

# Die Kondominium-Verwalter

Erfahrung, Kompetenz, Genauigkeit und Umsicht sind zentrale Eigenschaften, die ein Kondominiumverwalter mitbringen muss. Die Kondominium KG in Brixen besteht seit zehn Jahren und „managt“ über 100 Mehrfamilienhäuser in Brixen und Umgebung.

Jedes Kondominium hat seine eigene Geschichte und ist ein eigenes kleines Unternehmen“, schildert Christian Rottonara, Gründer der Kondominium KG in Brixen. Seit über zehn Jahren verwaltet er Mehrfamilienhäuser in Brixen und Umgebung, „derzeit sind es an die 100 Kondominien – wir managen sozusagen hundert kleine Betriebe mit ihrem jeweiligen Eigenleben und einem jährlichem Gesamtumsatz von 2,5 Millionen Euro“.

Ein Mehrfamilienhaus zu verwalten ist eine vielfältige Aufgabe: Sie umfasst die gesamte oder teilweise Koordinierung von Kondominien und Miteigentumswohnungen, die Führung und Überprüfung der Buchhaltung, das Einberufen der Versammlungen sowie die Betreuung, Erstellung und Überprüfung der Gemeinschaftsverordnungen. „Als Verwalter müssen wir uns in vielen Bereichen auskennen“, erzählt Christian Rottonara, „wir sind Buchhalter, Sekretär, Psychologe, Vermittler und rechtlicher Berater in einer Person“. Kompetenz, Transparenz, Diskretion und Sachlichkeit sind für ihn wichtige Voraussetzungen, um diesen Beruf erfolgreich ausführen zu können: Der Verwalter ist schlussendlich jene Vertrauensperson, die das

gemeinsame Bankkonto sowie die gemeinschaftlichen Flächen verwaltet und als gesetzlicher Vertreter des Kondominiums für seine Tätigkeiten rechtlich haftbar ist. „Praktische Erfahrung ist notwendig“, erläutert Rottonara von der Kondominium KG, „wie gewisse Fälle rechtmäßig und ideal zu bewältigen sind, weiß man eigentlich nur, wenn man über Jahre hinweg zahlreiche Kondominien betreut“.

**Ein Verwalter muss** in einem Mehrfamilienhaus laut Zivilgesetzbuch bestellt werden, wenn mehr als vier Eigentümer unter einem Dach leben. „Unter fünf Eigentümern ist die Kondominiumverwaltung fakultativ“, erläutert Matthias Fischnaller, ebenfalls Verwalter in der Kondominium KG, „hier besteht die Möglichkeit, dass wir einmal im Jahr die Abrechnung für das Haus durchführen“. Selbstverständlich könnte auch die gesamte Verwaltung an die Kondominium KG ausgelagert werden – allerdings wäre dies in diesem Falle wohl zu kostspielig. Die Tätigkeiten des Hausverwalters erstrecken sich nämlich über das ganze Jahr und sind in den verschiedensten Bereichen angesiedelt: „Ein Auf-

gabenbereich umfasst die gesamte buchhalterische Abwicklung“, erklärt Christian Rottonara. Hierfür sammelt die Kondominium KG sämtliche Rechnungen, die für das Mehrfamilienhaus anfallen – seien es nun Energiekosten, Stromrechnungen oder Spesen für Reinigung, Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten der Gemeinschaftsflächen. „Diese Rechnungen werden direkt an uns geschickt; als gesetzliche Vertreter verwalten wir das Gemeinschaftskonto“. Dabei wird genauestens Buch geführt, um nach Ablauf eines Jahres eine detaillierte Bilanz erstellen und die Kosten aufschlüsseln zu können.

Zudem erledigt die Kondominium KG die Steuerbuchhaltung: „Diese verwalten wir selbst und geben sie nicht an einen Wirtschaftsberater ab“, erläutert Rottonara, „zum einen spart dies Kosten, und zum anderen liegt damit die Verwaltung in einer Hand. Dies hat den Vorteil, dass der Überblick gewährleistet bleibt; falls sich Probleme ergeben sollten, erübrigt sich die Frage, wer den Fehler gemacht hat.“

**Ein Mal im Jahr** wird die Versammlung aller Kondominium-Bewohner einberufen: „Diese halten wir in unserem eigenen Sitzungssaal ab, in dem etwa 40 Personen Platz finden“, so Matthias Fischnaller. Als Tagesordnungspunkte stehen die Vorstellung und Genehmigung der Abrechnung auf dem Programm, außerdem wird der Kostenvorschlag für das nächste Jahr vorgestellt. Da der Kondominium-Verwalter stets für nur ein Jahr bestellt wird, ist dessen Ernennung ein weiterer Programmpunkt: „Wir werden jedes Jahr auf die Probe gestellt und müssen uns immer wieder neu vor einer Gruppe beweisen“, erzählt Rottonara, „dies macht

unsere Arbeit spannend und motiviert uns – schließlich bestimmt die Versammlung, ob wir ordnungsgemäß und zur Zufriedenheit aller gearbeitet haben“. Die Versammlung dient auch dazu, gemeinsam zu entscheiden, welcher Dienstleister oder Handwerker gewisse Arbeiten übernehmen soll: „Normalerweise holen wir verschiedene Kostenvorschläge ein, und die Versammlung entscheidet, welches Unternehmen die Arbeiten ausführen soll“. Die Kondominium KG arbeitet mit sehr vielen Firmen in Brixen und Umgebung zusam-

