

Zuständigkeiten des Verwalters

11.03.2012

Ein Wohnungseigentumsverwalter verwaltet gemäss den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Angelegenheiten der laufenden Verwaltung und Instandsetzung gehören ebenso zu seinen Aufgaben, wie der Abschluss von Dienstleistungs- und Versorgungsverträgen. Er verwaltet ferner die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Ausser in den gesetzlichen Vorschriften finden sich Aufgaben und Zuständigkeiten auch in den Teilungs- und Gemeinschaftsordnungen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaften.

Grundsätzlich gilt aber folgende Abgrenzung: Die Zuständigkeit eines Wohnungseigentumsverwalters endet an der Wohnungstüre des jeweiligen Wohnungseigentümers. Der Verwalter ist ausschliesslich für das Gemeinschaftseigentum zuständig. Das sog. Sondereigentum fällt in den Verantwortungsbereich des jeweiligen Eigentümers.

Mängel am Gemeinschaftseigentum und Gewährleistung:

Selbstverständlich gehört es zu den Aufgaben der Verwaltung, sich der Mängel am Gemeinschaftseigentum anzunehmen, sofern es sich dabei um eine Mängelbeseitigung handelt, die den ordnungsgemässen Betrieb des Anwesens gewährleisten soll.

Die Beseitigung, bzw. die Verfolgung von Gewährleistungsmängeln gehört aber mitnichten zu seinen Aufgaben. Der Verwalter verwaltet das, was ihm übergeben wurde. Er ist nicht seine Aufgabe, das Anwesen mangelfrei fertigzustellen, oder zu Optimierungszwecken eigenmächtig umzubauen.

Die (mangelfreie) Fertigstellung stellt einen Anspruch aus dem zwischen Käufer und Bauträger geschlossenen Vertrag dar. Der Verwalter kommt in diesem Vertragsgebilde nicht vor. Er ist weder verpflichtet, noch befugt, diesbezüglich tätig zu werden, zumal diese Tätigkeit für ihn unkalkulierbare Haftungsrisiken auslöst.

Die Verfolgung von (Gewährleistungs-) Mängeln im Gemeinschaftseigentum ist daher allein Angelegenheit der Gemeinschaft (§ 21, I und V Nr.2 WEG).

Zur Koordinierung der erforderlichen Massnahmen steht der Verwalter gern zur Verfügung.