

eRundbrief Februar 2023

Liebe Leserin, lieber Leser,

als Verbraucherschutzverein ist es uns ein Anliegen, Erfahrungen von Wohnungseigentümer*innen zu sammeln und weiterzugeben - wie etwa in diesem Schwerpunkt zum Thema "Selbstverwaltung". Denn die Theorie ist das eine, die Praxis das andere. Wir hoffen daher, dass diese Ausgabe Ihnen Impulse und Anregungen im Sinne von "Best-Practice" bieten kann, insbesondere wenn Ihre Eigentümergemeinschaft mit dem Gedanken spielt, sich selbst zu verwalten oder wenn Sie sich bereits selbst verwalten. In diesem Zusammenhang möchten wir Sie bitten, an unserer kurzen **Online-Umfrage** zum Thema "Software für selbstverwaltende WEGs für die WEG-Verwaltung und Jahresabrechnung" teilzunehmen. Ziel ist es, einen Überblick zu bekommen, welche Software in WEGs denn am häufigsten zum Einsatz kommen und wie diese in der Praxis bewertet werden.

Gerne möchten wir Sie auch auf unser neues Logo anlässlich "**20 Jahre Wohnen im Eigentum**" aufmerksam machen, das unser Jubiläumsjahr begleiten wird. Wir freuen uns, wenn Sie mit uns feiern und an der großen **Jubiläumstagung am 09.09.2023** in Königswinter bei Bonn teilnehmen. Am besten, Sie merken sich diesen Termin schon jetzt vor. Nähere Informationen hierzu folgen in Kürze.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihre Gabriele Heinrich
& das Team von Wohnen im Eigentum

Schwerpunktthema

Wie die Selbstverwaltung gelingen kann - Erfahrungen aus der Praxis

Für kleine Wohnungseigentümergeinschaften kann die Selbstverwaltung eine sinnvolle und kostengünstige Alternative zur Bestellung einer externen Verwaltung sein. In diesem Schwerpunkt legen wir den Fokus auf die Praxis - und geben Ihnen Einblicke in selbstverwaltende WEGs. Lesen Sie in verschiedenen Erfahrungsberichten, was andere WEGs an der Selbstverwaltung schätzen, wie sie die Herausforderung meistern und wo es möglicherweise Schwierigkeiten gibt. Immer wieder erreichen uns auch Fragen, welche Software selbstverwaltende WEGs für die Verwaltung und Erstellung der Jahresabrechnung nutzen können. Wir haben das aufgegriffen und stellen Ihnen eine erste Marktübersicht zur Verfügung (Foto: Hannah Busing/Unsplash).



Außerdem unterstützt WiE Sie mit folgenden Angeboten:

- Grundlegende Informationen zur Selbstverwaltung lesen Sie auf unserer **Themenseite**.
- Auch unser **Ratgeber "Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer*innen"** widmet sich dem Thema Selbstverwaltung (Kapitel 2.8. ab Seite 122 und in Teil 3 zu § 9b Abs. 1 Satz 2 WEGGesetz).
- Bevor sich Ihre WEG zur Selbstverwaltung entscheidet, sollten Sie abwägen und klären, welche Vor- und Nachteile die Selbstverwaltung hat und ob sich ihre WEG für dieses Modell eignet. Bei der Entscheidungsfindung unterstützt WiE Sie mit **Checklisten**, die Sie **hier** kostenlos herunterladen können.
- Konkrete Arbeitshilfen, Muster und für die Selbstverwaltung gibt es in unserem **Themenpaket "Selbstverwaltung"**, das Sie in unserem Shop auf der Website erwerben können (für Mitglieder gilt ein rabattierter Preis!). **WEGs, die bei uns Mitglied sind, erhalten das Paket sogar kostenlos.**
- Nutzen Sie auch die Gelegenheit, sich als Mitglied im Rahmen eines **Runden Tisches online am 28.03. über Ihre Erfahrungen zur Selbstverwaltung auszutauschen**. Um alles Wissenswerte rund um die **Selbstverwaltung** geht es bei einer weiteren **Online-Veranstaltung**, am 16.03. Und: Derzeit entwickeln wir eine **neue Online-Schulung** zum Thema Selbstverwaltung, die voraussichtlich im Herbst zum ersten Mal stattfinden wird. Wir halten Sie hierzu selbstverständlich auf dem Laufenden.
- **Kostenlose telefonische Rechtsauskünfte** für Mitglieder
- Die **WEG-Wissens- und Verwaltungsdatenbank** mit einer umfassenden Urteilsdatenbank, aktuellen Informationen, Musterbeschlüssen, Checklisten, Formularen, Musterverträgen und -klauseln, Rechner und anderem bietet WEGs, die sich selbst verwalten, nützliche Arbeitshilfen. Bitte beachten Sie: Dieses Abonnement darf nicht gewerblich genutzt werden, ist somit nicht für gewerblich tätige Verwaltungen bestimmt!

Erste Marktübersicht: Software für WEG-Verwaltung und Jahresabrechnung

Für Wohnungseigentümergeinschaften, die sich selbst verwalten, stellt die Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung häufig eine Herausforderung dar. Egal ob eine Miteigentümer*in als interne Verwalter*in bestellt ist oder sich Miteigentümer*innen die Aufgaben aufgeteilt haben: Eine passende Software kann bei der WEG-Verwaltung und Erstellung der Jahresabrechnung helfen. Da es verschiedene Anbieter gibt, haben wir recherchiert und eine **erste Marktübersicht** erstellt. Diese soll WEGs einen ersten Überblick verschaffen helfen. Sollten Sie weitere Software-Programme kennen, bitte wir um Mitteilung. Nach der Auswertung unserer Umfrage (siehe rechts) werden wir diese Übersicht dann nochmals bearbeiten.

„Kurze Dienstwege und schnelle Entscheidungen“

Die Wohnungseigentümergeinschaft von Jörg M. hat seit einigen Jahren einen Miteigentümer als internen Verwalter bestellt. Lesen Sie in seinem Erfahrungsbericht, was er an der Selbstverwaltung schätzt und was er anderen WEGs rät. Einer seiner Tipps: Die Miteigentümer*innen sollten den internen Verwalter, insbesondere am Anfang, intensiv unterstützen. [Zum Bericht](#)

„Gute Erfahrungen mit dem Mischmodell“

Die WEG von WiE-Mitglied Sabine A. hat sich gegen die Selbstverwaltung entschieden und ist mit der Arbeit ihrer Verwalterin sehr zufrieden. Um die meisten Reparaturen kümmern sich die Eigentümer*innen aber selbst. Ein sogenanntes Mischmodell, das in ihrer WEG gut funktioniert. Lesen Sie auch wichtige Hinweise von WiE am Ende des Textes. [Zum Bericht](#)

„Selbstverwaltung als attraktive Alternative zur gewerblichen Verwaltung“

Eine externe Verwaltung zu beauftragen, ist für Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) kein Muss. WiE-Rechtsreferent Michael Nack erläutert im Interview, wann eine Selbstverwaltung sinnvoll ist und welche Möglichkeiten WEGs haben, diese zu organisieren. [Zum Interview](#)

Umfrage: Welche Software nutzen Sie und wie beurteilen Sie diese?

Zur weiteren Vertiefung der Markt-Übersicht (links) möchten wir nun von Ihnen im Rahmen einer **kurzen** Online-Umfrage erfahren: **Mit welcher Software oder welchem Programm arbeiten Sie? Und wie beurteilen Sie deren bzw. dessen Qualität mit Blick auf verschiedene Kriterien?** Wir freuen uns, wenn Sie sich fünf Minuten Zeit nehmen und die Fragen beantworten. Wir werden die Ergebnisse der Umfrage anschließend auswerten und veröffentlichen, damit selbstverwaltende WEGs sie bei ihren Entscheidungen berücksichtigen können. [>> Zur Teilnahme](#). *Noch eine Bitte: Falls Sie nicht selbst die Software nutzen, sondern eine Miteigentümer*in aus Ihrer WEG, leiten Sie bitte diese Umfrage an ihn oder sie weiter. Herzlichen Dank!*

„Selbstverwaltung ermöglicht effizientes Handeln“

Wohnungseigentümerin Birgit H. verwaltet ihre WEG, die vier Wohnungen umfasst, seit rund zweieinhalb Jahren ehrenamtlich. Sie schätzt daran vor allem, dass Entscheidungen schnell getroffen werden können. WiE gibt auch Hinweise zur Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. [Zum Bericht](#)

„Ohne gegenseitige Wertschätzung funktioniert die Selbstverwaltung nicht“

Die WEG von WiE-Mitglied Dieter Z. hat sich bis vor kurzem selbst verwaltet. Im Erfahrungsbericht schildert er, mit welchen Herausforderungen das verbunden war und warum die Selbstverwaltung für seine Wohnungseigentümergeinschaft im Endergebnis nicht funktioniert hat. Lesen Sie auch, was er anderen WEGs rät. [Zum Bericht](#)

Selbstverwaltende WEGs vor Gericht: Wer darf sie vertreten?

Mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz ist für WEGs, die sich selbst verwalten, die Frage entstanden, wer sie vor Gericht vertritt, wenn es zu einer Klage gegen eine einzelne Wohnungseigentümer*in kommt oder wenn sie umgekehrt von einer Eigentümer*in verklagt wird, denn Klagen sind nun stets gegen die Gemeinschaft (WEG) zu richten – und nicht mehr, wie vor der Reform, gegen die übrigen Miteigentümer*innen. Problem in verwalterlosen WEGs: Da keine Verwaltung vorhanden ist, die die WEG vertritt, würde die klagende Eigentümer*in im Rechtsstreit vor Gericht sowohl auf der Kläger- als auch auf Beklagtenseite stehen. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage in zwei Entscheidungen [geklärt](#).

Verbraucher-Infos

BGH zur Gebäudeversicherung: Alle müssen die Selbstbeteiligung zahlen

Kommt es in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu einem Schaden am Gebäude, müssen alle Eigentümer*innen die Selbstbeteiligung (Selbstbehalt) gemeinsam aufbringen, sofern diese im Versicherungsvertrag vereinbart ist – unabhängig davon, ob der Schaden am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum aufgetreten ist.

Tipps des Monats: Vor Wohnungskauf Beschluss-Sammlung einsehen

Sie planen, eine Eigentumswohnung zu kaufen? Dann sollten Sie im Vorfeld den Kaufvertrag und alle weiteren Unterlagen, wie die Teilungserklärung, akribisch prüfen (lassen). Sinnvoll ist es außerdem, die Beschluss-Sammlung der WEG einzusehen. Diese kann wertvolle Informationen über den Zustand der WEG enthalten. [Mehr lesen](#).

Veranstaltungen

In den folgenden Veranstaltungen sind derzeit noch Plätze frei:

Online-Vorträge (nur für Mitglieder):

- 27.02. [Beiräte-Austausch: Thema folgt](#)
- 28.02. [Sprechstunde: Vollmachten in der Eigentümerversammlung](#)
- 07.03. [Sprechstunde: Ihre Fragen zur Heizkostenabrechnung](#)
- 13.03. [Sprechstunde: Ihre Fragen zum Verwaltungswechsel](#)
- 28.03. [Runder Tisch online: Selbstverwaltung - Wie sind Ihre Erfahrungen?](#)

Online-Vorträge (für Mitglieder und Gäste):

- 23.02. [Umgang mit Schäden am Gemeinschaftseigentum: Was ist zu beachten?](#)
- 01.03. [Wenn der Verwalter untätig bleibt oder eigenmächtig handelt](#)
- 06.03. [Was Sie zum Verwaltungswechsel wissen sollten!](#)
- 14.03. [Sondernutzungsrechte: Das sollten Sie wissen!](#)
- 16.03. [Selbstverwaltung: Das sollten Sie wissen!](#)
- 21.03. [Wohnungseigentum erben und vererben: Was ist zu beachten?](#)
- 27.03. [Die Jahresabrechnung: Schritt für Schritt am Beispiel erklärt](#)

Wir freuen uns, in den kommenden Wochen wieder verstärkt Veranstaltungen vor Ort anbieten zu können:

- 09.03: [Runder Tisch Nürnberg: Themenoffener Erfahrungsaustausch](#)
- 22.03. [Runder Tisch Dortmund: Themenoffener Erfahrungsaustausch](#)
- 23.03. [Runder Tisch Leipzig: Wie Sie bauliche Maßnahmen in Ihrer WEG durchsetzen](#)

Schulung "Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat! Basiswissen der Beiratsarbeit" vom 06. bis 07. Mai in Frankfurt am Main

Merken Sie sich gerne schon den Termin der nächsten Schulung für Verwaltungsbeiratsmitglieder vor. In der Schulung können sich Beiräte fit machen, die gerade erst dieses Amt übernommen haben oder sich zur Wahl stellen wollen. Auch Beiräte, die bereits einige Zeit im Amt sind und sich weiterbilden wollen, sind hier richtig. Was sich mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz für den Verwaltungsbeirat und die WEG rechtlich geändert hat, ist ebenfalls Gegenstand dieser Fortbildung. *Nähere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung folgen in Kürze.*

Bitte werfen Sie auch regelmäßig einen Blick in unseren Veranstaltungskalender, der laufend aktualisiert wird.

[Zum Veranstaltungskalender](#)

Über WiE

Jubiläums-Tagung "20 Jahre WiE" am 09. September 2023

Der Verbraucherschutzverband "Wohnen im Eigentum" feiert in diesem Jahr seinen 20. Geburtstag. Am Samstag, 09.09.2023, laden wir Sie zu unserer großen Jubiläums-Tagung im Arbeitnehmer-Zentrum - mit Blick auf den Rhein - in **Bonn-Königswinter** ein. Es erwartet Sie ein interessantes ganztägiges Programm zur **Zukunft**

des Wohnungseigentums. Den Abend werden wir mit einer Schifffahrt auf dem Rhein inkl. Buffet ausklingen lassen. Die Einladung mit allen Details, unter anderem zur Anmeldung, folgt bald. **Tickets für die Veranstaltung werden Sie voraussichtlich ab Mitte März buchen können**. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen zu feiern!

