nachweisen?

Ihre Antwort: _____

FRAGE 5

Welche Angaben sollte ein Beschluss über eine größere Baumaßnahme enthalten?

Ihre Antwort: _____

FRAGE 6

Was sollte bei wiederkehrenden Feuchteschäden vor einer Sanierung geschehen?

Ihre Antwort: _____

Die Lösungen zum WEG-Quiz

So haben Sie auf Seite 15 abgeschnitten.

01 Investition, Betriebskosten, Wartung, Lebensdauer und Folgekosten.

02 § 20 Abs. 2 WEG.

03 Sichere Befestigung, Windlast, Absturzsicherheit und Elektroanschluss.

04 Nein. Eine Temperaturabweichung allein belegt keine bestimmte Schadensursache.

05 Leistungsumfang, Kostenrahmen, Finanzierung und Zuständigkeiten.

06 Den Schaden dokumentieren und die Ursache fachlich untersuchen.

Impressum

WEG aktuell – Das Magazin für Wohnungseigentümer
Herausgeber und Redaktion: Sachverständigenbüro Jörg Schlüter
Telefon: 04463 / 2120290
E-Mail: kontakt@svbuerojoergschlueter.de
Magazinarchiv: www.WEGaktuell.de

Redaktionsstand: 24. Oktober 2026. Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung oder objektspezifische Begutachtung. Gesetzliche Vorgaben und Förderbedingungen vor konkreten Entscheidungen aktuell prüfen.