

KOSTENLOSER PRAXISLEITFADEN

Die WEG ohne Hausverwalter

Der Praxisleitfaden für Selbstverwalter

1. WEG ohne Hausverwalter: So gelingt die Selbstverwaltung
2. Eigentümerversammlung vorbereiten: Schritt für Schritt
3. Wirtschaftsplan für die WEG: Was muss rein?
4. Verwalterwechsel: Schritt für Schritt von A bis Z
5. Gebäudeversicherung für WEGs: Worauf achten?
6. Erhaltungsrücklage: Wie hoch sollte sie sein?

Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Die Inhalte berücksichtigen das reformierte Wohnungseigentumsgesetz (seit 01.12.2020).

KOSTENLOSER PRAXISLEITFADEN

Die WEG ohne Hausverwalter

Der Praxisleitfaden für Selbstverwalter

WEG-SELBSTVERWALTUNG

1. WEG ohne Hausverwalter: So gelingt die Selbstverwaltung

Gerade kleine Wohnungseigentümergeinschaften finden oft keinen Verwalter mehr – oder möchten Kosten sparen. Die gute Nachricht: Eine WEG darf sich grundsätzlich selbst verwalten. Wichtig ist nur, die Aufgaben klar zu verteilen und Entscheidungen sauber zu dokumentieren.

Ist Selbstverwaltung überhaupt erlaubt?

Ja. Das Gesetz schreibt keinen externen Verwalter vor. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter bestellt, wird sie gemeinschaftlich durch die Wohnungseigentümer vertreten (§ 9b WEG).

In der Praxis benennt die WEG meist einen verantwortlichen Miteigentümer, der die laufenden Dinge organisiert. Diese Benennung ersetzt aber keine Verwalterbestellung – die Vertretungsmacht richtet sich weiter nach dem Gesetz.

Welche Aufgaben fallen an?

Typisch sind: Eigentüerversammlung organisieren, Beschlüsse dokumentieren, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung erstellen, Hausgeld verwalten, die Erhaltungsrücklage führen und kleinere Reparaturen beauftragen.

Damit nicht jede Kleinigkeit blockiert, kann die WEG einen Verwaltungs- und Freigaberahmen beschließen: Bis zu welchem Betrag darf direkt beauftragt werden, ab wann ist eine Freigabe oder ein Beschluss nötig?

So bleibt es rechtssicher

Entscheidend ist Dokumentation: Wer hat was wann beschlossen? Beschlüsse außerhalb der Versammlung (Umlaufbeschluss) sind grundsätzlich nur wirksam, wenn alle Eigentümer in Textform zustimmen (§ 23 Abs. 3 WEG).

Eine digitale Lösung wie WEGnavigator hilft, Beschlüsse, Belege und Fristen an einem Ort zu sammeln und nachvollziehbar zu halten.

Checkliste

- Verantwortliche Person benennen (Beschluss)
- Verwaltungs- und Freigaberahmen festlegen
- Eigentümerliste mit Einheiten und Anteilen erfassen
- Beschlüsse und Belege zentral dokumentieren
- Erhaltungsrücklage separat führen

Mit WEGnavigator setzen Sie genau diese Schritte geführt um – Versammlungen, Beschlüsse, Finanzen, Dokumente und Maßnahmen an einem Ort.

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

2. Eigentümerversammlung vorbereiten: Schritt für Schritt

Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Entscheidungsgremium der WEG. Wer sie sauber vorbereitet, vermeidet anfechtbare Beschlüsse und spart viel Zeit.

1. Einladung

Die Einladung erfolgt in Textform und muss seit der WEG-Reform mindestens drei Wochen vor der Versammlung zugehen (§ 24 Abs. 4 WEG), sofern kein dringender Fall vorliegt.

Die Einladung enthält Ort, Zeit und die vollständige Tagesordnung mit konkreten Beschlussgegenständen.

2. Tagesordnung & Beschlussvorlagen

Formulieren Sie zu jedem Punkt einen konkreten Beschlussvorschlag. So wissen die Eigentümer vorab, worüber abgestimmt wird.

Holen Sie bei Maßnahmen rechtzeitig Angebote ein und legen Sie diese der Einladung bei.

3. Durchführung & Beschlussfähigkeit

Seit der Reform ist die Versammlung unabhängig von der Zahl der Anwesenden beschlussfähig (§ 25 Abs. 3 WEG). Es zählt grundsätzlich die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Protokollieren Sie jeden Beschluss im Wortlaut samt Abstimmungsergebnis.

4. Protokoll & Beschlusssammlung

Das Protokoll sollte zeitnah erstellt und allen Eigentümern zugänglich gemacht werden.

Gefasste Beschlüsse gehören in die Beschlusssammlung – sie muss laufend geführt werden (§ 24 Abs. 7 WEG).

Checkliste

- Frist von 3 Wochen einhalten
- Konkrete Beschlussvorschläge formulieren
- Angebote beilegen
- Beschlüsse im Wortlaut protokollieren
- Beschlusssammlung aktualisieren

Mit WEGnavigator setzen Sie genau diese Schritte geführt um – Versammlungen, Beschlüsse, Finanzen, Dokumente und Maßnahmen an einem Ort.

