

LESER FRAGEN - EXPERTEN ANTWORTEN

Bekanntlich müssen Wohnungen in Hamburg bis 2010 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Kann der Verwalter die Verantwortung und Haftungsfragen auf die einzelnen Wohnungseigentümer übertragen, wenn diese bestätigen, den Einbau, die Wartung und Kontrolle den Vorgaben entsprechend zu übernehmen? Dabei würde der Verwalter verpflichtet, zehn Prozent der Wohnungen einmal jährlich zu kontrollieren.

Die Verantwortung kann in Hamburg nicht übertragen werden, da die Gemeinschaft per Landesbauordnung jedes Jahr jedes Gerät prüfen lassen muss. Ausnahme ist nur das Bundesland Schleswig-Holstein, das zulässt, die Verantwortung auf den jeweiligen Besitzer zu übertragen. Außerdem ist hierbei zu beachten, dass die gesetzlich vorgeschriebene, jährliche Prüfung in den Bedingungenwerken der Gebäudeversicherungen aufgenommen wurde. Kann kein lückenloser Nachweis über die jährliche Prüfung erfolgen, behalten sich die Versicherungen im Schadensfall Kürzungen der Entschädigungssummen vor.

Wir bewohnen im Erdgeschoss eine Eigentumswohnung in einem 12-geschossigen Wohnhaus. Der Einbau eines Aufzugs soll beschlossen werden, was wir nicht wollen. Was können wir tun, um dies zu verhindern? Ein Experte sagte uns, dass dies von einer „qualifizierten Mehrheit“ beschlossen werden muss, also durch drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer. Was bedeutet das?

Seit der WEG Reform ist die von Ihnen beschriebene „doppelt qualifizierte Mehrheit“ bei Modernisierungen unter § 22 verankert. In Abs. 2 heißt es allerdings, dass durch die Maßnahme „die Eigenart der Wohnanlage (sich) nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen“ darf. Ob diese Ausnahme in Ihrem Fall greift, müsste im Einzelfall konkret überprüft werden.

- ☞ Experte: Ralf Michels
www.as-hausverwaltung.de
Weitere Antworten zu Eigenmächtigkeit des Hausverwalters und seinen Pflichten bei der Einholung von Angeboten vor der geplanten Sanierung einer Hausfassade unter www.abendblatt.de/Wohnen