

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz:

WEGs stellen sich vor

Ort: Berlin, Hansaviertel, Bartningallee 11 - 13

Gebäude: Hochhaus, 15 Stockwerke; sechs Wohnungen pro Geschoss

Baujahr: 1957

Zahl der Wohneinheiten: 87, davon eine Gemeinschaftswohnung, die vom Hauswart bewohnt wird

Wohnungsgröße: 40 – 61 m², 1 – 2,5 Zimmer

Anteil der selbst nutzenden Eigentümer: ca. 85 %

Besonderheiten: Das Hochhaus im Hansaviertel wurde im Rahmen der Interbau 1957 in Berlin gebaut, finanziert im sozialen Wohnungsbau. Das gesamte Viertel steht unter Denkmalschutz.

Der Beirat hat sechs Mitglieder. Die Wohnungsfenster sind Sondereigentum. Besonderes Highlight: Versammlungsraum und Waschküche in der 15. Etage mit einem Ausblick auf die gesamte Stadt.

Vorbeugen ist besser als Sanieren



Wenn H. Wegener, der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats der Wohnungseigentumsanlage in der Bartningallee 11-13, in den Außenanlagen nach dem Rechten sieht, lernt er en passant verschiedene Nationalhymnen kennen. Denn die 4.000 m² große Grünanlage grenzt an den Park von Schloss Bellevue, dem Amtssitz des Bundespräsidenten, wo das Heeresmusikcorps für die Empfänge der Staatsoberhäupter probt. Und auch der Tiergarten, die grüne Lunge der Bundeshauptstadt, liegt direkt vor der Tür.

Die Lage – ganz zentral und doch im Grünen – war ein Grund, warum sich A. und H. Wegener 1957 für eine Wohnung im neuen Hansaviertel entschieden. Mitten in Berlin entstanden im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Interbau 35 Wohnhäuser mit insgesamt 1.160 Wohneinheiten – finanziert im sozialen Wohnungsbau. Weil der Ingenieur sein eigener Herr sein wollte, kam für ihn nur das von den französischen Architekten Raymond Lopez und Eugene Beaudouin entworfene Gebäude in Frage. Denn das Punkthochhaus und das von Hans Schwippert geplante Nachbarhaus waren die einzigen Wohnungseigentumsanlagen im neuen Viertel – Wegeners gehörten zu den ersten Eigentümern, die einzogen.

In den 50er Jahren war noch manches anders: So gibt es in der Wohnungseigentumsanlage weder einen Aufteilungsplan und noch eine separate Teilungserklärung. Die Teilungserklärung im Grundbuch entspricht dem Kaufvertrag. Die Fenster sind – anders als bei modernen Eigentumswohnanlagen – Sondereigentum. Und das bleibt auch so: Als die Fenster vor einigen Jahren zum Gemeinschaftseigentum erklärt werden sollten, klagten die Eigentümer dagegen – und bekamen Recht. Nur wenn alle Eigentümer zustimmen, kann die Teilungserklärung geändert werden.

Ob und wann die Fenster ausgetauscht werden, entscheidet in der Bartningallee 11 – 13 also jeder Eigentümer selbst. Allerdings macht der Denkmalschutz bei der Gestaltung klare Vorgaben: Seit das gesamte Hansa-Viertel unter Denkmalschutz steht, sind Fenster mit Stahlrahmen vorgeschrieben, die den Original-Stahlfenstern entsprechen müssen. Kunststofffenster sind in dem Gebäude aus den 50ern nicht mehr erlaubt. Mit gutem Grund: „Sie fallen nicht nur optisch aus dem Rahmen, sondern verursachen in der Stahlfassade auch Probleme, die nur schlecht beherrschbar sind“, weiß Verwaltungsbeirat Wegener.

Beim Gemeinschaftseigentum sorgt ein fachkundiger Verwaltungsbeirat in Zusammenarbeit mit dem Verwalter dafür, dass Reparaturen in die Wege geleitet werden, bevor größere Schäden entstehen. Weil Vorbeugen preiswerter ist als Sanieren, kontrollieren die Mitglieder des Beirats mit Verwalter und Hauswart regelmäßig Haus und Anlage.

Große Wohnungseigentumsanlagen brauchen einen Hauswart, der im Haus wohnt, davon ist H. Wegener überzeugt. Nur so kann er bei Problemen schnell helfen und den Beirat umgehend informieren.

„Allerdings darf man sich nicht nur auf Hauswart und Verwalter verlassen; man muss selbst aktiv werden“, weiß Wegener. Denn schließlich geht es um die eigene Wohnung – und um sein eigenes Geld. Deshalb war es für ihn auch selbstverständlich, sich im Verwaltungsbeirat zu engagieren, seit 1987 ist er Vorsitzender des Gremiums.

Der Beirat der WEG Bartningallee hat – anders als im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen – nicht nur drei, sondern sechs Mitglieder: meist Fachleute, die sich durch ihre Ausbildung und ihre (frühere) Berufstätigkeit gut mit kaufmännischen, technischen und Verwaltungsfragen auskennen.

Dass selbst größere Modernisierungsmaßnahmen schnell realisiert werden, ist dem Sachverstand, der guten Vorbereitung, der Überzeugungskraft des Beirats zu verdanken. Stehen nämlich Entscheidungen an, leisten die Beiräte vor der Eigentümerversammlung viel Überzeugungsarbeit: „Man muss die Leute kennen und mit ihnen reden“, sagt der ehemalige Ingenieur und fügt hinzu: „Ich kenne alle Eigentümer hier.“

Das Engagement zahlt sich aus: So wurden z.B. die alten Wasserrohre aus Eisen schon vor Jahren durch Edelstahlrohre ersetzt. Bei der Dachsanierung entschied man sich für eine spezielle Beschichtung aus Schweden, die das Flachdach widerstandsfähiger gegen Umwelteinflüsse macht. Und bevor im kommenden Jahr die Westfassade saniert wird, wurden die geplanten Maßnahmen bei einem „Probelauf“ an fünf Stockwerken getestet – und für gut befunden.



Um zu verhindern, dass Wasser in die Fassade eindringt, erhielten die offenen Terrassen in der 15. Etage vor einigen Jahren Seitenwände und Fenster und dienen jetzt Eigentümern und Verwaltungsbeirat als Versammlungsraum. Von hier hat man – ebenso wie vom benachbarten Wasch- und Trockenraum – einen tollen Ausblick über die Stadt.