



Genauere Betriebskostenabrechnung ist für jede Hausverwaltung besonders wichtig.

FOTO: MICHAEL GRABSCHNEIT_PIXELIO.DE

Selbstverwaltung kann teuer werden

IMMOBILIEN AKTUELL

SCHLAGWORT. Die Aufgaben einer Hausverwaltung dürfen neben den behördlich konzessionierten Unternehmen nur noch Eigentümer der betroffenen Wohnanlage selbst ausüben. Bezahlt ein Miteigentümer die Betriebskosten nicht, kann das den privaten Verwalter teuer zu stehen kommen.

Die sogenannte Selbstverwaltung ist eine kostengünstige Form der Hausverwaltung und erscheint sinnvoll, wenn die Wohnanlage nur sehr wenige Wohnungen aufweist. Dazu erläutert Harry Preisl, Geschäftsführer der Cura Hausverwaltung OG, Dornbirn: „Viele Eigentümer, die sich dieser Aufgabe stellen, wissen meist nicht, welche Verantwortung sie hierbei übernehmen.“

Hausverwaltungsfirmen müssen verpflichtend eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abschließen. Falls die Hausverwaltung einen Fehler macht und die Eigentümer hierdurch einen finan-

ziellen Verlust erleiden, bezahlt die Versicherung den entstandenen Schaden. „Wenn hingegen ein privater Selbstverwalter einen Fehler begeht, haftet er mit seinem Privatvermögen“, erinnert Harry Preisl.

Vorzugspfandrecht

Es ist wichtig, dass ein Selbstverwalter Kenntnis von den geltenden Gesetzen (wie z. B. dem Wohnungseigentumsgesetz) hat. Das gesetzliche Vorzugspfandrecht (§ 27 WEG 2002 i.d.g.F.) ist hier ein wichtiger Punkt. Es geht um Probleme, wenn ein Miteigentümer die Betriebskosten nicht bezahlen will bzw. kann. Harry Preisl: „Früher konnte es bei Zahlungsunfähigkeit eines Eigentümers und Versteigerung

seiner Wohnung passieren, dass die noch ausstehenden Betriebskosten auf die anderen Eigentümer aufgeteilt wurden, falls diese bei Überschuldung uneinbringlich waren.“

Das Vorzugspfandrecht stellt seit ein paar Jahren sicher, dass die Forderungen der Eigentümergemeinschaft Priorität vor allen anderen Schulden eines Eigentümers haben. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Forderung innerhalb von sechs Monaten im Grundbuch angemerkelt wird. Dieser Schritt fällt einem selbstverwaltenden Eigentümer oft ziemlich schwer. Harry Preisl dazu: „Es ist nicht einfach, in solchen Fällen konsequent zu bleiben, wenn der Betroffene der Nachbar ist, den man täglich sieht, grüßt und man vielleicht auch noch am Vortag ein Bier miteinander getrunken hat.“ Ohne die Anmerkung im Grundbuch allerdings muss der Selbstverwalter die Außenstände im Extremfall persönlich aufbringen.

Private Hausverwalter müssen auch bei guten Nachbarn konsequent bleiben.

**HARRY PREISL,
CURA HAUSVERWALTUNG.**



! In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Bauinnung der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich