

# Aufgaben des Hausverwalter

Der Hausverwalter ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig, d. h. die kaufmännische, technische und rechtliche Geschäftsführung im gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer.

Dagegen müssen Sie als Wohnungseigentümer Ihr Sondereigentum, also Ihre Eigentumswohnung nebst zugehörigen Nebenräumen selbst verwalten. Die Aufgaben Ihres Hausverwalters ergeben sich vor allem aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und dem Verwaltervertrag.

## **Folgende Aufgaben Ihres Verwalters sind in §§ 27 f. WEG geregelt:**

- Die Durchführung der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, der Beschlüsse der Wohnungseigentümer und der Hausordnung;
- Der Verwalter soll die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen;
- in dringenden Fällen soll der Verwalter auch sonstige Maßnahmen ergreifen, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendig sind;
- Der Verwalter soll die gemeinschaftlichen Gelder verwalten, insbesondere auch Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anfordern, in Empfang nehmen und abführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt. Er soll zudem alle Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegennehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- Der Verwalter soll Willenserklärungen und Zustellungen entgegen nehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind sowie Maßnahmen treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind. Dazu gehört auch die gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn Ihr Hausverwalter durch die Eigentümergeinschaft dazu ermächtigt wurde;
- die Hausverwaltung hat Sie und die übrigen Wohnungseigentümer aber in jedem Fall unverzüglich darüber zu informieren, wenn ein Rechtsstreit im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsanlage anhängig ist;
- bei der Verwaltung der Gelder hat der Hausverwalter besondere Pflichten. So muss er die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen getrennt halten. Der Verwalter darf auch kein Eigenkonto führen, auf dem sich Gelder der Eigentümergeinschaft befinden. Vielmehr muss er ein sogenanntes offenes Fremdkonto einrichten, deren Inhaber die

Wohnungseigentümer sind und über das der Hausverwalter lediglich die Verfügungsberechtigung besitzt;

- Um einen reibungslosen Verwaltungsablauf durch eine ausreichende Legitimation sicherzustellen, kann der Hausverwalter von allen Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen;
- für jedes Kalenderjahr muss der Hausverwalter einen Wirtschaftsplan aufstellen;
- von dem Verwalter ist mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen;

Der Verwalter führt regelmäßig den Vorsitz in einer Eigentümerversammlung, soweit nichts anderes beschlossen wird.

Im Verwaltervertrag sind regelmäßig weitere Aufgaben eines Hausverwalters festgelegt, beispielsweise:

- Einstellung und Entlohnung eines Hausmeisters;
- Pflicht zur monatlichen Begehung des Verwaltungsobjekts;
- Verpflichtung dem Verwaltungsbeirat jederzeit Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren.

Ein Hausverwalter kann aber nicht ohne entsprechende Vollmacht Erklärungen in steuerlichen Angelegenheiten für eine von ihm verwaltete Eigentümergemeinschaft abgeben. Dies entschied das Landgericht Hagen im April 2014.