

60 Jahre Bauzentrum München

Sanierungen von WEG Gebäuden

- Stolpersteine und Türöffner -



Christian Stadt
Richter am Amtsgericht München
(als weiterer aufsichtführender Richter)
- Wohnungseigentumsgericht -

„Sanierungsentscheidungen leicht gemacht – 9 Schritte“

- **Was** ist kaputt?
- **Wer** muss handeln?
- **Was** soll gemacht werden?
- **Was** kostet das?
- **Wer** kriegt den Auftrag?
- **Wo** kommt das Geld her?
- **Wann** wird das gemacht?
- **Wer** muss informiert werden?
- **Wie** werden die Kosten verteilt?



Es geht los..(1)..

- **Was** ist kaputt?
 - Bestandsaufnahme
 - Wer macht so etwas? Handwerker oder Sonderfachmann
 - Wen nehme ich dafür? Entscheidung über die Person

- **Wer** muss überhaupt etwas tun?
 - Der Verwalter?
 - Der einzelne Eigentümer?
 - Alle Eigentümer?
 - Nur eine Gruppe der Eigentümer (Untergemeinschaft)?
 - Der Verwaltungsbeirat?
 - **T: >> Lesen von Teilungserklärung etc.!**

Es geht los..(2)..

- **Was soll gemacht werden?**
 - Instandhaltung, einfache Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen im Sinne von § 555 a I BGB)
 - Anpassung an den Stand der Technik und Modernisierung i. S. von § 22 II WEG i. V. m. § 555 b Nr. 1 bis 5 BGB
 - Luxusmaßnahme nach § 22 I WEG (echte bauliche Veränderung)
 - **St.: Woher kenne ich die richtige Einordnung? Davon sind die Mehrheitserfordernisse abhängig (einfache Mehrheit, qualifizierte Mehrheit, Allstimmigkeit)!!**
- **Was kostet das?**
 - Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung; Einholung von (drei) Angeboten
 - Vergleich der Angebote, Nachverhandeln, Preisspiegel,

Es geht los..(3)..

- **Wer** kriegt den Auftrag?
 - Wer entscheidet darüber? Die Eigentümerversammlung, der Verwaltungsbeirat, der Verwalter?
 - **St.: geringe Delegationsmöglichkeiten!**
- **Wo** kommt das Geld her?
 - Wirtschaftsplan
 - Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage
 - Sonderumlage (absolute Höhe und Kostenverteilungsschlüssel)
 - Kreditaufnahme

