

Führung / Kommunikation

Neues Jahr, neue Hausverwaltung: Fünf Schritte, damit Wohnungseigentümern der Wechsel gelingt, das rät Dr. Werner Schrödl

Gesund ernähren, mehr Sport treiben und weniger Stress sind klassische Vorsätze für das neue Jahr. Aber wie sieht es mit dem Wechsel der Hausverwaltung aus. Die Dienstleister sind für Wohnungseigentümer der wichtigste Ansprechpartner und kümmern sich um den reibungslosen Gebäudebetrieb - von der Heizkostenabrechnung bis hin zum Winterdienst. „Damit beeinflussen sie maßgeblich die Zufriedenheit im Haus“, weiß Dr. Werner Schrödl von der G.S. Hausverwaltung. Eigentümergemeinschaften, die 2016 einen Wechsel planen, empfiehlt er in fünf Schritten vorzugehen.

„Der Hausverwaltung abzurufen und zu kündigen, ist mit Aufwand verbunden – organisatorisch und unter Umständen auch finanziell“, sagt Schrödl, der seit mehr als 25 Jahren WEGs in ganz Deutschland berät. Doch bei unüberbrückbaren Differenzen sollten Wohnungseigentümer den Schritt nicht scheuen. „Als primäre Anlaufstelle wirkt sich die Wahl des WEG-Verwalters nicht nur auf die Zufriedenheit der Bewohner aus“, betont der Geschäftsführer. „Je nachdem wie hochwertig oder nachlässig die Firma arbeitet, entwickelt sich auch der Zustand und der Wert der Immobilie.“ Der finanzielle Verlust durch Pfusch oder Unzuverlässigkeit fällt seiner Erfahrung nach deutlich mehr ins Gewicht als die Kosten, die ein Wechsel verursacht.

Pfusch oder Unzuverlässigkeit

1. Eigentümer abstimmen lassen

„Steht fest, dass die Hausverwaltung nicht länger tragbar ist, besteht der erste Schritt darin, eine Eigentümersammlung einzuberufen“, erklärt Dr. Schrödl. Damit der Wechsel gelingt, muss mehr als die Hälfte der anwesenden bzw. vertretenen Mitglieder dem Antrag auf Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags zustimmen.

2. Vertrag kündigen

Ist die einfache Mehrheit erreicht, gilt es den Vertrag mit der Hausverwaltung schriftlich zu kündigen. In der Regel ist dieser befristet. Deshalb sind Verwalterverträge nur durch Fristablauf oder beim Vorliegen wichtiger Gründe zu beenden.

Achtung Fristen

3. Gründe für Abberufung sondieren

„Um eine Hausverwaltung abzurufen zu können, müssen triftige Gründe vorliegen“, erklärt der gebürtige Oberpfälzer. Rechtens ist sie zum Beispiel dann, wenn das Unternehmen Geld veruntreut hat, Einsicht in die Abrechnung oder Verwaltungsunterlagen verwehrt oder sich weigert, die Beschlüsse der

Eigentümergeinschaft umzusetzen. Auch wenn das Vertrauensverhältnis zerstört ist oder WEG-Versammlungen zweimal hintereinander nicht durchgeführt wurden, ist eine Abberufung möglich.

4. Juristischen Rat einholen

„Der Prozess ist allerdings nicht einfach“, betont Dr. Schrödl. „Die meisten Hausverwaltungen streichen nicht kampflos die Segel.“ Wohnungseigentümern empfiehlt er deshalb, juristischen Rat einzuholen. Die Kosten für einen Fachanwalt im Miet- und WEG-Recht rentieren sich, denn in der Praxis kommt es oft zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Die Fakten sprechen sehr häufig für die Wohnungseigentümergeinschaften.

5. Neue Hausverwaltung ernennen

Zu guter Letzt muss noch eine neue Hausverwaltung ernannt werden. Dr. Schrödl rät zu Qualität statt Niedrigpreisanbieter. Damit fahre die Gemeinschaft langfristig besser und günstiger, weil die Immobilie an Wert gewinnt. Qualitätsmerkmale sind zum Beispiel die Qualifikation der Mitarbeiter, langjährige Erfahrung, zahlreiche Verwaltungsaufträge und die QM-Zertifizierung. QM-zertifizierte Verwalter beweisen aufgrund ihrer jährlichen Auditierung ihre Qualität und Fachkompetenz. Bei Billiganbietern sollten die Auftraggeber dagegen stutzig werden.

Vorsicht bei Billiganbieter

Bianka Wurstbauer

