



LEITFADEN VERWALTUNGSWECHSEL

Sie sind mit der Qualität und dem Service Ihrer Verwaltung unzufrieden und denken über einen Wechsel nach? Gleichzeitig haben Sie insbesondere 2 Bedenken, nämlich

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

Unsere Erfahrung zeigt, dass Sie selten allein mit Ihrem Wunsch nach einer effizienteren Verwaltung sind, die kostenoptimaler Ihr Eigentum bewirtschaftet. Zumeist muss sprichwörtlich nur der Stein ins Rollen gebracht werden und stellt sich heraus, dass auch viele – zumindest eine ausreichende Mehrheit – Ihrer Miteigentümerskollegen, Probleme und Unzufriedenheit bei der bestehenden Verwaltung sehen und für einen Verwaltungswechsel sind oder diesem zumindest nicht ablehnend gegenüberstehen. 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 denken*“:

1. KONTAKTAUFNAHME MIT 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 auf bestimmte Zeit abgeschlossen, endet er grundsätzlich mit Zeitablauf und eine frühzeitige Kündigung ist in der Regel nur möglich, wenn die Verwaltung ein grobes Verschulden trifft. (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 (zu den Kündigungsfristen und -terminen siehe unten unter Punkt 5)

3. EINHOLUNG VON ANGEBOTEN ANDERER VERWALTUNGEN

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



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

4. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN VERWALTUNGSWECHSEL

- Entscheidungen der Wohnungseigentümer werden durch Beschlüsse gefasst.
- 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).
- Beschlüsse über die Abwahl bzw Neubestellung der Verwaltung werden mit Mehrheit der Stimmen gefasst. Diese können wie bisher mit einfacher Mehrheit, berechnet nach Miteigentumsanteilen (Nutzwerten, nicht Nutzfläche), gefasst werden oder – neu seit der WEG-Novelle 2022 – mit der Mehrheit der Stimmen; letzteres bedeutet, dass zwar nicht über 50% aller vorhandenen Miteigentumsanteile dafür stimmen, aber immerhin 2/3 der tatsächlich abstimmenden Miteigentumsanteile und diese in Summe mindestens 1/3 der vorhandenen Miteigentumsanteile ergeben. Also zum Beispiel: 35% der Anteile stimmen ab, diese stimmen alle dafür (keine Gegenstimme): Beschluss kommt zustande.

INHALT DER BESCHLUSSFASSUNG

Die Beschlussfassung über den Verwaltungswechsel besteht aus zwei Beschlüssen, nämlich (i) der **Abberufung der bisherigen (aktuellen) Verwaltung** und (ii) der **Bestellung der neuen Verwaltung**. Die Beschlüsse können zeitlich völlig getrennt voneinander oder im Rahmen derselben Beschlussfassung gefasst werden, was aufgrund der Vereinfachung des Ablaufs zu empfehlen ist.

Seit Inkrafttreten der WEG-Novelle 2022 bedarf es zudem eines besonderen Hinweises bei der Beschlussfassung, dieser könnte beispielsweise lauten: „HINWEIS: Gemäß § 24 Abs 4 WEG idF WEG-Novelle 2022 kann die Mehrheit der Stimmen, die für eine positive Beschlussfassung notwendig ist, auf zweierlei Art erreicht werden: Erstens kann, wie bisher, die Mehrheit der Eigentümer, gerechnet nach Nutzwerten (nicht nach Köpfen oder nach Nutzflächen), sohin eine Mehrheit von 50% + 1 Anteil, einen Beschluss fassen. Zweitens kommt nun aber auch alternativ dazu ein wirksamer Beschluss zustande, wenn folgende zwei Komponenten erfüllt sind: (i) die Beschlussfassenden vereinen zwar keine Mehrheit nach Nutzwerten, allerdings zumindest ein Drittel der bestehenden Nutzwerte der Liegenschaft; (ii) die Beschlussfassenden vereinen zumindest eine 2/3-Mehrheit der konkret abgegebenen Stimmen. Das führt – anders als bisher – im Ergebnis dazu, dass eine Stimm-Enthaltung („Nicht-Mitstimmen“) eine andere, nämlich geringere, Auswirkung hat als eine Ablehnung („Nein-Stimme“). Denn während bisher eine mehrheitliche Stimm-Enthaltung automatisch zu einer Ablehnung des Beschlussvorschlages geführt hat („Nicht-Mitstimmen“ wurde mit „Nein-Stimme“ gleichgesetzt), kann nunmehr (durch die neu eingeführte Beschlussfassungs-Variante) im Extremfall ein Beschluss durch lediglich ein Drittel der Nutzwerte gefasst werden. Ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe kann eine wirksame Beschlussfassung daher nicht jedenfalls verhindern.“

ART DER BESCHLUSSFASSUNG

Die Beschlussfassung selbst kann auf zwei Wegen erfolgen:

- **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 (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.



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

- 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 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.

ERGEBNIS DER BESCHLUSSFASSUNG

- 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 erfolgen, dann wird der Beschluss rechtswirksam.

5. FRISTEN

- Ist der Verwaltungsvertrag mit der bestehenden Verwaltung auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und 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.
- Das Kündigungsschreiben sollte jedenfalls ingeschrieben an die bestehende Verwaltung gesendet werden, damit es keine Nachweisprobleme gibt. In der Regel erfolgt dies durch die Initiatoren unter Bekanntgabe des genauen Abstimmungsergebnisses.

6. BESONDERHEITEN ZUM STIMMRECHT

- § 24 Abs. 3 WEG schützt Wohnungseigentümer, wenn Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft mit einem Wohnungseigentümer oder einer dieser 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 und reichen wiederum (nur) die Hälfte der Anteile der stimmberechtigten Miteigentümer 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.“*



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

UNSER LIM-WECHSELSERVICE FÜR SIE:

Die LIM-MANAGEMENT Gebäudeverwaltung berät Sie gerne bei Ihrem Vorhaben, den Wechsel der Verwaltung herbeizuführen. Wir garantieren Ihnen nicht nur bestes Service und Qualität nach der Bestellung zu Ihrem Verwalter, sondern unterstützen Sie gerne auch bereits im Vorfeld – völlig kostenlos und unverbindlich – bei der Vorbereitung auf dem Weg zum Verwaltungswechsel.

- Evaluierung der letzten Betriebskosten-Abrechnung und Aufzeigen von möglichen Einsparungspotentialen
- Legung eines kostenlosen und unverbindlichen Anbots unter Beilage eines vollständigen Leistungsverzeichnisses zur Übernahme der Verwaltung
- Vorbereitung und Versand der Umlaufbeschlüsse samt Begleitschreiben
- Auswertung der Beschlussformulare
- Bekanntgabe und Aushang des Beschlussergebnisses an sämtliche Wohnungseigentümer
- Kündigung der bestehenden Verwaltung