PRAXISLEITFADEN FÜR VERWALTUNGSBEIRÄTE & WOHNUNGSEIGENTÜMER · REGION 38

Fahrplan für den Verwalterwechsel: In 5 Schritten zur neuen WEG-Verwaltung (ab 4 Einheiten)

Von der ersten Anfrage über die rechtssichere Tagesordnung nach WEMoG bis zum Beschluss und der geordneten Konten- & Aktenübergabe.

„Sie fragen drei Verwaltungen, zwei antworten nicht, eine sagt ab. Wir übernehmen Gemeinschaften ab vier Einheiten – und liefern Ihnen binnen einer Woche ein Angebot, mit dem Sie beschließen können."

Laut VDIV-Branchenbarometer trennen sich 57 bis 63 % der Hausverwaltungen aktiv von kleinen Gemeinschaften. Gleichzeitig gilt beim Wechsel der Kalender: Wer erst im Oktober anfängt, wechselt oft ein Jahr später. Als Beirat müssen Sie nicht allein entscheiden, sondern Ihre Miteigentümer überzeugen. Dafür bekommen Sie von uns kein Verkaufsgespräch, sondern ein beschlussfertiges Angebot inkl. Beschlussvorschlag zum Vorlesen.

Jahn Immobilien 38 GmbH · Seit 2018 · Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO · Marius Jahn (Ing. B.Eng., M.B.A., Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024)

Ab 4 EINHEITEN NEHMEN WIR AUF	**1 Woche** BIS ZUM BESCHLUSS-FÄHIGEN ANGEBOT
30. Juni JAHRESABRECHNUNG DES FOLGEJAHRES	**4 Köpfe** ERREICHBARES TEAM IN WOLFSBURG

DER 5-PHASEN-FAHRPLAN NACH AKTUELLEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (WEMOG)

So läuft der Verwalterwechsel rechtssicher und ohne Verwaltungslücke ab

Seit der WEG-Reform (§ 26 WEG) ist der Wechsel deutlich einfacher, sofern Fristen, Tagesordnung und Vergleichsangebote sauber vorbereitet sind:

PHASE & ZEITRAUM	RECHTLICHE SPIELREGEL (WEG)	KONKRETE AUFGABE FÜR BEIRAT / EIGENTÜMER	UNSER BEITRAG FÜR SIE
1 · Vorprüfung & Angebote BINNEN 1 WOCHE	Für eine ordnungsmäßige Neuwahl sollten den Eigentümern **2 bis 3 Vergleichsangebote** (Eckdaten, Laufzeit, Vergütung) vorab mit der Einladung vorliegen.	Aktuellen Verwaltervertrag auf Laufzeit & Kündigungsfrist prüfen; Teilungserklärung, letzten Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung zusammenstellen.	**Angebot in 7 Tagen** Schriftlich, transparent & direkt beschlussfähig aufbereitet.
2 · Einberufung & TOP § 24 WEG · 3 WOCHEN FRIST	Einladungsfrist zur ETV beträgt **mindestens 3 Wochen** in Textform (§ 24 Abs. 4 WEG). Verweigert die Altverwaltung die Aufnahme, greift § 24 Abs. 3 WEG.	Tagesordnungspunkte „Abberufung / Kündigung" sowie „Neubestellung & Verwaltervertrag" inkl. der Angebote rechtzeitig auf die Einladung setzen lassen.	**Muster-Vorlagen** Fertige TOP-Texte für Beiräte & 25-%-Minderheitsbegehren.
3 · Beschluss in der ETV §§ 23, 25, 26 WEG	Jede ETV ist unabhängig von der Zahl der Anwesenden beschlussfähig. Es genügt die **einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen** (§ 25 Abs. 1 WEG) — oder Allstimmigkeit per Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 WEG).	Getrennte Abstimmung über (a) Abberufung & Vertragsbeendigung, (b) Wahl von Jahn Immobilien 38 und (c) Ermächtigung des Beirats zur Vertragsunterschrift.	**Vorlese-Text** Beschlussvorschlag im Angebot enthalten; Vorstellung auf Wunsch.
4 · Abberufung & Ende § 26 ABS. 3 WEG	Der Verwalter kann **jederzeit** ohne wichtigen Grund abberufen werden; der Verwaltervertrag endet spätestens **6 Monate nach Abberufung** automatisch.	Protokoll der Versammlung erstellen, in die Beschlusssammlung eintragen lassen und Kündigungs-/Abberufungsschreiben nachweisbar zustellen.	**Fristen-Kontrolle** Abstimmung des nahtlosen Stichtags (meist 01.01. oder Monatswechsel).
5 · Konten- & Aktenübergabe 4 WOCHEN VOR START	Die ausgeschiedene Verwaltung ist gesetzlich zur unverzüglichen Herausgabe sämtlicher Verwaltungsunterlagen, Verträge und Kontovollmachten verpflichtet.	Der Eigentümer/Beirat muss der Altverwaltung nicht hinterherlaufen: Mit der Bestellung bevollmächtigen Sie uns zur kompletten Übernahme.	**Komplett-Service** „Der Wechsel lief, ohne dass wir uns kümmern mussten."

