

Eignet sich unsere WEG für die Selbstverwaltung?

Checkliste



Einleitung

Vielleicht haben Sie und Ihre WEG sich diese Frage bereits gestellt und noch keine Antwort darauf finden können. Dann sollten Sie diesen Fragenkatalog zu Hilfe nehmen und Ihren Miteigentümer:innen zur Diskussion stellen. Denn die Frage „Selbstverwaltung ja oder nein?“ lässt sich nicht pauschal beantworten – zu unterschiedlich sind die Eigentümergemeinschaften und ihre Mitglieder.

Die 11 Fragen sprechen für sich. Trotzdem gibt WiE erste, erläuternde „Antworten“, um einen differenzierten Blick und eine weitergehende Diskussion zu ermöglichen. Sind Sie und Ihre Miteigentümer:innen nach Betrachtung aller Fragen für eine Selbstverwaltung Ihrer WEG, ist das eine gute Voraussetzung. Lesen Sie dann gerne weitere Informationen in unserem Themenpaket „Selbstverwaltung“, das Sie in unserem [Shop](#) auf unserer Website erwerben können.

11 Fragen zur Entscheidungsfindung für Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs)

Frage:	Erläuternde „Antworten“:	Spricht für Selbstverwaltung?	
		Ja	Nein
1. Wie viele Miteigentümer:innen und wie viele Wohnungen hat Ihre WEG?	Je größer die WEG, desto größer sind Abstimmungsbedarf und Verwaltungsaufwand. Deshalb dürfte es für alle Beteiligten schwierig werden, wenn eine sich selbst verwaltende WEG mehr als 10-15 Wohnungen bzw. Miteigentümer:innen umfasst oder wenn mehrere Miteigentümer:innen ihre Wohnungen vermietet haben und nicht vor Ort wohnen. (Ausnahmen bestätigen die Regel, dies ist keine scharfe Grenzziehung.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Wie hoch ist der Anteil der Selbstnutzer?	Selbstnutzer und Kapitalanleger haben unterschiedliche Interessen/Erwartungen an die WEG, den Wohnstandard, das Aussehen der Wohn- und Außenanlagen, die Instandhaltung und die Kosten dafür. Selbstnutzer sind vor Ort, sehen Probleme und Schäden, sind an einer Abhilfe interessiert. Kapitalanleger können nicht am „kleinen Dienstweg“ teilhaben, nehmen teilweise nicht einmal an Eigentümerversammlungen teil. Ist die Willensbildung in einer WEG schwierig, führt das zu Konflikten. Ein hoher Anteil an Selbstnutzer spricht eher für die Selbstverwaltung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage:	Erläuternde „Antworten“:	Spricht für Selbstverwaltung?	
		Ja	Nein
3. Gibt es einen oder eine Mehrheitseigentümer:in, der oder die die Verwaltung übernehmen würde?	Die Verwaltung durch eine Mehrheitseigentümer:in kann nur gut funktionieren, solange sich die anderen Miteigentümer:innen in ihren Interessen wahrgenommen und nicht unterlegen fühlen. Gerade wenn es um Investitionen geht, müssen diese von allen mitgetragen werden. Mehrheitseigentümer:innen dürfen sich keine Vorteile aus der Verwaltung verschaffen, auch nicht mit dem Argument: „Ich arbeite so viel für die anderen, das habe ich mir verdient.“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wie ist das Klima innerhalb der Gemeinschaft?	Ist der Umgang der Miteigentümer:innen untereinander bisher respektvoll, sachlich und gelassen, ist dies eine gute Voraussetzung für die Selbstverwaltung. Gibt es einzelne, die versuchen, eher eigene Interessen durchzusetzen, wird es schon schwieriger. Bestehen ungeklärte, schwelende Konflikte, sollte eine Selbstverwaltung vermieden werden. In einer spannungsgeladenen und durch Misstrauen geprägten Atmosphäre wird auch eine Verwalter:in aus den eigenen Reihen der Miteigentümer:innen kaum eine ordnungsmäßige Verwaltung leisten können.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sind alle Wohnungseigentümer:innen teamfähig?	Zur Teamfähigkeit gehört einerseits die Bereitschaft aller oder möglichst vieler Miteigentümer:innen zur Mithilfe und Mitarbeit, andererseits die Fähigkeit, miteinander zu kommunizieren – also in der Lage zu sein, eigene Wünsche, Erwartungen und Interessen zu formulieren, auszusprechen, darüber respektvoll miteinander zu diskutieren und bei sich widersprechenden Interessen gemeinsam nach einer guten Lösung zu suchen. Wichtig ist ebenso die Bereitschaft, auch mal „Fünfe gradesein zu lassen“ oder mal ein guter Verlierer zu sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage:	Erläuternde „Antworten“:	Spricht für Selbstverwaltung?	
		Ja	Nein
