



Ein Kondominiumsverwalter muss nach seiner Abwahl sämtliche Dokumente und Geldbeträge, die dem Kondominium gehören, seinem Nachfolger übergeben.

Shutterstock



## WICHTIGE URTEILE

# Fälle aus der Anwaltspraxis

Martin Gabrieli ist Rechtsanwalt \*

mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen

Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554

E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it

## Kondominium: Ärger mit dem Verwalter

### Der Fall:

Ein Kondominiumsverwalter ist von der Vollversammlung des Kondominiums abgewählt worden, weil er keine geordnete Buchhaltung geführt hat und ihm schwere steuerliche Verfehlungen und Unterlassungen angelastet wurden. Der Verwalter erkannte den Beschluss allerdings nicht an und weigerte sich, dem neuen Kondominiumsverwalter sämtliche Unterlagen auszuhändigen. Daraufhin wurde ein Strafantrag wegen Unterschlagung eingebracht.

### Wie die Gerichte entschieden:

Sowohl in erster als auch in zweiter Instanz wurde der frühere Kondominiumsverwalter vom Strafgericht schuldig gesprochen. Denn gemäß Art. 646 des Strafgesetzbuches macht sich jemand einer Straftat schuldig, wenn er sich fremdes Geld oder eine fremde bewegliche Sache, die sich aus irgendeinem Grund in seinem Besitz befindet, aneignet, um sich oder einem anderen einen rechtswidrigen Vorteil zu verschaffen.

Die Prozesssache wurde unlängst auch vor dem italienischen Höchstgericht verhandelt. Dieses hat das Urteil der Vorinstanz bestätigt (Nr. 29451/2013). Im Besonderen erklärten die Höchststrichter, dass bei solchen Fällen der Straftatbestand der Unterschlagung erfüllt ist, wenn der abgewählte Verwalter seine Tätigkeit weiter ausübt, weil er dann auch einen Vergütungsanspruch gegen das Kondominium aufweist.

Für eine Verurteilung reicht es aus, wenn der Ex-Verwalter durch sein Verhalten eine ordnungsgemäße Verwaltung des Kondominiums nach der Abwahl auch nur teilweise behindert. Ob er sich selbst dadurch letztlich tatsächlich bereichert hat, ist hingegen unerheblich.

Dabei ist zudem festzuhalten, dass es für den abgewählten Verwalter nicht nur strafrechtliche Folgen nach sich ziehen kann, wenn er die Unterlagen des Kondominiums nicht aushändigt. Sondern er macht sich auch zivilrechtlich für den Ersatz der entstandenen Schäden haftbar.

Nach der Kondominiumsreform (Gesetz Nr. 220/2012) gelten die Verpflichtungen des Mandatars auch für einen ersetzten Kondominiumsverwalter. Das schließt auch die Pflichten zur Rechnungslegung und die

Übergabe von allem, was man aus Anlass des Auftrags erhalten hat, ein (Art. 1713 ZGB).

Konkret muss der Verwalter die Kasse und sämtliche Unterlagen über das Bankkonto übergeben, das für die Verwaltung des Kondominiums eröffnet wurde. Ebenso muss er alle Geldbeträge, die er für das Kondominium verwaltet, aushändigen – selbst dann, wenn ihm noch Kosten rückerstattet werden müssten, die er im Interesse der Miteigentümer bestritten hat.

Der neue Kondominiumsverwalter könnte auch ein Dringlichkeitsverfahren einleiten, damit sein Vorgänger angehalten wird, sämtliche Unterlagen auszuhändigen.

© Alle Rechte vorbehalten

*\*Martin Gabrieli ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli in Bozen*