

Hausverwaltung

„Ich besitze eine Eigentumswohnung und bin mit der Hausverwaltung unzufrieden. Was kann ich machen, um die Hausverwaltung zu wechseln?“

Der Vertrag mit der Hausverwaltung muss gekündigt werden. Wurde er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann die Eigentümergemeinschaft diesen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode, das ist idR das Ende des Kalenderjahres, kündigen. Bei einer Befristung auf 3 Jahre kann man laut Österreichischem Haus- und Grundbesitzerbund vor diesem Zeitpunkt nicht kündigen. Bei längeren Befristungen geht es nach 3 Jahren. Achtung: Bei einem befristeten Vertrag, der nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend verlängert wird, gilt die Verlängerung auf unbestimmte Zeit.

Umlaufbeschluss

„Müssen sich alle Eigentümer für die Kündigung aussprechen? Was ist zu beachten?“

Für die Abberufung eines Hausverwalters reicht ein Umlaufbeschluss. Die Vorschriften über die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft sind einzuhalten. Beschlüsse der Gemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer ohne Verzögerung schriftlich bekannt zu geben und an einer sichtbaren Stelle des Hauses anzuschlagen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses der Tag des Anschlags im Haus maßgeblich ist. Das Datum und das sich daraus ergebende Ende der Frist sind auch bekannt zu geben.
