

Antragsteller: Silvia Fiala (geb. 10.7.1953, 0664-101 5071, silvia@fiala.cc) und Franz Fiala (geb. 12.11.1948, 0664-101 5070, franz@fiala.cc), Siccardsburggasse 4/1/22, 1100 Wien

Antragsgegnerin: Andrea Fleck, Siccardsburggasse 4/1/4, 1100 Wien

Wegen: Beschlussanfechtung (§ 24 Abs 6 WEG 2002)

Antrag

Die Antragsteller Silvia und Dipl.-Ing. Franz Fiala sind zu gleichen Teilen Miteigentümer von 173 Anteilen der Liegenschaft Leebgasse 3/Siccardsburggasse 4 in 1100 Wien - EZ 2194 KG Favoriten, wobei mit den Anteilen Wohnungseigentum an den Wohnungen Siccardsburggasse 4 / Stiege 1 / TOP11 (53 Anteile) und Stiege 1 / TOP22 (120 Anteile) verbunden ist. Die Gesamtzahl der Eigentumsanteile der Wohnhausanlage beträgt 6479.

Die Antragsgegnerin hat am 17.09.2022 (verfasst am 13.09.2022) einen Umlaufbeschluss "Abberufung der Hausverwaltung und Bestellung einer neuen Hausverwaltung" (Beilage 1) mit einem Begleitbrief (Beilage 2) verteilen lassen. Das Ergebnis, 51,6% JA-Stimmen, wurde am 28.09.2022 durch Anschlag bekannt gegeben (Beilage 3).

Die Antragsteller fechten diesen Umlaufbeschluss an und geben dazu folgende Gründe an:

(1) Dieser Umlaufbeschluss wurde den Antragstellern von einer unbekanntem Firma (CCI) per Post zugestellt. Die Antragsteller haben für die Weitergabe der Daten keine Zustimmung gegeben.

(2) Seitens der Antragsgegnerin wurde den Miteigentümern kein Nachweis vorgelegt, dass alle Wohnungseigentümer informiert worden sind.

(3) Seitens der Antragsgegnerin wurde keine Kontrolle über den Rücklauf der Fragebögen durch Miteigentümer gewährt. Es ist den Antragstellern nicht bekannt, ob alle zurückgesandten Abstimmungsbögen bei der Zählung berücksichtigt worden sind.

(4) Die Angabe "51,6% JA-Stimmen" ist für eine Bewertung einer Umfrage unzureichend. Es fehlen die Angaben, um wie viele Stimmen es sich insgesamt gehandelt hat und welchen Wohnflächenanteilen dieser relativen Angabe zugrunde liegen.

(5) Der Text des Umlaufbeschlusses enthält die suggestive Formulierung "aufgrund der bereits gerichtlich ausgesagten und festgestellten Pflichtverletzungen", die eine JA-Stimme nahelegt. Der Beschluss des Landesgerichts Wien vom 18.11.2020 (39 R 215/20m) in derselben Angelegenheit (Abberufung der Hausverwaltung) lautet aber, dass die Hausverwaltung wegen der in dem Antrag angeführten Verwaltungsmängel nicht abberufen ist.

(6) Im Umlaufbeschluss (Beilage 1) wird in einer zweiten Frage zur Abstimmung vorgeschlagen, die Firma CCI als Nachfolgeverwaltung einzusetzen. Aber kein Miteigentümer hatte die Gelegenheit, sich über das Leistungsangebot und die Verwaltungskosten von CCI zu informieren. Es wurden auch keine Alternativen zur Auswahl angeboten. Das im Umlaufbeschluss (Beilage 1) genannte "Verwaltungsangebot vom 02.01.2022" wurde von der Antragsgegnerin den Antragstellern und den anderen Miteigentümern nicht bekanntgegeben.

(7) Eine Anfrage der Antragsteller an die Antragsgegnerin mit einer E-Mail (Beilage 4), die im Prinzip dieselben Punkte des vorliegenden Antrags als Fragen enthalten hat, wurde nicht beantwortet.

Aus diesen Gründen soll der Umlaufbeschluss der Antragsgegnerin keine Gültigkeit erlangen.

Ergänzende Information

Unsere Wohngemeinschaft besteht seit 1984. Wir haben in diesen 40 Jahren viele Projekte umgesetzt, darunter auch eine aufwändige thermische Sanierung der gesamten Wohnhausanlage. Bei allen diesen Projekten wurden kollektive Entscheidungen getroffen, die unsere Gemeinschaft gefestigt haben.

Ein Team von fünf Miteigentümern bereitet Projekte und Informationen vor und stellt sie über eine Mailingliste den anderen Miteigentümern zur Verfügung. Für die alltägliche Kommunikation betreibt die Eigentümergemeinschaft eine WhatsApp-Diskussionsgruppe. Alle diese Informationen bleiben auch auf einer Homepage <http://iam.at/leebicc> gespeichert (sichtbar nur für Berechtigte). Seit 40 Jahren werden alle Miteigentümer zu einem geselligen Hausfest eingeladen.

Mit diesen Angaben wollen die Antragsteller das gute Funktionieren der Hausgemeinschaft illustrieren.

Am 19.09.2022 lud das Haus-Team (Beilage 5) zu einer Hausversammlung am 05.10.2022 ein. In dieser Hausversammlung wurde unter anderem über folgende Frage abgestimmt: "Abstimmung über die vorläufige Beibehaltung der Hausverwaltung Ulrich-Pur Immobilien". Zitat aus dem Protokoll der Hausversammlung (Beilage 6): "Von den anwesenden 4258 Anteilen haben 4134 Anteile an der Abstimmung teilgenommen, davon haben 4019 Anteile für die Beibehaltung gestimmt und 115 Anteile dagegen. Somit wurde der Beschluss zur vorläufigen Beibehaltung der Hausverwaltung Ulrich-Pur mit 62,03 Prozent aller Anteile angenommen." (Wohnanteile der JA-Stimmen/Gesamte Wohnanteile = $4019/6479 = 62,03\%$)

Wien, am 18.10.2022

Silvia Fiala
Franz Fiala

Beilage 1: Umlaufbeschluss von Andrea Fleck vom 17.09.2022
2022-09-17 leebicc Fleck Umlaufbeschluss-Begleitbrief.pdf

Beilage 2: Begleitbrief zum Umlaufbeschluss (Beilage 1)
2022-09-17 leebicc Fleck Umlaufbeschluss.pdf

Beilage 3: Aushang des Ergebnisses von Andrea Fleck vom 28.09.2022
2022-09-28 leebicc Fleck Umlaufbeschluss-Ergebnis.pdf

Beilage 4: Mail von Silvia und Franz Fiala an Andrea und Andreas Fleck vom 03.10.2022
2022-10-03 leebicc Fiala-Fleck Umlaufbeschluss-Anfrage.pdf

Beilage 5: Einladung zur Hausversammlung vom 19.09.2022
2022-09-19 leebicc Team Hausversammlung-Einladung.pdf

Beilage 6: Protokoll der Hausversammlung vom 05.10.2022
2022-10-05 leebicc Hausversammlung Protokoll.pdf