

Jörg Schlüter

Dein Verwalter, das unbekannte Wesen

Jörg Schlüter

Dein Verwalter, das unbekannte Wesen

Impressum

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Angaben sind im Internet unter <http://www.dnb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Verfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung auf DVDs, CD-ROMs, CDs, Videos, in weiteren elektronischen Systemen sowie für Internet-Plattformen.

© 2026. Lehmanns Media GmbH, Berlin
Helmholtzstr. 2–9
10587 Berlin
verlag@lehmanns.de
Umschlag: Jasmin Plawicki

Totem • Inowrocław • Polen

ISBN 978-3-96543-644-2

www.lehmanns.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
1 Das System verstehen	11
1.1 Dein Verwalter: ein unbekanntes Wesen	11
1.2 Die Eigentümergeinschaft: ein besonderes Konstrukt .	18
1.3 Warum Eigentümergeinschaften ohne Struktur nicht funktionieren	24
1.4 Der Hausverwalter: Aufgaben, Erwartungen und Realität .	31
2 Wie Verwaltung wirklich funktioniert	39
2.1 Die Eigentümerversammlung: Bühne der Demokratie im Treppenhaus	39
2.2 Beschlüsse: Wie Entscheidungen in der Eigentümerge- meinschaft entstehen	46
2.3 Die Beschluss-Sammlung: Ordnung im Chaos der Ent- scheidungen	52
2.4 Die Jahresabrechnung: Das meistdiskutierte Dokument der Eigentümergeinschaft	58
2.5 Der Wirtschaftsplan: Der Finanzfahrplan der Eigentümer- gemeinschaft	64
2.6 Hausgeld, Rücklagen und Sonderumlagen: Wenn Geld plötzlich zum Thema wird	70
2.7 Die Buchhaltung der WEG: Warum sie anders funktioniert als in Unternehmen	77
3 Technik, Kosten und Realität	85
3.1 Instandhaltung und Sanierung: Wann ein Gebäude wirk- lich Geld kostet	85

3.2	Handwerker, Angebote und Kostenexplosionen – warum Maßnahmen selten so einfach sind, wie sie erscheinen . . .	91
3.3	Versicherungen der WEG: Was wirklich abgesichert ist . . .	98
4	Rechte & Pflichten	105
4.1	Der Verwaltervertrag: Rechte, Pflichten und Erwartungen	105
4.2	Haftung des Verwalters – Verantwortung, Grenzen und häufige Fehlvorstellungen	111
4.3	Säumige Hausgeldzahler: Mahnwesen, Inkasso und Klageverfahren	117
5	Neue Anforderungen/Moderne Themen	125
5.1	Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG): Warum Eigentümer immer nach der Bescheinigung fragen	125
5.2	CO ₂ -Kosten und Energiefragen: Neue Pflichten für Eigentümer und Verwalter	131
5.3	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG): Was WEGs wirklich wissen müssen	137
5.4	Die hybride Eigentümerversammlung – Fortschritt mit neuen Herausforderungen	143
6	Alltag & Praxis	157
6.1	Der Alltag eines Hausverwalters: Ein Beruf zwischen Organisation, Recht und Menschen	157
6.2	Wenn Eigentümer sich streiten – Dynamik, Ursachen und Auswirkungen auf die Verwaltung	165
6.3	Eigentümerversammlungen, die eskalieren – wenn Struktur auf Emotion trifft	172
6.4	Mieter versus Eigentümer – zwei Perspektiven, ein Gebäude	178
6.5	Wenn Verwaltungen aufgeben – Ursachen, Folgen und was dahinter wirklich steckt	184
7	Die größten Missverständnisse	191
7.1	„Der Verwalter muss das sofort erledigen!“ – Erwartung und Realität von Reaktionszeiten	191
7.2	„Warum dauert das alles so lange?“ – Zeit, Abläufe und Entscheidungsprozesse in der WEG	197

