REMS-MURR-KREIS - WKZ

Keine Hausverwaltung für WEG im Rems-Murr-Kreis? Anleitung zum Selbermachen

Von **Pia Eckstein**
Veröffentlicht: 13.11.2025 19:30

Rems-Murr-Kreis. Sie besitzen eine Wohnung in einem Haus, in dem nur neun Wohnung sind? Keine neunzig? Dann haben Sie vermutlich ein Problem, an dem viele kleinere Wohnungseigentümergemeinschaften, kurz WEG, im **Rems-Murr-Kreis** leiden: Sie finden keinen Hausverwalter. Das Problem lässt sich lösen. Einfach ist's allerdings nicht, sagt Hendrik Leibfritz, Rechtsanwalt beim Verein Haus und Grund.

REMS-MURR-KREIS

Verwalter überblickt und organisiert alles

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist eine Gemeinschaft von Leuten, die meistens einzig die Tatsache verbindet, dass sie alle in einem Haus eine Wohnung besitzen. Aufgrund dieser Tatsache dürfen, nein, müssen sie alle wichtigen Entscheidungen in Bezug auf dieses Haus gemeinsam tragen. Und für alle Investitionen gemeinsam den Geldbeutel leeren. Leicht ist das nie. Leichter ist es, wenn ein guter Verwalter die Zügel in der Hand hält und alles überblickt, organisiert und abrechnet. Und wenn's keinen Verwalter gibt? Wenn einfach keiner den anstrengenden Job übernehmen will?

Das Gesetz, sagt der Waiblinger Rechtsanwalt Hendrik Leibfritz bei seinem Vortrag für den **Verein Haus und Grund**, sehe eigentlich einen Verwalter vor. Aber möglich ist eine Selbstverwaltung schon. Und da beginnen sie schon, die schwierigen

juristischen Spitzfindigkeiten: Eine Eigentümergemeinschaft ist eine „vollständig eigenständige juristische Person“. Diese nicht echte, sondern abstrakte Person wird entweder durch den Verwalter vertreten oder, wenn dieser nicht existiert, durch alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich. Und da wird’s schon schwierig. Bei dieser sogenannten „echten“ Selbstverwaltung müssen immer alle alles gemeinsam verhandeln und unterschreiben. Handwerker-Verträge beispielsweise. Oder jenen mit dem Anbieter für den Gemeinschaftsstrom. Wird ein Einzelner bevollmächtigt, den Vertrag mit dem Stromanbieter zu unterschreiben, müssen diese Vollmacht alle unterschrieben haben, sonst gilt sie nicht. Dann könnte dieser Einzelne bei Problemen haftbar gemacht werden.

WAIBLINGEN

Schock für viele Eigentümer: Kreisbau Waiblingen gibt Hausverwaltung auf

Springt ein WEG-Mitglied ein, gibt’s keine Bezahlung

Die „unechte“ Selbstverwaltung gestaltet sich einfacher: Ein WEG-Mitglied wird von der Gemeinschaft zum Privat-Verwalter bestellt und kann damit die WEG gegenüber Firmen vertreten und auch die Eigentümerversammlungen einberufen. Ein Verwaltervertrag muss aber in diesem Fall abgeschlossen werden. Allerdings gibt’s keine Entlohnung für die Arbeit. Es darf höchstens eine „Aufwandsentschädigung“ geben – aus Haftungsgründen.

Aus „Haftungsgründen“, sagt Hendrik Leibfritz, empfehle es sich auch, für alle, die für die WEG aktiv werden, eine „Haftungsbegrenzung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vereinbaren“. Denn der als Verwalter Tätige und alle, die für die Gemeinschaft tätig werden, würden „bei Vorliegen von Pflichtverletzungen grundsätzlich gegenüber der Eigentümergemeinschaft haften“. Das will niemand. Empfehlenswert sei außerdem der Abschluss einer „Vermögenshaftpflichtversicherung“. Diese spezielle Form einer

Haftpflichtversicherung schützt vor den finanziellen Auswirkungen von Fehlern oder versäumten Pflichten.

