



Checkliste: Verwalterwechsel in 5 Schritten

Planen Sie einen Verwalterwechsel in Dortmund?

Diese kostenlose Checkliste zeigt Ihnen Schritt für Schritt, wie Sie den Wechsel sicher und reibungslos gestalten – ohne Stress, ohne Fallstricke.

Warum überhaupt wechseln?

Viele Eigentümergemeinschaften kennen das Problem: Der Verwalter ist schlecht erreichbar, Instandhaltungen werden verschleppt, Handwerker arbeiten unsauber und niemand kontrolliert sie, Abrechnungen sind intransparent. Wenn zwei oder mehr dieser Punkte auf Ihre WEG zutreffen, ist es Zeit zu handeln.

Die gute Nachricht: Seit der WEG-Reform 2020 können Sie Ihren Verwalter jederzeit per Mehrheitsbeschluss abwählen – ohne wichtigen Grund. Die Hürden sind gefallen.

Schritt 1: Früh planen & Vertrag prüfen

Zeitraumen: 6–9 Monate vor gewünschtem Wechseltermin

Was Sie jetzt tun sollten:

- **Verwaltervertrag genau prüfen**
 - Welche Kündigungsfrist gilt? (Meist 3–6 Monate)
 - Wann läuft der Vertrag aus?
 - Gibt es automatische Verlängerungsklauseln?



K&E Hausverwaltung

- **Wechseltermin klug wählen**

Idealerweise: Vertragsende abwarten, um doppelte Kosten zu vermeiden.

Bei Abberufung vor Vertragsende: Vertrag läuft noch bis zu 6 Monate weiter – das bedeutet eventuell parallele Verwaltungskosten.

- **Eigentümergeinschaft informieren**

Sprechen Sie frühzeitig mit anderen Eigentümern über die Gründe für den Wechsel. Je mehr Rückhalt Sie haben, desto reibungsloser läuft der Prozess.

Typische Stolpersteine:

⚠ **Zu spät anfangen:** Wenn Sie erst 2 Monate vor Vertragsende beginnen, wird es hektisch und Sie treffen womöglich übereilte Entscheidungen.

Schritt 2: Neue Verwaltung sorgfältig auswählen

Zeitraumen: 4–6 Monate vor Wechsel

Was Sie jetzt tun sollten:

- **Mindestens 3 Angebote einholen**

Vergleichen Sie nicht nur den Preis, sondern vor allem die Leistungen.

- **Die richtigen Fragen stellen:**

- Wie oft sind Sie vor Ort?
- Wer ist mein fester Ansprechpartner?
- Wie sind Ihre Erreichbarkeitszeiten?
- Haben Sie Erfahrung mit WEGs unserer Größe?



K&E Hausverwaltung

- Wie transparent sind Ihre Abrechnungen?
- Arbeiten Sie mit einem lokalen Handwerkernetzwerk?
- **Referenzen prüfen**
Fragen Sie nach Referenzen von ähnlich großen WEGs. Ein persönliches Gespräch gibt Ihnen ein Gefühl für Professionalität und Verlässlichkeit.
- **Auf Ihr Bauchgefühl hören**
Wirkt die Verwaltung engagiert und transparent? Oder fühlt es sich an wie „Dienst nach Vorschrift“?

Wichtige Warnung:

⚠ **Der billigste Anbieter ist selten der beste.** Ein Fehlgriff bei der Verwalterauswahl bedeutet, dass Sie in 1–2 Jahren wieder vor demselben Problem stehen. Qualität geht vor Preis.

Schritt 3: Eigentümerversammlung vorbereiten & Beschluss fassen

Zeitraumen: 3–4 Monate vor Wechsel

Was Sie jetzt tun sollten:

- **Wechsel auf Tagesordnung setzen**
Die Punkte „Abberufung alte Verwaltung“ und „Bestellung neue Verwaltung“ müssen offiziell eingeladen werden.
- **Angebote im Vorfeld verteilen**
Alle Eigentümer sollten die Angebote der Kandidaten vorab einsehen können.



- **Empfehlung aussprechen**

Der Verwaltungsbeirat oder die Initiativgruppe sollte eine klare Empfehlung geben, welche Verwaltung den besten Eindruck gemacht hat.

- **Versammlung durchführen**

1. Zunächst: Abberufung des alten Verwalters per Mehrheitsbeschluss
2. Dann: Bestellung des neuen Verwalters per Mehrheitsbeschluss
3. Beschlüsse korrekt protokollieren lassen

Rechtliche Grundlage:

- ✓ Seit 2020 reicht ein **einfacher Mehrheitsbeschluss** – mehr als die Hälfte der anwesenden Stimmen.
- ✓ Kein „wichtiger Grund“ mehr nötig.