DIREKT ZUM ABSCHREIBEN FÜR IHRE EINLADUNG

Drei rechtssichere Wege, wie der Wechsel auf die Tagesordnung kommt

Anfechtungssicher vorbereitet nach §§ 23, 24, 26 WEG

Muster-TOP A: Abberufung / Ende

„TOP X: Beschlussfassung über die Abberufung der bisherigen Verwaltung zum [Datum] sowie über die Kündigung des bestehenden Verwaltervertrages zum nächstmöglichen Zeitpunkt (spätestens nach § 26 Abs. 3 S. 2 WEG)."

Muster-TOP B: Neubestellung

„TOP Y: Vorstellung der Vergleichsangebote und Beschlussfassung über die Bestellung der Jahn Immobilien 38 GmbH ab dem [Datum] bis zum [Datum] sowie Abschluss des vorgelegten Verwaltervertrages durch den Beirat."

Alternative: Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3)

Besonders bei **kleineren Gemeinschaften (4 bis 12 Einheiten)** beliebt: Wenn alle eingetragenen Eigentümer in Textform (z. B. per E-Mail/Unterschrift) zustimmen, ist der Verwalterwechsel sofort ohne Versammlung wirksam.

TEIL A · ABHAKBARE 10-PUNKTE-CHECKLISTE FÜR VORBEREITUNG, BESCHLUSS & AKTENÜBERGABE

Welche Unterlagen und Konten bei der Übergabe lückenlos übernommen werden

Die Abholung und Prüfung bei der Vorverwaltung erledigen wir.

