Seminar: Energetische Modernisierung in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)

Module: Umweltrecht (LL.B. Wirtschaftsrecht) / Recht der ökologischen Nachhaltigkeit (Integrierte Nachhaltigkeitsstudien) / Wahlpflichtbereich Schwerpunkt 4 Nachhaltiges Wirtschaften (B.Sc. Wirtschaftswissenschaften)

Zur Senkung der Treibhausgasemissionen in Deutschland bedarf es einer Transformation im Wohnungssektor. Bestehende Gebäude müssen energieeffizienter werden und die Wärmeversorgung muss auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Damit dies gelingt, ist ein Handeln der Eigentümer erforderlich. Eine besondere Form des Eigentums an Wohngebäuden stellt die Wohnungseigentümer-gemeinschaft (WEG) dar. Die WEG ist dadurch gekennzeichnet, dass es mehrere Eigentümer gibt, von denen jeder Alleineigentümer einer oder mehrerer Wohnungen ist, wo hingegen Dach, Fassade, Zentralheizungsanlage etc. Gemeinschaftseigentum sind. Über eine energetische Modernisierung des Gebäudes muss somit die Gemeinschaft der Eigentümer entscheiden. Bei einer Vielzahl an Individuen und Interessen gestaltet sich die Entscheidungsfindung häufig schwierig, was sich in der Praxis in einer niedrigen Sanierungsrate widerspiegelt. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die wesentlichen Fragen zum Wohnungseigentum, unter anderem auch die Abstimmung über bauliche Veränderung und deren Kostentragung. In diesem Seminar werden (rechtliche) Hemmnisse und Förderungen für energetische Modernisierung in WEGs betrachtet und mögliche Lösungsvorschläge erarbeitet.

Lehrveranstaltungsleiter: Prof. Dr. Georg von Wangenheim, Dorothea Koch, LL.M.

Institut für Wirtschaftsrecht, Fachgebiet Grundlagen des Rechts, Privatrecht und Ökonomik des Zivilrechts (https://www.uni-kassel.de/go/wangenheim)

Lehrveranstaltungsform: Seminar, (2-stündig), 3 ECTS-Punkte ≙90 Arbeitsstunden

Teilnahmevoraussetzung: grundlegende Kenntnisse zum rechtswissenschaftlichen Arbeiten sowie im Bereich der VWL

Modulzuordnung:

Bachelor Wirtschaftsrecht: PO 2018: Modul R12 (Umweltrecht/Wirtschaftsverwaltungsrecht), PO 2023: Modul R14 (Umweltrecht)

Bachelor Wirtschaftswissenschaften: B23/24 SP4 W (Wahlpflichtbereich Schwerpunkt 4 Nachhaltiges Wirtschaften)

Bachelor mit Integrierten Nachhaltigkeitsstudien: NaS-SP23-M2 (Recht der ökologischen Nachhaltigkeit)

Lerninhalte:

- Verständnis des rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmens des Wohnungseigentums
- Entwicklung von Veränderungsvorschlägen im Gesetz sowie für Teilungsvereinbarungen, um energetische Modernisierung zu fördern

Qualifikationsziele:

- **Literaturkompetenz**
  - Juristische und ökonomische Literatur recherchieren, erfassen, verstehen und einordnen
  - Formulierung von Rechtsetzungsvorschlägen und Vorschlägen zur Verbesserung von Teilungserklärungen anhand der Erkenntnisse aus der Literatur
- **Schriftliche Kompetenzen**
  - Verfassung einer Seminararbeit
  - Richtiges Zitieren
  - Wahrung von Formatvorgaben
- **Mündliche Kompetenzen**
  - Komplexe Sachverhalte verständlich vermitteln
  - Gestaltung Präsentationen
  - Halten von Vorträgen
  - Führung einer Diskussion

Erwartete Leistungen:

Wahlweise kann eine vertiefte Auseinandersetzung mit einem rechtlichen Grundlagenthema (Typ R) oder mit einem wirtschafts- oder sozialwissenschaftlichen Aufsatz oder Bericht über ein Forschungsprojekt (Typ E) erfolgen. In beiden Fällen ist ein Vortrag (15 Min.) zu halten sowie eine darauf und auf der Diskussion des Vortrags aufbauende schriftliche Ausarbeitung (10-15 Seiten) zu verfassen.

