

Checkliste: Hausverwaltung insolvent oder nicht mehr erreichbar

Sofortmaßnahmen für Wohnungseigentümergeinschaften · Stand: September 2026 · OA
Hausverwaltung, Mülheim an der Ruhr

Tag 1 – Lage feststellen und dokumentieren

- ☐ Status prüfen: insolvenzbekanntmachungen.de, Unternehmensregister, Handelsregister. Aktenzeichen, Gericht und Datum notieren.
- ☐ Verwaltungsbeirat informieren; ohne Beirat zwei bis drei Eigentümer als Ansprechpartner festlegen.
- ☐ Offene Punkte auflisten: letzte Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, unbezahlte Rechnungen, Versicherungen, Versorger, laufende Verfahren.
- ☐ Bisherige Verwaltung bzw. Insolvenzverwalter per Einschreiben zur Herausgabe von Kontenübersicht, Vollmachten, Verträgen und Saldenlisten auffordern.

Tag 2 – Geld sichern

- ☐ Kontoform klären: Läuft das Konto auf die Gemeinschaft oder auf die Verwaltung?
- ☐ Kontostand tagesaktuell dokumentieren (Beleg oder Bankbestätigung).
- ☐ Vollmacht der bisherigen Verwaltung bei der Bank schriftlich widerrufen.
- ☐ Bei Konten auf den Namen der Verwaltung: Aussonderungsrecht nach § 47 InsO schriftlich anmelden.
- ☐ Gebäudeversicherung und Versorger informieren, dass die Gemeinschaft vorübergehend Korrespondenzadresse ist.

Tag 3 – Versammlung vorbereiten

- ☐ Einladung durch Beiratvorsitz oder ermächtigten Eigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG), Ladungsfrist drei Wochen.
- ☐ Tagesordnung: Abberufung, außerordentliche Kündigung, Bestellung, Konto, Forderungsanmeldung, offene Jahresabrechnung.
- ☐ Zwei bis drei Angebote für die neue Verwaltung einholen und der Einladung beilegen.
- ☐ Anmeldefrist für Forderungen aus dem Eröffnungsbeschluss notieren.

In den Wochen danach

- ☐ Unterlagen nach § 667 BGB anfordern: Beschlussammlung, Protokolle, Abrechnungen, Belege, Verträge, Policen, Schlüssel, Zugänge.
- ☐ Verfügungsberechtigung bei der Bank umstellen, Lastschriften und Daueraufträge überleiten.
- ☐ Offene Jahresabrechnung beauftragen – zuständig ist der amtierende Verwalter (BGH, 26.09.2025 – V ZR 206/24).
- ☐ Vermietete Einheiten: Zwölfmonatsfrist für die Betriebskostenabrechnung im Blick behalten (§ 556 Abs. 3 BGB).
- ☐ Forderungen zur Insolvenztabelle anmelden (§ 174 InsO) und Schaden bei der Berufshaftpflicht der Verwaltung melden.

Häufige Fehler

- ☐ Hausgeldzahlungen eigenmächtig einstellen – das Hausgeld schuldet man der Gemeinschaft, nicht der Verwaltung.
- ☐ Vertrag nicht kündigen, sondern nur abberufen – die Vergütung läuft sonst weiter.
- ☐ Mit der außerordentlichen Kündigung zu lange warten (Orientierung: zwei Monate ab Kenntnis).
- ☐ In Vorleistung gehen, ohne Beschluss und ohne schriftliche Zusage der Erstattung.

Fragen zu Ihrem Fall?

Schildern Sie uns in zwei Sätzen, was passiert ist, wie viele Einheiten betroffen sind und ob bereits eine Versammlung angesetzt ist. Sie erhalten eine erste Einschätzung und einen Vorschlag für die nächsten Schritte – kostenlos.

OA Hausverwaltung · Omer Alic · Schützenstr. 131, 45476 Mülheim an der Ruhr
0208 7801 5120 · info@oa-hausverwaltung.de · oa-hausverwaltung.de/kontakt

Diese Checkliste ersetzt keine Rechtsberatung. Bei strittigen Konten, hohen Salden oder laufenden Verfahren sollten Sie eine auf Wohnungseigentums- und Insolvenzrecht spezialisierte Kanzlei einschalten. Ausführlicher Leitfaden: oa-hausverwaltung.de/ratgeber/hausverwaltung-insolvent/