*Gern können Sie die Planung der Veranstaltung unterstützen, denn wir suchen noch **potentielle Aussteller und Werbepartner**. Wenn*

Sie Firmen kennen, die Sie sich als Werbepartner für unsere Veranstaltungen vorstellen können, melden Sie sich gern bei Gesine Kelling unter kelling@wohnen-im-eigentum.de.

Übrigens haben wir anlässlich dieses besonderen Geburtstags ein **Jubiläums-Logo** entwickelt (rechts oben), das Sie durch dieses Jahr begleiten wird.



Saison der Eigentümerversammlungen beginnt: Ihre WEG kann WiE-Mitglied

werden!

Lassen Sie die Mitgliedschaft Ihrer WEG bei Wohnen im Eigentum e.V. auf die Tagesordnung Ihrer kommenden Eigentümerversammlung setzen! Der Monatsbeitrag für jede Einzeleigentümer*in liegt nur bei wenigen Euro oder gar nur Cent, da er fairerweise auf alle Miteigentümer*innen umgelegt wird. Doch Ihre WEG bekommt viel dafür: Beratung, Unterstützung und die Sicherheit, den Verband im Rücken zu haben, der die Wohnungseigentümer-Interessen gegenüber Politik und Wirtschaft vertritt. Für die Mitgliedschaft Ihrer WEG reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss aus. >> *Die Details und eine fertige Beschlussvorlage für Ihre WEG finden Sie [hier](#).*

Mitglieder-Feedback: "Der Mix stimmt"

Wir freuen uns immer über Feedback unserer Mitglieder, wie etwa das von Birgit D. Sie hat die Kündigung ihrer Mitgliedschaft wieder rückgängig gemacht: „*Es gibt doch immer wieder kleinere oder größere Themen und Problemfelder, zu denen auf Ihrem Portal interessante Informationen zu finden sind. Natürlich ist nicht immer alles für jeden relevant, aber der Mix stimmt schon. Auch die unbürokratische telefonische Rechtsberatung ist ein sehr gutes Angebot.*“

Möchten auch Sie uns ein Feedback geben? Dann mailen Sie uns gerne an info@wohnen-im-eigentum.de.

Pressespiegel

Artikel rund um das Wohnungseigentum finden Sie in unserem [Pressespiegel](#).

Publikationen für Wohnungseigentümer*innen

Besuchen Sie den WiE-Shop

NEU: [WiE-Themenpaket Verwaltungswechsel](#). Endlich wieder da! Der verbraucherorientierte Gegen-Entwurf zu den Verwalter-Vertragsformularen mit Strategie-Leitfaden und Muster-Briefen, Beschlussanträgen und vielem mehr ... (PDF), Bonn 2022- 3. Auflage

NEU: [WiE-Muster-Verwaltervertrag](#). Unser Gegenvorschlag zu dem, was Verwaltungen und Immobilienverbände für Sie vorbereitet haben - aktualisierte Fassung nach dem neuen WEGesetz (PDF), Bonn 2022

NEU: [Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer*innen](#). XY aufgelöst: Ein Verbraucherratgeber mit Fallbeispielen aus der Krimiwelt, Bonn 2021 (gedruckter Ratgeber)

NEU: eBook [Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer*innen](#). XY aufgelöst: Ein Verbraucherratgeber mit Fallbeispielen aus der Krimiwelt (PDF), Bonn 2021

NEU: [WiE-Themenpaket Selbstverwaltung](#). Wie Sie Ihre WEG ohne Fremdverwaltung selbst organisieren (PDF), Bonn 2021- aktualisierte Fassung

[Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat!](#) Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2017*

[Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer](#). Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, Bonn 2017 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt*)

[Das Miteinander gebacken bekommen](#). Wie Sie als Wohnungseigentümer*in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, Bonn 2016 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt*)

... und vieles mehr!

*) Alle Inhalte dieser Publikationen beziehen sich noch auf die alte Rechtslage laut WEGesetz 2007. Viele Aspekte in den Ratgebern, Checklisten, Handlungsempfehlungen etc. bleiben aber interessant und praxisnah. Den Preis der verbliebenen gedruckten Restexemplare haben wir auf 3,00 Euro inkl. MwSt. und Versand gesenkt – so lange der Vorrat reicht! Dieser Preis deckt nur noch unsere Versandkosten ab.

[Zum WiE-Shop](#)

Herausgeber:

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (WiE)

Geschäftsstelle: 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

[Impressum](#)

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

Dieser eRundbrief gehört zu den kostenfreien Vereinsleistungen von Wohnen im Eigentum für Vereinsmitglieder.

