

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz:

„Wir haben Lehrgeld gezahlt“ – Eine Gemeinschaft aus den 60er Jahren

Ort: Berlin

Gebäude: Die Eigentumsanlagen besteht aus drei Gebäuden mit drei, vier bzw. sechs Etagen

Baujahr: Bezug 1969

Zahl der Wohneinheiten: 46, davon eine Gemeinschaftswohnung; die vom Hauswartehepaar bewohnt wird.

Wohnungsgröße: 1 ½ bis 2 2/2 Zimmer, 53,33 bis 86,46 m²

Anteil der selbst nutzenden Eigentümer: ca. 80 Prozent

Besonderheiten: Die Wohnungseigentumsanlage liegt in der Nähe des Strandbad Wannsee und der Glienicker Brücke.

In sehr vielen Wohnungen leben noch die Erstbewohner bzw. deren Kinder; der Zusammenhalt der Eigentümergemeinschaft ist sehr gut, aus den Anfangsfehlern hat die Eigentümergemeinschaft gelernt. Denn in den ersten Jahren agierte der Verwalter fast ohne Kontrolle. Dafür hat die Gemeinschaft viel Lehrgeld gezahlt – aber daraus gelernt und festgelegt: Größere Aufträge, Vertragsabschlüsse und Ausgaben darf der Verwalter nur mit Zustimmung des Beirats tätigen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Sanierungen durchgeführt; die Instandhaltungen werden genau geplant und von Experten überwacht.

„Aus den Anfangsfehlern haben wir gelernt“



Um seine Wohnung wird Dieter Michaelis oft beneidet. Die Wohnungseigentumsanlage liegt, von Wasser umschlossen, in einer Seenlandschaft am Stadtrand von Berlin. Der Wald beginnt (fast) vor der Haustür, bis zum Strandbad Wannsee sind es nur wenige Minuten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe und wem der Sinn einmal nicht nach Grün und Ruhe steht, der gelangt mit der S-Bahn schnell ins Zentrum der Bundeshauptstadt.

Kein Wunder, dass die Fluktuation unter den Bewohnern sehr gering ist. „In vielen Wohnungen leben noch die Eigentümer der ersten Stunde oder deren Kinder“, weiß Dieter Michaelis, der ebenfalls zu den „Ureinwohnern“ zählt. Im Dezember 1969 zogen er und seine Familie in eine 2 ½ -Zimmer-Wohnung. Die meisten kennen sich seit Jahren und es ist selbstverständlich, dass man sich gegenseitig hilft. So kaufen die jüngeren Bewohnerinnen oder Bewohner für die älteren ein, oder übernehmen Fahrdienste für die Seniorinnen und Senioren, wenn diese, wie im vergangenen Winter, wegen glatter Straßen das Haus nicht verlassen können. Der gute Zusammenhalt zeigt sich auch beim vom Beirat organisierten Grillfest im August oder beim Weihnachtsgansessen, das seit vielen Jahren stattfindet. „Wir haben damit angefangen, als die ersten Bewohner in Rente gingen“, erinnert sich Dieter Michaelis. Auch die gemeinsamen Gartenarbeitstage im Frühjahr und Herbst sind inzwischen Tradition. „Es ist mehr eine Gemeinschaftsaktion“, räumt er ein. Denn um die Pflege der Außenanlage kümmert sich die Hauswartin, die von der Eigentümergemeinschaft fest angestellt ist.

Über die Instandhaltung des Gebäudes wachen Hauswart, Verwalter und Verwaltungsbeirat gemeinsam. Anders als in vielen anderen Eigentümergemeinschaften hat der Verwalter keine unbeschränkte Kontovollmacht. Bei Maßnahmen über 2.000 Euro benötigt er die Zustimmung des Verwaltungsbeirats. Mit gutem Grund. Als sich schon in den 70er Jahren erste Schäden an den Loggien und an der Fassade zeigten, sollte die Sanierung eigentlich 90.000 DM kosten; letztendlich mussten die Eigentümer mehr als doppelt so viel aufbringen. Denn während der Sanierung „entdeckten“ der zuständige Mitarbeiter der Verwaltung und der Bauleiter immer wieder zusätzliche Arbeiten, die angeblich unbedingt ausgeführt werden sollten. „Einzelne Beiratsmitglieder, die mit der Überprüfung überfordert waren, hatten die Ausführung dann mit Unterschrift bestätigt. Eine spätere Anfechtung war dann erfolglos“, erinnert sich Dieter Michaelis. „Die Instandhaltungsrücklage war fast komplett aufgebraucht. Wir haben viel Lehrgeld bezahlt und beschlossen, dass uns so etwas nicht wieder passiert.“.

