

Gemeinsamkeiten entdecken

Von Joachim Garbe-Emden

Die Bedeutung der Eigentümergemeinschaft wird im Vorfeld eines Wohnungskaufs häufig unterschätzt. Mit dem Wohnungskauf tritt der Eigentümer in die

Die Bedeutung der Eigentümergemeinschaft wird im Vorfeld eines Wohnungskaufs häufig unterschätzt. Mit dem Wohnungskauf tritt der Eigentümer in die Gemeinschaft ein, offizielles Mitglied wird er mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Hier geht es nicht nur darum, einen Verwalter zu wählen und dessen Beschlussvorlagen abzunicken. Die Gemeinschaft beschließt über die Höhe von Instandhaltungsrücklagen, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder Umbauten. Für Baumaßnahmen gilt in Wohneigentumsgemeinschaften mit Abstufungen weitgehend das Mehrheitsprinzip. Soweit Reparaturbedarf besteht, etwa an Fassade oder Fahrstuhl, kann die einfache Mehrheit beschließen, dass dort zugleich modernisiert wird. Dies kann für den Eigentümer mit erheblichen Zusatzkosten verbunden sein, gegen die er sich kaum wehren kann. Auch weitergehende Modernisierungen, die nicht durch Reparaturstau veranlasst sind, oder Änderungen der Umlageschlüssel können mit qualifizierter Mehrheit von drei Vierteln der Eigentümer und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Wenn es zum Streit innerhalb der Gemeinschaft kommt, landet dieser nicht selten vor Gericht. Auseinandersetzungen in der Eigentümergemeinschaft werden häufig erbittert ausgetragen. Umso wichtiger ist die Übertragung des Verwalteramtes an einen erfahrenen konfliktproben Verwalter. Die Eigenverwaltung durch einen Miteigentümer ergibt deshalb nur bei ganz kleinen Einheiten Sinn. Für den Käufer einer Wohnung bedeutet dies, dass er sich schon vor Abschluss des Kaufvertrages darüber informieren sollte, wie es zwischen seinen künftigen Miteigentümern zugeht. Er sollte sich zumindest die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den letzten beiden Jahren sowie den laufenden Wirtschaftsplan und die letzte Wohngeldabrechnung vorlegen lassen. Das gibt Aufschluss darüber, ob der Verwalter sein Handwerk versteht und es eher harmonisch zugeht oder ob der Eintritt in die Gemeinschaft dem Sprung ins Haifischbecken gleicht. Der Käufer sollte sich auch vergewissern, ob die Gemeinschaft Rechtsstreitigkeiten führt oder solche drohen. Für bauliche Maßnahmen am Gebäude spielt es eine wesentliche Rolle, ob unter den Eigentümern die Anleger dominieren, denen es auf geringe Kosten und hohe Mieterträge ankommt, oder die Selbstnutzer, die sich ein schönes Ambiente wünschen und bereit sind, dafür auch mehr auszugeben. Je homogener die Gemeinschaft hier zusammengesetzt ist, desto besser. Daran sollte sich ein Käufer auch orientieren. Ein Gespräch mit dem zuständigen Verwalter ist immer aufschlussreich. Dort kann der Käufer auch etwas über die Höhe der Instandhaltungsrücklage und etwaig geplante Maßnahmen erfahren. Gerade bei Neubauten wird auf die Rücklage häufig für die ersten

Jahre verzichtet. Das hat zur Folge, dass zur Behebung eintretender Schäden keine Mittel vorhanden sind. Wer für den Kauf alle Ressourcen mobilisiert, riskiert den Verlust seiner Wohnung, wenn er Sonderumlagen nicht mittragen kann. Vorsicht bei Leerstand Wer frühzeitig in eine neue Wohnungseigentumsanlage investiert, steht mitunter dem Bauträger als Eigentümer der großen Mehrheit der Wohnungen gegenüber. Dies bedeutet, dass bei der Beschlussfassung in der Gemeinschaft das Interesse des Bauträgers dominiert, das heißt Kosten rabiät gespart werden. Prekär wird die Lage, wenn der Abverkauf der Wohnungen stockt und der Bauträger in eine finanzielle Schieflage gerät. Dann ist die Anlage möglicherweise fertig, aber es entstehen massive Wohngeldrückstände, die kompensiert werden müssen. Ein guter Verkaufsstand bei neuen Anlagen ist deshalb auch ein gutes Kaufargument.

Joachim Garbe-Emden ist Rechtsanwalt und Notar sowie Partner der SNP Schlawien Naab Partnerschaft in Berlin. --