

Beschlussvorlage Heizungserneuerung

So sieht die Entscheidungsgrundlage aus, die wir für Eigentümerversammlungen vorbereiten. Dieses Exemplar ist ein Muster: Die Objektfelder sind leer, die Beispielrechnung stammt aus unseren veröffentlichten Ratgebern. Es enthält keine Daten eines echten Projekts.

OBJEKT UND ANLASS

Objekt	 (Straße, Nr., Ort)	Wohneinheiten	
Verwaltung		Versammlung am	
Bestandsanlage	 (Art, Baujahr)	Zustand	

Warum der Zustand der Anlage die erste Frage ist: Wird eine defekte oder überalterte Anlage ersetzt, spricht vieles für eine Erhaltungsmaßnahme; alle Eigentümer tragen die Kosten nach Miteigentumsanteilen, die Erhaltungsrücklage darf eingesetzt werden. Wird eine funktionierende Anlage getauscht, ist das eine bauliche Veränderung, und wer zahlt, richtet sich nach § 21 WEG. Die Einordnung des Einzelfalls gehört in die Hand der Verwaltung und im Zweifel in rechtliche Beratung.

01 · DER WEG

Zwei Versammlungen, nicht eine

Wir empfehlen, die Entscheidung zu teilen. Auf der ersten Versammlung wird nicht die Heizung beschlossen, sondern der Auftrag, die Grundlagen zu erarbeiten. Auf der zweiten liegen Zahlen und vergleichbare Angebote vor, und die Gemeinschaft entscheidet über etwas Konkretes. Das dauert auf dem Papier länger und ist praktisch schneller, weil der Beschluss beim ersten Anlauf hält, statt angefochten oder vertagt zu werden.

ABLAUF UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Schritt	Wer	Vorlauf
Grundlagenbeschluss (Blatt 4, Beschluss A)	Versammlung	Versammlung 1
Raumweise Heizlastberechnung, extern	Gebäudeenergieberater	4 bis 8 Wochen
Befund Zählerplatz und Elektrik, schriftlich	Elektrofachbetrieb	parallel
Vergleichbare Angebote auf gemeinsamer Datenbasis	VDR, geprüfte Fachbetriebe	4 bis 6 Wochen
Anmeldung beim Netzbetreiber	Elektrofachbetrieb	Antwortfrist 2 Monate
Ausführungsbeschluss (Blatt 4, Beschluss B)	Versammlung	Versammlung 2

Der Taktgeber ist die Versammlung: Die meisten Gemeinschaften tagen einmal im Jahr. Ein verpasster Tagesordnungspunkt kostet zwölf Monate, und das schlägt jede Lieferzeit.

02 · DIE GRUNDLAGEN

Was vor jedem Angebot auf dem Tisch liegt

- **Heizlast, raumweise, von dritter Seite.** Die Berechnung nach DIN EN 12831-1 erstellt ein Gebäudeenergieberater, der weder zu VDR noch zum ausführenden Betrieb gehört. Sie entscheidet über die Anlagengröße, und die Anlagengröße über Preis, Verbrauch und Elektrik. Kessel im Bestand sind häufig um den Faktor zwei bis drei überdimensioniert; wer die alte Kesselleistung übernimmt, kauft zu groß.
- **Ergebnis für dieses Objekt:** Gebäudeheizlast kW (Bericht liegt der Unterlage bei). Bestandskessel: kW.
- **Zählerplatz-Befund, schriftlich.** Ob der Bestandsschutz der Elektroinstallation entfällt, ist eine Feststellung, keine Schätzung. Seit März 2026 genügt in vielen Bestandsgebäuden eine Kleinwandleranlage statt eines Komplett-Umbaus; das gehört geprüft, bevor gerechnet wird.
- **Netzanschluss.** Der Netzbetreiber darf den Anschluss einer steuerbaren Wärmepumpe seit 2024 nicht mehr wegen möglicher Netzüberlastung ablehnen oder verzögern. Die Anmeldung braucht trotzdem Vorlauf: Antwortfrist zwei Monate.

