



Service - Information Hausverwalterwechsel

Voraussetzungen zur wirksamen Wahl und Bestellung einer Hausverwaltung

A. Vor der Eigentümerversammlung

1. Die amtierende Hausverwaltung (oder, falls diese pflichtwidrig nicht einlädt: der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder sein Vertreter) hat form – und fristgerecht zur Eigentümerversammlung eingeladen.
 - a. formgerecht: mittels Einladung mit Tagesordnung in Textform
 - b. fristgerecht: Die Einladung muss, falls kein Fall der besonderen Dringlichkeit vorliegt, den Eigentümern mindestens drei Wochen vor dem Versammlungstermin zugegangen sein.
2. Der Tagesordnungspunkt „Wahl/Bestellung der Hausverwaltung“ muss auf der Tagesordnung stehen.

B. In der Eigentümerversammlung

1. Die Versammlung muss beschlussfähig sein. Nach dem Gesetz ist dies der Fall, wenn mindestens ein Eigentümer anwesend ist oder eine entsprechende Vertretungsvollmacht vorliegt. In der Teilungserklärung kann dies jedoch anders vereinbart sein.
2. Es müssen drei Angebote von Verwaltungsbewerbern vorliegen (wenn über weniger als drei Angebote abgestimmt wird, ist der Beschluss zwar wirksam, aber erfolgreich anfechtbar)
3. Wenn sich die amtierende Verwaltung ebenfalls zur Wahl stellt, sollte sie den Versammlungsvorsitz für den Zeitraum der Vorstellung der Mitbewerber und der anschließenden Wahl abgeben und den Raum verlassen.
4. Gemäß Wohnungseigentumsgesetz erfolgt die Wahl mit Stimmenmehrheit. Nach Gesetz hat jeder Eigentümer eine Stimme (auch wenn ihm mehrere Wohnungen gehören). In der Teilungserklärung kann ein anderes Stimmrecht vereinbart sein.
5. Der Wahlmodus wird vor der Wahl festgelegt.

Variante 1: Jeder Stimmberechtigte darf insgesamt nur für eine Hausverwaltung stimmen

Variante 2: jeder Stimmberechtigte darf jeder Hausverwaltung eine Stimme geben.

In beiden Fällen gilt der Bewerber mit den meisten Stimmen als gewählt.
6. Der Beschluss muss verkündet und ins Protokoll aufgenommen werden. Ins Protokoll muss aufgenommen werden:
 - a. Name der gewählten Hausverwaltung
 - b. Bestellungszeitraum
 - c. Monatliche Grundvergütung der neuen Hausverwaltung

Beispieltext des Beschlusses:

„ Die Firma XY Hausverwaltung wird ab dem 01.01.2030 für die Dauer von 3 Jahren zum Preis von 25,00 Euro Grundvergütung pro Monat pro Wohneinheit zum Hausverwalter bestellt. Der/die Eigentümer/in _____ wird ermächtigt, den entsprechenden Vertrag im Namen der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.“