

Das Governance-Modell der WEG

Klare Entscheidungsstrukturen. Saubere Verantwortung. Verlässliche Kontrolle.

1. Was bedeutet Governance in einer Wohnungseigentümergeinschaft?

Governance beschreibt die **Spielregeln der Zusammenarbeit** in einer Organisation. Für eine Wohnungseigentümergeinschaft bedeutet das konkret:

- Wer darf **entscheiden**?
- Wer darf **vorbereiten**?
- Wer darf **umsetzen**?
- Wer **kontrolliert** und **überwacht**?
- Wie werden Entscheidungen **transparent dokumentiert**?

Gute Governance sorgt nicht für mehr Bürokratie, sondern für:

- weniger Konflikte
 - weniger Haftungsrisiken
 - klarere Verantwortung
 - bessere Entscheidungen
-

2. Ziel des Governance-Modells

Das Governance-Modell im WEG-only-Ansatz verfolgt ein zentrales Ziel:

Entscheidung, Organisation und Umsetzung werden sauber getrennt – Verantwortung bleibt jederzeit eindeutig zuordenbar.

Dadurch wird verhindert, dass:

- die Verwaltung faktisch entscheidet,
 - der Beirat in operative Verantwortung rutscht,
 - Eigentümer die Übersicht verlieren,
 - Haftung und Zuständigkeit verschwimmen.
-

3. Die drei Governance-Ebenen der WEG

Das Modell basiert auf **klar getrennten Ebenen**, die jeweils unterschiedliche Aufgaben haben.

3.1 Entscheidungsebene – Die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Gemeinschaft ist das **oberste Entscheidungsorgan**.

Sie entscheidet insbesondere über:

- Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- Budgets, Rücklagen, Sonderumlagen
- Versicherungen
- bauliche Veränderungen
- strategische Fragen der Gemeinschaft

Governance-Prinzip:

Die Gemeinschaft entscheidet ausschließlich **durch Beschluss**.

Entscheidungen erfolgen:

- in Eigentümerversammlungen
- oder im Umlaufverfahren

Ohne Beschluss:

- keine Maßnahme
- keine Verpflichtung
- keine Haftung der Gemeinschaft

3.2 Steuerungs- & Kontrollebene – Beirat / benannte Ansprechpartner

Der Beirat ist **kein Entscheidungsorgan**, sondern eine **Steuerungs- und Kontrollinstanz**.

Seine Aufgaben im Governance-Modell:

- Begleitung der Verwaltung
- Prüfung und Rückkopplung von Entscheidungsgrundlagen
- Abstimmung bei laufenden Vorgängen
- Ansprechstelle bei Notfällen (falls benannt)
- Mitwirkung bei Angebots- und Maßnahmenprozessen

Wichtig:

Der Beirat:

- trifft keine eigenen Grundsatzentscheidungen
- ersetzt keine Beschlüsse der Gemeinschaft
- übernimmt keine technische Verantwortung

Er sorgt für **Kontinuität, Kontrolle und Kommunikation**.

3.3 Organisationsebene – Die Hausverwaltung

Die Verwaltung ist **nicht Teil der Entscheidungsebene**, sondern Teil der **organisatorischen Umsetzung**.

Ihre Rolle im Governance-Modell:

- Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen
- Strukturierung von Abläufen
- Organisation der Beschlussfassung
- Formale Umsetzung von Beschlüssen
- Dokumentation und Nachverfolgung
- Transparente Information der Beteiligten

Governance-Grundsatz:

Die Verwaltung **organisiert**, sie **entscheidet nicht**.

4. Trennung von Governance und Technik

Ein zentrales Element des Governance-Modells ist die **klare Trennung zwischen Organisation und Technik**.

Technische Bewertungen und Entscheidungen:

- erfolgen durch externe Fachleute
- werden von der Gemeinschaft beschlossen

Die Verwaltung:

- bewertet nicht technisch
- empfiehlt keine baulichen Lösungen
- übernimmt keine Bauleitung

Das schützt:

- die Gemeinschaft vor verdeckten Entscheidungen
 - die Verwaltung vor Haftungsrisiken
 - den Beirat vor Überforderung
-

5. Governance im laufenden Betrieb

Governance zeigt sich nicht nur bei großen Maßnahmen, sondern im Alltag.

Im WEG-only-Governance-Modell gilt:

- Jeder Vorgang ist einem Beschluss oder Auftrag zugeordnet
- Zuständigkeiten sind klar definiert
- Fristen und Status sind nachvollziehbar
- Abweichungen werden dokumentiert
- Informationen sind zentral verfügbar

Dadurch entsteht:

- keine informelle Parallelorganisation
 - keine Einzelabsprachen
 - kein Wissensverlust bei Personenwechsel
-

6. Governance bei Notfällen

Auch im Notfall bleibt die Governance-Struktur erhalten.

Im Ernstfall:

- darf die Verwaltung **organisatorisch handeln**, um Schaden abzuwenden
- erfolgt die Beauftragung **im Namen der WEG**
- werden Beirat oder Ansprechpartner informiert
- wird alles vollständig dokumentiert

Weitergehende Maßnahmen:

- gehen zurück in die reguläre Entscheidungslogik
- werden der Gemeinschaft zur Entscheidung vorgelegt

Governance bedeutet hier:

Handlungsfähigkeit ohne Entscheidungsvermischung.

7. Transparenz als Governance-Instrument

Transparenz ist kein „Service“, sondern ein **zentrales Steuerungsinstrument**.

Das Governance-Modell sieht vor:

- zentrale Dokumentenführung
- nachvollziehbare Beschlussketten
- klare Historien
- rollenbasierte Zugriffe

So können Eigentümer und Beiräte jederzeit prüfen:

- was entschieden wurde
 - warum es entschieden wurde
 - wie es umgesetzt wird
 - wo Verantwortung liegt
-

8. Was das Governance-Modell bewusst nicht zulässt

Um Klarheit zu sichern, schließt das Modell aus:

- informelle Entscheidungen
- mündliche Sonderabsprachen
- faktische Entscheidungen ohne Beschluss
- Rollenvermischung zwischen Verwaltung, Beirat und Dienstleistern

Diese Abgrenzung ist keine Einschränkung, sondern die Grundlage für:

- Rechtssicherheit
 - Nachvollziehbarkeit
 - langfristige Stabilität der Gemeinschaft
-

9. Warum dieses Governance-Modell funktioniert

Das Modell funktioniert, weil es:

- Verantwortlichkeiten trennt
- Entscheidungswege klar definiert
- Organisation professionalisiert
- persönliche Abhängigkeiten reduziert

Es ersetzt:

- Zuruf-Organisation
- Einzelwissen
- implizite Machtverhältnisse

durch:

- Struktur
- System
- Transparenz

10. Zusammenfassung

Das Governance-Modell der WEG im WEG-only-Ansatz sorgt dafür, dass:

- **die Gemeinschaft entscheidet**
- **der Beirat steuert und begleitet**
- **die Verwaltung organisiert und dokumentiert**
- **externe Fachleute fachlich umsetzen**

So bleibt die Gemeinschaft handlungsfähig, kontrolliert und rechtssicher – auch bei komplexen oder konflikträchtigen Themen.