

Hausverwaltungswechsel

in 5 Schritten einfach erklärt.

ACHTUNG!! Seit dem 1. Juli 2022 sind vereinfachte Mehrheitsbeschlüsse möglich.

Wechsel der Hausverwaltung

Sei es die langsame Bearbeitung, unfreundliche Auskünfte, mangelndes Engagement bzgl. der Liegenschaft oder der derzeitige Miteigentümer möchte diese Arbeit abgeben. Sie möchten eine neue Hausverwaltung?

Wir helfen Ihnen dabei.

Kontaktieren Sie uns für ein kostenloses Beratungsgespräch und teilen Sie uns Ihre Wünsche mit.

Die 5 Schritte zur neuen Hausverwaltung:

1. Miteigentümer kontaktieren
2. Kündigungsfristen prüfen
3. Angebotseinholung von anderen Hausverwaltungen
4. Beschlussfassung über den Verwaltungswechsel
5. Kündigung der „alten“ Hausverwaltung

SCHRITT 1: Miteigentümer kontaktieren

Um den Stein ins Rollen zu bringen, brauchen Sie Miteigentümer die in diesem Punkt Ihrer Meinung sind. Je breiter der Wunsch zum Hausverwaltungswechsel ist, desto wahrscheinlicher wird die Beschlussfassung darüber Erfolg haben.

Umso mehr Eigentümer an einem Strang ziehen, umso höher ist die Signalwirkung für die Eigentümer, die bisher zu diesem Thema noch keine Meinung haben oder vielleicht noch unschlüssig sind.

Info:

Für einen Verwaltungswechsel brauchen Sie dazu die einfache Mehrheit gerechnet nach Eigentumsanteilen laut Grundbuch. Seit 1. Juli 2022 wurde die einfache Mehrheit noch um die relative Mehrheit erweitert (siehe dazu Schritt 4). Umso größer die Liegenschaft, umso zielführender ist es, wenn man im Vorhinein die Meinungen der Miteigentümer kennt.

SCHRITT 2: Kündigungsfristen prüfen

Hierbei ist zu beachten, wann der aktuelle Verwaltungsvertrag frühestens gekündigt werden kann.

Ein befristeter Verwaltungsvertrag endet nur zum vereinbarten Termin und kann z.B. nur bei grober Pflichtverletzung vorzeitig gekündigt werden.

Info:

Ein befristeter Vertrag darf nur auf max. 3 Jahre befristet werden. Darüber hinaus ist es unzulässig und der Vertrag kann nach Ablauf der 3 Jahre jeweils jährlich gekündigt werden.

Meistens sind jedoch Verwaltungsverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können daher jährlich gekündigt werden. Sofern keine abweichenden Kündigungsfristen vereinbart sind, ist die Kündigung jeweils bis zum 30.9. des aktuellen Jahres mit Wirksamkeit 31.12. gültig.

SCHRITT 3: Angebotseinholung von anderen Hausverwaltungen

Um sich ein klares Bild über die verschiedenen Hausverwaltungen machen zu können, definieren Sie worauf es Ihnen bei der Verwaltung Ihrer Liegenschaft ankommt.

Holen Sie sich bei anderen Hausverwaltungen ein unverbindliches Angebot und klären Sie Ihre Wünsche ab.

Info:

Es kommt nicht immer nur auf den günstigsten Preis an (Billigstbieter vs. Bestbieter), die ausgewählte Hausverwaltung sollte mit Ihrem Wunschkatalog in möglichst vielen Punkten übereinstimmen.

SCHRITT 4: Beschlussfassung über den Verwaltungswechsel

Die Entscheidung von einem Verwaltungswechsel kann nur durch einen Beschluss rechtsgültig getroffen werden. Dazu sind 51% der Stimmen (einfache Mehrheit) gerechnet nach Eigentumsanteilen laut Grundbuch ausreichend. Seit 1. Juli 2022 wurde diese einfache Mehrheit um eine relative Mehrheit erweitert. D.h. Wenn ein Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (berechnet nach den Miteigentumsanteilen) gefasst wird und diese Mehrheit mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

Stimmberechtigt sind alle grundbücherlichen Eigentümer.

Info:

Achtung: bei Eigentümerpartnerschaften brauchen beide Eigentumspartner die gleiche Stimmabgabe, damit Ihre Stimme gültig ist.

I.) Worüber muss abgestimmt werden?

Beim Wechsel der Hausverwaltung muss im Zuge der Beschlussfassung über mindestens diese zwei Entscheidungen abgestimmt werden.

1. Kündigung der aktuellen Hausverwaltung
2. Bestellung der neuen Hausverwaltung

Normalerweise werden diese beiden Beschlüsse gleichzeitig gefasst. Der wesentliche Vorteil dabei liegt im organisatorischen Ablauf. Sollte jedoch aufgrund der einzuhaltenden Kündigungsfrist (der „alten“ Hausverwaltung) es zeitlich etwas eng werden, dann können die beiden Beschlüsse auch (zeitlich) getrennt voneinander erfolgen.

