SPREEBAU PRO

WEG & Mehrfamilienhaus-Sanierung

Checkliste 12/14 · Was Eigentümergemeinschaften und Hausverwaltungen wissen müssen

A | Vor dem WEG-Beschluss – was zu klären ist

- ■ Instandhaltungsrücklage prüfen: Reicht sie für die Maßnahme? Mindesthöhe 30–50 €/m²/Jahr
- ■ Leistungsumfang durch Fachmann definieren lassen – kein Beschluss ohne Leistungsverzeichnis
- ■ Mindestens 3 Angebote einholen und vergleichen
- ■ Förderoptionen prüfen: BEG EM, IBB-Wohngebäudekredit, KfW – Antrag vor Beauftragung!
- ■ Schadstoffgutachten einholen (bei Altbauten vor 1990 immer empfohlen)
- ■ Bauzeitraum planen: Auswirkungen auf Mieter/Bewohner kommunizieren

→ Beschluss ohne Leistungsverzeichnis ist anfechtbar – immer konkrete Maßnahmen beschließen.

B | Der WEG-Beschluss – Formvorschriften

- ■ Einberufung der Eigentümerversammlung: schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus
- ■ Tagesordnung enthält: Maßnahme, Leistungsumfang, Kostenrahmen, Finanzierung, Beauftragung
- ■ Abstimmung: einfache Mehrheit für Instandhaltung, 2/3-Mehrheit für bauliche Veränderungen
- ■ Protokoll: vollständig, zeitnah, an alle Eigentümer verteilen
- ■ Sonderumlage beschließen: Betrag, Fälligkeit, Verteilungsschlüssel (Miteigentumsanteile)
- ■ Bevollmächtigung des Verwalters zur Auftragsvergabe im Beschluss festhalten

→ Formfehler bei Einberufung machen den Beschluss anfechtbar – Fristen und Schriftform einhalten.

C | Kommunikation mit Mietern und Bewohnern

- ■ Modernisierungsankündigung an Mieter: 3 Monate vor Baubeginn schriftlich (§ 555c BGB)
- ■ Ankündigung enthält: Art, Umfang, Beginn, Dauer der Maßnahme, zu erwartende Mieterhöhung
- ■ Wasserabstellzeiten: mind. 48 Stunden vorher schriftlich ankündigen
- ■ Tagesgenaue Planung der Handwerkertermine und Zugänglichkeit der Wohnungen
- ■ Ansprechpartner auf der Baustelle benennen – direkt für Bewohner erreichbar
- ■ Informationsblatt mit Ablauf, Zeiten und Notfallkontakt an alle Haushalte

→ Gute Kommunikation mit Mietern verhindert Beschwerden und rechtliche Auseinandersetzungen.

D | Strangsanierung – Besonderheiten im laufenden Betrieb

- ■ Wasserabsperrung je Strang täglich maximiert: 4–6 Stunden Abstellzeit pro Tag
- ■ Druckprüfprotokoll nach Fertigstellung jedes Strangs – vor dem Wiederanschließen
- ■ Provisorische Wasserversorgung sicherstellen (Schlauchleitung, Zapfstelle)
- ■ Stemmarbeiten in Wohnungen: Termin und Zugänglichkeit schriftlich vereinbaren
- ■ Dokumentation: Fotos vor und nach Öffnung der Wände/Böden in jeder Wohnung
- ■ Abnahme: WE-weise dokumentieren, Mängelprotokoll je Wohnung

→ Strangsanierung im Mietbetrieb ist komplex – ein erfahrener GU koordiniert tagesgenau.

E | Abschluss & Dokumentation für die WEG

- ■ Schlussrechnung prüfen: Stimmt sie mit Beschluss und Leistungsverzeichnis überein?

■ Abnahmeprotokoll für Gemeinschaftseigentum erstellen und archivieren
■ Gewährleistungsfristen in WEG-Unterlagen eintragen
■ Jahresabrechnung aktualisieren: Verbrauchte Rücklage und Sonderumlage korrekt verbuchen
■ Instandhaltungsrücklage neu kalkulieren: Nach großer Maßnahme oft Erhöhung sinnvoll
■ Energieausweis Gebäude aktualisieren lassen (bei energetischen Maßnahmen Pflicht)

→ WEG-Unterlagen gehören der Gemeinschaft – alle Dokumente beim Verwalter archivieren.