wohn wert IQ

Verwalterwechsel in der WEG

Abberufung und Neubestellung der Verwaltung – rechtssicher und entspannt

Allgemeiner Überblick – ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Das Wichtigste auf einen Blick

Jederzeit

kann die Verwaltung abberufen werden – ein wichtiger Grund ist seit der WEG-Reform 2020 nicht mehr nötig.

§ 26 Abs. 3 WEG

Mehrheit

der abgegebenen Stimmen genügt – für die Abberufung ebenso wie für die Neubestellung.

§ 25 Abs. 1 WEG

6 Monate

nach der Abberufung endet der alte Verwaltervertrag spätestens.

§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG

Abberufung: jederzeit und ohne Begründung

- Die Eigentümer können die Verwaltung jederzeit abberufen – auch während eines laufenden Vertrags.
- Ein wichtiger Grund muss weder vorliegen noch genannt werden.
- Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen in der Eigentümerversammlung.
- Die Abberufung kann sofort oder zu einem festen Datum wirken – am besten nahtlos zum Beginn der neuen Verwaltung.

GUT ZU WISSEN

Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

Bis dahin kann die bisherige Verwaltung ihre Vergütung grundsätzlich weiter verlangen – ersparte Aufwendungen werden in der Regel angerechnet.

Neubestellung: das sollten Sie wissen

1

Beschluss

Die neue Verwaltung wird mit einfacher Mehrheit bestellt (§ 26 Abs. 1 WEG).

2

Laufzeit

Höchstens fünf Jahre, bei der ersten Bestellung nach Gründung der WEG höchstens drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG).

3

Verwaltervertrag

Die Versammlung ermächtigt z. B. den Beiratsvorsitz, den Vertrag auf Grundlage des Angebots zu unterschreiben.

4

Zertifizierung

Eigentümer können seit 1.12.2023 eine zertifizierte Verwaltung verlangen (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG).

ABLAUF

Der Wechsel in sechs Schritten

1 Angebote einholen

Mehrere Verwaltungen anfragen und Leistungen vergleichen.

2 Versammlung einberufen

Abberufung und Neubestellung klar auf die Tagesordnung setzen.

3 Abberufung beschließen

Bisherige Verwaltung zu einem festen Datum abberufen.

4 Neue Verwaltung bestellen

Bestellung und Vertrag beschließen.

5 Altverwaltung informieren

Beschluss mitteilen und Übergabetermin vereinbaren.

6 Übergabe

Unterlagen, Konten und Schlüssel vollständig übernehmen.

Tipp: Den Wechsel am besten zum Monats- oder Quartalsanfang legen – so lassen sich Hausgeld und Konten sauber übergeben.

Die Eigentümerversammlung

3 Wochen

Mindestfrist für die Einladung zur Eigentümerversammlung (§ 24 Abs. 4 WEG)

Wer lädt ein?

In der Regel die bisherige Verwaltung. Weigert sie sich, lädt der Beiratsvorsitz oder ein dazu ermächtigter Eigentümer ein (§ 24 Abs. 3 WEG).

Wer kann es verlangen?

Mehr als ein Viertel der Eigentümer kann die Einberufung verlangen (§ 24 Abs. 2 WEG).

Wann ist sie beschlussfähig?

Immer – unabhängig davon, wie viele Eigentümer teilnehmen.

Was gehört auf die Einladung?

Abberufung und Neubestellung als eigene Tagesordnungspunkte, möglichst mit Angeboten als Anlage.

FORMULIERUNGSHILFE

Beschlussvorschläge als Muster

TOP 1 · ABBERUFUNG

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beruft die [bisherige Verwaltung] mit Wirkung zum [Datum] als Verwalterin ab.“

TOP 2 · NEUBESTELLUNG

„Die WohnWert IQ GmbH, Mathildenstr. 15A, 45130 Essen, wird mit Wirkung ab [Datum] für zwei Jahre zur Verwalterin bestellt. [Name] wird ermächtigt, den Verwaltervertrag gemäß Angebot vom [Datum] zu unterzeichnen.“

Angaben in eckigen Klammern bitte ergänzen. Die Formulierungen sind ein Vorschlag und an die Gemeinschaft anzupassen.

Checkliste für die Übergabe

- [ ] Beschluss-Sammlung und Protokolle
- [ ] Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Pläne
- [ ] Verträge: Versicherungen, Hausmeister, Wartung, Energie
- [ ] Bankkonten der GdWE und Erhaltungsrücklage
- [ ] Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen
- [ ] Eigentümerliste und offene Hausgeldforderungen
- [ ] Schlüssel, Codes und Zugänge
- [ ] Laufende Verfahren, Mängel und Aufträge

Die bisherige Verwaltung muss Unterlagen und Gelder der Gemeinschaft herausgeben – notfalls gerichtlich durchsetzbar.

AUS DER PRAXIS

Typische Stolpersteine – und wie Sie sie vermeiden

Ungenaue Tagesordnung

Folge: Beschlüsse werden anfechtbar.

Lösung: Beide Punkte klar und getrennt ankündigen.

Lücke zwischen den Verwaltungen

Folge: Niemand ist für Zahlungen und Notfälle zuständig.

Lösung: Ende der alten und Beginn der neuen Verwaltung auf denselben Tag legen.

Konto auf den Namen der Verwaltung

Folge: Gelder hängen bei der Altverwaltung fest.

Lösung: Eigenes Konto der GdWE eröffnen und Guthaben übertragen lassen.

Unterlagen kommen nicht

Folge: Die neue Verwaltung kann nicht abrechnen.

Lösung: Frist setzen und Herausgabe notfalls einklagen.

Wechseln mit WohnWert IQ

Herzlich, modern und aus Essen.

Wir begleiten Ihre Gemeinschaft vom ersten Angebot bis zur vollständigen Übergabe.

- **Angebot und Vertragsentwurf**
  transparent und vorab zum Prüfen
- **Beschlussvorlagen**
  fertig formuliert für Ihre Versammlung
- **Übergabe**
  wir stimmen alles direkt mit der Altverwaltung ab
- **Digitale Verwaltung**
  moderne Software, kurze Wege, schnelle Antworten
- **Faire Laufzeit**
  Verwalterverträge über zwei Jahre · Mitglied im VDIV

Wir freuen uns auf Ihre Gemeinschaft

WohnWert IQ GmbH

Mathildenstr. 15A · 45130 Essen

hallo@wohnwertiq.de · 0152 591 583 28

wohnwertiq.de

Allgemeiner Überblick – ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.