Info:

Das ist dann notwendig, wenn sich die Eigentümergeinschaft zwar über einen Wechsel der Hausverwaltung einig ist, jedoch noch keine ausreichende Einigung herrscht welche „neue“ Hausverwaltung eingesetzt werden soll.

II.) Wie erfolgt die Abstimmung?

- A.) Bei einer Eigentümerversammlung
- ODER
- B.) Mittels Umlaufbeschluss

A.) Bei einer Eigentümerversammlung

Um hierbei einen formal gültigen Beschluss fassen zu können, sind folgende strengen Formvorschriften einzuhalten:

Mindestens zwei Wochen vor der Eigentümerversammlung muss jeder Wohnungseigentümer schriftlich über den Termin informiert und die zur Beschlussfassung anstehenden Themen bekanntgegeben werden. Die Wohnungseigentümer können ihr Stimmrecht entweder persönlich oder durch einen Vertreter ausüben. Hat der Vertreter keine schriftliche Vollmacht, die im Übrigen höchstens drei Jahre alt sein darf, ist sein Handeln nur gültig, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich innerhalb von 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

B.) Mittels Umlaufbeschluss

Die Person/en einer Beschlussfassung senden an alle Miteigentümer einen Abstimmungsbogen, indem für bzw. gegen die Kündigung der bestehenden Hausverwaltung und Bestellung einer Neuen abgestimmt werden kann. Weiters sollte ein Datum für die Retoursendung (Empfehlung zumindest 3 Wochen) angeführt sein.

Info:

Einfach im Haus von Tür zu Tür zu gehen und Unterschriften „einzusammeln“ ist für eine spätere Beweislage bzgl. gültige Beschlussfassung in jedem Fall abzuraten. Hier ist in jedem Fall die postalische Zusendung (am besten eingeschrieben) empfehlenswert.

III.) Bekanntgabe des Beschlussergebnisses

Diese Abstimmung ist auszuwerten und das Ergebnis der Abstimmung (der Beschluss) muss an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus (Schwarzes Brett) angeschlagen werden und jedem einzelnen Wohnungseigentümer schriftlich an die zuletzt bekanntgegebene Zustelladresse übermittelt werden. Die Möglichkeit zur Anfechtung laut §24 Abs. 6 WEG ist anzuführen.

In dem übersendeten Beschluss muss darauf hingewiesen werden, dass für den Beginn der Anfechtungsfrist (normalerweise 4 Wochen), der Zeitpunkt des Anschlages im Haus entscheidend ist. Ebenfalls angegeben werden muss der Tag des Anschlages und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist. Wenn innerhalb der Anfechtungsfrist keine Einsprüche bei Gericht erfolgen, ist der Beschluss rechtskräftig.

Info:

Beim zuständigen Grundbuchsgericht der Liegenschaft, kann nach Ablauf der Einspruchsfrist angefragt werden, ob es eine Anfechtung des Beschlusses gegeben hat. Das Gericht stellt dazu eine Bestätigung aus.

SCHRITT 5: Kündigung der „alten“ Hausverwaltung

Die „alte“ Hausverwaltung ist mittels eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der Kündigungsfrist zu kündigen.

Im Kündigungsschreiben ist, um Nachweisprobleme zu vermeiden, das Ergebnis des Beschlusses anzuführen. Das Schreiben ist eingeschrieben und rechtzeitig (üblicherweise zugestellt bis 30.9.) an die „alte“ Hausverwaltung zu senden.

Info:

Es kann vorkommen, dass eine Hausverwaltung die wirksame Zustellung einer Kündigung verhindern will (evtl. durch behördliche Abwesenheitsmeldung). Daher sollte das Kündigungsschreiben zusätzlich an eine bekannte Mailadresse oder evtl. auch persönlich zugestellt werden und der Nachweis darüber dokumentiert werden.

Zusatzinfo:

Versuchter Einfluss durch die Verwaltung des Bauträgers oder Mehrheitseigentümers

Eine unabhängige und unparteiische Hausverwaltung schafft auch Vertrauen.

Es kann vorkommen, dass ein Mehrheitseigentümer (mehr als 50% der Anteile) die bestehende Hausverwaltung behalten möchte bzw. ersetzen will. Hier schützt der §24 Abs. 3 WEG die übrigen Miteigentümer.

Ein Wohnungseigentümer hat kein Stimmrecht bei einer Abstimmung, bei der es um ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit mit ihm selbst oder mit jemandem, zu dem er ein familiäres oder wirtschaftliches Nahverhältnis hat, geht. Die Anteile werden nicht berücksichtigt und die Hälfte der verbleibenden Anteile reicht zur gültigen Beschlussfassung aus.



Wir sind für Sie da.

Wir beraten Sie gerne und stehen Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung.
Kontaktieren Sie uns unter:

office@blv-immo.at

Tel: +43 732 / 300 142