WIRTSCHAFTSPLAN

3. Wirtschaftsplan für die WEG: Was muss rein?

Der Wirtschaftsplan schätzt die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres und legt die Hausgeld-Vorauszahlungen fest.

Welche Positionen gehören hinein?

Auf der Ausgabenseite: laufende Kosten (z. B. Versicherung, Müll, Wasser, Hausstrom, Wartung) und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Auf der Einnahmenseite: die Hausgeld-Vorauszahlungen der Eigentümer, verteilt nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel (meist Miteigentumsanteile).

Beschluss über die Vorschüsse

Seit der WEG-Reform beschließen die Eigentümer nicht mehr den Wirtschaftsplan selbst, sondern die auf seiner Grundlage zu leistenden Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 WEG).

Der Plan selbst dient als Berechnungsgrundlage und sollte den Eigentümern vorliegen.

Erhaltungsrücklage einplanen

Eine angemessene Zuführung zur Erhaltungsrücklage gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Wie hoch sie sein sollte, hängt von Alter und Zustand des Gebäudes ab.

Mit WEGnavigator setzen Sie genau diese Schritte geführt um – Versammlungen, Beschlüsse, Finanzen, Dokumente und Maßnahmen an einem Ort.

VERWALTERWECHSEL

4. Verwalterwechsel: Schritt für Schritt von A bis Z

Ein Verwalterwechsel ist gut machbar, wenn man die Reihenfolge kennt: Abberufung, Bestellung des Nachfolgers (oder Selbstverwaltung) und geordnete Übergabe der Unterlagen.

Abberufung des alten Verwalters

Der Verwalter kann jederzeit durch Beschluss abberufen werden (§ 26 Abs. 3 WEG). Der Verwaltervertrag endet dann spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

Neuen Verwalter bestellen – oder selbst verwalten

Die Bestellung des neuen Verwalters erfolgt ebenfalls per Beschluss. Alternativ kann die WEG die Selbstverwaltung beschließen und eine verantwortliche Person benennen.

Übergabe der Unterlagen

Der alte Verwalter muss alle Verwaltungsunterlagen herausgeben: Beschlussammlung, Abrechnungen, Verträge, Kontounterlagen und Belege. Lassen Sie sich die Vollständigkeit bestätigen.

Checkliste

- Abberufung per Beschluss
- Nachfolge klären (Verwalter oder Selbstverwaltung)
- Konten und Vollmachten umstellen
- Unterlagen vollständig übernehmen

Mit WEGnavigator setzen Sie genau diese Schritte geführt um – Versammlungen, Beschlüsse, Finanzen, Dokumente und Maßnahmen an einem Ort.

VERSICHERUNG

5. Gebäudeversicherung für WEGs: Worauf achten?

Die Wohngebäudeversicherung ist für jede WEG faktisch unverzichtbar. Sie deckt Schäden am Gebäude durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel.

Welche Bausteine sind sinnvoll?

Grunddeckung: Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel. Sinnvolle Ergänzungen: Elementarschäden (Überschwemmung, Starkregen), grobe Fahrlässigkeit und Allgefahrendeckung.

Worauf beim Vergleich achten?

Versicherungssumme (gleitender Neuwert), Selbstbeteiligung, Ausschlüsse und die Regulierungspraxis des Versicherers. Holen Sie mehrere Angebote ein.

Mit WEGnavigator setzen Sie genau diese Schritte geführt um – Versammlungen, Beschlüsse, Finanzen, Dokumente und Maßnahmen an einem Ort.

FINANZEN

6. Erhaltungsrücklage: Wie hoch sollte sie sein?

Die frühere „Instandhaltungsrücklage“ heißt seit der Reform „Erhaltungsrücklage“. Sie sorgt dafür, dass größere Reparaturen nicht zu Sonderumlagen führen.

Wie viel ist angemessen?

Eine pauschale Pflichthöhe gibt es nicht. Als Orientierung dienen die sogenannte Petersche Formel oder ein fester Betrag je Quadratmeter und Jahr – abhängig von Alter und Zustand des Gebäudes.

Wichtig: Die Zuführung muss „angemessen“ sein; eine zu niedrige Rücklage kann ordnungswidriger Verwaltung entsprechen.

Getrennt führen und transparent halten

Die Rücklage gehört der Gemeinschaft und sollte getrennt vom laufenden Konto geführt werden. Stand und Entwicklung gehören in die Jahresabrechnung.

Mit WEGnavigator setzen Sie genau diese Schritte geführt um – Versammlungen, Beschlüsse, Finanzen, Dokumente und Maßnahmen an einem Ort.

Weiterführende Quellen

- [Wohnungseigentumsgesetz \(WEG\) – Gesetzestext](#)
- [Verbraucherzentrale: Wohnen & Eigentum](#)

Ihre WEG selbst verwalten – Schritt für Schritt.

WEGnavigator führt Sie verständlich durch alle Aufgaben Ihrer WEG. 14 Tage kostenlos testen unter wegnavigator.de