Der damalige Verwalter war als erster Verwalter lt. Teilungserklärung bestimmt und mehrmals wieder bestellt worden. „Bei der erneuten Bestellung nach der Betonsanierung haben wir im Verwaltervertrag einen Passus ergänzt, wonach Kündigungen, Neuabschlüsse und Änderungen von Verträgen stets vom gesamten Beirat gemeinschaftlich bewilligt werden müssen. Dies hat uns später sehr geholfen“, berichtet Dieter Michaelis. Denn der Verwalter ließ diesen Zusatz außer Acht, als er mit dem damaligen Wärmeversorger den Liefervertrag zu unserem Nachteil neu aushandelte. Dies führte dazu, dass er seinen Fehler berichtigen musste und die Eigentümergemeinschaft eine Rückzahlung von ca. 80.000 DM für zwei Jahre bekam. „Wegen dieses Vertrauensbruchs wollten wir den Verwaltervertrag kündigen, aber der Verwalter kündigte selbst.“

Eine aus mehreren Eigentümern bestehende Findungskommission nahm die neuen Bewerber genau unter die Lupe. Sie ließen sich die Büros zeigen und holten Referenzen ein, bevor sie den Miteigentümern einen Kandidaten vorschlugen. Im Verwaltervertrag wurden die Aufgaben genau festgeschrieben – außerdem überwachen die Mitglieder des Verwaltungsbeirats die Arbeit und die Abrechnungen des Verwalters genau.

Der Beirat trifft sich einmal im Monat. Dieter Michaelis engagiert sich mit kurzen Unterbrechungen seit 24 Jahren als Beirat, eine Eigentümerin ist sogar seit 27 Jahren aktiv. Dass sie inzwischen über 80 ist, tut ihrem Engagement keinen Abbruch.



In den vergangenen Jahrzehnten hat der Beirat zahlreiche Sanierungen auf den Weg gebracht. „Wir haben unser Geld ins Haus investiert, statt es von der Inflation auffressen zu lassen“, meint Dieter Michaelis. So wurden die Frischwasserleitungen und Keller-Abwasserrohre in allen drei Gebäuden erneuert ; zusätzliche Handläufe an den Außen-Treppen und im Eingangsbereich sorgen dafür, dass die Älteren die Stufen gefahrlos bewältigen. Um Energie zu sparen wurden im Treppenhaus Fenster und Türen mit Isolierglaselementen ausgetauscht; die Decken im Fahrradkeller, in Trockenräumen, und die Flachdächer wurden gedämmt. Außerdem wurden Putzschäden an den Fassaden beseitigt und die Gebäude erhielten neue Anstriche. Die Fassadendämmung steht noch aus – noch zögern die Eigentümer. Doch dank einer guten Instandhaltungsrücklage können sie auch dieser Sanierung beruhigt entgegensehen.

Bei baulichen Maßnahmen verlässt sich der Beirat nicht nur auf Handwerker, Verwalter und die eigenen technischen Kenntnisse. „Keine Modernisierung ohne fachliche Begleitung“, rät Dieter Michaelis. Die Kosten für den Architekten, der die Verträge mit den Handwerkern abschließt, die Arbeiten koordiniert und kontrolliert, zahlen sich schnell aus. „Die Gewerke arbeiten sehr gut zusammen, die Baumaßnahmen laufen viel reibungsloser – und wir sind auf der sicheren Seite“, so seine Erfahrung. Vertrauen ist zwar gut, aber Kontrolle eben besser.