

# **WEG Goethestraße in Taucha bei Leipzig:**

## **Kontrolle ist besser**

von Dr. Horst Symanzik

Wir sind eine kleine Wohnungseigentümergeinschaft in Taucha bei Leipzig – eine von 13 Eigentümergeinschaften in einem Wohnpark mit sanierten Siedlungshäusern, die auf Antrag unter Denkmalschutz gestellt wurden. Insgesamt umfasst der Wohnpark 200 Wohnungen, die von 2002 bis 2007 saniert und von einem Bauträger verkauft wurden. Die meisten Wohnungen sind vermietet. Aber viele Probleme mit Bauträgern und den von ihnen beauftragten Verwaltern sind unabhängig davon, ob die Wohnungen selbst genutzt oder vermietet werden.

Von Beginn an kümmerte sich Ulrike Symanzik nicht nur um die eigene Wohnung, sondern auch um die Interessen der Eigentümergeinschaft. Dass sie durch ihre kaufmännische Ausbildung, ihr Studium der Immobilienwirtschaft und ihre Erfahrung in der Branche auch die nötigen Kenntnisse mitbrachte, erwies sich als Glücksfall für die WEG. Sie erkannte relevante Probleme, bereitete sie verständlich auf und legte sie den Miteigentümern zur Entscheidung vor. Ihr ist es letztlich zu verdanken, dass bauliche Mängel und finanziellen Belastungen minimiert wurden und dass die Eigentümergeinschaft nicht in der Zwangsverwaltung landete. So setzte sie sich immer wieder mit Bauträger, TÜV und Bauträgereverwaltung auseinander. Auf ihren Rat haben wir die Bauträgereverwaltung nicht entlastet. Die Kontrolle zahlte sich aus: Viele Mängel wurden entdeckt und abgestellt. Kosten, mit denen Bauträger und Verwaltung die Eigentümer zu Unrecht belastet hatten, wurden erstattet.

2008 sorgte Ulrike Symanzik dafür, dass unsere Eigentümergeinschaft einen neuen Interimsverwalter bekam und achtete auf ein aktives Kosten- und Problemmanagement. Außerdem arbeitete sie Mietschulden aus drei zurückliegenden Jahren auf und schloss neue Verträge, so dass mehr als 10.000 Euro an offenen Forderungen gezahlt wurden – selbst solche, die aussichtslos schienen.

2009 gab es ein weiteres Problem: Im Keller stand Wasser; eine Wohnung war vollständig verschimmelt. Weil zudem der Interimsverwalter seine Tätigkeit wegen Unwirtschaftlichkeit des Objektes niedergelegt hatte, übernahm Ulrike Symanzik die Verwaltung der WEG. Gemeinsam entwickelten wir ein finanzierbares Sanierungskonzept, um die Mängel abzustellen: Wir kündigten Verträge mit Handwerkern, engagierten verlässliche Firmen vor Ort, die die Ursache des Wasserschadens fanden und beseitigten. Parallel wurden ausstehende Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt und offene Forderungen für die Gemeinschaft eingetrieben.

Ende des Jahres 2009 waren nicht nur der Wasserschaden und seine Ursachen sowie der Schimmel in der betroffenen Wohnung, sondern weitere bauliche Mängel im gesamten Haus beseitigt und die Wärmedämmung verbessert. Weil alle Sanierungs- und Instandhaltungskosten mit Skonto beglichen wurden, konnte am Ende des Jahres noch ein ordentlicher Einsparungsbetrag gut geschrieben werden.

Wir haben zudem mit Instandhaltungsplänen, Wartungsplänen und einer realistischen Instandhaltungsrücklage eine ordentliche Basis für die nächsten Jahre. Alle offenen Forderungen sind beglichen, die Hausgeldabrechnung 2010 haben wir bereits Anfang Mai erhalten. Jetzt gehen wir weitere Probleme an und leiten z.B. den Austausch der Wasserzähler (siehe BGH Urteil VIII ZR 97/09) oder das Ende des Wärmecontractings in die Wege.

Wir können anderen Eigentümergeinschaften nur empfehlen, Bauträgern und den von ihnen beauftragten Verwaltern nicht blind zu vertrauen. Mindestens drei Miteigentümer sollten die Arbeit des Verwalters kontrollieren; jeder Eigentümer muss sich klar darüber sein, dass er selbst die Verantwortung für seine Wohnung trägt: Eigentum verpflichtet – und zwar den Eigentümer selbst, nicht den Verwalter oder andere. Die Übernahme der WEG-

Verwaltung durch einen Eigentümer kann eine gute Lösung sein, wenn der Eigentümer über die nötigen Kenntnisse verfügt.