ANLEITUNG

Checkliste: Hausverwaltung wechseln

Alle acht Schritte zum Abhaken. Ausführliche Erläuterungen finden Sie unter hausverwaltung-wechsel.de/hausverwaltung-wechseln.

1 Probleme mit der aktuellen Verwaltung analysieren

Halten Sie fest, was konkret nicht funktioniert – mit Datum und Beispiel.

- [ ] Vorfälle mit Datum dokumentieren
- [ ] Betroffene Bereiche benennen: Kommunikation, Abrechnung, Technik, Kosten
- [ ] Bei einer WEG: Eindrücke der Miteigentümer und des Beirats einholen

2 Benötigte Leistungen festlegen

Beschreiben Sie, was die neue Verwaltung leisten soll – und was anders werden muss.

- [ ] Objektart, Anzahl der Einheiten, Baujahr, Besonderheiten
- [ ] Gewünschte Verwaltungsart: WEG, Miet- oder Sondereigentumsverwaltung
- [ ] Zusatzleistungen: Hausmeister, Reinigung, Sanierungsbegleitung
- [ ] Anforderungen an Erreichbarkeit, Berichte und digitale Zugänge

3 Mehrere Angebote einholen

Fragen Sie mindestens drei geeignete Verwaltungen mit derselben Beschreibung an.

- [ ] Gleiche Leistungsbeschreibung an alle Anbieter
- [ ] Kapazität und regionale Betreuung erfragen
- [ ] Vorstellungsgespräch oder Besichtigung vereinbaren

In einer WEG sollten Vergleichsangebote vor der Beschlussfassung vorliegen – fehlen sie, kann der Bestellungsbeschluss angreifbar sein.

4 Preise, Zusatzhonorare und Leistungsniveau vergleichen

Vergleichen Sie den Gesamtpreis eines realistischen Jahres – nicht nur die Monatspauschale.

- [ ] Grundvergütung pro Einheit und Monat
- [ ] Preise für Zusatzleistungen (z. B. außerordentliche Versammlung, Baubetreuung)
- [ ] Leistungsniveau: Begehungen, Antwortzeiten, Berichte
- [ ] Hochrechnung auf ein typisches Jahr

5 Erfahrung, Referenzen und Qualifikation prüfen

Prüfen Sie, ob die Verwaltung fachlich und organisatorisch zu Ihrer Immobilie passt.

- [ ] Erlaubnis nach § 34c GewO
- [ ] Bei WEG: Zertifizierung nach § 26a WEG
- [ ] Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
- [ ] Referenzen vergleichbarer Objekte
- [ ] Wer wird Ihr persönlicher Ansprechpartner?

6 Kündigungsfristen und rechtliche Vorgaben prüfen

Klären Sie, wann und wie der bisherige Vertrag endet – bevor Sie kündigen.

- [ ] Vertragslaufzeit und Kündigungsfrist
- [ ] Form der Kündigung (schriftlich, Zugang nachweisbar)
- [ ] Bei WEG: Tagesordnung, Ladungsfrist von drei Wochen, Beschlüsse zu Abberufung und Neubestellung
- [ ] Wunschtermin für den Übergang

Nicht vorschnell kündigen: Stehen Termin und neue Verwaltung noch nicht fest, entsteht unnötiger Zeitdruck.

7 Übergabe von Unterlagen und Konten vorbereiten

Legen Sie fest, welche Unterlagen, Daten und Konten bis wann übergeben werden.

- [ ] Teilungserklärung, Beschluss-Sammlung, Protokolle
- [ ] Abrechnungen, Wirtschaftspläne, Belege der letzten Jahre
- [ ] Verträge mit Dienstleistern und Versicherungen
- [ ] Kontoauszüge, Rücklagenstand, Hausgeld- oder Mietrückstände
- [ ] Schlüssel, Bauunterlagen, laufende Vorgänge

8 Strukturierten Übergang zur neuen Verwaltung sicherstellen

Planen Sie die ersten Wochen: Information, Bestandsaufnahme, erste Prioritäten.

- [ ] Information aller Eigentümer, Mieter und Dienstleister
- [ ] Objektbegehung und Bestandsaufnahme
- [ ] Prüfung der übernommenen Unterlagen auf Vollständigkeit
- [ ] Liste offener Vorgänge mit Prioritäten

Zeitplan

4–6 Monate vorher	Probleme dokumentieren, Leistungen festlegen, Angebote anfragen
3 Monate vorher	Angebote vergleichen, Gespräche führen, Favoriten auswählen
6–8 Wochen vorher	Einladung zur Versammlung mit Abberufung und Neubestellung (mindestens drei Wochen Ladungsfrist)
Stichtag	Übergabe von Unterlagen, Konten und Schlüsseln
Erste 4 Wochen	Information aller Beteiligten, Begehung, Prüfung der Unterlagen

Besonderheiten bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft

In einer WEG entscheidet die Eigentümerversammlung. Ein einzelner Eigentümer kann den Verwalter nicht allein austauschen, aber verlangen, dass das Thema auf die Tagesordnung kommt.

Seit der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 ist eine Abberufung jederzeit ohne wichtigen Grund möglich. Der Beschluss braucht die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Notizen

Dieser Beitrag dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Maßgeblich sind Ihr Vertrag, die Beschlüsse Ihrer Gemeinschaft und die aktuelle Rechtslage.