



Selbstverwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften

Das Wohnungseigentumsgesetz geht in diversen Vorschriften davon aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwalter bestellt hat, der Aufgaben für die Gemeinschaft übernimmt. Gesetzlich vorgeschrieben ist dies aber nicht.

Viele Wohnungseigentümergeinschaften, insbesondere kleinere Wohnungseigentümergeinschaften, nehmen die Verwaltung in eigene Hände. Hintergrund hierfür ist z. B., dass die Gemeinschaft zu klein ist. In einem solchen Fall wird sich schwer ein „professioneller“ Verwalter finden, oder aber die Kosten hierfür sind zu hoch.

Wird seitens der Wohnungseigentümergeinschaft kein Dritter als Verwalter bestellt, spricht man von sog. Selbstverwaltung.

Zu unterscheiden ist hier die **echte** und die **unechte Selbstverwaltung**.

Bei der **echten Selbstverwaltung** gibt es tatsächlich keinen Verwalter. Sämtliche Angelegenheiten werden in einem solchen Falle von allen Eigentümern gemeinschaftlich vorgenommen.

Von der **unechten Selbstverwaltung** spricht man, wenn zwar nicht ein Dritter als Verwalter bestellt wird, aber ein Eigentümer diese Aufgabe entweder ehrenamtlich oder gegen geringe Vergütung übernimmt. Daneben gibt es noch Mischformen.

Die Gemeinschaft kann sich zum Teil selbst verwalten (Reparaturen etc.), für einzelne Bereiche aber dennoch einen Dritten als WEG-Verwalter bestellen, der nur Teilbereiche (z. B. die Abrechnung) übernimmt.

Bei der unechten Selbstverwaltung, d. h. in dem Fall, in dem ein Wohnungseigentümer zum Verwalter gewählt wird, ist unbedingt das neue Berufsrecht zu beachten. Für den Fall, dass der „Eigentümer-Verwalter“ für seine Tätigkeit mehr erhält, als eine Aufwandsentschädigung hat er diese zum einen zu versteuern, zum anderen sind aber auch die neuen Berufszulassungsregeln für Verwalter gemäß § 34 c der Gewerbeordnung zu beachten.

Vorteile der Selbstverwaltung

- erhebliche Kostenersparnis
- Die Selbstverwalter kümmern sich intensiver, da es sich um ihr Eigentum handelt.
- Maßnahmen können schneller abgestimmt und umgesetzt werden („über den Gartenzaun besprochen“).

Nachteile der Selbstverwaltung

- Die Selbstverwalter haben keinerlei Ausbildung im WEG-Recht und wissen daher nicht, was zulässig ist und was nicht.
- Persönliche Schwierigkeiten zwischen zwei Eigentümern können dann auch das Verhältnis zum Selbstverwalter betreffen.
- Die Gefahr besteht, dass der Selbstverwalter auch abends oder nachts in Anspruch genommen wird, weil er ja nebenan wohnt.
- Der Selbstverwalter haftet in voller Höhe persönlich mit seinem gesamten Vermögen für etwaige Schäden („Versicherung“!).
- Es besteht die Gefahr, dass der Selbstverwalter sich mehr um seine eigene Einheit kümmert als um die Einheiten der Nachbarn.
- Die Selbstverwaltung kann ganz erhebliche Zeit in Anspruch nehmen, die neben einer normalen Arbeitstätigkeit verrichtet werden muss.

Abschließend kann man sagen, dass die Selbstverwaltung von Wohnungseigentum durchaus in Betracht kommt, allerdings nur in Wohnungseigentümergeinschaften, die relativ wenig Eigentümer haben (max. 10 Eigentümer) und in der die Eigentümer ihre Immobilie im Wesentlichen selbst nutzen (also nicht vermieten).

Zwingende Voraussetzung für die Selbstverwaltung ist auch, dass nicht bereits Streit in der Gemeinschaft besteht.

Die Wohnungseigentümer müssen konstruktiv zusammenarbeiten bzw. den „Eigentümer-Verwalter“ unterstützen.



Autor: Tobias Hübner,
Rechtsanwalt und Notar,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht,
(Kanzlei SOTH)

Herausgeber:
© Hausmann Immobilien Beratung

Ihr verlässlicher Partner

**WHS Hausmann®
Immobilien Beratung**

von Menschen – für Menschen ✓

Seit 1954 verwalten, verkaufen und vermieten wir Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg, in Norderstedt, in Schleswig-Holstein von der Nordsee- bis zur Ostseeküste, im Rhein-Main-Gebiet und in Dresden.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Sofortkontakt:

(040) 529 6000

www.hausmann-makler.de
info@hausmann-makler.de

Hausmann Immobilien

mit 4 Standorten in der
Metropolregion Hamburg

■ **Hausmann Firmenzentrale**

Segeberger Chaussee 76
22850 Norderstedt

■ **HIT Niendorf**

Niendorfer Marktplatz 4
22459 Hamburg

■ **HIT Norderstedt**

Schmuggelstieg 4
22848 Norderstedt

■ **HIT Winterhude**

Peter-Marquard-Straße 3
22303 Hamburg

Der beste Partner für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie sind wir, denn wir kennen den lokalen Markt.

Auch ohne Gutscheine erhalten Sie von uns eine individuelle, kostenfreie Wertermittlung Ihres Hauses oder Ihrer Eigentumswohnung.



Tanja und Dorte Hausmann