

gewobe – Newsletter

Potsdamer Straße 60
10785 Berlin
Telefon 030 26485-9201
Telefax 030 26485-9213
weg-verwaltung@gewobe.de
www.gewobe.de

Newsletter

Inhalt der Ausgabe 1/08:

08 / 2008

- **Eigentümer haben die großen Chancen erkannt**
Bilanz nach einem Jahr WEG-Novelle
- **Viele typische Probleme sind jetzt Vergangenheit**
Interview mit Ralf Lotz, Leiter WEG-Verwaltung/Fremdverwaltung der gewobe
- **Von einfacher Mehrheit bis Einstimmigkeit**
Ein kleines Lexikon
- **Welche Mehrheiten für welche Maßnahmen?**
So können Sie Ihre Vorgaben prüfen
- **Fragen, Probleme, Anregungen ...**
Die gewobe betreut in Berlin bereits über 40 Eigentümergemeinschaften
- **Lesen Sie in der nächsten Ausgabe:**
Der neue Energieausweis – was ist zu tun?

Ihr Ansprechpartner:
Ralf Lotz
Telefon 26 485-9200
Telefax 26 485-9213
ralf.lotz@gewobe.de

Ein Jahr Novellierung des WEG-Gesetzes – die gewobe zieht Bilanz

Eigentümer haben die großen Chancen erkannt

Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) trat am 1. Juli 2007 in Kraft. Wie ist es von den Eigentümern in Berlin aufgenommen worden? Kennen überhaupt alle die wichtigsten Neuerungen? Werden die Ziele, die mit dem neuen Gesetz verfolgt werden, in der Praxis erreicht? Die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH zieht eine erste Bilanz.

Die Einschätzung der gewobe nach einem Jahr: Die WEG-Novelle ist bei unseren Eigentümern in Berlin gut angekommen. Die neuen Regelungen stärken die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaften mit rund 300.000 Eigentumswohnungen in ganz Berlin. Vor allem eines der Hauptziele wird Schritt für Schritt erreicht: den Modernisierungstau in älteren Wohnanlagen aufzulösen. Hier die wichtigsten Änderungen nach einem Jahr WEG-Novelle:

JA zur Modernisierung jetzt schneller möglich

Aus Sicht der gewobe eine gravierende Neuerung: die sogenannte doppelt qualifizierte Mehrheitsentscheidung bei Modernisierungsmaßnahmen oder bei der Anpassung an den Stand der Technik. Dazu gehören zum Beispiel Vorhaben zur Energieeinsparung. Dafür war bisher grundsätzlich Allstimmigkeit erforderlich, jetzt reicht eine Dreiviertelmehrheit (Kopfprinzip), wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Eigentumsanteile repräsentieren muss. Bei der modernisierenden Instandsetzung (zum Beispiel Einbau einer modernen Satelliten-Empfangsanlage als Ersatz für die alte) führt jetzt eine einfache Mehrheit – ohne Anfechtung – zur Bestandskraft. Bei baulichen Veränderungen (zum Beispiel Markisenanbau) ist die Zustimmung aller beeinträchtigten Eigentümer erforderlich.

Mehrheit entscheidet über Verteilung der Kosten

08 / 2008

Ein einfacher Mehrheitsbeschluss reicht jetzt auch aus, um die Aufteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten auch dauerhaft zu ändern und einen neuen Maßstab für die Verteilung zugrunde zu legen. Früher war dafür Allstimmigkeit erforderlich. Die Teilungserklärung musste bei fehlender Öffnungsklausel geändert und die getroffene Vereinbarung ins Grundbuch eingetragen werden. Soll für die Umlage von Kosten für eine einzelne Instandhaltungs- oder Baumaßnahme ein neuer Maßstab gewählt werden, ist die doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich. Das bringt mehr Gerechtigkeit, weil künftig der Nutzen des einzelnen Miteigentümers mehr berücksichtigt werden kann.

Bessere Information und Dokumentation

Da unter anderem solche Mehrheitsbeschlüsse bzw. Änderungen der Teilungserklärung nicht ins Grundbuch eingetragen werden, muss der Verwalter seit einem Jahr eine lückenlose Beschluss-Sammlung führen und allen Eigentümern zugänglich machen. Das kommt auch den Erwerbenden von Wohneigentum zugute, die mehr Klarheit und Sicherheit haben, welche Rechte und Pflichten auf sie zukommen.

