

# Inhalt

Vorwort .....	9
Abkürzungsverzeichnis .....	10
<b>1. Wohnungseigentum</b> .....	13
1.1. Definition des Wohnungseigentums .....	13
1.1.1. Schlichtes Miteigentum .....	14
1.1.2. Baurechtswohnungseigentum .....	14
1.1.3. Erwerb und Begründung des Wohnungseigentums .....	15
1.2. Wohnungseigentumsvertrag .....	16
1.2.1. Auslegung von Wohnungseigentumsverträgen .....	19
1.2.2. Besondere Vereinbarungen im Wohnungseigentums- vertrag .....	20
1.2.2.1. Benützungregelung .....	20
1.2.2.2. Abweichender Aufteilungs-, Abstimmungs- und Abrechnungsschlüssel .....	23
1.2.2.3. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gemäß den Regelungen des WEG .....	26
1.3. Wohnungseigentumsobjekte .....	26
1.3.1. Wohnungen .....	27
1.3.2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten .....	27
1.3.3. Kfz-Stellplätze .....	28
1.3.4. Zubehör-Wohnungseigentum .....	31
1.3.5. Allgemeine Teile der Liegenschaft .....	32
1.4. Nutzwerte und Nutzfläche .....	34
1.4.1. Zweck der Nutzwerte .....	34
1.4.2. Berechnung der Nutzwerte .....	36
1.4.3. Definition der Nutzfläche .....	36
1.4.4. Zuschläge und Abstriche .....	36
1.4.5. Nutzwertfestsetzung .....	38
1.5. Wohnungseigentümer/Eigentümerpartnerschaft .....	40
1.5.1. Minderheitsrechte .....	41
1.5.2. Anzeigepflicht (Schadensmeldungspflicht) .....	42
<b>2. Verwalter und Verwaltung</b> .....	43
2.1. Eigentümergemeinschaft, Verwaltung und Person des Verwalters ...	43
2.1.1. Eigentümergemeinschaft .....	43

2.1.2.	Verwaltung der Liegenschaft .....	48
2.1.3.	Verwalter .....	49
2.2.	Verwaltungsvertrag .....	49
2.2.1.	Verwaltungsvertrag als Bevollmächtigungsvertrag .....	49
2.2.2.	Vertragsinhalt des Verwaltungsvertrags .....	51
2.2.3.	Dauer und Beendigung des Verwaltungsvertrags .....	51
2.2.3.1.	Ordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrags .....	52
2.2.3.2.	Auflösung des Verwaltungsvertrags aus wichtigem Grund ...	53
2.2.3.3.	Gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrags wegen grober Pflichtverletzung des Verwalters .....	56
2.3.	Pflichten des Verwalters .....	58
2.3.1.	Pflichtenkatalog gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (ABGB sowie WEG) .....	59
2.4.	Rechte des Verwalters .....	69
2.4.1.	Verwalterhonorar .....	70
2.4.2.	Parteistellung des Verwalters im Außerstreitverfahren gem § 52 WEG .....	71
2.5.	Haftung des Verwalters .....	72
2.5.1.	Haftung aus zivilrechtlicher Sicht – Grundsätze des Schadenersatzrechts .....	73
2.5.1.1.	Sachverständigenhaftung des Verwalters .....	75
2.5.1.2.	Gehilfenhaftung .....	76
2.5.1.3.	Unterschied zwischen vertraglichem und deliktischem Schadenersatzrecht .....	77
2.5.1.4.	Verwaltungsvertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter .....	78
2.5.2.	Haftung des Verwalters bei Verletzung von Schutzgesetzen ...	81
2.5.2.1.	Schneeräumungs- und Streupflicht gemäß § 93 StVO (Winterdienst) .....	81
2.5.3.	Haftung des Verwalters bei Verletzung allgemeiner Verkehrssicherungspflichten – Gebäudesicherheit .....	85
2.5.4.	Haftung aus strafrechtlicher Sicht sowie verwaltungs- strafrechtliche Haftung .....	93
<b>3.</b>	<b>Verwaltung (ordentliche und außerordentliche Verwaltung) .....</b>	<b>95</b>
3.1.	Ordentliche Verwaltung .....	95
3.1.1.	Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft .....	96
3.1.2.	Bildung einer angemessenen Rücklage (§ 31 WEG) .....	100

3.1.3.	Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung .....	109
3.1.4.	Angemessene Versicherung der Liegenschaft .....	111
3.1.5.	Bestellung des Verwalters und Auflösung des Verwaltungsvertrages .....	112
3.1.6.	Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversetzers .....	113
3.1.7.	Erlassung und Änderung der Hausordnung .....	114
3.1.8.	Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft an Dritte und Aufkündigung solcher Mietverträge .....	115
3.1.9.	Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude .....	117
3.1.10.	Ordentliche und richtige Abrechnung .....	117
3.1.10.1.	Rechnungslegungspflicht ist Schickschuld des Verwalters .....	119
3.1.10.2.	Aufwendungen iSd § 32 WEG sowie deren Aufteilung als Voraussetzung für die Abrechnung .....	121
3.1.10.3.	Frist, Fälligkeit und Folgen der Abrechnung .....	127
3.1.10.4.	Grundlagen der Abrechnung gem HeizKG (Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz) .....	128
3.1.11.	Vorausschau .....	135
3.2.	Außerordentliche Verwaltung .....	136
3.2.1.	Unterschied zwischen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung .....	136
3.2.2.	Der Verwalter darf Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses nach § 29 Abs 1 WEG durchführen .....	137
3.2.3.	Die Beschlussanfechtung bei den Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung als besonderer Schutz .....	138
3.2.4.	Außerordentliche Maßnahme nach § 29 Abs 1 WEG oder nach § 834 ABGB .....	140
3.3.	Abgrenzung zwischen Verwaltungs- und Verfügungsmaßnahmen .....	143
3.3.1.	Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts iSd § 16 WEG .....	146
3.3.1.1.	Das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht an einem Wohnungseigentumsobjekt und seine Schranken .....	146
3.3.1.2.	Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts iSd § 16 Abs 7 WEG .....	148

3.3.1.3. Änderungsrecht des Wohnungseigentümers iSd § 16 Abs 2 ff WEG .....	150
3.3.1.3.1. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt, die keiner Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürfen .....	151
3.3.1.3.2. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt, die einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürfen .....	152
<b>4. Willensbildung</b> .....	163
4.1. Umlaufbeschluss .....	165
4.2. Stimmrechte – Vertretung – Vollmacht .....	167
4.3. Eigentümersversammlung .....	168
4.4. Ermittlung der Mehrheit .....	170
4.5. Anfechtung von Beschlüssen .....	171
4.5.1. Unterschied zwischen den Beschlüssen der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung und Anfechtungsfristen .....	172
4.5.2. Formelle Anfechtungsgründe, Gesetzwidrigkeit und das Fehlen der erforderlichen Mehrheit .....	173
4.5.3. Materielle Anfechtungsgründe .....	174
Stichwortverzeichnis .....	177