

Wechsel der Hausverwaltung im WEG

„Es ist einfacher als man denkt!“

Sie sind mit der Qualität und dem Service Ihrer Hausverwaltung unzufrieden und denken über einen Wechsel nach?

Gleichzeitig haben Sie insbesondere 2 Bedenken, nämlich

- a) dass Sie als einzelner Miteigentümer der Liegenschaft keine Möglichkeit haben, einen derartigen Wechsel herbeizuführen und
- b) welche Formalitäten eingehalten werden müssen um rechtswirksam einen Wechsel herbeizuführen?

Unsere Erfahrung zeigt, dass Sie selten alleine sind mit Ihrem Wunsch nach einer effizienteren Verwaltung und einer kostenoptimierten Bewirtschaftung Ihres Eigentums. Zu meist muss sprichwörtlich nur der Stein ins Rollen gebracht werden und stellt sich heraus, dass auch viele – zumindest eine ausreichende Mehrheit – Ihrer Miteigentümer Probleme und Unzufriedenheit bei der bestehenden Verwaltung sehen und für einen Verwaltungswechsel sind oder diesem zumindest nicht ablehnend gegenüber stehen. Der Versuch einen Wechsel der Verwaltung herbeizuführen, endet daher in den meisten Fällen erfolgreich.

Hinsichtlich der Formalitäten gibt es nur wenige gesetzliche Besonderheiten die genau einzuhalten sind, um einen rechtskräftigen Beschluss herbeizuführen. Im Folgenden möchten wir Ihnen die grundlegenden Punkte und den Ablauf des Verwalterwechsels übersichtlich darstellen. Sie werden sehen: „es ist einfacher, als Sie gedacht haben“!

1. Kontaktaufnahme mit den Miteigentümern

Wenn Sie selbst auf der Liegenschaft wohnen, werden Sie in der Regel andere im Haus lebende Miteigentümer kennen und sich gelegentlich über die mangelnde Verwaltungsleistung unterhalten. Sprechen Sie Ihre Bedenken bei anderen Miteigentümern an um zu erfahren, ob Sie mit Ihrem Wunsch nach einem Verwaltungswechsel alleine da stehen.

Je mehr Miteigentümer im Vorfeld für einen Verwaltungswechsel sind, desto einfacher wird eine erfolgreiche spätere Beschlussfassung sein. Eine Mehrheit an Initiatoren für einen Verwaltungswechsel lässt auch Unentschlossene oder Miteigentümer, die nicht auf der Liegenschaft leben und generell weniger Interesse an den Abläufen auf der Liegenschaft haben, zeigen, dass offenbar Handlungsbedarf besteht und dieser von einer breiten Basis unterstützt wird.

2. Überprüfung des bestehenden Verwaltungsvertrages

Ist der Verwaltungsvertrag befristet, das heißt auf bestimmte Zeit abgeschlossen, endet er grundsätzlich mit Zeitablauf und ist eine frühzeitige Kündigung in der Regel nur möglich, wenn die Hausverwaltung ein grobes Verschulden trifft oder schwere Pflichtversäumnisse vorliegen. Ist der Vertrag auf mehr als 3 Jahre befristet, ist er nach Ablauf von 3 Jahren jedoch in gleicher Weise kündbar wie ein unbefristeter Vertrag.

Die in der Regel unbefristeten Verwaltungsverträge sind durch ordentliche Kündigung zu beenden. Sind keine besonderen Kündigungsmodalitäten vereinbart, so muss der Verwaltungsvertrag bis zum 30.9. des laufenden Verwaltungsjahres gekündigt werden, damit am 1.1. des Folgejahres die neu bestellte Verwaltung Ihre Arbeit aufnehmen kann.

3. Einholung von Angeboten anderer Hausverwaltung

Holen Sie sich unverbindlich Angebote anderer Hausverwaltungen ein und vergleichen Sie diese hinsichtlich Leistungsumfang und Honorar.

4. Beschlussfassung über den Verwaltungswechsel

- Entscheidungen der Wohnungseigentümer werden durch Beschlüsse gefasst.
- Die Kündigung des Verwaltungsvertrages stellt eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme dar.
- Stimmberechtigt sind alle zum Zeitpunkt der Abstimmung verbücherten Wohnungseigentümer oder gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 angemerkte Miteigentümer der Liegenschaft. Eigentümerpartnerschaften haben gemeinsam eine Stimme und müssen auch zwingend beide diese Stimme abgeben damit eine gültige Stimmangabe vorliegt.
- Beschlüsse über ordentliche Verwaltungsmaßnahmen werden mit einfacher Mehrheit gefasst und nach grundbücherlichen Miteigentumsanteilen berechnet.