7.3	„Der Verwalter verdient doch genug!“ – Kosten, Vergütung und wirtschaftliche Realität der Verwaltung	204
7.4	„Das ist doch seine Aufgabe!“ – Zuständigkeiten und Grenzen der Verwaltung	210
7.5	Typische Missverständnisse über Hausverwalter	216
8	Zusammenarbeit & Lösungen	223
8.1	Der Verwaltungsbeirat: Bindeglied zwischen Eigentümern und Verwaltung	223
8.2	Kommunikation zwischen Eigentümern und Verwaltung: Erwartungen und Realität	229
8.3	Wie man Konflikte vermeidet – Struktur statt Eskalation .	235
8.4	Der ideale Eigentümer – warum gute Verwaltung bei den Eigentümern beginnt	241
8.5	Der ideale Verwalter – zwischen Fachwissen, Organisation und Erwartungsmanagement	247
9	Sonderthemen	255
9.1	Warum Hausverwalter oft unterschätzt werden	255
9.2	Der Verwalterwechsel: Wenn eine Eigentümergemeinschaft eine neue Verwaltung sucht	261
9.3	Konflikte in Eigentümergemeinschaften: Wenn Nachbarn zu Gegnern werden	267
10	Abschluss	275
10.1	Die Zukunft der Immobilienverwaltung	275
10.2	Warum gute Verwalter zu wenig Wertschätzung bekommen – und warum sich das ändern muss	281
10.3	Fazit: Dein Verwalter – das unbekannte Wesen	287
	Vorwort	293

Vorwort

Wenn man Wohnungseigentümer oder Mieter fragt, was ein Hausverwalter eigentlich macht, bekommt man erstaunlich oft ähnliche Antworten:

- ▶ „Der kümmert sich um alles.“
- ▶ „Der organisiert halt die Abrechnung.“
- ▶ „Wenn etwas kaputt ist, rufe ich dort an.“

Und wenn etwas nicht funktioniert, kommt fast immer derselbe Satz:

„Was macht der Verwalter eigentlich den ganzen Tag?“

Dieses Buch ist aus genau dieser Frage entstanden.

Nicht aus Theorie, nicht aus juristischen Kommentaren und auch nicht aus der Sicht eines Außenstehenden – sondern aus der Praxis. Aus vielen Jahren Tätigkeit als Hausverwalter und aus der heutigen Arbeit als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung.

Ich habe unzählige Eigentümerversammlungen erlebt, Konflikte begleitet, Abrechnungen geprüft, Verwalterwechsel bewertet und gesehen, wie unterschiedlich Eigentümergeinschaften funktionieren können. Dabei ist mir eines immer wieder aufgefallen:

Der Hausverwalter ist für viele ein fester Bestandteil – aber gleichzeitig ein weitgehend unbekanntes Wesen.

Seine Arbeit findet größtenteils im Hintergrund statt. Sie ist komplex, vielschichtig und oft nicht unmittelbar sichtbar. Gleichzeitig ist sie für das Funktionieren einer Eigentümergeinschaft entscheidend.

Genau hier entsteht ein Spannungsfeld.

Auf der einen Seite stehen Erwartungen: schnell, zuverlässig, jederzeit erreichbar, lösungsorientiert. Auf der anderen Seite steht die Realität: rechtliche Vorgaben, Abstimmungsprozesse, unterschiedliche Interessen, begrenzte Einflussmöglichkeiten.

Zwischen diesen beiden Welten entstehen Missverständnisse. Und aus Missverständnissen entstehen Konflikte.

Dieses Buch soll genau hier ansetzen.

Es richtet sich an Wohnungseigentümer, die verstehen wollen, wie ihre Gemeinschaft tatsächlich funktioniert. Es richtet sich an Mieter, die nachvollziehen möchten, warum bestimmte Dinge so geregelt sind, wie sie sind. Und es richtet sich auch an alle, die mit Hausverwaltungen zu tun haben – beruflich oder privat.

Dabei geht es nicht darum, die Verwaltung zu „verteidigen“. Ebenso wenig geht es darum, Kritik auszublenden. Im Gegenteil: Viele Probleme, die in Eigentümergeinschaften entstehen, sind real – und müssen benannt werden. Aber sie lassen sich nur verstehen, wenn man die Zusammenhänge kennt.

Dieses Buch erklärt, wie eine Eigentümergeinschaft aufgebaut ist, wie Entscheidungen entstehen, warum Prozesse Zeit benötigen und wo die Grenzen der Verwaltung liegen. Es zeigt typische Missverständnisse auf und ordnet sie ein. Und es macht sichtbar, was sonst oft im Verborgenen bleibt.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Praxis.

Die dargestellten Beispiele stammen aus realen Situationen – anonymisiert, aber inhaltlich authentisch. Sie zeigen, wie schnell aus kleinen Themen große Probleme werden können und wie entscheidend Struktur, Kommunikation und Verständnis für das Funktionieren einer Gemeinschaft sind.