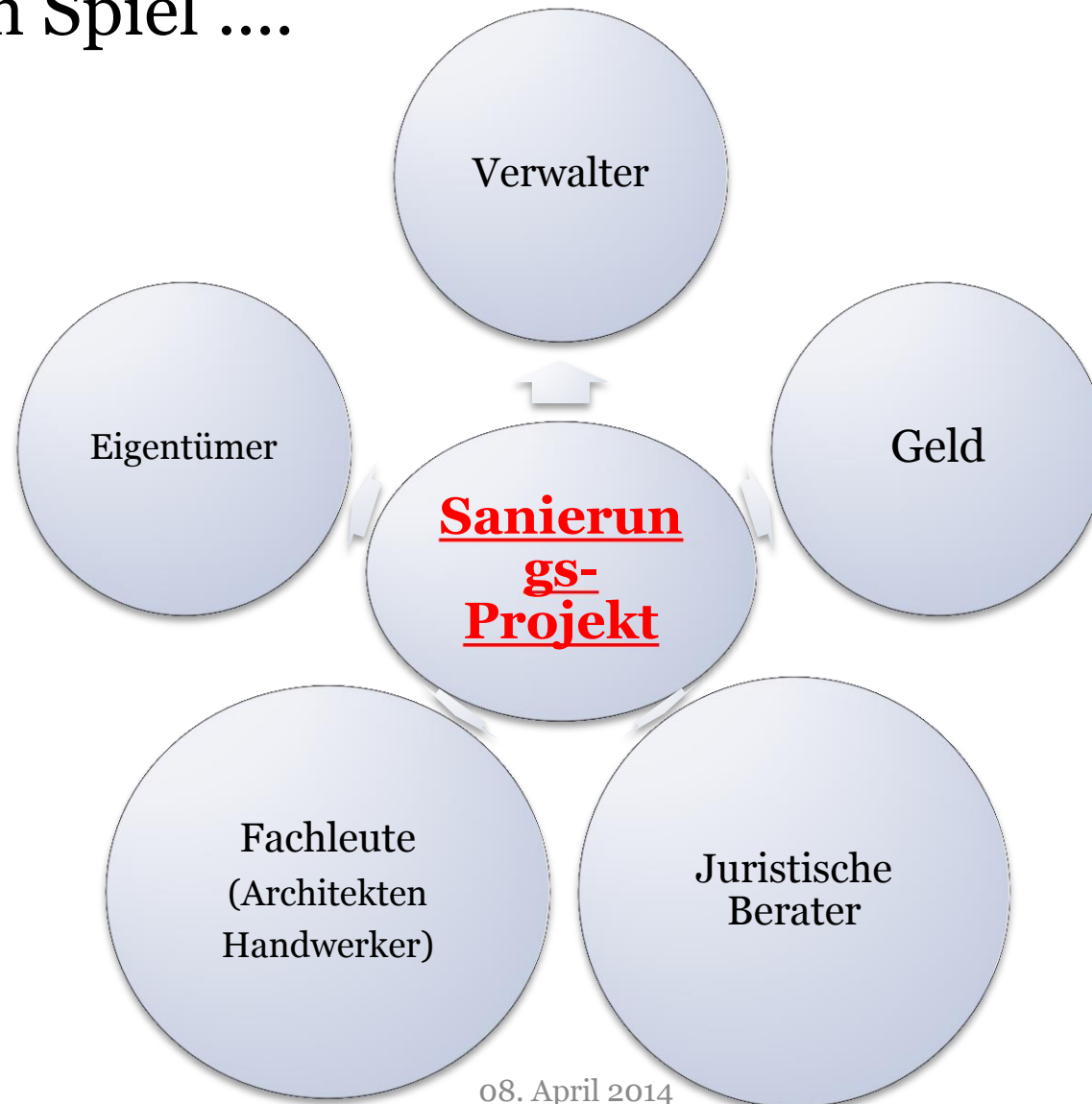
Es geht los..(4)..

- **Wann** geht es los?
 - Wer entscheidet darüber? Die Eigentümerversammlung, der Verwaltungsbeirat, der Verwalter, der Architekt? Die Behörde?
- **Wer** muss informiert werden?
 - Die Eigentümer
 - Die Mieter
 - Der Hausmeister
 - Die Behörde

Jetzt ist alles saniert.....

- **Wie** werden die angefallenen Kosten verteilt?
 - Grundsatz: Jahreseinzelnabrechnungen gemäß Kostenverteilungsschlüssel der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung
 - Ausnahmen:
 - a) § 14 Nr. 4 i. V. m. § 16 VII, II WEG
 - b) § 16 IV WEG: Einzelfall und Quorum beachten!
 - c) §§ 16 VI, 22 I WEG: Wer hat der Maßnahme zugestimmt?
St.: Wurde das vom Versammlungsleiter im Protokoll festgehalten?

Bälle im Spiel



Ausblick

- Wann steht die nächste Sanierung an?
- Was könnte– im Hinblick auf meine bisherigen Erfahren in meiner Eigentümergeinschaft - der **nächste Stolperstein** sein?
- Was könnte **ein Türöffner** sein?
Ziel: Aus Fehlern der Vergangenheit lernen!





Was machen wir in unserer
Wohnungseigentümergeinschaft
das nächste Mal besser?