Kurztitel

Wohnungseigentumsgesetz 1975

Kundmachungsorgan

BGBl. Nr. 417/1975 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999

§/Artikel/Anlage

§ 17

Inkrafttretensdatum

01.01.2000

Außerkrafttretensdatum

31.12.2001

Text

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 17. (1) Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) sind insbesondere

1. im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren und Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen; im Fall einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;
2. spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahres (einer Abrechnungsperiode) im Haus eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben sind;
3. für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Anbote einzuholen;
4. rückständige Zahlungen eines Miteigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 13c Abs. 4 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.

(2) Ist ein gemeinsamer Verwalter bestellt, ist dieser verbunden, die Interessen aller Miteigentümer (als Miteigentümerschaft) zu wahren und demgemäße Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufgaben nach Abs. 1 zu erfüllen. Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft und hierbei auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Hierdurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt. Name und Anschrift des Verwalters sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung erfolgt auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Dies gilt sinngemäß für jegliche Art der Auflösung des Verwaltungsvertrages.

(3) Alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen können vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergemeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist der Verwalter hierzu verpflichtet; weiters kann er über Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen vom Gericht dazu verhalten werden.

(4) Soweit nicht durch Gesetz anders bestimmt ist, kann eine von Abs. 1 Z 1 erster Fall abweichende Abrechnungsperiode festgesetzt werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer oder
2. durch das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen (wie Aus-, Um-, Auf- oder Zubauten).

Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der Vereinbarung, die gerichtliche ab der der Vereinbarung oder Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Sie ist bei der Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschriften der Miteigentümer öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen. Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt.

(5) Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergemeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter auf Antrag auch nur eines Miteigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch das Gericht bestellt werden. Bis dahin gilt der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter.

(6) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien der Belege oder der Abrechnung trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht hierzu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 80 000 S zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine derartige Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden.

(6a) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordentliche Abrechnung nach § 17 Abs. 1 Z 1 festzustellen.

(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.