

WEG-Verwalter wechseln: der Ablauf in sechs Schritten

Für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), deren Verwaltung nicht mehr reagiert oder ihre Pflichten nicht erfüllt. Alle Paragraphen beziehen sich auf das Wohnungseigentumsgesetz. Für Mietshäuser mit einem Eigentümer gelten andere Regeln – dort wird der Verwaltungsvertrag nach den vereinbarten Fristen gekündigt.

Worum geht es? Die Eigentümer können die Bestellung ihres Verwalters jederzeit beenden. Beim Verwaltervertrag gibt es zwei Wege:

- **Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEG):** jederzeit möglich, ohne besonderen Grund, mit einfacher Mehrheit – auch zu einem Stichtag, z. B. zum Jahresende. Ohne wichtigen Grund endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate danach. Bis dahin kann die alte Verwaltung ihre Vergütung verlangen.
- **Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund (§ 626 BGB):** Dauerhafte Nichterreichbarkeit und liegen gebliebene Pflichten – keine Jahresabrechnung, kein Wirtschaftsplan, keine jährliche Versammlung – können einen wichtigen Grund darstellen. Dann enden Bestellung und Vertrag gemeinsam zum Stichtag.

Das Risiko ist überschaubar: Hält der wichtige Grund nicht, gilt lediglich die Sechs-Monats-Regel – teurer wird es nicht.

Ihre To-dos

1 Nachweise sammeln · sofort

- Alle unbeantworteten E-Mails, Anrufe und Schreiben mit Datum auflisten.
- Offene Pflichten notieren: letzte Jahresabrechnung, letzter Wirtschaftsplan, letzte Eigentümerversammlung, offene Schäden und Anfragen.

2 Schreiben an die Verwaltung · innerhalb von ein bis zwei Wochen

- Unterschrieben von mehr als einem Viertel der Eigentümer, per E-Mail oder Brief – Textform genügt.
- **Inhalt 1 – Abmahnung:** Versäumnisse aufzählen, zur Erfüllung mit einer Frist von 14 Tagen auffordern, auf die andernfalls außerordentliche Kündigung hinweisen.
- **Inhalt 2 – Einberufungsverlangen (§ 24 Abs. 2 WEG):** Einberufung einer Eigentümerversammlung mit den Tagesordnungspunkten aus Schritt 4.
- Versandnachweis aufbewahren, z. B. Einschreiben oder Lesebestätigung.

3 Selbst einladen, wenn keine Reaktion kommt · nach Ablauf der Frist

- Verstreicht die Frist ohne Einladung, darf der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter die Versammlung selbst einberufen (§ 24 Abs. 3 WEG).
- Einladung in Textform an alle Eigentümer, Ladungsfrist mindestens drei Wochen.

4 Eigentümerversammlung durchführen · frühestens drei Wochen nach der Einladung

Typische Beschlussanträge:

- Abberufung der bisherigen Verwaltung mit Wirkung zum Stichtag.
- Außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund zum Stichtag, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.
- Bestellung der neuen Verwaltung und Abschluss des Verwaltervertrags.
- Bevollmächtigung des Beiratsvorsitzenden (§ 9b Abs. 2 WEG), die Kündigung zu erklären und den neuen Verwaltervertrag zu unterzeichnen.
- Aufforderung an die bisherige Verwaltung zur Herausgabe aller Unterlagen, Gelder und Kontozugänge zum Stichtag.

5 Kündigung zustellen · innerhalb weniger Tage

- Der Beiratsvorsitzende erklärt die Kündigung unverzüglich nach der Versammlung schriftlich mit Zustellnachweis (Einschreiben oder Bote) und legt das Protokoll bei.
- Nicht abwarten: Die Kündigung aus wichtigem Grund muss zeitnah erfolgen.

6 Übergabe · zum Stichtag

- Die neue Verwaltung fordert Unterlagen, Konten und Gelder bei der Vorverwaltung an, informiert Versicherungen, Versorger und Dienstleister und verschafft sich bei einer Begehung einen Überblick über das Gebäude.

Zeitplan-Tipp: Wer zum 1. Januar wechseln möchte, sollte spätestens im Oktober mit Schritt 2 beginnen. Ein Wechsel zum Jahreswechsel ist für die Buchhaltung am saubersten.

Was Sie bei der IVS schriftlich bekommen

Kein doppeltes Verwalterhonorar. Verlangt Ihre bisherige Verwaltung nach der Abberufung noch Vergütung für einen Zeitraum, in dem wir bereits verwalten, berechnen wir für genau diesen Zeitraum nichts. Die Gemeinschaft zahlt in keinem Fall doppelt.

Jahresabrechnung bis 30. April – garantiert. Liegen uns die Unterlagen bis Ende Februar vor, bekommen Sie die Jahresabrechnung bis zum 30. April. Schaffen wir das aus eigenem Verschulden nicht, berechnen wir ab diesem Tag kein Verwalterhonorar, bis sie vorliegt.

Wir bereiten das für Sie vor: das Schreiben an die Verwaltung, die Einladung mit Tagesordnung und die Beschlussanträge. Auf Wunsch stellt sich unser Geschäftsführer den Eigentümern in der Versammlung persönlich vor. Die Erstberatung ist kostenlos.

Yasar Sentürk · Zertifizierter Verwalter (IHK) · Tel. 06151 7347-5988 · info@ivs-verwaltung.de
IVS Immobilienverwaltung Südhessen GmbH · Bad Nauheimer Str. 4 · 64289 Darmstadt · ivs-verwaltung.de

Dieser Leitfaden gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechtsberatung. Ficht die bisherige Verwaltung die Kündigung an, empfehlen wir die Einbindung eines Fachanwalts für WEG-Recht.