✓	PRÜFPUNKT & ÜBERGABE-DOKUMENT	WARUM FÜR EINEN SAUBEREN START UNVERZICHTBAR?	ZUSTÄNDIGKEIT / UNSER SERVICE
☐	**1 · Aktueller Verwaltervertrag & Laufzeit** Phase 1: Vorprüfung durch Beirat / Eigentümer	Prüfung des regulären Bestellungszeitraums und etwaiger Kündigungsfristen. Dank § 26 Abs. 3 WEG endet der Vertrag spätestens 6 Monate nach Abberufung.	Beirat / Eigentümer. Kostenfreie Fristenprüfung durch uns
☐	**2 · Teilungserklärung & Gemeinschaftsordnung** inkl. Aufteilungsplan, Nachträgen & Miteigentumsanteilen (MEA)	Grundgesetz Ihrer WEG: Regelt Stimmrecht (Kopf-, Objekt- oder Wertprinzip), Kostenverteilungsschlüssel sowie Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.	Vorab für Angebot. Prüfung vor Angebotsabgabe
☐	**3 · Aktueller Wirtschaftsplan & letzte Abrechnung** inkl. Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) & Stand Erhaltungsrücklage	Zeigt laufende Hausgeldvorschüsse, bestehende Dienstleisterverträge, Kontostände und ob die letzte Jahresabrechnung bereits beschlossen wurde.	Vorab für Angebot. Basis für unser 7-Tage-Angebot
☐	**4 · Vollständige Beschlusssammlung (§ 24 Abs. 7 WEG)** Sämtliche Protokolle und Umlaufbeschlüsse seit 01.07.2007	Pflichtdokument bei der Aktenübergabe: Nur wer alle gefassten Beschlüsse zu Kostenverteilung, Baumaßnahmen und Hausordnung kennt, verwaltet rechtssicher.	Herausgabe Altverwalter. Vollständigkeitscheck durch uns
☐	**5 · WEG-Bankkonten (Giro- & Rücklagenkonto)** Offene Treuhand-/WEG-Eigenkonten auf Namen der Gemeinschaft	Umschreibung der Bankvollmachten zum Stichtag, Prüfung der SEPA-Lastschriftmandate aller Eigentümer sowie Abgleich der gebuchten Erhaltungsrücklage.	Bank & Verwaltungen. Nahtlose Konten-Umstellung
☐	**6 · Eigentümerliste & Hausgeld-Saldenliste** Aktuelle Kontaktdaten, Grundbuchstand, offene Posten / Rückstände	Sichert den pünktlichen Hausgeldeinzug ab dem ersten Monat und ermöglicht die sofortige Übernahme laufender Mahn- oder Hausgeldinkassoverfahren.	Buchhaltung. Saldenübernahme ins System
☐	**7 · Versicherungs- & Versorgerverträge** Wohngebäude-, Haftpflicht-, Strom-, Gas-/Fernwärme- & Wartungsverträge	Information aller Vertragspartner über den Verwalterwechsel, Prüfung auf Unterversicherung, offene Leitungswasserschäden sowie Zählerstände zum Stichtag.	Unser Team (4 Mitarbeitende). Komplette Ummeldung durch uns
☐	**8 · Belege für die nächste Jahresabrechnung** Originalrechnungen, Kontoauszüge & Heizkostenabrechnung (Messdienst)	Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft den im Zeitpunkt der Fälligkeit amtierenden Verwalter — wir liefern verlässlich bis zum **30. Juni**.	Übernahmeprotokoll. Pünktlich bis 30.06. des Folgejahres
☐	**9 · Bauakten, Pläne, Schlüssel & Garantien** Grundrisse, Schließplan, Generalschlüssel, Gewährleistungsfristen	Dokumentation aller übergebenen Objektschlüssel per Übergabeprotokoll sowie Sicherung laufender Handwerker-Gewährleistungen am Gemeinschaftseigentum.	Aktenabholung. Persönliche Abholung durch uns
☐	**10 · Technische Erstbegehung am Gebäude** Sichtung von Dach, Heizung, Keller, Fassade & Brandschutz vor Ort	Statt Verwaltung nur vom Schreibtisch: Wir verschaffen uns direkt zu Beginn gemeinsam mit dem Beirat einen technischen Überblick über anstehende Maßnahmen.	Marius Jahn (Ing. B.Eng.). Ingenieur-Blick inklusive

TEIL B · WAS UNS IN WOLFSBURG UND IM 30-KM-UMKREIS UNTERSCHEIDET

Vier Zusagen für Eigentümergemeinschaften ab 4 Einheiten

Nähe, Termintreue und technischer Sachverstand.

01
Aufnahme ab 4 Einheiten
Während 57–63 % der Verwaltungen (VDIV) kleine WEGs kündigen oder ablehnen, betreuen wir gezielt auch Häuser ab 4 Einheiten mit klar kalkuliertem Honorar.

02
Max. 30 km Anfahrtsradius
15 Min. nach Gifhorn, Königslutter, Weyhausen; 30 Min. nach Braunschweig, Helmstedt, Wolfenbüttel. Abendliche ETVs und Objekttermine sind für uns kein Tagesausflug.

03
Abrechnung bis 30. Juni
Verbindliche Zusage statt Vertröstung: Ihre Jahresabrechnung liegt bis zum 30. Juni des Folgejahres vor (einzige Ausnahme: der externe Messdienst liefert verspätet).

04
Ingenieur & 4-köpfiges Team
Vier Mitarbeitende sichern Urlaubs- und Krankheitsvertretung. Bei Sanierungen an Dach, Heizung oder Fassade schaut Marius Jahn als Ingenieur & Gutachter selbst aufs Bauteil.

VERWALTERWECHSEL OHNE STRESS · BESCHLUSSFERTIGES ANGEBOT IN 7 TAGEN

Fordern Sie jetzt Ihr Angebot für die nächste Versammlung an.

Senden Sie uns kurz Anschrift, Einheitenanzahl und Teilungserklärung oder rufen Sie an. Binnen einer Woche erhalten Sie unser schriftliches Angebot inklusive Ablaufplan und fertigem Beschlussvorschlag zum Vorlesen — oder die ehrliche Rückmeldung, falls unsere Kapazität nicht passt.

Tel. 05362 596 998 1
Jahn Immobilien 38 GmbH
Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
WEG-, Miet- & Sondereigentumsverwaltung (§ 34c GewO)
www.jahn-immobilien38.de