

Infoblatt

Der Verwalter

Von der Arbeit des Verwalters, der Verwalterin hängt es massgeblich ab, ob in der Gemeinschaft Frieden herrscht. Zu Streit kommt es nämlich oft dann, wenn Sach- und finanzielle Geschäfte nicht rechtzeitig oder nicht fachgerecht erledigt werden. Es lohnt sich deshalb, bei der Wahl des Verwalters sorgfältig vorzugehen. Im Gesetz sind ihm vier Artikel gewidmet (Art. 712q bis 712t ZGB).

Der Verwalter wird von der Gemeinschaft gewählt. Ist im Reglement nichts anderes vorgesehen, braucht es dazu einen Mehrheitsbeschluss der in der Versammlung anwesenden Eigentümer. Zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft wird ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Folgende Punkte gehören in diesen Vertrag:

- umfassendes Pflichtenheft
- Pauschalhonorar für die im Pflichtenheft aufgeführten Aufgaben
- Summe, bis zu der der Verwalter in eigener Kompetenz und ohne Beschluss der Gemeinschaft Aufträge erteilen darf
- Anforderungen an die Buchführung

Sieht das Reglement keine Einschränkungen vor, hat der Verwalter einen sehr breiten Aufgabenbereich. Wichtig für den Frieden in der Gemeinschaft ist insbesondere die Art, wie er die finanziellen Aufgaben erledigt. Er muss

- für die Gemeinschaft Rechnungen, Steuern, Versicherungsprämien etc. zahlen,
- für die Gemeinschaft Forderungen gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen säumigen Stockwerkeigentümern eintreiben,
- ein Jahresbudget erstellen und es von der Versammlung genehmigen lassen,
- Buch führen über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft sowie die Jahresrechnung erstellen,
- den Erneuerungsfonds führen.

Der Verwalter ist das Bindeglied zwischen Aussenstehenden und der Stockwerkeigentümergeinschaft. In allen Geschäften, die ihm übertragen sind, vertritt er die Gemeinschaft – gegenüber Privatpersonen, Lieferanten, Behörden etc. Auch vor Gericht kann der Verwalter die Gemeinschaft vertreten, braucht aber für die Führung bestimmter Verfahren, etwa für die Einsprache gegen ein Bauprojekt, eine zusätzliche Bevollmächtigung durch die Versammlung.

Tipp

Einer Aufsicht untersteht der Verwalter nicht. Es ist deshalb besonders wichtig, seine fachlichen und menschlichen Fähigkeiten vor der Auftragsvergabe zu prüfen. Holen Sie mehrere Offerten ein und vergleichen Sie diese sorgfältig. Die Dienstleistung «Verwaltung von Stockwerkeigentum» kann von jedermann angeboten werden. Erkundigen Sie sich nach Aus- und Weiterbildung, nach der beruflichen Erfahrung und lassen Sie sich Referenzen geben.

Als Honorar für eine seriöse Verwaltung muss man laut dem Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaftsverband mit 800 bis 850 Franken pro Einheit und Jahr rechnen. Nicht in diesem Pauschalhonorar enthalten sind spezielle Aufgaben, etwa die Erledigung eines Schadenfalls oder die Planung und Durchführung einer grösseren Sanierung.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Stockwerkeigentum», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

GUIDER Beobachter

Rechtliche Beratung

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen Fachexperten des Beobachters www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best