



FACHBEIRAT

Die neue Rubrik „Rechtlich betrachtet“ soll Antworten auf ausgewählte Rechtsangelegenheiten geben. Mit Dr. Daniel Köll, MSc, kann das Passivhausmagazin auf einen juristisch versierten Fachmann in Sachen Immobilien zählen, der mit seiner jahrelangen Erfahrung auf viele Fragen in diesem Bereich Antwort geben kann. Er war von 2006 bis 2024 als leitender Jurist in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft tätig, ist darüber hinaus geprüfter Immobilienrehändler (Makler, Verwalter und Bauträger) und seit 2011 allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Ebenso ist er Vortragender und Autor zu wohn- und immobilienrechtlichen Themen, sowie Eigentümer und Herausgeber von: www.immobilien.blog.

www.immobilien-praxis-köll.at
office@immobilien-praxis-köll.at



Gut beraten

Wie man seine Hausverwaltung kündigt

Das rechtmäßig korrekte Vorgehen bei Problemfällen ist ein wichtiger Faktor, den man als Betroffener am besten in Rücksprache mit einem Experten behandelt. Die Kündigung einer Hausverwaltung ist dabei ein Thema, welches viele Menschen betrifft.

(CMS) Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, dass eine Wohnungseigentumsgemeinschaft einen Verwalter bestellen muss, sie könnte sich auch selbst verwalten. In der Praxis wird jedoch in den überwiegenden Fällen ein Verwalter bestellt, der die gemeinschaftsbezogenen Interessen wahren und die Liegenschaft verwalten soll. Doch wie kann die Hausverwaltung gekündigt werden, wenn man mit deren Arbeit nicht (mehr) zufrieden ist? Auf was ist dabei zu achten? Diese und andere Fragen behandelt das folgende Interview mit Dr. Daniel Köll.

PASSIVHAUSmagazin: [Reicht ein einfaches Kündigungsschreiben, um die Hausverwaltung zu kündigen?](#)

Daniel Köll: Viele Wohnungseigentümer glauben noch immer, dass die Übermittlung eines Kündigungsschreibens für die Aufkündigung der Verwaltung – ähnlich wie bei einem Dienstverhältnis – reicht. Das Wichtigste schon vorab: Es reicht nicht! So wie die Bestellung eines Verwalters einer Beschlussfassung der (einfachen) Mehrheit der Wohnungseigentümer bedarf, ist auch für



RECHTLICH BETRACHTET

die Auflösung des Verwaltungsvertrages eine Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit nötig. Die Mehrheit berechnet sich „nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile“. Stimmberechtigt ist daher jeder Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch mit einem entsprechenden Miteigentumsanteil an der Liegenschaft eingetragen ist. Der Begriff „Wohnungseigentümer“ ist dabei nicht wörtlich zu nehmen! Es ist jeder Miteigentümer einer Liegenschaft zur Stimmabgabe berechtigt, egal ob diesem eine Wohnung, ein Abstellplatz, ein Geschäft, o.ä. gehört.

PASSIVHAUSmagazin: [Wie erfolgt letztendlich die Beschlussfassung?](#)

Daniel Köll: Das Wohnungseigentumsgesetz sieht zwar vor, dass Beschlüsse hauptsächlich in der Eigentümerversammlung zu fassen seien, jedoch ist es zulässig, dass Beschlüsse auch auf andere Weise zustande kommen können. Da die im Raum stehende Auflösung des aktuellen Verwaltervertrages ein eher unangenehmes Thema ist, wird dies in den seltensten Fällen durch Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung erfolgen, wo der derzeitige Verwalter dabei ist. In der Praxis wird der Beschluss über die Auflösung des Verwaltervertrages daher eher „auf andere Weise“, nämlich in Form eines sog. Umlaufbeschlusses durchgeführt. Dabei werden an alle Eigentümer entsprechende Stimmzettel versendet, worin diesen die Frage gestellt wird, ob sie mit der Auflösung des Verwaltervertrages einverstanden sind. Es muss unbedingt ein Rückgabetermin angeführt sein, bis zu welchem der ausgefüllte Stimmzettel abgegeben werden muss. Nach diesem Termin können dann die bis dahin eingetroffenen Stimmzettel ausgewertet werden. Der OGH hat diesbezüglich bereits judiziert, dass Umlaufbeschlüsse über die Auflösung des Verwaltungsvertrages auch in Form einer Unterschriftenliste, die von einem Miteigentümer persönlich zwecks Unterfertigung überbracht wird, grundsätzlich zulässig ist und zwar ohne, dass zuvor eine gesonderte Beschlussfassung oder Verständigung über diese Vorgehensweise erfolgen müsste. Oft gibt es ein bis zwei Miteigentümer, die mit der Verwaltung – aus welchen Gründen auch immer – besonders unzufrieden sind. Diese übernehmen zumeist dann auch die Organisation der Beschlussfassung oder gehen persönlich mit der Unterschriftenliste von Tür zu Tür. Beides ist möglich und zulässig.

PASSIVHAUSmagazin: [Wie verläuft die Kundmachung des Abstimmungsergebnisses?](#)

Daniel Köll: Nachdem alle erhaltenen Stimmzettel ausgewertet wurden, ist das Abstimmungsergebnis entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen kundzumachen. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (z.B. am „Schwarzen Brett“) als auch durch Zusendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Es ist im Schreiben ein Hinweis beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Beschlussanfechtung der Tag des Anschlags des Beschlusses im Haus maßgeblich ist. Zugleich ist auch der Tag des Anschlags und das sich daraus errechnende Ende der Anfechtungsfrist bekannt zu geben.

PASSIVHAUSmagazin: [Wann kann die Kündigung des Hausverwaltervertrages jeweils erfolgen?](#)

Daniel Köll: Erfolgt innerhalb der Frist (1 Monat) von keinem Eigentümer eine Anfechtung des Beschlusses, und wird dieser daher rechtskräftig, kann dem Hausverwalter ein entsprechendes Kündigungsschreiben übermittelt werden. Aber auch hier sind gesetzliche Fristen einzuhalten. Der Verwaltungsvertrag kann, unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten, zum Ende jeder Abrechnungsperiode gekündigt werden. Üblicherweise ist die Abrechnungsperiode das Kalenderjahr, weshalb bis spätestens Ende September der Verwaltungsvertrag gekündigt werden muss. In Einzelfällen gibt es auch vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperioden. Die Auflösung des Verwaltungsvertrages durch einen einzelnen Eigentümer ist in Ausnahmefällen und ohne entsprechende Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft auch möglich. Verletzt ein Verwalter nämlich aufs Größte seine Pflichten, kann auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers vom Gericht der Verwaltungsvertrag aufgelöst werden. Der Übergang von der gekündigten auf die neue Hausverwaltung funktioniert im Normalfall recht gut. Die „alte“ Hausverwaltung ist nämlich dazu verpflichtet, die Unterlagen an die neue zu übergeben. Oft wird allerdings, je nachdem, was im Hausverwaltungsvertrag geregelt ist/war, ein sog. „Übergabehonorar“ fällig. Dieses kann bis zu einem Viertel des Jahreshonorars ausmachen. Ein vorheriger Blick in den Verwaltungsvertrag der zu kündigenden Hausverwaltung schadet sicher nicht.