



KSB KOMPLETTSANIERUNG

Sanierung vom Meister · Hamburg

Sanierungsfahrplan Eigentumswohnung – was Sie entscheiden dürfen und was die WEG betrifft

Orientiert am iSFP-Prinzip und der Außen-vor-Innen-Logik



Inhalt

1. Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum	3
2. Was Sie sofort sanieren dürfen	3
3. Was die WEG angeht – und wie Sie Anträge richtig vorbereiten	3
4. Reihenfolge innerhalb der Wohnung	3
5. Kostenrahmen & Förderung für Wohnungseigentümer	4
6. Checkliste für Ihre Eigentümerversammlung	4

Dieses Dokument ist ein Ratgeber, keine verbindliche Planung. Förder- und Rechtsstand: August 2026 – Bedingungen können sich ändern. Verbindliche Aussagen zu Ihrem Objekt gibt es nur nach individueller Bestandsaufnahme und Angebotserstellung. Alle Angaben ohne Gewähr.



1. Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum

Bevor Sie planen, müssen Sie wissen, wem was gehört: Ihr Sondereigentum (die Wohnung samt Innenputz, Böden und raumseitigen Oberflächen) dürfen Sie frei sanieren. Das Gemeinschaftseigentum (Fassade, Dach, Treppenhaus, Heizungsanlage, Versorgungsstränge) gehört allen Eigentümern – dort entscheidet die Eigentümerversammlung (WEG).

Faustregel: Alles, was durch die Decke oder Wand läuft oder von außen sichtbar ist, ist in der Regel Gemeinschaftseigentum. Die Teilungserklärung gibt die exakte Grenze vor.

2. Was Sie sofort sanieren dürfen

Ohne WEG-Beschluss können Sie innerhalb Ihrer Wohnung umsetzen:

- Badmodernisierung und Badumbau (Solange keine Versorgungsstränge im Gemeinschaftseigentum verändert werden)
- Böden: Parkett, Laminat, Vinyl, Fliesen
- Elektrik innerhalb der Wohnung: Leitungen, Schalter, Zählerschrank-Zuleitung nur durch Fachbetrieb
- Oberflächen: Malerarbeiten, Tapezieren, Decken
- Küche, Einbauten, Türen (Wohnungsabschlusstür: Rücksprache mit der WEG)

Tipp

Auch im Sondereigentum gilt: Eingriffe in tragende Substanz und zentrale Leitungen gehören nie in Eigenregie – immer mit Fachplanung.

3. Was die WEG angeht – und wie Sie Anträge richtig vorbereiten

Fenster, Fassade, Dach, Heizung und die senkrechten Versorgungsstränge sind Gemeinschaftsangelegenheit. Als Eigentümer können Sie das aber aktiv anstoßen – am besten mit einem vorbereiteten Beschlussvorschlag:

- Zustandsbericht mit Fotos und Kostenschätzung erstellen (ein Fachbetrieb hilft kostenlos bei der Ersteinschätzung)
- Angebot eines Meisterbetriebs beilegen – die WEG entscheidet lieber über konkrete Zahlen als über Allgemeinplätze
- Fördermöglichkeiten nennen (BEG, iSFP-Bonus): geförderte Maßnahmen erhöhen die Zustimmungquote erheblich
- Thema auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung setzen lassen – Beschluss vorbereiten, Mehrheiten im Vorfeld sondieren

Tipp

Unser Tipp: Wir bereiten WEG-Anträge inkl. Angebot, Förderinfo und Beschlusstext fertig vor – damit steht einer positiven Abstimmung nichts im Weg.

4. Reihenfolge innerhalb der Wohnung



Auch in der einzelnen Wohnung gilt eine sinnvolle Logik: erst die unsichtbare Technik, dann die sichtbaren Flächen.

- Schritt 1: Elektrik und Sanitär (Leitungen, Anschlüsse, ggf. Grundrissänderung)
- Schritt 2: Böden (Estrich, Fliesen, Parkett – vorher Leitungsarbeiten abschließen)
- Schritt 3: Oberflächen (Wände, Decken, Türen, Malerarbeiten)
- Schritt 4: Montagen (Badmöbel, Küche, Beleuchtung)

5. Kostenrahmen & Förderung für Wohnungseigentümer

Typische Größenordnungen (Richtwerte, individuell sehr unterschiedlich):

- Badmodernisierung: je nach Ausstattung und Vorwand-Entscheidung im unteren bis mittleren fünfstelligen Bereich
- Böden (Parkett/Vinyl): abhängig von Fläche und Untergrundvorbereitung
- Elektrik-Komplettzug: nach Aufwand und Leitungswegen
- WEG-Maßnahmen: werden über die Hausgeldrücklage bzw. eine Sonderumlage finanziert – hier lohnt die Förderberatung besonders

Wichtig: Förderungen (BEG, iSFP) stehen auch Wohnungseigentümern offen – der iSFP-Bonus (+5 %) gilt, sofern der Fahrplan die Maßnahmen enthält (Detailregeln Stand August 2026: erst ab 30.000 € förderfähiger Investition, nicht bei KfW-458-Heizungstausch).

6. Checkliste für Ihre Eigentümerversammlung

- Teilungserklärung geprüft: Sonder- vs. Gemeinschaftseigentum klar
- Für die eigenen Maßnahmen: 3 Angebote von Meisterbetrieben
- Für WEG-Maßnahmen: Zustandsbericht + Angebot + Förderinfo vorbereitet
- Beschlussvorschlag als Tagesordnungspunkt angemeldet
- Fachfirmen für die Ausführung benannt (Meisterbetrieb mit WEG-Erfahrung)
- Finanzierung geklärt (Rücklage / Sonderumlage / eigene Mittel)
- Terminplan mit Lärmzeiten-Hausordnung abgestimmt



Ihr Weg zum Festpreis-Angebot

1. Anfrage senden (Formular, Telefon oder WhatsApp) – Rückruf innerhalb eines Werktags.
2. Kostenlose Bestandsaufnahme vor Ort – wir prüfen Substanz, Feuchtigkeit und Aufwand.
3. Festpreis-Angebot mit klaren Positionen – Angebotspreis = Rechnungspreis.
4. Sanierung durch unsere Meister und Partner – ein Ansprechpartner, ein Zeitplan.
5. Übergabe mit Protokoll und 10 Jahren Garantie schriftlich.

KSB Komplettsanierung Hamburg

Bahrenfelder Chaussee 80, 22761 Hamburg

Tel 040 / 74306978 · Anfrage über komplettsanierung-hamburg.de

WhatsApp: Direktnachricht über den Button auf unserer Website

10 Jahre Garantie · Festpreisgarantie (Angebotspreis = Rechnungspreis) · Ein Ansprechpartner für alle Gewerke