

„Jetzt entscheidet die einfache Mehrheit“

Interview Das reformierte Wohnungseigentümergebot gibt Eigentümergemeinschaften mehr Pflichten und Verantwortung. Die Versammlungen sind nun immer beschlussfähig. Hausverwalter müssen Auskunft erteilen, sich aber nicht schikanieren lassen.

Es ist keine Pflicht, einen Verwalter zu beauftragen, aber für welche Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ist es sinnvoll?

WEG können sich grundsätzlich auch selbst verwalten. Für kleine ohne große interne Konflikte ist die Selbstverwaltung eine gute Option. Für größere ist das nicht üblich. Je größer die WEG ist, desto größer ist im Allgemeinen der Aufwand für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Aber auch bei kleineren WEG mit erheblichem Sanierungsstau oder Streitigkeiten könnten Eigentümer als interne Verwalter überfordert sein.

Welche Änderung ist die wichtigste im neuen Wohnungseigentümergebot?

Es gibt sehr viele wichtige Änderungen, etwa dass Eigentümerversammlungen nun immer beschlussfähig sind, egal wie viele Miteigentümer teilnehmen. Die WEG kann nun auch beschließen, Online-Zuschaltungen von Eigentümern zu gestatten. Über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums entscheidet nun die einfache Mehrheit in der Eigentümerversammlung.

Der in Stuttgart verhaftete Hausverwalter verfügte offenbar über eine Vertrauensschadensversicherung. Sind die Eigentümer damit Ihrer Ansicht nach auf der sicheren Seite?

Im Detail muss die Höhe des Schadens nachgewiesen werden. Und bis zur Regulierung kann viel Zeit verge-

hen. Grundsätzlich sollten Wohnungseigentümer oder der Beirat regelmäßig die Finanz- und Vermögenslage der WEG überprüfen, um Veruntreuungen vorzubeugen, aber auch, um zu prüfen, ob die Verwaltung wirtschaftlich handelt. Dies ist jetzt sogar gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe des Verwaltungsbeirates.

Können Sie angesichts der Risiken überhaupt zum Wohnungskauf raten?

Als Verbraucherschutzverband raten wir weder zum Wohnungskauf zu noch davon ab. Kaufinteressenten sollten allerdings ein Problembewusstsein entwickeln, dass sie nicht nur die Wohnung, sondern auch gleichzeitig einen Teil des Gemeinschaftseigentums erwerben. Man muss sich klarmachen, dass Mehrheitsentscheidungen getroffen werden. Kontrolle ist sinnvoll und auch nötig.

Manche Verwalter sind von übereifrigen Eigentümern genervt. Wo ist die Grenze?

Beiräte haben ein Auskunftsrecht, sie können nicht nur Einsicht nehmen in die Verwaltungsunterlagen, sondern die Verwaltung auch nach Zusammenhängen fragen. Da es sich bei Beiräten meist um

rechtliche und technische Laien handelt, muss sich ein Verwalter auch auf unwichtige Fragen einstellen. Neben Routineprüfungen in angemessenem Umfang und Stichproben sollte eine intensive Prüfung nur aufgrund eines Anlasses erfolgen. Außerdem darf ein Beirat oder Eigentümer dem Verwalter nicht ins laufende Geschäft reinreden, er ist nicht weisungsbefugt.

Was hat Sie veranlasst, den Verein zu gründen?

Wir haben Wohnen im Eigentum gegründet, weil es in Deutschland vorher keine Verbraucherorganisation gab, die sich nur für die Interessen der Wohnungseigentümer als Verbraucher gegenüber Politik und Wirtschaft einsetzte. Die Beratung haben wir sehr zielgruppen- und bedarfsorientiert aufgebaut.

Das Gespräch führte Jörg Nauke.

VEREIN FÜR EIGENTÜMER

Vorstand Gabriele Heinrich hat den Verein Wohnen im Eigentum 2003 mitgegründet. Die Diplom-Geografin war davor Referentin für Bauen und Wohnen beim Verbraucherzentrale-Bundesverband.

Verein Der Verein bietet Eigentümern Informations-, Beratungs-, Prüf- und Versicherungsleistungen rund um die eigene Wohnung an. jon