Schritt 4: Saubere Übergabe organisieren

Zeitraumen: 1–2 Monate vor Wechsel

Was Sie jetzt tun sollten:

- **Vertrag mit neuer Verwaltung unterzeichnen**
 Klären Sie das genaue Startdatum.
- **Übergabetermin mit alter Verwaltung vereinbaren**
 Ihre neue Verwaltung wird diesen Termin in der Regel selbst koordinieren.
- **Checkliste aller benötigten Unterlagen erstellen:**



K&E Hausverwaltung

- Teilungserklärung & Grundbuchauszüge
 - Jahresabrechnungen der letzten 3 Jahre
 - Aktuelle Wirtschaftspläne
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen
 - Beschlussammlung
 - Alle laufenden Verträge (Versicherungen, Hausmeister, Gartenpflege, Heizung, Müll etc.)
 - Bankkontoauszüge & Rücklagenübersicht
 - Schlüssel & Zugangscodes
- **Herausgabepflicht durchsetzen**
Die alte Verwaltung ist **gesetzlich verpflichtet**, alle Unterlagen vollständig und zügig herauszugeben. Bei Verzögerungen: rechtliche Schritte androhen.
 - **Dienstleister & Mieter informieren**
Müllabfuhr, Gasanbieter, Hausmeister, Mieter – alle müssen wissen, dass es einen Wechsel gab und wer ab wann zuständig ist.
 - **Bankkonten umstellen**
Die neue Verwaltung richtet ein neues WEG-Konto ein. Vorhandene Guthaben müssen vom alten Verwalter übertragen werden.

Typische Probleme:

⚠ **Verschleppte Übergabe:** Manche alte Verwalter reagieren „verschnupft“ und verzögern die Herausgabe. Bleiben Sie hartnäckig und setzen Sie klare Fristen.



Schritt 5: Einarbeitungszeit geben & durchatmen

Zeitraahmen: Die ersten 6–12 Monate nach Wechsel

Was Sie jetzt tun sollten:

- **Realistische Erwartungen setzen**

Auch die beste neue Verwaltung braucht Zeit, um sich einzuarbeiten. Rechnen Sie mit einer Eingewöhnungsphase von 6–12 Monaten, bis alle Abläufe perfekt sitzen.

- **Offene Kommunikation pflegen**

Geben Sie Feedback – positiv wie konstruktiv. Eine gute Verwaltung ist dankbar für Rückmeldungen und wird sich kontinuierlich verbessern.

- **Erste Erfolge anerkennen**

Bessere Erreichbarkeit? Klarere Abrechnungen? Proaktive Instandhaltung? Freuen Sie sich über die positiven Veränderungen.

Wichtig zu wissen:

✅ Die meisten Eigentümer berichten im Nachhinein: „Der Wechsel war leichter als gedacht – wir hätten es früher tun sollen.“

Zusammenfassung: Ihr Fahrplan für den Verwalterwechsel

Schritt	Zeitpunkt	Kernaufgabe
1. Planen & Vertrag prüfen	6–9 Monate vorher	Kündigungsfristen checken, Eigentümer informieren



K&E Hausverwaltung

Schritt	Zeitpunkt	Kernaufgabe
2. Neue Verwaltung wählen	4–6 Monate vorher	Angebote vergleichen, Referenzen prüfen
3. Beschluss fassen	3–4 Monate vorher	Eigentümerversammlung durchführen
4. Übergabe organisieren	1–2 Monate vorher	Unterlagen sichern, Dienstleister informieren
5. Einarbeitung begleiten	Nach Wechsel	Geduld haben, Feedback geben

Häufige Fragen zum Verwalterwechsel

Kann die alte Verwaltung den Wechsel verhindern?

Nein. Ein Mehrheitsbeschluss reicht aus, um den Verwalter abzurufen – unabhängig von Vertragslaufzeiten.

Entstehen doppelte Kosten?

Nur, wenn Sie den Verwalter vor Vertragsende abberufen. Der alte Vertrag läuft noch bis zu 6 Monate weiter. Planen Sie den Wechsel idealerweise zum Vertragsende.

Was passiert, wenn die alte Verwaltung Unterlagen nicht herausgibt?

Die alte Verwaltung ist gesetzlich zur vollständigen Herausgabe verpflichtet. Bei Verweigerung können Sie rechtliche Schritte einleiten.

Wie lange dauert die Einarbeitung?

Rechnen Sie mit 6–12 Monaten, bis alle Abläufe reibungslos funktionieren.



Ihr nächster Schritt

Sie möchten den Wechsel angehen, aber nicht allein? Wir begleiten Sie durch den gesamten Prozess – von der Kündigung des alten Vertrags über die Übergabe bis zur ersten erfolgreichen Eigentümerversammlung.

K&E Hausverwaltung Dortmund

Tucholskystraße 14, 44139 Dortmund

☎ **0231 / 95 98 6774**

✉ kontakt@ke-hausverwaltung.de

👉 **Jetzt unverbindliches Erstgespräch vereinbaren**

Wir sind persönlich, transparent und lokal verankert – genau das, was Eigentümer in Dortmund von ihrer Hausverwaltung erwarten dürfen.