03 · DIE VARIANTEN

Drei Wege, auf derselben Datenbasis gerechnet

Angebote sind nur vergleichbar, wenn alle Anbieter dasselbe Objekt anbieten: gleiche Heizlast, gleicher Elektro-Befund, Elektrik als eigene Position. Die Vorlage stellt drei Wege nebeneinander; die Zahlen liefern die eingeholten Angebote.

VERGLEICHSGRAHMEN (JE ANGEBOT AUSZUFÜLLEN)

	Wärmepumpe (Kauf)	Gas-Brennwert (Kauf)	Wärme-Contracting
Investition brutto	 €	 €	0 € (Rate: €/Mon.)
Förderung	30 % Grundförderung	keine	nur auf den Kapitalanteil der Rate
Energiekosten p. a.	 €	 € + CO ₂ -Pfad + Bio-Treppe ab 2029	Arbeitspreis ct/kWh
Bindung	keine	keine	10 Jahre, +5 ohne Kündigung 9 Monate vor Ablauf
Offene Punkte	Zählerplatz laut Befund	Pflichtanteile klimafreundlicher Brennstoffe für Neugeräte ab 2029	Aufteilung der Rate in Kapital, Betrieb, Energie schriftlich

Zum Contracting gehört diese Frage ins Protokoll: „Welcher Anteil der Rate ist Kapitalsdienst, welcher Betrieb und Instandhaltung, welcher Energiebezug, und wird diese Aufteilung für den Förderantrag schriftlich bestätigt?“ Ohne die Antwort ist die Variante nicht vergleichbar, und der Förderbetrag nicht bestimmbar.

04 · BEISPIELRECHNUNG

Förderung und Umlage am Musterobjekt

Die folgende Rechnung ist das durchgerechnete Beispiel aus unseren Ratgebern: ein Haus mit 5 Wohneinheiten, Wärmepumpe im Zuge der Heizungserneuerung. Sie zeigt die Mechanik; Ihre Zahlen kommen aus den Angeboten.

MUSTEROBJEKT: 5 WOHNHEINHEITEN, GLEICHE MITEIGENTUMSANTEILE

Investition Wärmepumpe brutto, inkl. Elektro-Position	80.000 €
Förderfähige Höchstkosten bei 5 WE (KfW 458)	88.000 €
Zuschuss: 30 % Grundförderung auf den kleineren Wert	-24.000 €
Eigenanteil der Gemeinschaft	56.000 €
Je Wohnung bei gleichen Anteilen (Sonderumlage oder Rücklage)	11.200 €

Boni (etwa für Selbstnutzer) kommen je nach Konstellation einzelner Eigentümer hinzu und laufen über Zusatzanträge; der gemeinschaftliche Basisantrag wird von der Verwaltung gestellt. Antrag vor Vorhabensbeginn. Konditionen ändern sich; maßgeblich ist das KfW-Merkblatt zum Antragszeitpunkt.

05 · DIE ZWEI SCHWELLEN

Beschließen und Bezahlen sind zwei Fragen

- **Beschluss:** Eine bauliche Veränderung wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen (§ 20 Abs. 1 WEG).
- **Kosten:** Alle Eigentümer zahlen nur mit, wenn der Beschluss mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen *und* die Hälfte aller Miteigentumsanteile erreicht, oder wenn sich die Maßnahme in angemessener Zeit amortisiert (§ 21 Abs. 2 WEG). Sonst zahlen nur die Eigentümer, die zugestimmt haben, und nur ihnen gebühren die Nutzungen (Abs. 3).

Praktische Folge für die Vorbereitung: Die knappe Mehrheit ist die gefährlichste. Ziel dieser Unterlage ist nicht, Recht zu behalten, sondern die Zweifler mit nachvollziehbaren Zahlen abzuholen, damit der Beschluss die Kostenschwelle erreicht und die Finanzierung nicht zerfällt.