Am Ende geht es um mehr als nur Verwaltung.

Es geht um das Zusammenleben von Menschen, die gemeinsam Eigentum haben, aber unterschiedliche Interessen verfolgen. Es geht um Entscheidungen, die gemeinsam getroffen werden müssen. Und es geht um die Frage, wie dieses System dauerhaft funktionieren kann.

Sollte dieses Buch dazu beitragen, die Perspektiven zu erweitern, Missverständnisse zu reduzieren und die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Verwaltung zu verbessern, dann hat es seinen Zweck erfüllt.

Denn eines wird schnell klar: Der Hausverwalter ist kein unbekanntes Wesen – man muss ihn nur verstehen.

Kapitel 1

Das System verstehen

1.1 Dein Verwalter: ein unbekanntes Wesen

Wer zum ersten Mal eine Eigentumswohnung kauft, denkt in der Regel zunächst an ganz praktische Dinge. Man stellt sich vor, wie man die Wohnung einrichten wird, ob der Balkon groß genug ist, wie hell die Räume sind und ob die Lage des Gebäudes zum eigenen Alltag passt. In diesem Moment steht fast immer die Wohnung selbst im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit. Sie ist das, was man sieht, was man betritt und was man später täglich nutzt.

Doch rechtlich betrachtet kauft man mit einer Eigentumswohnung nicht nur eine Wohnung. Man wird gleichzeitig Teil einer Gemeinschaft.

Diese Gemeinschaft besteht aus allen Menschen, die ebenfalls eine Wohnung in diesem Gebäude besitzen. Gemeinsam bilden sie die sogenannte Wohnungseigentümergeinschaft. Genau dieses Konstrukt unterscheidet eine Eigentumswohnung grundlegend von einem Einfamilienhaus. In einem Einfamilienhaus gehört das Gebäude einer einzigen Person oder vielleicht einer Familie. Entscheidungen über das Gebäude können dort schnell und ohne Abstimmung getroffen werden. Muss das Dach repariert werden, entscheidet der Eigentümer(oder die eigenen, finanziellen Möglichkeiten). Ebenso bei der Heizung.

In einem Haus mit Eigentumswohnungen funktioniert das anders. Hier gehört das Gebäude vielen Menschen gleichzeitig. Jeder besitzt seine



eigene Wohnung, doch viele Teile des Gebäudes gehören allen gemeinsam. Diese Teile sind für die Stabilität, die Nutzung oder die Versorgung des gesamten Gebäudes notwendig. Man spricht deshalb vom sogenannten Gemeinschaftseigentum.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören beispielsweise das Dach, die Außenwände, die tragenden Bauteile, das Treppenhaus, die Heizungsanlage, zentrale Leitungen, Aufzüge oder Außenanlagen. All diese Dinge können nicht einzelnen Wohnungen zugeordnet werden. Sie dienen allen Eigentümern gleichzeitig.

Daneben gibt es das sogenannte Sondereigentum.

Das Sondereigentum umfasst in der Regel die Räume innerhalb der Wohnung selbst. Hier kann der Eigentümer vieles nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten. Er kann renovieren, Möbel austauschen oder die Räume anders nutzen, solange keine Rechte anderer Eigentümer beeinträchtigt werden.

Diese Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist einer der wichtigsten Grundpfeiler des Wohnungseigentumsrechts. Sie erklärt auch, warum eine Eigentümergemeinschaft organisatorisch ganz anders funktioniert als ein einzelnes Haus.

Sobald Gemeinschaftseigentum betroffen ist, kann ein einzelner Eigentümer nicht mehr allein entscheiden. Wenn beispielsweise das Dach repariert werden muss, betrifft diese Maßnahme alle Eigentümer. Das Dach schützt das gesamte Gebäude. Wenn die Heizungsanlage erneuert werden muss, profitieren ebenfalls alle Wohnungen von dieser Maßnahme. Daher müssen solche Entscheidungen gemeinsam getroffen werden.

Genau an dieser Stelle entsteht die besondere Dynamik einer Eigentümergemeinschaft. Denn dort treffen unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Interessen und unterschiedlichen Möglichkeiten aufeinander.