5. Inhalt der Beschlussfassung

Die Beschlussfassung über den Verwaltungswechsel besteht aus zwei Beschlüssen, nämlich

- a) der Abberufung der bisherigen, aktuellen Hausverwaltung und
- b) der Bestellung der neuen Hausverwaltung.

Die Beschlüsse können zeitlich völlig getrennt voneinander oder im Rahmen derselben Beschlussfassung gefasst werden, was aufgrund der Vereinfachung des Ablaufs zu empfehlen ist.

6. Art der Beschlussfassung

Die Beschlussfassung selbst kann auf zwei Wegen erfolgen:

6.1 Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung

Vor Beschlussfassung ist es notwendig, dass jeder Wohnungseigentümer Kenntnis vom Inhalt der geplanten Abstimmung erhalten hat (§ 25 Abs. 2 WEG), wobei die Einberufung und die Beschluss Themen jedem Wohnungseigentümer ausreichend im Vorhinein, das heißt zumindest 2 Wochen vor dem Versammlungstermin, schriftlich durch Anschlag im Haus und brieflich an die Wohnungsadresse oder eine andere von den Wohnungseigentümern bekannt gegebene Adresse zur Kenntnis zu bringen sind. In der Tagesordnung muss der Beschlussgegenstand nochmals angeführt werden.

6.2 Beschlussfassung im Umlaufverfahren

Hierbei handelt es sich um die in der Praxis häufigere Variante der Beschlussfassung. Man unterscheidet zwischen Unterschriftenlisten, die im „Haus herumgehen“, wovon eher abzuraten ist, und einem den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellten Abstimmungsbogen, der binnen einer bestimmten Frist an

den „Initiator“ retourniert werden soll. In der Regel werden von den Initiatoren in einem Begleitschreiben die Gründe für einen Verwaltungswechsel angeführt, mögliche Alternativen vorgestellt und sogleich ein entsprechendes Beschlussformular übersandt.

6.3 Ergebnis der Beschlussfassung

- Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Aushang im Haus, als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen.
- Es muss der Hinweis enthalten sein, dass für den Beginn der Anfechtungsfrist des Beschlusses gemäß § 24 Abs. 6 WEG dessen Aushang im Haus maßgeblich ist. Der Tag des Aushangs und das Ende der Frist muss am Aushang angeführt sein.
- Sollte innerhalb der offenen Frist keine Anfechtung bei Gericht erfolgen wird der Beschluss rechtswirksam.

7. Kündigungsschreiben an die Hausverwaltung

Das Kündigungsschreiben an die bestehende Hausverwaltung muss bis spätestens 30.9. bei der Hausverwaltung eintreffen und sollte jedenfalls eingeschrieben gesendet werden um keine späteren Nachweisprobleme bezüglich rechtsgültiger Kündigung und korrekter Fristen zu haben. In der Regel erfolgt dies durch die Initiatoren unter Bekanntgabe des genauen Abstimmungsergebnisses.

8. Besonderheiten zum Stimmrecht

§ 24 Abs. 3 WEG schützt die Interessen von Wohnungseigentümern, wenn Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft mit einem Wohnungseigentümer ist oder mit einer diesem Wohnungseigentümer familiär oder wirtschaftlich nahestehender Person. In diesem Fall kommt dem betroffenen Miteigentümer kein Stimmrecht zu. Dies hat insbesondere in jenen Fällen Bedeutung, in denen ein Mehrheitseigentümer „seine“ Verwaltung einsetzen möchte bzw. diese bereits eingesetzt ist. Bei der Abwahl oder Neuwahl kommt dem Mehrheitseigentümer kein Stimmrecht zu. Die betroffenen Anteile werden nicht berücksichtigt, es reicht daher auch in diesem Fall nur die einfache Mehrheit der Anteile der stimmberechtigten Miteigentümer für eine Beschlussfassung aus.

Das familiäre und wirtschaftliche Naheverhältnis wird sehr weit verstanden. Generell gilt: „Ob eine Interessenkollision schwer genug wiegt, um den Ausschluss vom Stimmrecht zu rechtfertigen hängt einerseits von der Intensität des Naheverhältnisses und andererseits von den Folgewirkungen des beabsichtigten Beschlusses bzw. dem Gefahrenpotential für die Eigentümergemeinschaft ab; je größer das Gefahrenpotential ist, desto geringere Anforderungen werden an die Intensität des Naheverhältnisses gestellt.“

Für Rückfragen und Beratungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung –

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

Dr. Elsner Immobilienverwaltung GmbH
1030 Wien, Löwengasse 45/2
+43 (1) 533 77 06 | office@elsner.eu