Aufgabenstellung Typ R: Darstellung des rechtlichen Rahmens zu einer Fragestellung aus dem Wohnungseigentumsrecht.

- Je nach Umfang der Fragestellung kann die Bearbeitung durch eine oder max. 2-3 Personen gemeinsam erfolgen (je weiterer Person Verlängerung des Vortrags um 10 Min.)
- Die Präsentation erfolgt im Dezember, da die Inhalte Grundlage für die weiteren Themen sind. Der genaue Termin wird in der ersten Seminarsitzung vereinbart.
- Vertiefte Quellenarbeit erwünscht (Zitation von relevanten Aufsätzen, Kommentierungen, Urteilen, Gesetzgebungsdokumenten)
- Besonders intensive Beteiligung an der Diskussion der Vorträge vom Typ E.

Aufgabenstellung Typ E: Vorstellung eines wirtschafts- oder sozialwissenschaftlichen Aufsatzes oder Forschungsberichts über Entscheidungsfindung in WEG über Modernisierungen oder WEG-spezifische Hemmnisse und fördernde Faktoren für energetische Modernisierung; Einordnung der Erkenntnisse in den deutschen Rechtsrahmen.

- Die Präsentation erfolgt Mitte bis Ende Januar oder Anfang Februar. Der genaue Termin wird in der ersten Seminarsitzung vereinbart.
- Quellenarbeit: Vertiefte Arbeit mit der Hauptquelle + Quellen für die rechtliche Einbindung (weniger als bei Typ R)
- Besonders intensive Beteiligung an der Diskussion der Vorträge vom Typ R.

Alle: Feedback und Rückfragen zu den Präsentationen der anderen Teilnehmer, Beteiligung an der Abschlussdiskussion.

Prüfungsleistung:

- Vortrag (30 %) inkl. Folien hochladen innerhalb von einer Woche nach dem Vortrag (die Folien werden nach inhaltlicher Korrektur durch die Dozenten allen Seminarteilnehmern zur Verfügung gestellt)
- Schriftliche Ausarbeitung (60 %), Teil der zu bewertenden Leistung ist auch, inwiefern offene Fragen aus der Vortragsdiskussion und Verbesserungsvorschläge aufgegriffen werden
- Beteiligung an der Diskussion (10 %)

Notenschema der Prüfungsleistung:
│0-39: 5│40-44:4│45-49:3,7│50-54:3,3│55-59:3│60-64:2,7│65-69:2,3│70-74:2│75-79:1,7│80-84:1,3│85-89:1│90-100:0,7│(│Punkte von 100 möglichen: Note│)

moodle-Kurs: Alle Kursunterlagen sowie weitere Infos und Ankündigungen finden Sie im moodle-Kurs: Seminar Energetische Modernisierung in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)

Termine:
Beginn am Montag, 20.10.2025, 16-18 Uhr,
weitere Veranstaltungstermine: jeweils Montags, 27.10. und 3.11.2025,
Vortragstermine R: 1,12,, 8.12., 15.12.2025,
Vortragstermine E: (12.1.,) 19.1., 26.1. und 2.2.2026,
Abschlussdiskussion 9.2.2026,
Bitte bachten Sie, dass die Vortragstermine je nach Teilnehmerzahl und Diskussionsintensität auch bis maximal 19:45 Uhr dauern können.

- In den ersten 2-3 Veranstaltungswochen: organisatorische Fragen, Vorstellung der Grundideen des WEG-Rechts sowie Vergabe der Themen für die Seminararbeiten
- Danach evtl. Blockung auf einzelne Wochen, Termine werden nach Absprache in der Veranstaltung festgelegt

Ort: Kurt-Wolters 5 (https://map.uni-kassel.de/?p=1&b=5&f=21&c=28429&l=8973&lang=de) / Raum 1029 (https://map.uni-kassel.de/?p=1&b=51&f=127&l=26541&lang=de)

Themenbeispiele:

Typ R:
- Entscheidungsprozesse in WEGs im Allgemeinen: Verfahren, Mehrheitserfordernisse, Stimmengewichtungen – Was ist im deutschen Recht zulässig? Was erscheint wann sinnvoll? Was könnte (auch nach einem Blick in andere Länder) auch sinnvoll sein?
- Kostentragungs- und -teilungsregeln im Allgemeinen: Wer trägt welche Kosten in WEGs? Was ist im deutschen Recht zulässig? Was erscheint wann sinnvoll? Was könnte (auch nach einem Blick in andere Länder) auch sinnvoll sein?
- Die Rolle des Verwalters in WEGs
- Rechtsrahmen für Entscheidungen über energetische Modernisierungen im WEG-Recht: Was ist im deutschen Recht zulässig? Wie hängen im deutschen Recht Verfahren, Mehrheiten und zulässige Kostentragungs- und -teilungsregeln zusammen? Was erscheint wann sinnvoll? Was könnte (auch nach einem Blick in andere Länder) auch sinnvoll sein? (evtl. gemeinsame Bearbeitung durch 2-3 Studierende oder Themenaufteilung)
- Rechtslage vor dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz 2020 (WEMoG), Was hat sich geändert?
- Rechtslage in anderen Rechtsordnungen

Typ E: Beispiele für die im Rahmen der Aufgabenstellung Typ E zu bearbeitenden Aufsätze bzw. Forschungsberichte:

- Ben-Shahar, D., Sulganik, E. (2005): Can Co-Owners Agree to Disagree? A Theoretical Examination of Voting Rules in Co-Ownerships. J Real Estate Finan Econ 31, pp. 207–223. https://doi.org/10.1007/s11146-005-1372-y
- Crettez, B. & Deloche, R. (2019): A Law-and-Economics Perspective on Cost-Sharing Rules for a Condo Elevator. Review of Law & Economics, 15(2), 20160001. https://doi.org/10.1515/rle-2016-0001
- Lappegard Hauge, Å., Thomsen, J. & Löfström, E. (2013): How to get residents/owners in housing cooperatives to agree on sustainable renovation. Energy Efficiency 6, 315–328. https://doi.org/10.1007/s12053-012-9175-5
- Roodenrijs, J. C. M., Hegger, D. L. T., Mees, H. L. P., & Driessen, P. (2020): Opening up the Black Box of Group Decision-Making on Solar Energy: The Case of Strata Buildings in Amsterdam, the Netherlands. Sustainability, 12(5), 2097. https://doi.org/10.3390/su12052097
- Weiß, J. und Pfeifer, L. (2020): Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften - Studienauswertung und Ergebnisse einer empirischen Online-Befragung unter Eigentümer*innen und Hausverwaltungen.
- Monfils, S., Zeijl-Rozema, A. van (2021): Creating an enabling environment for accelerating condominium energy retrofitting: case studies in Grenoble (FR) and Brussels (BE). IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Vol. 855, 012020. DOI 10.1088/1755-1315/855/1/012020
- Węgrzyn, J., Najbar, K. (2022): Condominium co-owners and their typology based on their engagement in the process of decision-making. Real Estate Management and Valuation, Vol. 30, Issue 2, pp. 21-33. https://doi.org/10.2478/remav-2022-0011
- Bosch-Lewandowski, S., Marsch, S., Küchel, L., Weeber, R., Buhtz, M. (2015): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergemeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Investitionsprozesse.pdf

Weitere Aufsätze und Forschungsberichte werden in der ersten Sitzung der Veranstaltung vorgestellt.

Die Veranstaltung findet nur bei einer Mindestteilnehmerzahl von 8 Personen statt. Wenn Sie an dem Seminar teilnehmen wollen, melden Sie sich bitte für den moodle-Kurs und darin in der Umfrage „Anmeldung“ an.