



CONVIVAL
IMMOBILIEN
VERWALTUNG | VERMITTLUNG | ENTWICKLUNG

5 EINFACHE SCHRITTE ZUM

Wechsel der Hausverwaltung

HINWEIS: seit dem 1.7.2022 vereinfachte
Mehrheitsbeschlüsse möglich.

Wechsel der Hausverwaltung

Ob es die schlechte Erreichbarkeit, die langsame Bearbeitung von Anliegen, mangelndes Engagement für die Liegenschaft oder fehlende Kostentransparenz ist – Sie wollen die Hausverwaltung wechseln.

Bringen Sie den Stein ins Rollen – den Rest erledigen wir für Sie.

convival Service

convival Immobilien ist Ihr Wegbegleiter zu einer neuen Hausverwaltung – kostenlos und unverbindlich. Unser Angebot an Sie:

- ▶ Beratung zum Wechsel der Hausverwaltung
- ▶ Besprechung Ihrer Wünsche an eine Hausverwaltung
- ▶ Aufzeigen von Einsparungspotentialen
- ▶ Angebotserstellung unter Vorlage eines vollständigen Leistungsverzeichnisses
- ▶ Durchführung des Beschlussverfahrens
- ▶ Kündigung der bestehenden Hausverwaltung

SCHRITT 1:

Kontaktaufnahme zu Miteigentümern

Mitstreiter für das Vorhaben suchen und Stimmung unter den Eigentümern erheben.

Fällt nur Ihnen auf, dass die Arbeit der Hausverwaltung nicht zufriedenstellend ist oder sehen das Ihre Miteigentümer ähnlich? Vielleicht haben Sie sich im Haus mit Nachbarn oder im Zuge von Eigentümerversammlung über das Thema unterhalten. Dann ist es jetzt Zeit aktiv zu werden.

Je breiter der Wunsch der Eigentümer nach einem Verwaltungswechsel ist, desto wahrscheinlicher wird eine Beschlussfassung darüber erfolgreich sein.

Wenn zahlreiche Eigentümer an einem Strang ziehen, hat dies eine Signalwirkung für Eigentümer, die mit der Thematik bislang nicht Kontakt hatten oder unentschlossen sind.

convival Hinweis

Für einen Verwaltungswechsel müssen mehr als die Hälfte der grundbücherlichen Anteile stimmen. Je größer die Liegenschaft ist, umso zielführender ist es, die Positionen zu dieser Thematik im Vorfeld abzuklären.

SCHRITT 2:

Kündigungsfristen prüfen

Es ist zu prüfen, wann der aufrechte **Verwaltungsvertrag** **frühestmöglich** gekündigt werden kann.

Befristete Verwaltungsverträge enden zum vereinbarten Termin. Eine vorzeitige Beendigung ist nur dann möglich, wenn grobe Pflichtverletzungen durch den Verwalter vorliegen. An diese Prüfung wird ein strenger Maßstab gelegt.

convival Hinweis

Die Befristung von Verwaltungsverträgen über 3 Jahre hinaus ist unzulässig. Nach Ablauf von 3 Jahren kann der Vertrag jährlich gekündigt werden.

Überwiegend sind Verwaltungsverträge auf unbestimmte Zeit mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit abgeschlossen. Sind keine abweichenden Kündigungsmodalitäten vereinbart, ist ein Verwaltungsvertrag bis zum 30.9. des laufenden Verwaltungsjahres mit Wirksamkeit zum 31.12. kündbar.

SCHRITT 3:

Einholung von Angeboten anderer Hausverwaltung und deren Auswahl

Legen Sie fest, worauf es Ihnen ganz besonders bei der Verwaltung Ihrer Liegenschaft ankommt.

Nehmen Sie Kontakt zu anderen Hausverwaltungen auf und lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot zusenden.