06 · FORMULIERUNGSBEISPIELE

Zwei Beschlüsse, zur Anpassung durch die Verwaltung

Formulierungsbeispiele, keine Rechtsberatung. Nummerierung, Fristen und Beträge setzt die Verwaltung; bei besonderen Konstellationen (etwa strittiger Abgrenzung Erhaltung/Veränderung) gehört der Text in rechtliche Prüfung.

BESCHLUSS A · GRUNDLAGEN (VERSAMMLUNG 1)

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt die Verwaltung, für die Erneuerung der Heizungsanlage die Entscheidungsgrundlagen erstellen zu lassen: eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831-1 durch einen unabhängigen Gebäudeenergieberater, einen schriftlichen Befund zu Zählerplatz und Elektroinstallation sowie mindestens drei vergleichbare Angebote auf dieser Datenbasis, darunter auf Wunsch eine Contracting-Variante mit aufgeschlüsselter Rate. Für die Grundlagenermittlung wird ein Budget vonEuro aus der Erhaltungsrücklage bereitgestellt. Die Ergebnisse werden den Eigentümern spätestens drei Wochen vor der nächsten Versammlung zugeleitet.“

BESCHLUSS B · AUSFÜHRUNG (VERSAMMLUNG 2, GERÜST)

„Die Gemeinschaft beschließt die Erneuerung der Heizungsanlage gemäß Angebot der Firma vom über brutto Euro entsprechend der vorgelegten Entscheidungsgrundlage. Die Verwaltung wird beauftragt, den gemeinschaftlichen Förderantrag zu stellen und den Vertrag nach Förderzusage auszulösen. Die Finanzierung erfolgt durch (Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen / Entnahme aus der Erhaltungsrücklage); die Kostenverteilung richtet sich nach § 21 WEG.“

07 · CHECKLISTE

Vor der Einladung zur Versammlung

- ☐ Tagesordnungspunkt rechtzeitig vor der Einladungsfrist bei der Verwaltung angemeldet
- ☐ Heizlastbericht und Elektro-Befund liegen als Anlage bei
- ☐ Alle Angebote auf derselben Datenbasis, Elektrik als eigene Position
- ☐ Contracting-Rate schriftlich aufgeschlüsselt (Kapital / Betrieb / Energie)
- ☐ Fördermechanik geprüft, Antrag vor Vorhabensbeginn eingeplant
- ☐ Kündigungs- und Verlängerungsfristen bestehender Lieferverträge in der Fristenliste

HERKUNFT

Woher die Inhalte stammen

Dieses Muster fasst die Ratgeber von vanderrheede.de zusammen: vanderrheede.de/heizungstausch-weg/ (Beschluss und Kosten), [waermepumpe-mehrfamilienhaus/](https://vanderrheede.de/waermepumpe-mehrfamilienhaus/) (Beispielrechnung), [waerme-contracting/](https://vanderrheede.de/waerme-contracting/) (Vertrag und Förderung), [netzanschluss-waermepumpe/](https://vanderrheede.de/netzanschluss-waermepumpe/) (Elektrik und Fristen), [heizlast-hydraulischer-abgleich/](https://vanderrheede.de/heizlast-hydraulischer-abgleich/) (Auslegung). Rechtsgrundlagen und Quellen sind dort je Seite mit Stand-Datum verlinkt. Woran VDR verdient, steht offen unter [transparenz/](https://vanderrheede.de/transparenz/): ein prozentualer Anteil am Netto-Auftragswert vom ausführenden Fachbetrieb, unabhängig von Technologie und Hersteller.

Kontakt: VAN DER RHEEDE Renewables · vanderrheede.de/wohnungswirtschaft/ · info@vanderrheede.de. Stand 9. August 2026. Dieses Dokument ist ein Muster, ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung und enthält keine Daten realer Projekte.