

Das WEG-only Verwaltungsmodell

Eine strukturierte Erläuterung für Wohnungseigentümergeinschaften und Beiräte

1. Ausgangspunkt: Was bedeutet WEG-Verwaltung überhaupt?

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist kein Unternehmen, sondern eine **Gemeinschaft von Eigentümern**, die gemeinsam über ihr Gemeinschaftseigentum entscheidet.

Die Verwaltung hat dabei **keine eigene Entscheidungsbefugnis**, sondern eine **organisierende, dokumentierende und kaufmännische Funktion**.

Das WEG-Verwaltungsmodell beschreibt also die Frage:

- **Wer entscheidet was?**
 - **Wer organisiert was?**
 - **Wie werden Entscheidungen umgesetzt und dokumentiert?**
-

2. Grundidee des WEG-only Modells

Das WEG-only Modell ist ein **konsequent spezialisiertes Verwaltungsmodell**, das sich ausschließlich auf die **kaufmännische und organisatorische Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften** konzentriert.

Es unterscheidet sich von klassischen Hausverwaltungen dadurch, dass es:

- keine Mietverwaltung,
- keine Sondereigentumsverwaltung,
- keine Maklertätigkeit
- und keine technische Objektbetreuung umfasst.

Diese bewusste Fokussierung ist kein Nachteil, sondern die Grundlage für **klare Rollen, saubere Prozesse und nachvollziehbare Verantwortung**.

3. Rollenverteilung im WEG-only Modell

3.1 Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Gemeinschaft ist die **zentrale Entscheidungsinstanz**.

Sie entscheidet insbesondere über:

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Auswahl von Handwerksbetrieben und Fachfirmen
- Umfang, Zeitpunkt und Budget von Maßnahmen
- Versicherungsentscheidungen
- bauliche Veränderungen
- die strategische Ausrichtung der Gemeinschaft

Diese Entscheidungen werden:

- in Eigentümerversammlungen (digital)
- oder im Umlaufverfahren
ordnungsgemäß beschlossen.

Wichtig:

Die Verantwortung für Entscheidungen verbleibt immer bei der Gemeinschaft.

3.2 Der Verwaltungsbeirat / benannte Ansprechpartner

Der Beirat übernimmt im WEG-only Modell eine **zentrale Steuerungs- und Schnittstellenfunktion**.

Typische Aufgaben:

- Unterstützung der Verwaltung bei der Vorbereitung von Entscheidungen
- Abstimmung bei laufenden Vorgängen
- Ansprechpartner im Notfall (sofern benannt)
- Mitwirkung bei Angebots- und Maßnahmenprozessen

Der Beirat **entscheidet nicht anstelle der Gemeinschaft**, sondern unterstützt sie organisatorisch und kommunikativ.

3.3 Die Hausverwaltung (WEG-only)

Die Verwaltung übernimmt **keine Entscheidungsfunktion**, sondern eine **kaufmännische, organisatorische und dokumentierende Rolle**.

Typische Aufgaben:

- Vorbereitung von Beschlussvorlagen (organisatorisch)
- Strukturierung von Entscheidungsgrundlagen

- Durchführung und Protokollierung von Eigentümerversammlungen
- Umsetzung von Beschlüssen (formal/organisatorisch)
- Fristen-, Zahlungs- und Vorgangsmanagement
- Dokumentation aller Schritte im System
- Transparente Information der Gemeinschaft

Die Verwaltung **koordiniert, organisiert und dokumentiert** – sie **entscheidet nicht über Inhalte oder technische Lösungen**.

3.4 Externe Dienstleister (Handwerker, Sachverständige, Fachfirmen)

Technische, fachliche oder rechtliche Leistungen werden **ausschließlich durch externe Fachleute** erbracht.