Es gibt keinen Standard wie Angebote von Verwaltungsverträgen auszusehen haben. Ein Vergleich der Angebote ist daher nicht einfach. Es empfiehlt sich eine Angebotsmatrix zu erstellen, in der die wesentlichen Leistungen gegenübergestellt werden. Weiters definieren Sie Ihre besonderen Wünsche an die neue Hausverwaltung. Allenfalls erstellen Sie vorweg einen Fragenkatalog, den Sie an die in Betracht kommenden Hausverwaltungen aussenden. Dies kann Ihnen den späteren Vergleich vereinfachen.

convival Hinweis

Die ausgewiesenen Honorarsummen miteinander zu vergleichen sollte erst zu Ende der Angebotsentscheidung erfolgen. Hausverwaltungen bieten sehr unterschiedliche „Zusatzleistungen“ an, die teilweise eingepreist sind und bei anderen Hausverwaltungen Zusatzkosten verursachen (z.B. Notruf, Kundenportal, App, Anzahl an Eigentümerversammlungen, Kopierkosten, etc.)

SCHRITT 4:

Beschlussfassung über den Wechsel der Hausverwaltung

Die Entscheidung über einen Verwaltungswechsel wird durch einen Beschluss getroffen. Die einfache Mehrheit reicht aus. Ab 1.7.2022 wird das Mehrheitserfordernis von absoluter Mehrheit um eine relative Mehrheit ergänzt.

Beschlüsse können auf unterschiedliche Weise gefasst werden. Es sind aber stets Formalismen genau einzuhalten (siehe dazu unten).

Stimmberechtigt sind grundsätzlich alle (verbücherten) Eigentümer – bei Eigentümerpartnerschaften müssen beide Eigentumspartner dasselbe Votum abgeben, damit ihre Stimme gültig ist.

convival Hinweis

Achtzugeben ist bei Fruchtgenussvereinbarungen oder sonstigen im C-Blatt des Grundbuchs vermerkten Besonderheiten, aus denen sich abweichende Beschlussberechtigungen für eine Person ergeben können.

Worüber wird abgestimmt?

Im Rahmen der Beschlussfassung über den Wechsel der Hausverwaltung sind mindestens zwei Entscheidungen zu treffen:

- › Kündigung der aktuellen Hausverwaltung und
- › Bestellung der neuen Hausverwaltung.

Üblicherweise werden die Beschlüsse zum selben Zeitpunkt gefasst. Dies hat erhebliche Vorteile für den organisatorischen Ablauf. Wenn die Zeit zur Kündigung der bestehenden Hausverwaltung jedoch drängt und noch keine interne Entscheidung über die zukünftige Hausverwaltung getroffen wurde, können die Beschlüsse auch (zeitlich) getrennt voneinander gefasst werden.

convival Hinweis

Die Probleme des Formalismus einer Beschlussfassung liegen im Detail. Lassen Sie sich dabei (unbedingt) von einem Fachmann unterstützen, um zu vermeiden, dass sich ein positives Beschlussergebnis ergibt, dieses aber aus formalen Gründen aufgehoben wird.

Wie wird abgestimmt?

› In der Eigentümerversammlung

Um formal gültig einen Beschluss in einer Eigentümerversammlung fassen zu können, sind (strenge) Formvorschriften einzuhalten: jeder Wohnungseigentümer muss mindestens 14 Tage vorab Kenntnis vom Inhalt der geplanten Abstimmung erhalten (§ 25 Abs. 2 WEG) und zwar durch Einladung zur Eigentümerversammlung und Bekanntgabe einer Agenda durch Anschlag im Haus und brieflich an die zuletzt bekannt gegebene Zustelladresse.

› Am Umlaufweg

Die Initiatoren einer Beschlussfassung versenden mit einem Begleitschreiben, in dem sie ihre Beweggründe für eine Beschlussfassung darstellen einen Beschlussbogen, der innerhalb einer bekanntgegebenen Frist (empfohlen sind mind. 3 Wochen) retourniert werden soll.

convival Hinweis

Von der Idee „durch das Haus zu ziehen“ und Unterschriften einzusammeln ist dringend abzuraten. Aufgrund der möglichen Notwendigkeit später nachzuweisen, dass die Beschlussfassung formrichtig und fehlerfrei erfolgt ist, ist zu Beweis Zwecken stets der Versand des Beschlussformulars auf dem Postweg (eingeschrieben) zu empfehlen.

