© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Rechte und Pflichten des Verwalters

- ❑ Vertretung der Eigentümergemeinschaft (18 WEG 2002)
- ❑ Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen aller WE-Eigentümer (§ 20 Abs 1 WEG 2002).Die Einhaltung der Pflichten des § 20 Abs 1 WEG 2002 – sei es die Interessenwahrungspflicht den Wohnungseigentümern gegenüber oder die Verpflichtung zur Befolgung von Weisungen – stellt kein Individualrecht der Wohnungseigentümer dar (OGH 29.08.2017, 5 Ob 115/17y)
- ❑ Befolgung von Weisungen der WE-Eigentümer, soweit diese nicht gesetzwidrig sind (§ 20 Abs 1 WEG 2002). Eine rechtswirksame Weisung an den Verwalter bedarf einer förmlichen Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft. Für die Auslegung des Beschlusses einer Eigentümergemeinschaft ist ausschließlich der angeschlagene Wortlaut des Beschlusses maßgeblich.
- ❑ Verwaltung der Liegenschaft (§ 20 Abs 1 WEG 2002)
- ❑ Nach außen unbeschränkte Vertretung der Eigentümergemeinschaft (§ 20 Abs 1 WEG 2002)
- ❑ Befugnis der Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters (§ 20 Abs 1 WEG 2002)
- ❑ Zurkenntnisbringen einer Vorausschau bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode (§ 20 Abs 2 WEG 2002). Es geht in der neuen Vorausschau nicht nur um in der folgenden Abrechnungsperiode notwendige Erhaltungsarbeiten, sondern überhaupt um „in absehbarer Zeit“ notwendige Erhaltungsarbeiten (RIS-Justiz RS0122300).
- ❑ Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes: Abrechnung bzgl Heiz- und Warmwasserkosten (§ 20 Abs 3 WEG 2002)
- ❑ Vorlegen eines höchstens zehn Jahre alten Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude
- ❑ Bei Abschluss eines Rechtsgeschäftes mit einer Person, die zu ihm in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, müssen die Wohnungseigentümer darauf hingewiesen werden
- ❑ Einholung von mindestens drei Anboten für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung und größere Verbesserungsarbeiten hinausgehen (§ 20 Abs 4 WEG 2002)
- ❑ Einmahnung und Klage von rückständigen Zahlungen der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs 2 WEG 2002 binnen sechs Monaten und Beantragung der diesbezüglichen Klagsanmerkung (§ 20 Abs 5 WEG 2002)
- ❑ Anlegung eines treuhändigen Eigenkontos für die Eigentümergemeinschaft (§ 20 Abs 6 WEG 2002)
- ❑ Verbindlichkeiten gem § 22 Hauptstück ABGB können weder aufgehoben noch beschränkt werden (§ 20 Abs 7 WEG 2002)
- ❑ Auflösung des auf unbestimmte Zeit laufenden Verwaltungsvertrages unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende einer jeden Abrechnungsperiode (§ 21 Abs 1 WEG 2002)
- ❑ Kündigung des auf bestimmte mehr als dreijährige Zeit bestellten Verwaltungsvertrages ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Dreimonatsfrist zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 21 Abs 2 WEG 2002)
- ❑ Einberufung einer Eigentümerversammlung alle zwei Jahre, soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird (§ 25 Abs 1 WEG 2002)
- ❑ Protokollaufnahme bei der Eigentümerversammlung (§ 25 Abs 3 WEG 2002)
  Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben: Aufforderung zur Herbeiführung eines Beschlusses
- ❑ Aufnahme einer Niederschrift der Ergebnisse und Beschlüsse der Eigentümerversammlung (§ 25 Abs 3 2002

- Durchführung von Maßnahmen der ao Verwaltung nur aufgrund rechtswirksamer Beschlüsse nach § 29 Abs WEG 2002 (§ 29 Abs 6 WEG 2002)
- Abrechnungs- und Herausgabepflicht des Überschusses hinsichtlich der Rücklage bei Beendigung des Verwaltungsvertrages (§ 31 Abs 3 WEG 2002)
- Abrechnungslegungspflicht innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode (§ 34 Abs 1 WEG 2002). Im Zusammenhang mit Wohnungseigentum unterliegt der Anspruch auf Rechnungslegung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber dem auch nur faktisch verwaltenden Mit und Wohnungseigentümer oder auch Dritten daher der dreijährigen Verjährungsfrist nach § 34 Abs 1 letzter Satz WEG 2002 analog (OGH 13.12.2018, 5 Ob 200/18z).