## Steckbrief

**Firmenname:** Kondominium KG  
**Firmensitz:** Brennerstraße 28, Brixen  
 Tel. 0472 830 052  
 Fax 0472 209 574  
[www.kondominium.it](http://www.kondominium.it)  
[info@kondominium.it](mailto:info@kondominium.it)

**Parteienverkehr:**  
 Montag bis Freitag, 8 bis 12 Uhr;  
 Termine nach Vereinbarung

**Geschäftsfelder:**  
 Gesamt- oder Teilverwaltung von Kondominien und Miteigentumswohnungen; Führung und Überprüfung der Kondominium-Buchhaltung; Beratung bei Versammlungen; Betreuung, Erstellung und Überprüfung von Gemeinschaftsverordnungen

**Gründungs-jahr:** 1994

**Mitarbeiter:** Christian Rottonara, Matthias Fischnaller

**Mitgliedschaft:**  
 ANACI – gesamtstaatliche Vereinigung der Kondominium- und Immobilienverwalter; APACI



Christian Rottonara und Matthias Fischnaller haben als Kondominiumverwalter vielfältige Aufgaben zu erfüllen.





Die Kondominium KG verwaltet über 100 Mehrfamilienhäuser in Brixen und Umgebung

Foto: Daria Zingales

men: „Wir legen Wert darauf, alle Aufträge transparent und offen zu handhaben“. Als Verwalter ist die Kondominium KG zugleich Bauherr, rechtlich Verantwortlicher und Auftraggeber, „und wir überprüfen in diesem Sinne auch sämtliche Kosten“.

**Wo mehrere Menschen** unter einem Dach wohnen, kommt es natürlich auch zu Reibereien, die häufig während dieser Versammlungen offen zu Tage treten. „Grundsätzlich bemühen wir uns darum, diese zu schlichten“, schildert Christian Rottonara, „unser Hauptaugenmerk liegt jedoch auf den gemeinschaftlichen Problemen, die alle betreffen. Für private Streitereien sind wir eigentlich nicht zuständig, versuchen aber trotzdem, zwischen den einzelnen Parteien zu vermitteln“. Ein hohes Maß an Einfühlungsvermögen und Diskretion muss ein Verwalter dabei mitbringen: „Bei uns dringt nichts, was in unserem geschützten Sit-

zungssaal besprochen wird, nach außen“. Im Aufgabenbereich der Kondominium KG liegt zudem die Überprüfung der Beschlüsse, die in der Versammlung fallen: „Damit sind wir sozusagen die Interessensvertreter der Eigentümer“.

Dass ein Kondominiumsverwalter kein Hausmeister ist, liegt auf der Hand. „Unser Ziel liegt darin, wenn etwas benötigt wird, immer schnellstmöglich da zu sein oder den entsprechenden Handwerker zu organisieren“, betont Matthias Fischnaller, „diese Hausbesuche sind im Fixpreis inbegriffen und werden nicht extra verrechnet“. Aufgrund der ständig steigenden Anforderungen in der Buchhaltung bleibt jedoch nicht immer genügend zeitlicher Spielraum, um die einzelnen Mehrfamilienhäuser häufig zu besuchen. Am Vormittag hält die Kondominium KG ihr Büro für die Kunden offen, am Nachmittag sitzen Rottonara und Fischnaller dann hinter dem Bürotisch, um alle

Verwaltungsangelegenheiten in Ruhe durchführen zu können. „Der persönliche Kontakt zu den Eigentümern ist uns wichtig. Wir erledigen die Arbeiten nicht nur

haben einen eigenen Lehrgang absolviert“, erläutert Christian Rottonara.

Was für die Kondominium KG jedoch weitaus wichtiger ist, ist

„Buchhalter, Sekretär, Psychologe, Vermittler und rechtlicher Berater in einer Person“ — Christian Rottonara, Kondominium KG

so nebenbei, sondern bemühen uns, stets umfassend alle Mehrfamilienhäuser zu betreuen“.

**Kondominiumsverwalter** könnte eigentlich jeder sein, da es hierfür weder ein Berufsalbum noch bindende Tarife gibt – und dennoch gibt es gewisse Qualitätskriterien: „Wir sind Mitglied der ANACI, der gesamtstaatlichen Vereinigung der Kondominiums- und Immobilienverwalter, und

die Bestätigung der vielen Kunden, deren Erfolgskontrolle sie jährlich bestehen muss.

**Und welche Ziele** setzt sich die Kondominium KG für die nächste Zukunft? „Zum einen möchten wir den persönlichen Kontakt noch mehr vertiefen, und zum zweiten möchten wir unsere Tätigkeit in Richtung Wipptal und Sterzing ausdehnen.“ ■