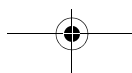




Inhalt

Vorwort	9
Abkürzungsverzeichnis	11
Weiterführende Literatur (meist auch online verfügbar)	13
Kapitel 1. Einführung in das (Wohnungs)eigen- tumsrecht	17
1.1. Grundlagen	17
1.2. Begriffserklärungen	18
1.3. Entstehen von (Wohnungs-)Eigentum	20
Kapitel 2. Die Eigentümergemeinschaft	23
2.1. Rechtsnatur	23
2.2. Wann entsteht die Eigentümergemeinschaft?	25
2.3. Wann endet die Eigentümergemeinschaft?	26
2.4. Organe der Eigentümergemeinschaft	27
2.5. Selbstverwaltung und Fremdverwaltung	28
Kapitel 3. Die Eigentümerversammlung - Kernstück der Willensbildung	31
3.1. Zweck der Eigentümerversammlung	32
3.2. Bedarf an einer Eigentümerversammlung	33
3.3. Rechtliche Folgen der Einberufung	33
3.4. Wann muss, wann darf man einberufen	33
3.5. Einberufung	35
3.5.1. Zu welchen Themen/Gegenständen einberufen?	35
3.5.2. Wer darf einberufen	37
3.5.3. Wer muss einberufen	37
3.5.4. Wer ist einzuladen	38
3.5.5. Wie ist einzuladen	42
3.5.6. (Für) wann ist einzuladen	43
3.5.7. Wo findet die Eigentümerversammlung statt	45
3.5.8. Ist eine rein elektronische (Video)Eigentümerversammlung zulässig?	46



3.5.9.	Wer bezahlt die Kosten der Einberufung und der Versammlung?	47
3.5.10.	Material und Ausstattung	49
3.6.	Der Ablauf der Eigentümerversammlung	52
3.6.1.	Einleitende Worte	52
3.6.2.	Die Leitung der Eigentümerversammlung	52
3.6.3.	(Zuzulassende) Teilnehmer feststellen	55
3.6.4.	Nicht zugelassene Teilnehmer ausschließen	60
3.6.5.	Beschlussfähigkeit feststellen	62
3.6.6.	Abstimmungsmodalitäten erläutern	63
3.6.7.	Protokollführung festlegen	63
3.6.8.	Dauer der Versammlung festlegen	68
3.7.	Der Ablauf der Versammlung	74
3.8.	Die Willensbildung in der Eigentümerversammlung	78
3.8.1.	Ordentliche Verwaltung	78
3.8.2.	Außerordentliche Verwaltung	108
3.8.3.	Keine Kompetenz der Eigentümergemeinschaft	108
3.8.4.	Behandlung in der Eigentümerversammlung trotz fehlender Entscheidungskompetenz	112
3.8.5.	Exkurs: Die Willensbildung im schlichten Miteigentum	113
3.9.	Die Beschlussfassung	114
3.9.1.	Vorweg: Beschlussfassung oder bloße Meinungsumfrage?	114
3.9.2.	Vorweg: Keine Beschlussfassung in Angelegenheiten der Verfügung	115
3.9.3.	Beschlussfassung Mehrheiten	116
3.9.4.	Beschlussfassung ab wann?	119
3.9.5.	Gesetzwidrige Beschlussfassungen ohne Pflicht des Verwalters, ihnen Folge zu leisten	121
3.9.6.	Beschlussformulierung (Textierung)	121
3.9.7.	Erfassung und Dokumentation der (noch) anwesenden Stimmberechtigten	124
3.9.8.	Ermittlung der Stimmberechtigten – Stimmrechtsausschlüsse	124
3.9.9.	Form der Abstimmung	131
3.9.10.	Elektronische und gemischte Abstimmung	134
3.9.11.	Eigentümerversammlung bei Selbstverwaltung (Eigenverwaltung) nach ABGB	138
3.9.12.	Ermittlung und Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses in der Versammlung	144
3.9.13.	Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses nach der Versammlung	152



3.10.	Streitigkeiten und Rechtsbehelfe	159
3.10.1.	Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft	159
3.10.2.	Anfechtung von Beschlüssen – „Nichtbeschlüsse“	161
3.11.	Gerichtliche Überprüfung	163
3.11.1.	Anfechtung von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung	164
3.11.2.	Anfechtung von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29	173
3.11.3.	Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, die über § 29 WEG hinausgehen	179
3.11.4.	Einstweiliger Rechtsschutz durch einstweilige Verfügung	181
3.11.5.	Kosten des Verfahrens	183
3.11.6.	Verfahrensbestimmungen für den „Hausgebrauch“	187
3.11.7.	Rechtskraft/Rechtswirksamkeit und ihre Folgen	190
3.12.	Der Verwalter und die Eigentümer(gemeinschaft)	192
3.12.1.	Der Verwalter und die Eigentümergemeinschaft	192
3.12.2.	Der Verwalter und die einzelnen Eigentümer	195
3.12.3.	Aufgaben und Pflichten	196
3.12.4.	Haftung	196
3.12.5.	Kontrolle durch die Eigentümer	197
3.13.	Aktuelle Rechtsprechung zur Eigentümerversammlung	200
3.14.	Ausblick und Zukunftsfragen	202
Kapitel 4. Anhang		205
4.1.	Checkliste zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung	206
4.2.	Mustereinladung zur Eigentümerversammlung	209
4.3.	Muster Stimmrechtsvollmacht	211
4.4.	Muster Antrag auf Ergänzung der Tagesordnung	212
4.5.	Checkliste Leitung der Eigentümerversammlung	213
4.6.	Musterprotokoll einer Eigentümerversammlung	215
4.7.	Muster Abstimmungsprotokoll	220
4.8.	Muster Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses (Aushang)	221
4.9.	Wichtige Gesetze und Verordnungen	222
Stichwortverzeichnis		223