Klare Regelungen für Eigentümer und Gläubiger

Im neuen Gesetz werden die rechtlichen Verhältnisse zwischen Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümern und Gläubigern klarer geregelt. Statt der bisherigen gesamtschuldnerischen Haftung eines einzelnen Eigentümers nach dem Motto „einer für alle“ – zum Beispiel bei unbezahlten Handwerkerrechnungen der Gemeinschaft – wird die sogenannte Außenhaftung auf den jeweiligen Miteigentumsanteil begrenzt. Also keine Furcht mehr vor Kosten aus unvorhersehbaren Haftungsrisiken!

Viele typische Probleme sind jetzt Vergangenheit

08 / 2008

Fragen an Ralf Lotz, Leiter WEG-Verwaltung/Fremdverwaltung der gewobe

Herr Lotz, wie ist Ihre persönliche Einschätzung nach einem Jahr WEG-Novelle?

Ralf Lotz: Es wäre übertrieben zu behaupten, alle Eigentümer hätten die neuen gesetzlichen Regelungen schon verinnerlicht. Das ist noch nicht der Fall. Dennoch ist damit begonnen worden, die Chancen, die die neuen Regelungen bieten, zu nutzen. Jedenfalls haben wir das auf den Versammlungen der von uns betreuten Eigentümergemeinschaften festgestellt. Zum Beispiel werden jetzt Modernisierungsmaßnahmen, für die vorher Allstimmigkeit erforderlich war und deren Umsetzung so gut wie aussichtslos erschien, mit doppelt qualifiziertem Mehrheitsbeschluss auf den Weg gebracht. Wie sollten wir die Eigentümer von 100 oder 200 Wohnungen ohne Ausnahme unter einen Hut bekommen? Jetzt kann ein einzelner Modernisierungs-Verweigerer keine dringenden Maßnahmen mehr verhindern.

Sind alle Probleme gelöst?

Ralf Lotz: Sicherlich nicht alle, aber sehr viele. Eine Reihe von typischen Problemen der Eigentümergemeinschaften gehört jetzt der Vergangenheit an. Aber auch mit den Vorteilen der Novellierung, zum Beispiel den Möglichkeiten zur Änderung der Verteilung von Betriebskosten, sollte erst einmal vorsichtig umgegangen werden – damit sich vermeintliche Vorteile durch einen Schnellschuss nicht ins Gegenteil wandeln.

Wo könnte es noch Diskussionen geben?

Ralf Lotz: Ein Beispiel: Die genaue Abgrenzung von Modernisierungsmaßnahmen, für die ja jetzt eine doppelt qualifizierte Mehrheit ausreicht, zu

- den Maßnahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung (einfache Mehrheitsbeschlusskompetenz);
- den Maßnahmen einer modernisierenden Instandhaltung (einfache Mehrheitsbeschlusskompetenz) und
- zu baulichen Veränderungen (einfache Mehrheitsbeschlusskompetenz mit Zustimmung aller beeinträchtigter Eigentümer)

wird sicherlich noch manches Gericht beschäftigen.

Setzt das eine hohe Qualität der Verwaltung voraus?

Ralf Lotz: In jedem Fall. Wenn zum Beispiel zusätzlich noch die Verteilung der Instandhaltungskosten für den Einzelfall einer Maßnahme geändert werden soll, müssen unsere Beschlüsse und die anschließende Verkündung auf der Grundlage der erforderlichen Mehrheiten genauestens geplant werden. Eine qualifizierte Verwaltung, deren Mitarbeiter sich ständig fortbilden, wird für die Eigentümergemeinschaften zunehmend wichtig.

Was unternimmt die gewobe selbst, um die Eigentümer über die Novelle aufzuklären?

Ralf Lotz: Wir nutzen einerseits die Eigentümerversammlungen, um die wichtigsten Neuerungen mit den Vor- und Nachteilen zu erläutern. Außerdem war unser diesjähriges Seminar für die Verwaltungsbeiräte der von uns betreuten Eigentümergemeinschaften Ende Mai besonders gut besucht. Zahlreiche Fragen konnten den interessierten Eigentümern zur Zufriedenheit beantwortet werden ... Unsere Eigentümer wissen mehr!

Ihr Verwalterteam ist also fit in Fragen des neuen WEG-Gesetzes?

