

Baukonstruktionen / Bauelemente

VPB: Eigentümergemeinschaften sollten sich vor der Sanierung unabhängig beraten lassen

Wer eine Eigentumswohnung besitzt, der kann darin nicht schalten und walten, wie er möchte. Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum führen nach Erfahrung der Berater vom Verband Privater Bauherren (VPB) immer zu Diskussionen. Dabei müssen die Eigentümer abwägen: Einerseits soll die Anlage gepflegt werden, damit ihr Wert erhalten bleibt. Andererseits sollen die Arbeiten die Gemeinschaft nicht allzu sehr belasten. Manche Gemeinschaften vertagen Instandhaltungen immer wieder und stehen zum Schluss vor größeren Sanierungsaufgaben. Andere investieren kontinuierlich in die Pflege und beugen so größeren Schäden vor. Problematisch wird es immer dann, wenn unerwartete Reparaturen anstehen, etwa eine defekte Heizungsanlage oder ein defektes Dach. Muss für die Dachsanierung ohnehin ein Gerüst gestellt werden, dann ist es sinnvoll, gleich die Fassade zu sanieren, mit Dämmung, Putz und Neuanstrich.



Vor der Sanierung steht die Beratung. Foto: VPB

Der Streit in der Gemeinschaft ist absehbar: Hat sie kein Geld angespart, muss sie nun eine Sonderumlage beschließen, die vielleicht nicht jeder aufbringen kann. Hat sie ein solides Finanzpolster auf der hohen Kante, gehen die Meinungen über die sinnvolle Verwendung der Mittel und den nötigen Umfang der Sanierung in der Regel weit auseinander. Einige plädieren für grundlegende Sanierungen und zukunftsweisende Modernisierung statt einfacher Reparatur. Andere beschränken sich vorzugsweise aufs Allernötigste, um das Budget zu schonen.

Wie sich die Gemeinschaft letzten Endes entscheidet, das hängt nach Erfahrung des VPB auch vom Geschick der Verwaltung ab, die die Entscheidungen professionell vorbereiten muss. Es hängt aber auch davon ab, ob die nötigen Mehrheiten für die Maßnahmen zustande kommen. Der Gesetzgeber hat 2007 die Anforderungen für einige Maßnahmen gesenkt, weil die bis dahin geforderte Einstimmigkeit oft dazu führte, dass einzelne Eigentümer aus Kostengründen wichtige Sanierungsarbeiten verhinderten. Heute ist das anders: Für Modernisierungen, wie etwa die Anpassung des Bestands an die moderne Technik, reichen die Stimmen von drei Vierteln aller Eigentümer und von über der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Mehr zum Thema finden Interessierte im VPB-Leitfaden „Die Eigentumswohnung – Suche-Kauf-Verkauf“. Er kann über den VPB-Shop bestellt werden und kostet dort fünf Euro plus Porto. Wer ihn lieber digital lesen möchte, bekommt ihn für fünf Euro digital im VPB-E-Book-Shop - <http://www.vpb.de/service.html>

Das A und O aller geplanten Sanierungen ist die bautechnische Beratung. Nicht nur die Verwaltung, auch die Eigentümer, speziell der Beirat, sollten sich im Vorfeld jeder Sanierung unbedingt firmen- und produktneutral beraten lassen, und zwar nicht vom Vertreter einer Firma, sondern von unabhängigen Sachverständigen. Der unabhängige Experte stellt naturgemäß ein Beratungshonorar in Rechnung, aber er zeigt den Eigentümern dafür auch, wie sie ihre Anlage gemäß dem aktuellen Stand der Technik optimieren können. Er berücksichtigt dabei auch die Möglichkeit, Sanierungen und Umbauten schrittweise und eventuell über Jahre durchzuführen. Firmenvertreter dagegen kommen zwar gratis ins Haus, aber sie beraten auch nur über ihre eigene Produktpalette; Alternativen nennen sie nicht – warum sollten sie auch? Das eine ist also ein Beratungsgespräch, das andere ein Verkaufsgespräch.

Eva Reinhold-Postina