6. Ist die Immobilie in einem ordnungsgemäßen Zustand oder stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten an?	Die Verwaltung eines (stark) sanierungsbedürftigen Wohngebäudes stellt selbst für eine professionelle Verwaltung eine große Herausforderung dar. Die Notwendigkeit, finanzielle, bauliche, technische, logistische und rechtliche Fragestellungen gleichzeitig richtig zu beurteilen und sachgerecht zu lösen, bedeutet nicht nur einen großen Arbeitsaufwand, sondern auch ein ganz erhebliches Haftungsrisiko. Überlegen Sie, ob Sie dann nicht besser eine externe Verwaltung einbeziehen. Eine Alternative kann es sein, bei Selbstverwaltung nur die Sanierung als Projektauftrag nach außen zu vergeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Haben Sie in Ihrer WEG ähnliche Vorstellungen über Investitionen in die Immobilie?	Hat Ihre WEG schon jemals über Geld geredet, über die Investitionsbereitschaft der einzelnen Miteigentümer:innen? Also darüber, wie viel die einzelnen Miteigentümer:innen grundsätzlich bereit und in der Lage sind, für die Wohnanlage zu investieren? Die Vorstellungen sollten nicht zu weit auseinander gehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Sind die Eigentumsverhältnisse sowie die Nutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum in der Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung sowie in früheren Beschlüssen klar geregelt und sind alle Miteigentümer:innen damit einverstanden?	Die Fragen, welcher Kellerraum zu welcher Wohnung gehört oder wer welche Bereiche des Gemeinschaftseigentums für sich allein nutzen darf, müssen klar geregelt sein und von allen akzeptiert werden. Sonst besteht viel Konfliktpotenzial. Selbst harmonische Gemeinschaften geraten schnell in Streit, wenn plötzlich alte, aber nicht als Sondernutzungsrecht festgelegte Gewohnheitsrechte infrage gestellt werden – auch dann, wenn sich z.B. neue Eigentümer:innen plötzlich auf den Wortlaut der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung berufen. Ungeklärte Fragen sollten jedenfalls vor Einrichtung einer Selbstverwaltung geklärt werden, per Beschluss oder Vereinbarung, die ins Grundbuch eingetragen wird. Mitglieder:innen von Wohnen im Eigentum erhalten hierzu Unterstützung durch kostenfreie Rechtsauskünfte oder eine kostenpflichtige Rechtsberatung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage:	Erläuternde „Antworten“:	Spricht für Selbstverwaltung?	
		Ja	Nein
9. Gibt es mindestens eine Eigentümer:in mit persönlicher Befähigung für die Verwaltung (d.h. insbesondere mit Kenntnissen in Buchführung, Haustechnik sowie mit allgemeinen Rechtskenntnissen)?	Die Selbstverwaltung kann gemeinschaftlich oder durch eine interne Verwalter:in geleistet werden. In beiden Fällen spielen fachliche Qualifikation sowie zeitliche Verfügbarkeit eine große Rolle. Die Selbstverwaltung kann schnell teuer werden oder zu einer „Nichtverwaltung“ führen, wenn nicht mindestens eine Eigentümer:n fachlich und zeitlich in der Lage ist, die vielfältigen Aufgaben zu erfüllen. Soll eine interne Verwalter:in bestellt werden, bedenken Sie, dass sie nicht stets und ständig rund um die Uhr im Dienst ist. Die nicht unmittelbar an der Selbstverwaltung beteiligten Eigentümer:innen müssen ihre Privatsphäre respektieren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Bestehen die Bereitschaft und die zeitlichen Kapazitäten zur Teilnahme an Fortbildungen im Bereich Immobilienverwaltung?	Selbstverwalter:innen müssen sich in die Aufgaben einfinden, einarbeiten, fortbilden und stets auf dem Laufenden halten. Dieser zeitliche und finanzielle Aufwand sollte mit berücksichtigt werden bei der Entscheidung. Wohnen im Eigentum bietet für Mitglieder das erforderliche „Werkzeug“, Schulungen, Informationen und auch persönliche Beratung an.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Ist Ihre WEG bereit, den Miteigentümer:innen, die ehrenamtlich die Verwaltung übernehmen, die Zertifizierung, Fort- und Weiterbildung zu finanzieren?	Auch interne Verwalter:innen werden sich künftig zertifizieren lassen müssen. Darüber hinaus gilt: Beahlt die WEG für die Tätigkeit einer internen Verwalter:in ein – ggf. geringes – Honorar, muss sie ein Gewerbe anmelden und fällt unter das Gesetz zur Berufszulassung. Arbeiten Selbstverwalter:innen ehrenamtlich, muss die WEG Aufwendungen erstatten; das kann pauschal geschehen. Die WEG muss das „Werkzeug“ finanzieren sowie die Maßnahmen zur Fort- und Weiterbildung, die erforderliche Versicherung sowie die erforderlichen Beratungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3

E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de

Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.

USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:

Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:

Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Foto Titelseite: Pixaybay/analogicus

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: März 2026