Ein Eigentümer möchte vielleicht möglichst schnell handeln, weil er Schäden am Gebäude vermeiden möchte. Ein anderer Eigentümer sorgt sich vor allem um die Kosten und möchte Maßnahmen möglichst lange hinauszögern. Ein dritter sieht in einer Sanierung eine langfristige Investition in den Wert der Immobilie. Jede einzelne dieser Perspektiven ist für sich nachvollziehbar.

Doch das führt dazu, dass Entscheidungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft oft intensiver diskutiert werden als bei einem Einfamilienhaus. Damit solche Diskussionen nicht im Chaos enden, hat das Wohnungseigentumsrecht klare Regeln geschaffen.

Die wichtigste Plattform für solche Entscheidungen ist die Eigentümerversammlung. Bei dieser Versammlung kommen die Eigentümer zusammen, um über wichtige Fragen rund um das Gebäude zu sprechen und zu entscheiden. Hier werden Beschlüsse gefasst, die für die gesamte Gemeinschaft verbindlich sind.

Diese Beschlüsse können ganz unterschiedliche Themen betreffen. Es kann um Reparaturen gehen, um größere Sanierungen, um organisatorische Fragen oder um wirtschaftliche Entscheidungen. Die Eigentümerversammlung ist damit das zentrale Entscheidungsorgan der Gemeinschaft.

Damit Entscheidungen überhaupt möglich sind, gilt in der Regel das Mehrheitsprinzip. Das bedeutet: Wenn eine Mehrheit der Eigentümer einer Maßnahme zustimmt, wird sie umgesetzt. Selbst wenn einzelne Eigentümer anderer Meinung sind. Dieses Prinzip ist notwendig, damit eine Eigentümergemeinschaft handlungsfähig bleibt.

Stellen wir uns vor, jede Entscheidung müsste einstimmig getroffen werden. In vielen Gebäuden würde das dazu führen, dass notwendige Maßnahmen über Jahre hinweg blockiert werden könnten.

Das Mehrheitsprinzip sorgt deshalb dafür, dass Entscheidungen getroffen werden können.

Gleichzeitig bedeutet es aber auch, dass Eigentümer manchmal Entscheidungen akzeptieren müssen, die sie persönlich vielleicht anders getroffen hätten. Gerade deshalb spielt Kommunikation innerhalb einer Eigentümergemeinschaft eine wichtige Rolle.

Eigentümer müssen verstehen können, warum eine Maßnahme vorgeschlagen wird, welche Kosten entstehen und welche Folgen es hätte, wenn nichts unternommen wird.

Hier kommt die Verwaltung ins Spiel. Der Hausverwalter ist nicht der Eigentümer des Gebäudes. Er ist auch nicht derjenige, der allein über Maßnahmen entscheidet.

Seine Aufgabe besteht vielmehr darin, die organisatorischen Abläufe innerhalb der Gemeinschaft zu strukturieren. Man könnte sagen, der Verwalter ist das organisatorische Zentrum der Eigentümergemeinschaft.

Hier laufen Informationen zusammen. Hier werden Vorgänge dokumentiert. Hier werden Angebote eingeholt und Rechnungen geprüft. Hier werden Beschlüsse vorbereitet und später umgesetzt. Viele Eigentümer nehmen diese Arbeit nur teilweise wahr.

Sie sehen vielleicht die Einladung zur Eigentümerversammlung oder die Jahresabrechnung. Was sie jedoch selten sehen, ist die umfangreiche Vorbereitung im Hintergrund.

Bevor eine Maßnahme beschlossen werden kann, müssen oft mehrere Angebote eingeholt werden. Technische Fragen müssen geklärt werden. Kosten müssen eingeschätzt werden.

Erst dann kann ein Beschlussvorschlag vorbereitet werden. Die Verwaltung sorgt dafür, dass diese Informationen vorliegen. Damit wird es den Eigentümern möglich, fundierte Entscheidungen zu treffen.

Ein weiterer wichtiger Bereich innerhalb einer Eigentümergemeinschaft ist die finanzielle Organisation. Alle Eigentümer zahlen regelmäßig Hausgeld. Diese Zahlungen dienen dazu, die laufenden Kosten des Gebäudes zu decken.

Dazu gehören zum Beispiel Versicherungen, Wartungen, Dienstleistungen oder kleinere Reparaturen. Ein Teil des Geldes wird außerdem als Rücklage angespart. Diese Rücklage ist besonders wichtig, denn Gebäude altern.

