Dokument-ID: 836872 | WEKA (red) - Karin
Zahiragic | Muster | Schriftsatzmuster

**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 |

1. 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 seiner 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.