

Wie kann ein Verwaltungswechsel ablaufen?

Zunächst sollte man sich vergewissern, dass der Verwaltungsvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen ist, da auf bestimmte Zeit geschlossener Verwaltungsvertrag grundsätzlich durch Zeitablauf endet.

Dann sind dazu 2 unabhängige Beschlüsse notwendig:

- A) Die Abberufung des bisherigen Hausverwaltung
- B) Die Bestellung der neuen Hausverwaltung nachdem die Abberufung der bisherigen Hausverwaltung wirksam zustande gekommen ist

Die Kündigung des Verwaltervertrages 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 eine Stimme, es genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluss

Entweder

Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung

Vor Beschlussfassung ist es notwendig, dass jeder Wohnungseigentümer vor geplanter Abstimmung über das Thema derselben verständigt wird (§ 25 Abs 2 WEG), wobei die Einberufung und die Beschlussthemen jedem Wohnungseigentümer mindestens 2 Wochen vor dem Versammlungstermin schriftlich durch Anschlag im Haus und brieflich zur Kenntnis zu bringen sind. In der Tagesordnung muss der Beschlussgegenstand nochmals angeführt werden.

oder

Beschlussfassung im Umlaufverfahren

Man unterscheidet zwischen Unterschriftenlisten, die im „Haus herumgehen“ und einem den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellten Abstimmungsbogen, der binnen einer bestimmten Frist an den „Initiator“ retourniert werden soll. Vor einer Umfrage hat eine diesbezügliche Ankündigung (§ 24 Abs 5 WEG) zu erfolgen.

Danach:

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag 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 Anschlag im Haus maßgeblich ist; der Tag des Anschlages und das Ende der Frist ist bekannt zu geben.

Sollte innerhalb der offenen Frist keine Anfechtung bei Gericht eingebracht werden, dann ist der Beschluss wirksam zustande gekommen.

Wenn sie diesbezügliche Fragen haben, dann zögern sie nicht, mich unverbindlich zu kontaktieren: Mag. Robert Wrabel, 069914860811 robert.wrabel@realset.at

Im Downlinkbereich von <http://realset.at/downlink> finden sie einen Musteraushang Wechsel HV