Früher oder später müssen größere Maßnahmen durchgeführt werden. Das Dach muss vielleicht saniert werden. Die Heizungsanlage wird irgendwann ersetzt. Die Fassade muss überarbeitet werden.

Solche Maßnahmen können erhebliche Kosten verursachen. Wenn keine Rücklagen vorhanden sind, müssten diese Kosten plötzlich von den Eigentümern bezahlt werden. Deshalb gehört es zu den wichtigsten Aufgaben einer Eigentümergemeinschaft, langfristig für solche Situationen vorzusorgen. Die Verwaltung unterstützt die Gemeinschaft dabei, diese finanzielle Planung zu organisieren.

Sie führt die Buchhaltung der Gemeinschaft, erstellt Abrechnungen und sorgt dafür, dass die Eigentümer einen Überblick über die wirtschaftliche Situation des Gebäudes behalten. Doch trotz aller rechtlichen Regeln und organisatorischen Abläufe bleibt eine Eigentümergemeinschaft immer auch eine Gemeinschaft von Menschen.

Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen, unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und unterschiedlichen Erwartungen an ihre Immobilie.

Einige Eigentümer wohnen selbst im Gebäude. Andere vermieten ihre Wohnungen. Einige leben schon seit vielen Jahren dort, andere sind erst vor kurzem eingezogen. Diese Vielfalt macht eine Eigentümergemeinschaft lebendig. Sie kann aber auch zu Diskussionen führen.

Gerade deshalb ist eine funktionierende Organisation so wichtig. Die Verwaltung hilft dabei, diese Organisation aufrechtzuerhalten. Sie sorgt dafür, dass Informationen verfügbar sind, dass Entscheidungen vorbereitet werden und dass Beschlüsse umgesetzt werden können. Ohne diese Struktur wäre es sehr schwierig, ein Gebäude mit vielen Eigentümern dauerhaft geordnet zu verwalten.

Wer einmal verstanden hat, wie dieses System funktioniert, erkennt schnell, warum eine Eigentümergemeinschaft ein besonderes Konstrukt ist. Sie ist weder ein gewöhnliches Mietshaus noch eine Ansammlung völlig unabhängiger Wohnungen. Sie ist eine Gemeinschaft, die gemeinsam Verantwortung für ein Gebäude trägt.

Und genau aus dieser gemeinsamen Verantwortung entsteht die Notwendigkeit einer strukturierten Verwaltung. Diese gemeinsame Verantwortung ist einer der Gründe, warum Entscheidungen in einer Eigentümergemeinschaft manchmal länger dauern als erwartet. Verschiedene Interessen müssen berücksichtigt werden, Informationen müssen gesammelt werden und Entscheidungen müssen gemeinsam getragen werden. Genau deshalb spielt eine klare Struktur eine entscheidende Rolle. Verwaltung bedeutet daher nicht nur Organisation von Gebäuden, sondern auch Organisation von Zusammenarbeit zwischen Menschen, die gemeinsam Eigentümer sind.

Praxisbeispiel – „Was macht der eigentlich den ganzen Tag?“
Der Blick von außen auf ein unbekanntes Wesen

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 12 Einheiten wird ein neuer Hausverwalter bestellt. Für die meisten Eigentümer ist dies kein außergewöhnliches Ereignis. Die Verwaltung wird als notwendiger Bestandteil wahrgenommen, aber nicht als etwas, mit dem man sich intensiver beschäftigt.

Ein Eigentümer bringt die allgemeine Stimmung bei der ersten Versammlung auf den Punkt: „Hauptsache, es läuft – und wenn etwas ist, kümmern Sie sich darum.“ Diese Erwartung wirkt zunächst klar und nachvollziehbar. Doch sie enthält bereits die Grundlage für spätere Missverständnisse.

In den ersten Monaten nach der Bestellung treten verschiedene Alltagssituationen auf. Eine defekte Außenbeleuchtung, eine Rückfrage zur Hausgeldabrechnung und eine kleinere Streitigkeit zwischen zwei Eigentümern. Für die Eigentümer sind dies einzelne, voneinander unabhängige Themen.

Für die Verwaltung entsteht daraus jedoch ein ganz anderes Bild. Jedes dieser Themen erfordert mehrere Schritte: Prüfung, Kommunikation, Abstimmung und gegebenenfalls die Einbindung externer Dienstleister. Was für den Einzelnen wie ein isoliertes Problem wirkt, ist in der Summe ein komplexer Arbeitsprozess.