Das Interesse am Vortrag im Winnender Storchenkeller war groß. © Gabriel Habermann

Wer sich in eine Selbstverwaltung stürzt – ganz gleich ob frei- oder unfreiwillig – hat einiges zu tun. Hendrik Leibfritz rät daher, die Arbeit auf mehrere Köpfe zu verteilen. In drei Kernaufgaben teil Hendrik Leibfritz die Arbeit ein:

Finanzverwaltung

- Führung von zwei separaten WEG-Konten (Hausgeld und Rücklagenkonto)
- Einziehen von Hausgeldern
- Rechnungszahlung und ausreichende Rücklagenbildung
- Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
- Vermögensbericht

Technische Verwaltung

- Instandhaltung und Instandsetzung
- Ausschreibung von Reparatur-, Renovierungs- und Modernisierungsaufträgen

- Beauftragung von Handwerkern
- Kontrolle der Leistungen und Abnahme
- Versicherungen, Versorgungsverträge und anderes

Rechtliche Verwaltung

- Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung einschließlich der Protokollführung
- Führung der „Beschlusssammlung“, das heißt: Dokumentation aller Beschlüsse, die die WEG gefasst oder auch abgelehnt hat
- Umsetzung gefasster Beschlüsse
- Belegeinsicht gewähren

Entscheidungen müssen aus Rechtsgründen einer bestimmten Form entsprechen

Eine WEG muss alles, was das Haus betrifft, gemeinschaftlich entscheiden – das fängt bei der Entscheidung an, die WEG wegen Verwaltermangels zukünftig selbst zu verwalten, und gilt auch für alles Weitere, was anfällt. Diese Entscheidungen müssen einer bestimmten Form entsprechen, sonst gibt es rechtliche Schwierigkeiten.

Die einfachere Variante, so Hendrik Leibfritz, ist die „Vereinbarung“. Bei Vereinbarungen müssen alle Miteigentümer ausdrücklich zustimmen. Dies aber geht auch formlos, also „mündlich“, per „WhatsApp“, „E-Mail“ oder anders. Wichtig bei der Vereinbarung ist, dass sie, wenn die Wohnung den Eigentümer wechselt, im Grundbuch oder der Teilungserklärung geregelt oder im Kaufvertrag als bindend festgeschrieben ist. Sonst nämlich ist der neue Eigentümer nicht an die Vereinbarung gebunden.

Sind Vereinbarungen nicht gewünscht, muss die WEG „Beschlüsse“ fassen. Damit Beschlüsse gültig sind, müssen viele Formalien erfüllt werden: Eine Eigentümerversammlung muss rechtzeitig einberufen werden; die zur Beschlussfassung anstehenden Punkte müssen in der Einladung genannt werden; ein genaues Protokoll zur Beschlussfassung muss geschrieben werden. Es bestehe, sagt Hendrik Leibfritz, eine „extrem hohe Fehlergefahr“. Die Verwendung von „Beschlussvorlagen“ sei dringend zu empfehlen.

Die selbstverwaltete WEG kann Aufgaben auslagern

Ja, selbst der in Rechtsfragen rund ums Wohnen versierte Jurist Hendrik Leibfritz gibt zu, dass „die generell hohe Fehlergefahr“ bei Selbstverwaltungen zunächst „abschreckend“ wirke. Aber, sagt er: Soweit in einer Sache Einigkeit bestehe, würden sich eine Vielzahl von Fehlern, selbst wenn sie gemacht würden, gar nicht auswirken. Nach dem Motto: Wo kein Kläger, da kein Richter. Und: Es gibt die Möglichkeit, sich erstens Beratung und zweitens Hilfe zu holen. Eine Vielzahl von Firmen stellten nicht nur Beschlussvorlagen zur Verfügung, sondern würden auch Teile der Verwaltung übernehmen. Es geht etwa um die Buchhaltung, die Jahresabrechnung, den Wirtschaftsplan oder den Einzug der Hausgelder. Und selbst, wenn diese Arbeiten nach extern vergeben würden, sagt er, bestehe für alle, die die Selbstverwaltung durchstehen, ein „ganz erhebliches finanzielles Einsparpotenzial“.