

Dachsanierung in der WEG: Beschluss, Verwaltung und Ablauf organisieren · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine Dachsanierung in der Wohnungseigentümergeinschaft ist kein einfaches Einzelprojekt, sondern ein mehrstufiger Entscheidungsprozess, der Planung, Kommunikation und rechtliches Know-how erfordert. Dieser Ratgeber beleuchtet die häufigsten Stolperfallen und gibt praktische Orientierung für Eigentümer, die ihr Gemeinschaftseigentum zukunftsfähig machen möchten.

Warum Kosten und Zuständigkeiten frühzeitig klären

Bevor ein Beschluss gefasst wird, sollten alle Beteiligten wissen, welche Kosten auf sie zukommen und wer für welche Maßnahmen verantwortlich ist. In einer WEG gehört das Dach zum Gemeinschaftseigentum, die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen verteilt. Sonderwünsche einzelner Eigentümer, etwa der Einbau einer Dachgaube oder eines größeren Fensters, müssen separat vereinbart und finanziert werden. Eine frühzeitige Klärung verhindert spätere Konflikte und sorgt dafür, dass die Versammlung fundiert entscheiden kann. Die Verwalterunterlagen sollten dabei alle relevanten Dokumente bündeln, von alten Bauplänen bis zu bisherigen Wartungsprotokollen.

Typische Fehler bei der Beschlussfassung vermeiden

Ein häufiger Fehler besteht darin, ohne klare Beschlussgrundlage Angebote einzuholen oder gar Aufträge zu erteilen. Das kann dazu führen, dass die Mehrheit später nicht hinter dem Projekt steht oder Kostenfragen ungeklärt bleiben. Empfehlenswert ist ein gestaffeltes Vorgehen: Zunächst einen Grundsatzbeschluss fassen, der Umfang und Budgetrahmen festlegt, anschließend Angebote einholen und dann über die endgültige Beauftragung abstimmen. So bleibt die Entscheidungshoheit bei der Gemeinschaft, und die Verwaltung kann vergleichbare Angebote strukturiert vorlegen. Das schützt sowohl die Gemeinschaft als auch die beteiligten Fachbetriebe.

Fördermittel und steuerliche Aspekte in NRW

Eine Dachsanierung kann unter bestimmten Voraussetzungen von Förderprogrammen profitieren, etwa wenn gleichzeitig eine energetische Verbesserung erfolgt. KfW-Förderungen für Einzelmaßnahmen oder die NRW-Bank können interessant sein, sofern die technischen Anforderungen erfüllt werden. Steuerliche Abschreibungen kommen infrage, wenn das Gebäude zu gewerblichen Zwecken genutzt wird oder Vermietung vorliegt. Für selbstgenutztes Wohneigentum sind die Möglichkeiten begrenzt. Die Verwaltung oder ein Energieberater kann prüfen, ob Kombinationsförderungen sinnvoll sind und welche Antragsfristen einzuhalten sind.

Die richtige Fachplanung finden

Nicht jeder Dachdecker ist der richtige Partner für eine WEG-Baustelle. Erfahrung mit Gemeinschaftseigentum, nachvollziehbare Angebotsstrukturen und Referenzen aus vergleichbaren Projekten sprechen für einen Fachbetrieb. Ideal ist es, wenn der Betrieb bereits Solaranlagen integrieren oder Anschlüsse für spätere Nutzungen vorbereiten kann. Die Vergabe kann als Gesamtpaket oder in Losen erfolgen – beides hat Vor- und Nachteile. Eine unabhängige Fachplanung oder Energieberatung kann helfen, die Leistungsbeschreibung objektiv zu formulieren und die Angebote fachgerecht zu bewerten, bevor die Gemeinschaft entscheidet.

Langfristige Wartung als Gemeinschaftsaufgabe

Nach der Sanierung endet das Engagement der Gemeinschaft nicht. Regelmäßige Inspektionen, besonders nach Stürmen oder langen Wintern, halten das Dach funktionsfähig und vermeiden kostspielige Folgeschäden. Ein jährlicher Begehungstermin mit Protokoll, die Pflege der Entwässerung und die Kontrolle

von Anschlüssen gehören zu den empfehlenswerten Maßnahmen. Die Kosten hierfür lassen sich als Teil der Hausgeldabrechnung planen. So bleibt das Dach langfristig in gutem Zustand, und die Gemeinschaft hat einen verlässlichen Überblick über den Unterhaltsbedarf.

Checkliste für die Eigentümerversammlung

Eine gute Vorbereitung ist die halbe Miete. Eigentümer sollten vor der Versammlung prüfen, ob folgende Punkte vorliegen: aktuelle Zustandsdokumentation des Daches, mindestens drei vergleichbare Angebote mit identischer Leistungsbeschreibung, ein Vorschlag zur Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen, ein Zeitplan für die Bauphase sowie Hinweise auf mögliche Fördermittel. Wer diese Unterlagen vorab anfordern kann, geht informierter in die Abstimmung. Die Verwaltung sollte alle Unterlagen rechtzeitig vor der Versammlung bereitstellen, damit sich jeder Eigentümer ein eigenes Bild machen kann.

Weitere Dokumente zum Thema

[Dachsanierung in der WEG: Beschluss, Verwaltung und Ablauf organisieren](#)

[Zugehöriges Dokument](#)