Ein Eigentümer, der besonders aufmerksam ist, beginnt sich zu fragen, was die Verwaltung eigentlich konkret leistet. Er sieht

keine sichtbaren Aktivitäten im Haus, keine dauerhafte Präsenz und keine direkten Eingriffe in den Alltag. Für ihn entsteht der Eindruck, dass „nicht viel passiert“.

Diese Wahrnehmung ändert sich schlagartig, als es zu einem Rohrbruch im Keller kommt. Innerhalb kurzer Zeit müssen Maßnahmen organisiert, Schäden bewertet und Handwerker koordiniert werden. Die Verwaltung übernimmt die Steuerung und sorgt dafür, dass die Situation unter Kontrolle gebracht wird.

Erstmals wird sichtbar, wie viele Schritte notwendig sind, um ein Problem zu lösen. Telefonate mit Handwerkern, Abstimmungen mit Versicherungen, Information der Eigentümer und Dokumentation des Schadensverlaufs. Die Abläufe laufen parallel und müssen koordiniert werden.

Der zuvor kritische Eigentümer beobachtet diesen Prozess genauer. Er erkennt, dass viele Tätigkeiten nicht im Gebäude selbst stattfinden, sondern im Hintergrund organisiert werden. Die eigentliche Arbeit ist nicht sichtbar, aber entscheidend.

Nach Abschluss der Maßnahme äußert er sich in einem Gespräch mit anderen Eigentümern: „Ich hätte nicht gedacht, wie viel da im Hintergrund passiert.“ Diese Aussage trifft einen zentralen Punkt. Denn genau darin liegt das Problem: Die Arbeit des Verwalters ist in weiten Teilen unsichtbar. Sie besteht nicht aus sichtbaren Handlungen vor Ort, sondern aus Organisation, Koordination und Kommunikation.

Ein weiterer Aspekt wird im Alltag deutlich. Eigentümer wenden sich mit ihren individuellen Anliegen an die Verwaltung und erwarten eine direkte Lösung. Dabei wird oft übersehen, dass die Verwaltung nicht für eine einzelne Wohnung, sondern für die gesamte Gemeinschaft arbeitet.

Was für den einzelnen Eigentümer Priorität hat, ist für die Verwaltung Teil eines größeren Systems. Entscheidungen müssen abgestimmt, Interessen berücksichtigt und rechtliche Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Im Laufe der Zeit verändert sich die Wahrnehmung innerhalb der Gemeinschaft. Die Eigentümer beginnen zu verstehen, dass die

Verwaltung nicht nur „reagiert“, sondern aktiv Strukturen schafft und Abläufe organisiert.

Dieses Beispiel zeigt, warum der Hausverwalter oft als „unbekanntes Wesen“ wahrgenommen wird. Seine Arbeit ist komplex, aber nicht unmittelbar sichtbar. Sie findet im Hintergrund statt und wird erst dann wahrgenommen, wenn etwas nicht funktioniert.

Für die Eigentümer bedeutet dies, dass ihre Einschätzung der Verwaltung häufig auf einem unvollständigen Bild basiert. Einzelne Erfahrungen werden verallgemeinert, ohne die Gesamtsituation zu berücksichtigen.

Für die Verwaltung bedeutet es, dass sie in einem Spannungsfeld arbeitet: Sie soll funktionieren, ohne aufzufallen – und wird genau dann sichtbar, wenn Probleme auftreten.

Am Ende wird deutlich, dass der Begriff „unbekanntes Wesen“ keine Übertreibung ist, sondern eine treffende Beschreibung. Der Hausverwalter ist für viele ein fester Bestandteil der Gemeinschaft – und gleichzeitig jemand, dessen tatsächliche Arbeit kaum bekannt ist.

Genau hier setzt dieses Buch an: Es macht sichtbar, was sonst verborgen bleibt. Denn nur wer versteht, was ein Verwalter wirklich tut, kann ihn auch richtig einordnen.

1.2 Die Eigentümergemeinschaft: ein besonderes Konstrukt

Wer erstmals mit einer Wohnungseigentümergemeinschaft in Berührung kommt, geht häufig von einem einfachen Grundgedanken aus: Mehrere Personen besitzen gemeinsam ein Gebäude und regeln die notwendigen Angelegenheiten gemeinschaftlich. Diese Vorstellung ist nicht falsch, greift aber deutlich zu kurz. Tatsächlich handelt es sich bei der Eigentümergemeinschaft um ein rechtlich und organisatorisch eigenständiges System, das sich von klassischen Eigentums- oder Vertragsverhältnissen grundlegend unterscheidet.