Ralf Lotz: Ja – und das kann man von uns als einem der kompetenten Verwalter in Berlin ja auch erwarten. Meine Mitarbeiter sind hoch qualifiziert, mussten dennoch viel dazulernen. Natürlich gibt es auch immer Situationen und Fragestellungen durch die Novellierung, die von meinen Mitarbeitern neu erarbeitet werden müssen. Unsere Eigentümer profitieren in der Praxis von der Verwaltungssoftware, die die gewobe speziell für die Themen Beschluss-Sammlung und Instandhaltungsplanung entwickelt hat.

In welcher Weise?

Ralf Lotz: Zum Beispiel können wir den Eigentümergemeinschaften mit Hilfe unserer Instandhaltungsplanung für ihre Modernisierungsvorhaben sichere Finanzierungspläne und Ansparmodelle entwickeln, die sie finanziell nicht überfordern. Die unliebsame Sonderumlage bleibt unseren Eigentümern erspart und die Immobilie wächst in ihrem Wert.

Auch die Verantwortung der Verwalter steigt.

Ralf Lotz: Das stimmt. Zum Beispiel mit der Vorbereitung der Beschlüsse und der neuen Pflicht zur Führung der Beschluss-Sammlung. Geschieht Letzteres nicht ordnungsgemäß, ist das laut Gesetzgeber ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters. Aber diese neue Regelung macht uns keine Angst, ganz im Gegenteil. Sie fordert uns heraus, unsere Arbeit als Verwalter noch sorgfältiger zu erledigen. Schließlich wollen wir 2009 unsere Kunden wieder fragen, wie sie mit der gewobe zufrieden sind. Und das Ergebnis von 2007 weiter verbessern.

Was ist bei der Kundenbefragung 2007 herausgekommen?

Ralf Lotz: Dass 80 Prozent der antwortenden Eigentümer mit uns zufrieden oder sogar sehr zufrieden sind. Das ist ein beachtliches Ergebnis in der Branche, die meisten Verwalter scheuen sich doch aus gutem Grund, eine Kundenbefragung durchzuführen. 2009 ist es unser Ziel, 85 Prozent zufriedene Eigentümer zu erreichen.

Wenn jemand einen dringenden fachlichen Rat zum neuen Gesetz braucht, aber nicht zu den Kunden der gewobe gehört ...

Ralf Lotz: ... dann helfen wir, so gut wir können. Das gehört zu unserem Service.

Kleines Mehrheits-Lexikon

08 / 2008

Einfache Mehrheit

Die einfache Mehrheit liegt vor, wenn mehr Ja- als Nein-Stimmen der anwesenden oder ordnungsgemäß vertretenen Eigentümer abgegeben wurden.

Doppelt qualifizierte Mehrheit

Beschlüsse müssen mit drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (nach Köpfen) und mit mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile getroffen werden.

Einstimmigkeit

Zustimmung aller in der Eigentümerversammlung anwesenden oder ordnungsgemäß vertretenen Eigentümer.

Allstimmigkeit

Zustimmung aller im Grundbuch eingetragener Eigentümer.

Welche Mehrheiten für welche Maßnahmen?

- **Instandhaltung/Instandsetzung**
Liegt eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG vor,
→ **Entscheidung durch einfache Mehrheit.**
- **Modernisierende Instandsetzung**
Handelt es sich um eine modernisierende Instandsetzung im Sinne des § 22 Abs. 3 WEG,
→ **Entscheidung durch einfache Mehrheit.**

- **Modernisierung**

Soll eine Modernisierung und/oder eine Anpassung an den Stand der Technik im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG erreicht werden,

→ **Entscheidung durch doppelt qualifizierte Mehrheit.**

08 / 2008

- **Bauliche Veränderungen**

Liegt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG vor,

→ **Entscheidung durch Zustimmung aller beeinträchtigten Miteigentümer.**

Fragen, Probleme, Anregungen?

Gerne lösen wir auch Ihre Haus-Aufgaben

Die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH ist als Tochterunternehmen der degewo spezialisiert auf die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung. Mehr als 8.000 Verwaltungseinheiten werden derzeit im Kundenauftrag betreut, darunter über 4.000 Wohnungen in über 40 Eigentümergemeinschaften.

gewobe

Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH

Potsdamer Straße 60

10785 Berlin

Ihr Ansprechpartner:

Ralf Lotz

Leiter WEG- und Fremdverwaltung

Telefon: 030 26485-9200

E-Mail: Ralf.Lotz@gewobe.de