© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Antrag auf Abberufung des Verwalters in Folge grober Vernachlässigung ihm obliegender Pflichten

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1A
1030 Wien

Haus:	1010 Wien, Kurzgasse 3
Antragsteller:	Anna Schütter, Top 10
Antragsgegner:	Hausverwaltung Leo Musterberg, 1090 Wien, Wagnergasse 5
Wegen:	§ 30 Abs 1 Z 6 iVm § 21 Abs 3 WEG 2002

Antrag auf Ersetzung des Verwalters infolge grober Vernachlässigung ihm obliegender Pflichten durch einen anderen gem § 30 Abs 1 Z 5 WEG

3-fach
1 HS

1. Ich bin Miteigentümerin der Liegenschaft in 1010 Wien, Kutzgasse 3. Der Antragsgegner ist Verwalter der gegenständlichen Liegenschaft.

   Beweis: Grundbuch,
   PV

2. In letzter Zeit kommt der Antragsgegner seinen Hausverwalterpflichten in grober Weise nicht nach, und zwar im Konkreten in folgenden Punkten:

   - Für das Jahr 1994 wurde im Jahr 1995 nicht fristgerecht zum 30.06.1995 Rechnung gelegt. Nach mehreren schriftlichen und mündlichen Aufforderungen der Hauseigentümergemeinschaft wurde im März 2003 endlich die Rechnung für das Jahr 1995 (!) gelegt, also erheblich verzögert (MietSlg 31.532, 36.635). Diese Rechnungen wiesen jedoch qualifizierte Mängel auf. So wurden lediglich fiktive anstelle tatsächlich angelaufene Betriebskosten vorgeschrieben (MietSlg 41.477). Auch wurde die Einsicht in die Belege nicht gegeben (MietSlg 41.477).
   - Ebenso musste festgestellt werden, dass die Instandhaltungsrücklage mit Rechtsverfolgungskosten durch den Wohnungseigentumsverwalter belastet wurde (wobl 1992/114/84).
   - Diese Handlungen stellen eine grobe Pflichtverletzung dar.
   - Nach dem Verhalten des Verwalters bestehen daher begründete Bedenken gegen die Einhaltung seine Treue und Interessenwahrungspflicht. Diese angeführten Gründe sind (nach allgemeiner Verkehrsauffassung) so gewichtig, dass die Wahrnehmung der Interessen der WE-Eigentümer nicht mehr gesichert ist (wobl 1989/19/7).

Ich stelle daher den

Antrag,

1. den Verwalter infolge grober Vernachlässigung der ihm obliegenden Pflichten abzusetzen;
2. das Gericht möge der Mehrheit der Wohnungseigentümer die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters auftragen, hiefür der Mehrheit eine angemessene Frist setzen und nach deren vergeblichem Ablauf den Verwalter selbst bestellen.

…, am …

…

Anmerkungen:

1 Ein einzelner Wohnungseigentümer kann einen Verwaltervertrag durch Antrag bei Gericht auflösen und zwar dann, wenn er dem Verwalter eine grobe Verletzung seiner nachweisen kann.

Als grobe Pflichtverletzungen wurden unter anderem die Unterlassung der Abrechnung bzw erheblich verspätete Rechnungslegung, die verspätete und wegen ihrer Unzulänglichkeit praktisch unüberprüfbare Jahresabrechnungen, fehlende oder falsche Informationen oder Begünstigung einzelner Miteigentümer zum Schaden anderer.

2 Der einzubringende Antrag muss gegen den Verwalter und allen anderen Wohnungseigentümer eingebracht werden.

Zusatzinformationen:

Zusätzlich kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer den Hausverwalter kündigen.

Dies ist unter folgenden Voraussetzungen möglich: Zunächst müssen die Wohnungseigentümer eine Mehrheit gerechnet nach den im Grundbuch ersichtlichen Nutzwertanteilen zusammenbringen, was bei vielen Objekten gar nicht so einfach ist. In vielen Fällen erfolgt dies durch eine Abstimmung bzw Beschlussfassung. Es ist aber auch möglich, die Abstimmung in Form eines Umlaufbeschlusses durchzuführen.

Dabei werden an alle Wohnungseigentümer Stimmzettel versandt. Wichtig ist bei diesen Stimmzetteln aber, dass dem Wohnungseigentümer die Möglichkeiten mit ja oder mit nein zu stimmen gegeben ist. Außerdem muss am Stimmzettel auch ein Rückgabetermin angeführt werden, bis wann diese zurückzuschicken sind. Danach beginnt für den Einsammler die Zeit der Auswertung. Sobald er alle erhaltenen Stimmzettel ausgewertet hat, muss man wieder allen Wohnungseigentümer das Ergebnis der Abstimmung (= der Beschluss der Wohnungseigentümer) zukommen lassen. Dies erfolgt einerseits durch Anschlag am schwarzen Brett im Haus selbst und andererseits wieder durch Zusendung an alle Wohnungseigentümer. Aber auch hier muss man genau sein. Wichtig ist, dass am Abstimmungsergebnis der Tag, an dem die Rechtsmittelfrist zu laufen beginnt und wann diese endet angeführt wird. Weiters muss dem Abstimmungsergebnis eine Rechtsbelehrung angeschlossen werden, aus der die Wohnungseigentümer entnehmen können, was sie für den Fall, dass sie mit dem Ergebnis nicht einverstanden sind, unternehmen können.

So kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses beim zuständigen Gericht einen Antrag einbringen, mit der Feststellung, dass der Beschluss wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit als rechtsunwirksam anzusehen ist. Wird kein solcher Antrag eingebracht, kann dem Hausverwalter das Kündigungsschreiben übermittelt werden, wobei aber auch hier die gesetzliche Frist eingehalten werden müssen.