

Fallstricke bei der Abberufung und Neubestellung des Hausverwalters â?? OGH 19. Mai 2026, 5 Ob  
189/25t

## Description

### Date Created

06.10.2026

### Meta Fields





**Inhalt :** Die **Abberufung und Neubestellung des Hausverwalters** kann sich vor allem **bei einer großen Wohnhausanlage** mit einer Vielzahl von Mit- und Wohnungseigentümern durchaus schwierig gestalten. Selbst wenn sowohl für die Abberufung des bisherigen Verwalters als auch bei der Auswahl des neu zu bestellenden Verwalters klare Mehrheitsverhältnisse (diese werden nicht nach Köpfen, sondern nach den Miteigentumsanteilen ermittelt) herrschen, müssen bei der Beschlussfassung die **Minderheitsrechte** gewahrt werden, um den Beschluss der Mehrheit gegen die Anfechtung durch Minderheitseigentümer:innen zu immunisieren. So ist nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) im Rahmen des Willensbildungsprozesses **stets allen Mit- und Wohnungseigentümern** auch jenen mit einer voraussichtlich chancenlosen Gegenposition eine **Gelegenheit zur Äußerung** zu geben; dies muss die Möglichkeit der Werbung für den eigenen Standpunkt ebenso einschließen wie die Möglichkeit der eigenen Stimmabgabe (Rz 19 in 5 Ob 189/25t unter Hinweis auf RS 0108769 [T7, T10]). Selbst wenn ein Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 3 WEG **von der Stimmrechtsausübung ausgeschlossen** ist, weil er mit dem abzu berufenden Hausverwalter oder mit dem neu zu bestellenden Hausverwalter durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, ist im Rahmen der Willensbildung ein **Anhörungsrecht** zu gewähren, d.h. er muss die Möglichkeit haben, auf die anderen Wohnungseigentümer dadurch Einfluss zu nehmen, dass er versucht, diese für die Ausübung von deren Stimmrecht in einer bestimmten Richtung zu überzeugen (RS 0118846 [T2, T3]). Obwohl es sich bei der **Abberufung** des bisherigen Hausverwalters und der Auswahl und **Neubestellung** eines anderen Hausverwalters um **zwei getrennte Beschlussgegenstände** handelt, kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass über beide Fragen nicht getrennt, sondern gemeinsam abgestimmt wird. Dies kann für den dauerhaften Bestand des Beschlussergebnisses dann kritisch werden, wenn auch das kommt nicht selten vor ein oder gar mehrere Wohnungseigentümer:innen in einem wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnis zum bisherigen oder künftigen Hausverwalter steht bzw stehen. Im gegenständlichen Fall waren zwei Wohnungseigentümer:innen mit dem Geschäftsführer der abzu berufenden Hausverwaltung verwandt, es handelte sich dabei um dessen Mutter und Schwester. Der Text für den von der Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen angestrebte Umlaufbeschluss hatte folgenden Inhalt: *Ich/wir bin/sind mit der Kündigung der (Name der derzeitigen Hausverwaltung) mit 31.12.2024 einverstanden und beauftragen die (Name der künftigen Hausverwaltung) mit der zukünftigen Verwaltung der angegebenen Liegenschaft mit 01.01.2025.* Mutter und Schwester des Geschäftsführers der abzu berufenden Hausverwaltung waren demnach nur hinsichtlich der Frage der Kündigung der bisherigen Hausverwaltung von der Stimmrechtsausübung, nicht aber hinsichtlich der Bestellung eines neuen Hausverwalters ausgeschlossen. Es mussten jedoch für beide Beschlussgegenstände die jeweiligen Stimmenmehrheiten gesondert geprüft werden, lassen sich diese nicht bestimmen, so ist der Beschluss formal mangelhaft (Rz 18 in 5 Ob 189/25t unter Hinweis auf 5 Ob 51/15h [Pkt 5]). Dies hatte dazu geführt, dass im gegenständlichen Fall die zweite Instanz als Rekursgericht der Anfechtung des von der Mehrheit gefassten Beschlusses (Abberufung der bisherigen Hausverwaltung und Neubestellung eines neuen Hausverwalters) durch einen Minderheitseigentümer stattgab und den von der Mehrheit gefassten Umlaufbeschluss für rechtsunwirksam erklärte, obwohl sich die beiden Familienangehörigen des Geschäftsführers der abzu berufenden Hausverwaltung an der Abstimmung nicht beteiligt hatten. Der OGH bejahte zwar ebenfalls das Vorliegen eines formalen Mangels, betonte jedoch den Umstand, dass die beiden Familienangehörigen des Geschäftsführers der bisherigen Hausverwaltung sowie alle anderen Wohnungseigentümer:innen alle für die angestrebte Umbestellung der Hausverwaltung verfassten Schriftstücke erhalten hatten und in der Möglichkeit, sich dazu zu äußern, nicht beschnitten worden waren. Für die Abweisung der Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses durch einen Minderheitseigentümer war aus Sicht des Höchstgerichts nicht entscheidend, dass sich die Mutter und Schwester des Geschäftsführers der bisherigen Hausverwaltung an der Abstimmung nicht beteiligt hatten, sondern die Tatsache, dass beide Familienangehörigen des Geschäftsführers der bisherigen Hausverwaltung **in ihren Informations- und Beteiligungsrechten nicht beeinträchtigt** wurden, weshalb der formal mangelhafte Beschluss in seinem Bestand aufrecht erhalten werden konnte. Praxistipp: Über die **Abberufung des bisherigen Hausverwalters** und die **Bestellung eines neuen Hausverwalters** sollte **getrennt abgestimmt** werden, sodass für beide Beschlussgegenstände jeweils getrennt geprüft werden kann, ob und wenn ja welche Wohnungseigentümer:innen von der Stimmrechtsausübung ausgeschlossen sind, und die jeweiligen Stimmenmehrheiten gesondert bestimmt werden können.