Diese:

- bewerten technische Sachverhalte
- planen Maßnahmen
- führen Arbeiten aus
- verantworten ihre Leistungen fachlich

Die Beauftragung erfolgt:

- im Namen der WEG
 - auf Grundlage eines Beschlusses
 - organisatorisch durch die Verwaltung
-

4. Entscheidungs- und Umsetzungslogik

Im WEG-only Modell folgt jeder Vorgang einer klaren Logik:

1. **Sachverhalt / Bedarf**
2. **Strukturierte Vorbereitung durch die Verwaltung**
3. **Entscheidung durch die Gemeinschaft**
4. **Organisatorische Umsetzung durch die Verwaltung**
5. **Technische Ausführung durch externe Dienstleister**
6. **Dokumentation und Nachverfolgung**

Dadurch entsteht:

- keine Vermischung von Verantwortung
- keine „faktischen Entscheidungen“ durch die Verwaltung
- eine saubere Haftungsabgrenzung

5. Digitale Eigentümerversammlungen

Eigentümerversammlungen werden im WEG-only Modell **konsequent digital durchgeführt**, sofern die Gemeinschaft dies beschließt.

Vorteile:

- klare Struktur
- geringerer organisatorischer Aufwand
- bessere Dokumentation
- transparente Beschlussfassung

Digitale Versammlungen sind gesetzlich zulässig (§ 23 Abs. 1a WEG), wenn die Gemeinschaft dies beschließt.

Technische Hilfsmittel dienen der Unterstützung – entscheidend sind **Struktur, Rechtssicherheit und Dokumentation**.

6. Notdienst & Notfallkoordination (organisatorisch)

Auch Notfälle folgen im WEG-only Modell **klaren Regeln**.

Die Verwaltung:

- nimmt Notfallmeldungen entgegen
- ordnet sie anhand einer Notfallmatrix ein
- informiert Beirat oder benannte Ansprechpartner
- organisiert die Kontaktaufnahme mit **vorab benannten Notdienstfirmen**
- dokumentiert den gesamten Vorgang

Die Verwaltung:

- trifft keine technischen Entscheidungen
- übernimmt keine Bauleitung

- handelt ausschließlich zur Gefahrenabwehr

Weitergehende Maßnahmen gehen zurück in die Entscheidungslogik der WEG.

7. Transparenz & Systematik

Zentrales Element des WEG-only Modells ist ein **einheitliches System**:

- alle Beschlüsse als eigene Vorgänge
- klare Zuständigkeiten
- nachvollziehbare Fristen und Status
- vollständige Dokumentation
- einheitliche Ablage im Service-Portal

Eigentümer und Beiräte können jederzeit nachvollziehen:

- was entschieden wurde
 - was aktuell läuft
 - welche Kosten entstehen
 - wo Verantwortung liegt
-

8. Was das WEG-only Modell bewusst nicht vorsieht

Um diese Klarheit zu gewährleisten, übernimmt das Modell ausdrücklich **nicht**:

- technische Objektbegehungen
- bauliche Bewertungen oder Empfehlungen
- eigene Handwerker oder Bauleitung
- Entscheidungsübernahme durch die Verwaltung
- informelle Einzelabsprachen

Diese Abgrenzung ist **kein Verzicht**, sondern die Voraussetzung für **Verlässlichkeit, Transparenz und klare Zuständigkeiten**.

9. Für wen das Modell geeignet ist

Das WEG-only Modell eignet sich besonders für Gemeinschaften, die:

- Entscheidungen selbst treffen möchten
 - klare Zahlen und saubere Abrechnungen schätzen
 - strukturierte Prozesse bevorzugen
 - technische Leistungen bewusst extern vergeben
-

10. Zusammenfassung

Das WEG-only Verwaltungsmodell ist ein **klar strukturiertes Organisationsmodell** für Wohnungseigentümergeinschaften.

Es sorgt dafür, dass:

- Entscheidungen dort getroffen werden, wo sie hingehören
- Verwaltung als System funktioniert, nicht als Einzelperson
- Verantwortung nachvollziehbar bleibt
- Konflikte, Reibung und Intransparenz reduziert werden

Oder kurz:

Die Gemeinschaft entscheidet.

Die Verwaltung organisiert.

Externe Fachleute führen aus.