Ermittlung des Beschlussergebnisses / Bekanntgabe

Beschlüsse der Eigentümer sind – sofern sie nicht an ganz massiven Mängeln leiden – grundsätzlich ab dem Tag des Aushangs rechtswirksam. Das bedeutet, dass ein Beschluss bis zur Feststellung des Gegenteils durch ein Gericht Bestand hat und inhaltlich „gilt“.

Beschlüsse sind sowohl durch Aushang (Schwarzes Brett im Haus), als auch durch Zusendung an die Eigentümer schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Dem Beschlussergebnis ist der Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit (gemäß § 24 Abs. 6 WEG) hinzuzufügen. Die Anfechtungsfrist beginnt mit dem Tag des Aushangs – das Ende der Frist zur Anfechtung ist auch anzuführen.

Sollte innerhalb der offenen Frist keine Anfechtung bei Gericht erfolgen, wird der Beschluss rechtskräftig.

convival Hinweis

Bei dem für die Liegenschaft zuständigen Grundbuchsgericht kann nach Ablauf der Frist angefragt werden, ob der Beschluss angefochten wurde. Darüber kann vom Gericht eine Bestätigung ausgestellt werden.

SCHRITT 5:

Kündigung der bestehenden Hausverwaltung

Die bestehende Hausverwaltung ist rechtzeitig und eingeschrieben zu kündigen.

Das Kündigungsschreiben muss das Ergebnis der Beschlussfassung beinhalten und um Nachweisprobleme zu vermeiden, jedenfalls eingeschrieben und rechtzeitig an die bestehende Hausverwaltung gesendet werden. Es ist zu beachten, dass die Kündigung in der Regel am 30.9. eines Jahres zugegangen sein muss.

convival Hinweis

Gelegentlich versucht sich eine Hausverwaltung der wirksamen Zustellung der Kündigung zu entziehen – zB durch behördliche Abwesenheitsmeldung rund um den 30.9. Es empfiehlt sich daher das Kündigungsschreiben auch an bekannte E-Mail- oder Faxadressen zu senden oder persönlich zuzustellen. Jedenfalls sollte jeder (auch fehlgeschlagener) Zustellversuch dokumentiert werden.

ZUSÄTZLICHE INFORMATION:

Verwaltung des Bauträgers / des Mehrheitseigentümers

Eine neutrale und unabhängige Hausverwaltung schafft Vertrauen.

Gelegentlich möchte ein Mehrheitseigentümer (mehr als 50% der Anteile) „seine“ Hausverwaltung beibehalten oder einsetzen. Diesfalls schützt § 24 Abs. 3 WEG die restlichen Wohnungseigentümer, wenn der Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft mit einem Wohnungseigentümer oder einer dieser familiär oder wirtschaftlich nahestehender Person ist. In diesem Fall kommt dem betroffenen Miteigentümer kein Stimmrecht zu. Die Anteile werden nicht berücksichtigt und die Hälfte der Anteile der stimmberechtigten Miteigentümer reicht aus.

convival Hinweis

Manchmal ist auf den ersten Blick insbesondere ein wirtschaftliches Naheverhältnis nicht erkennbar. Gerade bei juristischen Personen lohnt es sich daher einen Blick ins Grundbuch zu machen, um allfällige gesellschaftsrechtliche Verkettungen zu finden.



Wir sind für Sie da!

Gerne beraten wir Sie und stehen für Ihre Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie.

Kontaktmöglichkeiten:

- ▶ objekte@convival.at
- ▶ +43 1 39 14 14 4
- ▶ [immobilien.convival.at](https://www.immobilien.convival.at)