

AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS

Die wichtigsten Aufgaben des Verwalters

1.) Wahrung der Interessen der Eigentümergemeinschaft

Der Verwalter hat dabei die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu befolgen.

2.) Befolgung von Weisungen der Eigentümergemeinschaft. Voraussetzung: Die Weisung ist durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer formell richtig zustande gekommen und nicht rechtswidrig.

Keinesfalls kommt dem Verwalter die Funktion eines Schiedsrichters bei Auseinandersetzungen zwischen Miteigentümern (z.B. bei Besitzstörungs-, Nachbarschaftsstreitigkeiten etc.) zu.

3.) Verwaltung der Liegenschaft (insbesondere auch die nach außen unbeschränkte Vertretung der Eigentümergemeinschaft)

Im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters (=Rechtsanwalt) befugt.

Anmerkung: Im Innenverhältnis ist der Verwalter nur zur Erledigung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (das ist die **ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft, Bildung einer angemessenen Rücklage, Aufnahme eines Darlehens** zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten zur ordnungsgemäßen Erhaltung, **angemessene Versicherung der Liegenschaft etc.**) befugt und verpflichtet.

4.) Jährliche Vorausschau (bis spätestens zur Abrechnungsperiode, das ist in der Regel das Kalenderjahr)

Darin hat der Verwalter die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben.

Die Wohnungseigentümer sollen durch diese Vorausschau Entscheidungsgrundlagen für allfällige Weisungen an den Verwalter erhalten.

5.) Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung sowie gegebenenfalls Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (nach den Regeln des Heizkostenabrechnungsgesetzes)

6.) Einmahnung rückständiger Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft (Frist: sechs Monate ab Fälligkeit der Forderung) sowie nötigenfalls Erhebung einer Klage und Anmerkung der Klage im Grundbuch

7.) Führung eines alle Ein- und Auszahlungen betreffenden, auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren, gesonderten Kontos

Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft.

8.) Abhaltung von Eigentümerversammlungen

9.) Einholung von Angeboten

Für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandsetzung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten hat der Verwalter mindestens drei Angebote einzuholen.