

Die Initiator:innen des Umlaufbeschlusses EG Bachwinkl 4 Maria Alm

c/o Matthias Böhmer, Hans-Sachs-Str. 10a, 82008 Unterhaching, top57@anderl.or.at

München, 10.07.2023

An die Wohnungseigentümer

Der Eigentümergemeinschaft

Bachwinkl 4

A-5761 Maria Alm

Betreff: *Abberufung des Verwalters*

Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer,

bekanntlich hat der amtierende Verwalter seine Verwaltungstätigkeit nicht in unserem Sinne umgesetzt. Folgende Punkte sind so schwerwiegend, dass es einer Kündigung des Verwaltervertrages bedarf:

- In den letzten 3 Jahren wurden verschiedene Beschlüsse der Eigentümerversammlung getroffen, die nicht umgesetzt wurden. (z. B. Lampen in den Fluren, Paniköffnungen an den Türen, Prioritätenliste wg. Feuerbescheid, vollständige Fassadenerneuerung – Sockel)
- Mangelnde Transparenz bei der Darstellung der Abrechnung der Instandhaltungsrücklage
- Mangelnde Transparenz in der Betriebskostenabrechnung
- Umsetzung einer einheitlichen Regelung zur Fensterreparatur und -tausch
- Mangelnde Umsetzung und Begleitung der Baumaßnahmen
- Mangelnde Informationsweitergabe an die Eigentümer
- Wirtschaftsplan gemäß Verwaltervertrag wurde nicht bereitgestellt

Daher soll im schriftlichen Verfahren nach § 24 Abs. 1 WEG¹ folgender Beschluss gefasst werden:

Dem Verwalter wird fristgerecht zum 31.12.2023 gekündigt. Wir beabsichtigen einen neuen Verwalter im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zu bestimmen.

Die außerordentliche Eigentümerversammlung soll am 02.10.2023 stattfinden. Im Rahmen der Versammlung sollen sich die Verwaltungen vorstellen, die ein Angebot abgegeben haben. Im Anschluss an die Vorstellung soll per Beschluss die neue Verwaltung gewählt werden.

Aktuell liegt bereits ein schriftliches Angebot der Firma Altmann + Partner Immobilienreuhand GmbH vor. Die Angebote werden wir Ihnen per Email spätestens 3 Wochen vor der Versammlung bereitstellen.

Damit der Umlaufbeschluss wirksam gefasst werden kann, muss eine Mehrheit der im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft dem Beschluss schriftlich zustimmen. Aus diesem Grunde bitten wir Sie, dieses Schreiben leserlich mit Vor- und Nachnamen zu unterzeichnen. Bei mehreren Eigentümern einer Wohnung ist die Unterschrift aller Eigentümer erforderlich oder vom Unterzeichner eine Original-Vollmacht des Miteigentümers der betreffenden Wohnung beizufügen.

Sollte keine Mehrheit zustande kommen, ist der Umlaufbeschluss gescheitert.

Für den Rücklauf der eingehenden Abstimmzettel haben wir im Kreis der Initiatoren Matthias Böhmer gewählt. Aufgrund der Eilbedürftigkeit bitten wir alle Eigentümer, möglichst kurzfristig zu agieren. Das Umlaufverfahren muss bis spätestens zum 09.08.2023 abgeschlossen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Die Initiatoren des Umlaufbeschlusses EG Bachwinkl 4 Maria Alm:

Fam. Böhmer, Bernhard Morell, Sonja Ries, Fam. Alex, Fam. Reibenspies

¹ Auszug aus WEG 2002 §24 (4):

(4) Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Bei Stimmengleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen. *Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.*

Eigentümer

[Straßenanschrift, PLZ Ort] | [Telefon] | [E-Mail]

Die Initiator:innen

c/o Matthias Böhmer

Hans-Sachs-Str. 10a

D-82008 Unterhaching

Umlaufbeschluss

Mit meiner Unterschrift stimme ich der Kündigung des gültigen Verwaltervertrages gemäß Wohnungseigentumsgesetz **WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung** mit der Firma ARIS Immobilientreuhand Pinzgau GmbH, Mittelgasse 21 in 5760 Saalfelden (FN 038789v) unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten zu.

Der neue Verwalter wird im Anschluss bestimmt.

Name in Blockbuchstaben _____

Top Nummer _____

Für die entsprechende Entscheidung / Rückübermittlung dieses Umlaufbeschlusses per Email oder Post wird eine Frist bis 09.08.2023 festgesetzt.

Ort/Datum

Unterschrift(en) des/der Wohnungseigentümer

Senden Sie den Stimmzettel entweder per Email an top57@anderl.or.at oder an die oben angedruckte Rücksendeadresse.