

Holzfassade im Mehrfamilienhaus: Was Eigentümergeinschaften vorher klären sollten · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine Holzfassade an einem Mehrfamilienhaus betrifft mehrere Eigentümer, gemeinsame Bauteile und langfristige Pflichten. Bevor Material, Profil und Farbton festgelegt werden, müssen organisatorische und bauliche Fragen mit allen Beteiligten abgestimmt werden. Dieser Ratgeber zeigt, welche Schritte vor der Planung und Anfrage an Fachbetriebe stehen – von der Beschlussfassung über die Baustellenlogistik bis zu denkmalrechtlichen Anforderungen.

Warum die Eigentümerseite zuerst zu sortieren ist

Die Fassade eines Mehrfamilienhauses gehört in der Regel zum Gemeinschaftseigentum. Das bedeutet: Veränderungen brauchen entweder eine Grundlage in der Gemeinschaftsordnung oder einen Beschluss mit qualifizierter Mehrheit. Gleichzeitig betrifft die Baumaßnahme nicht nur die Außenhülle, sondern auch den Zugang zum Gebäude, mögliche Beeinträchtigungen während der Bauzeit und die spätere Pflege. Wer diese Punkte vor der Materialdiskussion sortiert, vermeidet, dass gestalterische Wünsche an fehlenden Beschlussfassungen oder unklaren Zuständigkeiten scheitern.

Organisatorische Punkte für die Eigentümerversammlung

Bevor Angebote eingeholt werden, sollte geklärt sein, welche Mehrheit für die Maßnahme erforderlich ist. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verlangt bei baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum qualifizierte Mehrheiten, deren Höhe von der Art der Maßnahme abhängt. Empfehlenswert ist, den Beschlussgegenstand klar zu formulieren: betroffene Fassadenseiten, Materialrahmen, Aufbaukonzept und voraussichtliche Kostenverteilung. Hilfreiche Unterlagen für die Versammlung sind aktuelle Fotos der betroffenen Fassadenseiten, eine Kurzbeschreibung des geplanten Aufbaus mit Unterkonstruktion und Hinterlüftung sowie Angaben zu Gerüstpositionen, Zugangswegen und künftigen Pflegeintervallen.

Gerüst, Zugang und Baustellenlogistik klären

Aufstellflächen für ein Gerüst, Wege für Materialtransport, Parkregelungen und die Frage, ob Balkone, Dachterrassen oder Innenhöfe als Zugang dienen, betreffen einzelne Eigentümer unmittelbar. Solche Punkte sollten vor Auftragsvergabe festgehalten werden, um Nachträge und Konflikte während der Bauzeit zu vermeiden. Angaben zu Gebäudehöhe, Platz vor der Fassade und vorhandenen Hindernissen machen eine Anfrage an Fachbetriebe nachvollziehbar und sollten bereits in die Beschlussfassung einfließen. Sind Zugangsregelungen dokumentiert, kann die Baustellenlogistik sauber geplant werden.

Technischer Bestand und bauliche Anschlüsse

Vor der Materialwahl muss der vorhandene Zustand erfasst werden. Dazu gehören der Zustand von Sockel, Fensterbänken, Simsblechen und oberem Wandabschluss. Falls bereits eine Außendämmung existiert, ist ihr Zustand zu dokumentieren, da die neue Unterkonstruktion daran angeschlossen werden muss. Ebenfalls zu prüfen sind Anschlüsse an Gemeinschaftsleitungen, Gasthermen, Lüftungsöffnungen und Briefkastenanlagen. Rettungswege, die während der Bauzeit freigehalten werden müssen, sollten ebenfalls benannt werden. Eine vollständige Bestandsbeschreibung ermöglicht eine realistische Planung und vermeidet Überraschungen bei der Ausführung.

Denkmalschutz und Genehmigungsfragen

Ist das Gebäude denkmalgeschützt, sind Fassadenänderungen vor Beginn mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu besprechen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung muss vor Ausführung

vorliegen. In Mehrfamilienhäusern bedeutet das, dass die denkmalrechtliche Abstimmung parallel zur Beschlussfassung der Eigentümer angestoßen werden sollte. Eine spätere Korrektur nach bereits gefasstem Beschluss ist deutlich aufwendiger und kann das Projekt verzögern. Frühzeitige Klärung schafft hier Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Gemeinsam planen, dann anfragen

Sind Beschlusslage und Vorabklärungen dokumentiert, lohnt sich eine gemeinsame Anfrage an Fachbetriebe statt vieler Einzelanfragen. Sinnvolle Angaben umfassen Adresse und Gebäudetyp, betroffene Fassadenseiten mit ungefährender Fläche, den Bestand mit Fotos und bekannten Schäden, den Denkmalstatus sowie das gewünschte Zeitfenster für die Umsetzung. Mit diesen Informationen lässt sich ein Projekt so beschreiben, dass Material, Aufbau und Gestaltung gezielt eingeordnet werden können. Weitere Details zur konkreten Planung einer Holzfassade in Berlin finden sich auf der Projektseite der Hauptwebsite. Eine Holzfassade lässt sich im Mehrfamilienhaus sinnvoll umsetzen, wenn organisatorische und bauliche Punkte frühzeitig mit allen Beteiligten abgestimmt werden. Material, Profil und Aufbau folgen daraus – und nicht umgekehrt.

Weitere Dokumente zum Thema

[Holzfassade im Mehrfamilienhaus: Was Eigentümergemeinschaften vorher klären sollten](#)

[Zugehöriges Dokument](#)