

LESERFRAGEN EXPERTEN

HEIZUNG, GARAGE UND WECHSEL

In unserem Mehrfamilienhaus werden alle Wohnungen mit üblichen Heizkörpern von einer Gas-Zentralheizung versorgt, auch die Souterrainwohnung mit Fußbodenheizung. Hier wurden die Schaltuhr und ein Heizungsmischer ausgetauscht, die Kosten soll die WEG tragen. Aber gehören die ausgetauschten Teile nicht zum Sondereigentum?

Wenn hierzu nichts in der Teilungserklärung steht, werden die Kosten auf alle Einheiten verteilt (§ 16, Absatz 4 WEG). Bei Instandhaltungsmaßnahmen kann auch ein anderer Verteilungsschlüssel gewählt werden. Dies muss im Vorwege beschlossen werden.

Wir haben gehört, dass die Verwaltung verkauft worden sein soll. Kann man das so einfach machen?

Hier stellt sich die Frage, mit welchem Unternehmen bzw. welcher Person ein Vertrag abgeschlossen wurde oder welche Rechtsform die Verwaltung innehat. Eine Personenfirma kann bei Wechsel des Geschäftsinhabers nicht ohne Ihre Zustimmung den Vertrag übernehmen. Bei einer GmbH oder KG kann ein Austausch der Gesellschafter ohne Zustimmung erfolgen, da es sich beim Vertragspartner dann noch immer um dieselbe juristische Person handelt.

Unsere WEG möchte in der nächsten Versammlung die Garagenordnung erweitern. Wer muss zustimmen?

Die Garagenordnung kann mit einer einfachen Mehrheit geändert werden, sofern die Inhalte einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Weitere Einschränkungen können in der Teilungserklärung geregelt sein, diese dürfen jedoch nicht erleichternd gegenüber dem geltenden Gesetz sein.

Experte: Ralf Michels

(www.as-hausverwaltung.de)

Zusendungen von Fragen an:

Wohnen.leben@abendblatt.de