



FACHKOMMENTAR

von Carola Schöbwendner

Geschäftsführerin des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

Hausverwalter sind Partner

Man hat es nicht immer leicht mit dem Verwalter, der Verwalter aber auch nicht mit den Wohnungseigentümern. Aus Erfahrung wissen wir, dass es sich dabei oft um ein Missverständnis handelt: Der Verwalter ist nicht Feind, sondern vielmehr Partner und fungiert quasi als „Sekretär“ der Eigentümergeinschaft (EG).

DIE AUFGABEN: Der Verwalter hat lt. §20 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die mit der Liegenschaft klassischerweise verbundenen Aufgaben zu übernehmen. Das sind z.B. das Führen eines Kontos aller die Eigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Ausgaben sowie eines Rücklagenkontos (zur Vorsorge künftiger Aufwendungen). Weiters hat der Verwalter einmal jährlich eine ordentliche Bewirtschaftungsabrechnung sowie ggfls. eine Abrechnung für die Warmwasser- und Heizkosten zu legen. Er hat die allgemeinen Teile der Liegenschaft ordentlich zu erhalten und sich um eine angemessene Versicherung für diese zu kümmern. Der Verwalter hat darüber hinaus weitere im Gesetz klar definierte Aufgaben, wie z.B. die Vertretung der EG bei Gericht oder die Aufnahme von Darlehen.

BEI MASSNAHMEN der „ordentlichen Verwaltung“ (§28 WEG) kann er die Eigentümer fragen, wobei die Mehrheitsentscheidung ausreichend ist. Bei Maßnahmen der „außerordentlichen Verwaltung“ (Veränderung/Verbesserung; §29 WEG) muss er aber jedenfalls die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer einholen, wobei hier die Minderheit rechtlich dagegen vorgehen kann. Bei „Gefahr in Verzug“ allerdings muss der Verwalter sofort tätig werden.

Sie haben Fragen Ihre Verwaltung betreffend? Der ÖHGB Salzburg hilft Ihnen gerne weiter.



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

Kontakt:
office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at