Der zentrale Unterschied liegt darin, dass Wohnungseigentum immer eine Kombination aus individuellem und gemeinschaftlichem Eigentum darstellt. Jeder Eigentümer verfügt über sein Sondereigentum, also die



eigene Wohnung, und gleichzeitig über einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Dieses Gemeinschaftseigentum umfasst alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder von mehreren Eigentümern genutzt werden. Dazu gehören beispielsweise das Dach, die Fassade, tragende Wände, technische Anlagen oder gemeinschaftlich genutzte Flächen.

Diese Verbindung von individuellem und gemeinschaftlichem Eigentum führt zu einer besonderen Struktur: Kein Eigentümer kann vollständig unabhängig agieren. Entscheidungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, müssen gemeinsam getroffen werden. Gleichzeitig wirken sich diese Entscheidungen unmittelbar auf jeden einzelnen Eigentümer aus – finanziell, organisatorisch und teilweise auch persönlich. Daraus ergibt sich ein Spannungsfeld, das für das Verständnis der Verwaltung von zentraler Bedeutung ist.

Rechtlich wird die Eigentümergeinschaft durch das Wohnungseigentumsgesetz geprägt. Dieses Gesetz definiert nicht nur die grundlegenden Begriffe und Strukturen, sondern auch die Rechte und Pflichten der Eigentümer sowie die Aufgaben des Verwalters. Besonders relevant ist dabei die Erkenntnis, dass die Gemeinschaft selbst Träger von Rechten und

Pflichten ist. Sie kann Verträge abschließen, Forderungen geltend machen und Verbindlichkeiten eingehen. Damit ist sie mehr als die Summe ihrer Mitglieder.

In der Praxis führt diese Konstruktion häufig zu Missverständnissen. Viele Eigentümer betrachten ihre Wohnung als vollständig eigenständiges Objekt und übertragen dieses Verständnis auch auf das Gebäude insgesamt. Dabei wird übersehen, dass jede Maßnahme am Gemeinschaftseigentum eine gemeinschaftliche Entscheidung erfordert. Selbst scheinbar einfache Fragen können komplex werden, wenn unterschiedliche Interessen aufeinandertreffen.

Ein typisches Beispiel ist die Instandhaltung des Gebäudes. Während einige Eigentümer ein Interesse an einer umfassenden und langfristig ausgerichteten Instandhaltung haben, möchten andere die laufenden Kosten möglichst gering halten. Beide Positionen sind nachvollziehbar, führen jedoch zu unterschiedlichen Bewertungskriterien. Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen durchgeführt werden, erfolgt nicht nach objektiven Maßstäben allein, sondern im Rahmen eines Mehrheitsprinzips. Dieses Prinzip ist ein wesentliches Element der Eigentümergemeinschaft, bringt aber auch Konfliktpotenzial mit sich.

Die Beschlussfassung ist das zentrale Instrument der gemeinschaftlichen Willensbildung. In der Eigentümerversammlung werden Entscheidungen getroffen, die für alle Eigentümer verbindlich sind. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein einzelner Eigentümer einer Maßnahme zustimmt. Maßgeblich ist das Abstimmungsergebnis. Diese Struktur unterscheidet sich deutlich von individuellen Entscheidungsprozessen und erfordert ein Umdenken bei vielen Eigentümern.

Besonders herausfordernd wird diese Situation, wenn Entscheidungen finanzielle Auswirkungen haben. Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden in der Regel aus gemeinschaftlichen Mitteln finanziert. Das bedeutet, dass jeder Eigentümer entsprechend seines Miteigentumsanteils an den Kosten beteiligt ist. Auch hier entsteht häufig ein Spannungsfeld zwischen individuellen Interessen und gemeinschaftlicher Verantwortung. Während ein Eigentümer die Notwendigkeit einer Maßnahme erkennt, kann ein anderer diese als unnötige Belastung empfinden.

Ein weiterer Aspekt, der die Eigentümergemeinschaft zu einem besonderen Konstrukt macht, ist die langfristige Bindung der Beteiligten. Anders