

Checkliste | Verwaltungswechsel

Leitfaden für WohnungseigentümerInnen

Sie sind unzufrieden und möchten Ihre Hausverwaltung wechseln? Hier eine Checkliste, die Sie durch den Prozess des Verwalterwechsels führt.

- Überprüfung, ob die derzeitige Verwaltung gekündigt werden kann**

Im ersten Schritt sollten Sie Ihren derzeitigen Verwaltungsvertrag überprüfen, ob eine Kündigung möglich ist oder ob z. B. ein Kündigungsverzicht besteht? Die Kündigungsfrist für die Verwaltung beträgt im Normalfall 3 Monate zum Ende des Kalenderjahres (somit 30.09.). Sollte in Ihrem Vertrag ein Kündigungsverzicht aufscheinen, so darf dieser maximal 3 Jahre betragen. Längere Verzichte sind gemäß Konsumentenschutzgesetz unzulässig und Sie können nach Ablauf der 3 Jahre kündigen.
- Anforderung der Eigentümerliste (inkl. Zustelladressen) von der Hausverwaltung**

Ihre Hausverwaltung ist gesetzlich dazu verpflichtet Ihnen die Zustelladressen der übrigen Miteigentümer auf Anfrage bekanntzugeben (vgl. OGH-Entscheidung 5Ob175/08h). Wir empfehlen die Liste schriftlich anzufordern oder persönlich bei der Verwaltung abzuholen, da diese für den Verwalterwechsel unabdingbar ist.
- Einholung von Angeboten**
- Vergleich der Angebote**

Nach Vergleich der Angebote entscheiden Sie selbst oder mit Ihren Miteigentümern gemeinsam, welche Hausverwaltung Sie in Zukunft beschäftigen möchten.
- Information an die Miteigentümer über den geplanten Verwaltungswechsel**

Dies kann persönlich oder mittels Rundschreiben erfolgen. Auch ein Aushang im Stiegenhaus mit den wichtigsten Daten und Ihren Kontaktdaten für Rückfragen ist sinnvoll.
- Abstimmung über den Verwaltungswechsel**

Für die Abwahl und Neubestellung der Hausverwaltung ist ein Mehrheitsbeschluss (50,01% gemäß Mindestanteilen laut Grundbuch) erforderlich. Sie können entscheiden, ob Sie die Abstimmung mittels einer Unterschriftenliste bzw. Aussendung eines Umlaufbeschlusses durchführen oder eine interne Eigentümerversammlung mit Beschlussfassung ausschreiben. Bitte beachten Sie, dass jeder Eigentümer die Möglichkeit zur Stimmabgabe erhalten muss, auch wenn bereits 50,01% erreicht wurden. Sollte in einer beschlussfähigen Versammlung keine Mehrheit erreicht werden, so müssen die nicht anwesenden Eigentümer zur Stimmabgabe schriftlich aufgefordert werden.

Achtung: Bei Eigentümerpartnerschaften sind die Unterschriften beider Eigentümer erforderlich. Sollte am Anteil der Wohnung ein Fruchtgenussrecht im Grundbuch eingetragen sein, so ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Fruchtgenussberechtigte der Abstimmungsberechtigte und es darf nur dessen Stimme gewertet werden. Vollmachten müssen schriftlich erteilt werden.
- Aushang des Ergebnisses und Bekanntgabe der Einspruchsfrist**

Das Ergebnis der Abstimmung inklusive der Einspruchsfrist muss in allen Stiegenhäusern ausgehängt und an alle Eigentümer an die jeweiligen Zustelladressen übermittelt werden. Die Einspruchsfrist beträgt 1 Monat ab Aushang im Stiegenhaus.
- Kündigung der derzeitigen Hausverwaltung bis spätestens 30.09.**
- Beauftragung der neuen Hausverwaltung**