

Abberufung Verwalter einer Stockwerkeigentümergeinschaft

«Der Verwalter unserer Stockwerkeigentümergeinschaft kommt seinen Aufgaben als Verwalter nicht nach. Wir haben Verdacht, dass er die ihm anvertrauten Gelder unrechtmässig verwaltet und sind der Meinung, dass er sich eigenmächtig über gesetzliche, reglementarische Bestimmungen und Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung hinwegsetzt. Was können wir tun?»

Durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann der Verwalter jederzeit aus wichtigen Gründen abberufen werden. Ein wichtiger Grund für die gerichtliche Abberufung der Verwaltung liegt vor, wenn wegen ihres Verhaltens das Vertrauen der Stockwerkeigentümer in sie zerstört worden ist. Ein wichtiger Grund, der die Abberufung rechtfertigt, liegt beispielsweise vor, wenn die Verwaltung gegen ihre Pflicht verstösst, korrekte Abrechnungen zu erstellen.

Um über die Abberufung eines Verwalters an der Stockwerkeigentümersammlung entscheiden zu können, ist die gehörige Traktandierung dieses Verhandlungsgegenstandes unabdingbar. Da von der Lehre ein Traktandierungsanspruch des einzelnen Eigentümers verneint wird – unter Vorbehalt einer abweichenden Bestimmung des Reglements – empfiehlt es sich, die Traktandierung

der Abberufung mit der schriftlichen Zustimmung von mindestens 1/5 der Eigentümer beim Verwalter einzureichen. Dieser Antrag auf Traktandierung muss dem Verwalter rechtzeitig vor der Einberufung der Stockwerkeigentümersammlung zugestellt werden. Sollte im Reglement dazu keine Bestimmung bestehen, ist dieser Antrag mindestens einen Monat vor der Einberufung dem Verwalter zuzustellen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat dem Verwalter das ausstehende Honorar und seine Auslagen zu vergüten sowie ihn von den im Interesse der Gemeinschaft eingegangenen Verpflichtungen zu befreien. Der Verwalter ist zur Beendigung der laufenden Geschäfte, der Erstellung einer Schlussrechnung und zur Aushändigung der verwalteten Liegenschaft betreffenden Vermögenswerte und Dokumente im Original verpflichtet.

Besteht der Verdacht,

dass das Vermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft durch Missachten von Pflichten des Verwalters geschädigt wurde, so kann ebenfalls ein Strafverfahren gegen den Verwalter wegen ungetreuer Geschäftsbesorgung eingeleitet werden.



Florian Weishaupt,
Rechtsanwalt und Notar

Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Gossau

www.kuenglaw-sg.ch

3. September 2018/
Florian Weishaupt

KÜNG
Rechtsanwälte & Notare