

MERKBLATT HAUSVERWALTUNGSWECHSEL

1. Überprüfen Sie, ob der derzeitige Verwaltungsvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde. Verträge auf bestimmte Zeit erlöschen grundsätzlich durch Zeitablauf, hier müssen Sie das Kündigungsschreiben zeitgerecht vor Zeitablauf einbringen, alle anderen Verträge können gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufgekündigt werden. In beiden Fällen ist das unter Punkt 4 angeführte Prozedere einzuhalten.
2. Sollte nicht schon eine generelle Unzufriedenheit im Haus bekannt sein bzw. ein grober Verstoß vorliegen – sprechen Sie mit Ihren Miteigentümerinnen und Miteigentümern über Ihre Absichten die Verwaltung zu wechseln.
3. Lassen Sie sich von Ihrer Verwaltung eine Adressenliste übermitteln, oder sollte dies nicht möglich sein, können Sie beim jeweiligen zuständigen Bezirksgericht einen Grundbuchsauszug einsehen und eine Kopie anfertigen lassen – hier besteht jedoch das Risiko, dass Miteigentümerinnen und Miteigentümer nicht mehr an der gleichen Adresse wohnhaft sind wie zum Zeitpunkt der Eintragung. Eine ordnungsgemäße Verständigung oder zumindest der Versuch alle Eigentümerinnen und Eigentümer in den Prozess des Verwaltungswechsels einzubinden ist ein wichtiger Schritt.
4. Nun gibt es zwei Wege einen gesetzeskonformen Beschluss herbeizuführen:
 - 4.1. Im Zuge einer einberufenen Eigentümerversammlung (kann von jedem Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer einberufen werden). Hierzu müssen alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer mittels Anschlag im Haus und persönlicher Zustellung – mindestens 2 Wochen zuvor – vom Versammlungstermin in Kenntnis gesetzt werden. Die Kündigung der Hausverwaltung und die Neubestellung (als voneinander getrennte Punkte) müssen als Tagesordnung angeführt werden.
 - 4.2. Oder mittels schriftlichem Umlaufbeschluss – die Kündigung der Verwaltung, sowie die Neubestellung sind ebenfalls getrennt voneinander abzufragen. Bei beiden Fragen muss es die Wahlmöglichkeit geben zwischen JA oder NEIN. Der Abstimmungsbogen ist innerhalb einer bestimmten Frist an die Absenderin oder den Absender zu retournieren. Auch hier ist darauf zu achten, dass die Umfrage persönlich jeder Eigentümerin und jedem Eigentümer zukommt und gleichzeitig als Aushang im Stiegenhaus angebracht wird.
5. Die Auswertung der abgegebenen Stimmen erfolgt nach Anteilen – die Gesamtliegenschaftsanteile stellen 100 % dar. Die Stimme der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer wird nach den im Grundbuch angemerkten Anteilen gewertet.
6. Das Beschlussergebnis ist wieder allen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern persönlich und mittels Anschlag im Haus zur Kenntnis zu bringen. Die Kundmachung muss jedenfalls den Hinweis enthalten, dass mit dem Tag des Anschlages im Haus die Einspruchsfrist (1 Monat) zu laufen beginnt; weiters den Tag des Anschlages und das Ende der Frist.
7. Sollte innerhalb der offenen Frist kein Einspruch bei Gericht eingebracht werden, dann ist der Beschluss wirksam zustande gekommen.

Für Fragen und Auskünfte stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung – gerne können Sie unsere Abteilungsleiterin Frau Daniela Huber unter daniela.huber@sozialbau.at kontaktieren.