

Sanieren in der Eigentümergeinschaft

**Planung und Durchführung von Sanierungen, Tipps und
(Tricks), Herausforderungen und mögliche Fehler**

Ass. jur. Karolin Borchert, LL.M.
KUNZE Beteiligungen und Verwaltung GmbH

Übersicht über Planung und Durchführung

Erster Schritt – erster Beschluss

Beschluss über die Durchführung einer Bestandsaufnahme (Ermittlung des Ist-Zustands) mit Maßnahmenempfehlung (Sanierungsfahrplan inkl. Zeitplan) und einer Kostenschätzung

- Tipp 1:** Erhaltungsplanung mit Gründung der Gemeinschaft beginnen und fortführen
- Tipp 2:** Ziele definieren
- Tipp 3:** Bauausschuss gründen
- Tipp 4:** Bereits hier über Finanzierungsmöglichkeiten sprechen und aufklären

Übersicht über Planung und Durchführung

Zweiter Schritt – zweiter Beschluss

- Entscheidung ob und welche Alternative weiter verfolgt werden soll
- Fachplaner mit der Einholung von Angeboten über die beschlossene Variante inklusive Erstellung Preisspiegel beauftragen

Tipp 5: Ausreichend Zeit für die Vorbereitung einplanen, denn dies ist der entscheidende Schritt

Tipp 6: Ermächtigung einholen, die Beschlussanforderungen für diese Durchführungsvariante durch einen Rechtsanwalt prüfen und ggf. Beschlusstexte entwerfen zu lassen

Folgen, wenn nach Schritt 1 aufgehört wird

- Verschlechterung des bestehenden Zustands
- Verteuerung der Maßnahme(n)
- weitere Erhaltungsmaßnahmen kommen hinzu
- weitere gesetzliche Anforderungen kommen hinzu
- möglicher Wertverlust der Immobilie wegen Sanierungsstaus
- ggf. Schadenersatzansprüche der Eigentümer gegen die Gemeinschaft
- ggf. findet die Gemeinschaft auch keinen Verwalter mehr, der sich dieses Pakets annimmt

Tipp 7: frühzeitig konkrete, auf die Gemeinschaft bezogene Lösungsansätze und Hilfestellungen finden, um den Eigentümern die Entscheidung zu erleichtern und zu ermöglichen, die Maßnahmen weiter zu verfolgen

Herausforderungen:

- Fachfirmen finden, die den Auftrag überhaupt in der angedachten Zeit ausführen können und wollen
- Zeitnah nach Einholung der Angebote, die Versammlung durchführen, um Aktualität der Angebote zu sichern
- Preissteigerungen von Materialien, Lieferschwierigkeiten

Tipp 8: Aufbau eines Netzwerks mit vertrauenswürdigen und zuverlässigen Handwerkern und Fachplanern

Übersicht über Planung und Durchführung

Dritter Schritt - dritter Beschluss (und ggf. der vierte und fünfte...)

Inhalte:

- Beauftragung der Maßnahmen
- die Finanzierung
- Förderung
- Architektenvertrag (Baubegleitung)
- (zusätzliche) Verwaltervergütung

Vierter Schritt - Umsetzung

Herausforderungen

Herausforderung Heterogenität:

- unterschiedliche Interessen und Zielsetzungen der Eigentümer
- Fehlendes Bewusstsein für die Problematiken einer Wohnungseigentümergeinschaft
- Fehlende Kompromissbereitschaft
- Unterschiedlicher Wissenstand und Informationsbedarf
- Fehlende Übernahme von Verantwortung

Tipp 9: Hemmungen und Widerstände abbauen. Erforschen, warum diese da sind. Informationsaufbereitung und Weitergabe auf die Bedürfnisse der einzelnen Gemeinschaft abstimmen – Perspektivwechsel vornehmen
Keine Gemeinschaft und kein Eigentümer ist wie die/der andere! Eine Blaupause funktioniert nicht

Herausforderungen

Herausforderung Verwaltung

Beim Verwalter laufen alle Fäden zusammen. Ohne seine intensive Mitarbeit und Mitgestaltung laufen Sanierungsmaßnahmen nur stockend oder im schlimmsten Fall gar nicht.

- Gesteigerte Anforderungen erfordern höhere Professionalität
 - Erwartungshaltung der Wohnungseigentümergeinschaften
 - gesetzliche Anforderungen (u.a. Zertifizierung)
 - Komplexere Aufgaben erfordern eine höhere Effizienz und bessere Organisation
 - Verbesserung und Vereinfachung der Kommunikation
 - Plattformen einrichten, um Informationen bereit zu stellen
 - Onlineformate z.B. Hybridversammlungen
- deutliche Steigerung der Wertschätzung für die Arbeit des Verwalters
 - Höhere Gebühren insbesondere bei Sanierungsarbeiten
 - Belastung der Mitarbeiter senken
 - Verwaltung muss sich als attraktiver Arbeitgeber präsentieren

Skizzierung des (zeitlichen) Ablaufs

- 1. Jahr:** Beauftragung Ist-Zustand, Maßnahmenempfehlungen
 - 2. Jahr:** Weiterverfolgen einer Sanierungsvariante
Einholung von Angeboten über die Durchführung
Beschlussplanung (Rechtsanwalt)
Finanzierungsplanung
 - 3. Jahr:** Beauftragung der Maßnahme
Beschluss über die Finanzierung u. Fördermittel
Baubegleitung / Architektenvertrag
 - 3. / 4. Jahr:** Durchführung der Maßnahme(n)
 - 4. / 5. Jahr:** Bericht über die Fertigstellung der Baumaßnahme,
Übersicht über Kosten
Aktualisierung der Erhaltungsplanung
- Zeitraum:** regelmäßig 3-4 Jahre allein bis zur Beschlussfassung über die Durchführung

KUNZE Gruppe

.....



Ich freue mich auf den Austausch