

Das sind die Rechte der Eigentümer

Gibt es grobe Mängel bei der Betreuung der Immobilie, ist sogar Schadensersatz drin

Gerade in größeren Anlagen gehören die Wohnungen meist verschiedenen Eigentümern. In der Regel beauftragen sie eine Hausverwaltung, um alles zu regeln, von der Müllabfuhr bis zu den Heizkosten. Einen Teil dieser Kosten können die Eigentümer und auch die Mieter von der Steuer absetzen. Dafür muss die Hausverwaltung aber die Abrechnungen rechtzeitig ausstellen. Rudolf Stürzer vom Verein Haus & Grund meint dazu:

„Hat die Hausverwaltung die Abrechnung schuldhaft verspätet erstellt, ist sie den Wohnungseigentümern gegenüber schadensersatzpflichtig zum Beispiel, wenn diese die Kosten aufgrund des Verzuges nicht mehr in ihrer Steuererklärung geltend machen können.“

Die Pflichten einer Hausverwaltung umfassen die technische, kaufmännische und organisatorische Betreuung einer



Immobilie. Die Verwaltung ist auch für die Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft und die Einhaltung der Hausordnung zuständig. Darüber hinaus muss die den Zustand des Hauses regelmäßig überprüfen und Mängel gegebenenfalls beheben. Wenn nötig, muss sie auch einen Sanierungsplan erstellen.

Auch um die gemeinschaftlichen Gelder wie Hypotheken-

zinsen oder Rücklagen kümmert sich der Verwalter. Er hat die Einnahmen sowie Ausgaben zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im Blick und berechnet das sogenannte Hausgeld für die Eigentümer. Einen Teil davon können diese an etwaige Mieter weitergeben.

Eine Hausverwaltung darf keine Geschäfte oder Transaktionen zu ihrem eigenen Vorteil

oder zum Vorteil von verbundenen Unternehmen durchführen, die zulasten der Mieter oder Eigentümer gehen. Hier kommt der Verwaltungsbeirat ins Spiel. Er besteht aus drei Mitgliedern aus den Reihen der Eigentümer. Sie schauen der Hausverwaltung auf die Finger, prüfen die Abrechnungen und vertreten grundsätzlich die Interessen der Eigentümergemeinschaft. GW



Zu den Aufgaben einer Hausverwaltung gehört die Regelung der Müllabfuhr. KURZENDÖRFER, DPA