

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz:

WEGs stellen sich vor

Ort: Bremen

Gebäude: vier geschossiges Gebäude, Zahl der Eingänge: zwei

Baujahr: 1952

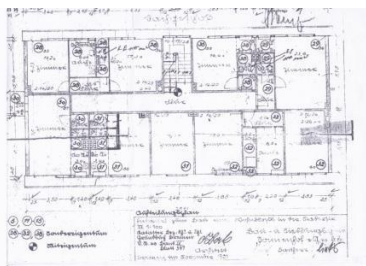
Zahl der Wohneinheiten: ursprünglich 38, davon eine Gemeinschaftswohnung, die vermietet ist. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Wohnungen zusammengelegt

Wohnungsgröße: 21 – 45 m², 1 – 3 Zimmer

Anteil der selbst nutzenden Eigentümer:

Besonderheiten: Die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine der ältesten in Bremen, vielleicht sogar in ganz Deutschland. Die WEG erzielt Einnahmen aus der Vermietung der Hausmeisterwohnung und von Garagen im Gemeinschaftseigentum

Mehr Transparenz durch WEG-Reform



Die Eigentumswohnung von Rainer Nordhaus in Bremen Hastedt ist nicht nur eine der kleinsten in Deutschland – gerade mal 21,9 m² misst die Einzimmer-Wohnung unterm Dach; die Eigentümergeinschaft gehört wohl zu den ältesten in Bremen, vielleicht sogar in ganz Deutschland. Im Jahr 1952 reichte der Architekt den Aufteilungsplan für das viergeschossige Gebäude ein – verfasst in Sütterlin-Schrift.

In Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung beschränkten sich die Eigentümer damals auf das Nötigste: „Es gilt das Wohnungseigentumsgesetz“, heißt es zu den meisten Punkten lapidar. Das gerade einmal ein Jahr alte Gesetz war die „Bibel“ der Eigentümer. 38 Wohnungen waren es Anfang der 50er Jahre – aber es werden immer weniger: Einige Wohnungen wurden inzwischen zusammengelegt. Kein Wunder: Als das Haus gebaut wurde, mussten Familien mit wesentlich weniger Platz auskommen als heute.

Rainer Nordhaus nutzt seine Mini-Wohnung in Hastedt, die er Ende der 90er Jahre kaufte, als Arbeitszimmer. Im vergangenen Jahre wählten ihn die Eigentümer in den Verwaltungsbeirat. Mit der Beiratsarbeit hat der 64-Jährige viel Erfahrung: Er wohnt seit 30 Jahren in einer anderen Eigentumswohnung und engagiert sich schon seit Anfang der 90er im Beirat in dieser Eigentümergeinschaft. Dass damit viel Arbeit verbunden ist, war ihm schon klar, als er das Ehrenamt übernahm: „Mein Vater war auch Verwaltungsbeirat“, erzählt er.

Engagement allein reicht nicht. „Man sollte als Beirat etwas vom Bauen, von Technik und von der Buchhaltung verstehen“, meint Rainer Nordhaus. Denn nur dann kann man beispielweise überprüfen, ob die vorgelegten Abrechnungen korrekt sind. Außerdem muss man sich mit dem Wohnungseigentumsgesetz auskennen.

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 hat manches erleichtert: „Modernisierungen können jetzt mit der doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden; einzelne Eigentümer können sinnvolle Veränderungen nicht mehr blockieren“, nennt er ein

Beispiel. Auch dass Beschlüsse der Eigentümerversammlung seither in einer Beschlussammlung verzeichnet werden müssen, ist eine Verbesserung. „Dadurch wird vieles transparenter“, erklärt er. Denn in der Vergangenheit geriet so mancher Beschluss in Vergessenheit. Außerdem können neue Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sich auf diese Weise schnell ein Bild davon machen, welche Maßnahmen in naher Zukunft anstehen – und wie die Entscheidungsprozesse in der Gemeinschaft ablaufen.



In der Eigentümergemeinschaft in Hastedt gibt es nur wenige Probleme: „Es ist eine friedliche Anlage; die Eigentümerversammlungen dauern gerade mal eine Stunde“, betont Rainer Nordhaus. Das liegt nicht zuletzt auch am Verwalter, der die Eigentümer frühzeitig in Entscheidungen einbezieht und gut mit dem Verwaltungsbeirat zusammenarbeitet.

Das ist keine Selbstverständlichkeit, wie Rainer Nordhaus aus der Eigentümergemeinschaft weiß, in der er wohnt: Hier gab es nicht nur zeitweise große Probleme mit dem Verwalter; auch die Bausubstanz des Ende der 60er Jahre gebauten Hauses lässt zu wünschen übrig: Das Terrassenhaus in Betonsklettbauweise ist sehr reparaturanfällig – „man muss sich intensiv um die Erhaltung des Gebäudes kümmern“, so Rainer Nordhaus.

In seiner zweiten WEG in Hastedt ist manches einfacher. Verwalter und Verwaltungsbeirat planen Reparaturen und Sanierungen frühzeitig und leisten im Vorfeld viel Überzeugungsarbeit bei den übrigen Eigentümern – meist mit Erfolg. So fasste die Eigentümergemeinschaft einen Vorratsbeschluss zur Heizungserneuerung, der es ermöglicht, entsprechende Angebote einzuholen. „Dann können wir sofort loslegen, wenn die Heizung streikt, ohne kurzfristig eine Eigentümerversammlung einberufen zu müssen“, so Rainer Nordhaus. Sinnvoll ist der Einbau einer neuen Heizung auch aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen: „Die alte Heizung ist überdimensioniert – damit könnte man wahrscheinlich zwei Gebäude heizen.“ Dass die neue Heizung sich in wenigen Jahren amortisieren wird, lässt sich belegen.

Noch ungeklärt ist dagegen das Müllproblem: Beim Einbau Anfang der 50er Jahre war die zentrale Müllabwurfanlage sicherlich der letzte Schrei – doch auf die Abfallmengen der modernen Wegwerfgesellschaft ist der fast 60 Jahre alte Müllschlucker nicht ausgelegt: Weil am Ende des Schachts nur Platz für eine kleine Mülltonne ist, um den Müll aufzufangen, quillt der Müllbehälter manchmal über. Trotzdem möchten manche Eigentümer nicht auf die bequeme Art der Müllentsorgung verzichten. Einer Stilllegung müssten aber alle Eigentümer zustimmen müssen. Für diese saubere Lösung fehlt (noch) die nötige Mehrheit.