

## LESERFRAGEN EXPERTEN

### DÄMMEN DES DACHGESCHOSSES

*In unserer Wohnanlage soll die Dämmung der oberen Geschossdecke beschlossen werden. Die Verwaltung meint, die Dämmung der Dachgeschosswohnungen sei Sache der Eigentümer, da diese innerhalb des Sondereigentums liegen. Wie ist hier die Rechtslage? Und wie ist es mit dem Stimmrecht? Meine Frau und ich besitzen gemeinschaftlich drei Wohnungen.*

Soll die Decke unter Hinweis auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) gedämmt werden, so ist zunächst zu prüfen, ob dies tatsächlich erforderlich ist. Hierzu sollte ein Energieberater beauftragt werden, welcher einzelne Gebäudeteile überprüft. Aus dieser Stellungnahme ergibt sich dann, wo nachgedämmt werden muss und wo nicht. Sofern das Gutachten ergibt, dass auch die Spitzböden gedämmt werden müssen, obliegt diese Verpflichtung, da es sich um eine Auflage handelt, der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Dämmung des Gebäudes ist daher eine Gemeinschaftsaufgabe, die Kosten, sofern keine andere Regelung beschlossen wird, sind von der WEG zu zahlen. Sollte die Dämmung aufgrund der EnEV nicht erforderlich sein, handelt es sich um einen Modernisierungsbeschluss, der von der doppelt qualifizierten Mehrheit getragen werden muss. Dies bedeutet, dass 50 Prozent der Miteigentumsanteile und 75 Prozent der Köpfe dieser Maßnahme zustimmen müssen. Nun zur Frage der Abstimmung: Die Regelung, wonach jedes Wohnungseigentum eine Stimme innehat, ist rechtens.

**Experte:** Ralf Michels, [www.as-hausverwaltung.de](http://www.as-hausverwaltung.de)  
Antwort auf Instandhaltungsrücklage und Dachreparatur unter [www.abendblatt.de/leserfragen](http://www.abendblatt.de/leserfragen)