



Vorwort

Als der Verlag mit dem Vorschlag an mich herantrat, einen umfassenden Leitfaden zur Eigentümerversammlung zu verfassen, war mir am Anfang bewusst, dass eine Brücke zu schlagen ist:

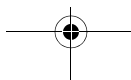
Eine Abhandlung zu verfassen für Menschen, die schon mit dem (Wohnungs-)Eigentumsrecht vertraut sind, aber sich nicht in juristische Detailprobleme verlieren wollen, und solchen, die einen fundierten Leitfaden suchen, um auch ohne Hausverwaltung Entscheidungen der Miteigentümer herbeizuführen.

Herausforderungen für Hausverwaltungen und für Miteigentümer steigen, Mehrheitsbeschlüsse zu immer komplexeren Themen herbeizuführen. Gerade die Eigentümerversammlung ist dazu bestimmt, Informationen zu diskutieren, Argumente auszutauschen. Auch „unsachliche“ Aspekte sind – wenn auch nicht ausdrücklich – Gegenstand, wie Ängste vor Unsicherheit, Verärgerung über Verwaltung oder andere Miteigentümer. Hoffnungen, ob man die eigenen Interessen anderen verständlich äußern und damit Abstimmungen beeinflussen kann, sind ebenfalls Hintergrund der Willensbildung.

Das Werk richtet sich vor allem an Wohnungs- und Miteigentümer, aber auch an Mitarbeiter in Hausverwaltungen, und soll einen kleinen Beitrag dazu leisten, auch ohne in Fachliteratur nachlesen zu müssen, Eigentümerversammlungen zu organisieren und als deren Krönung eine Beschlussfassung möglichst rechtssicher zu erwirken.

Literatur (Gesetzeskommentare, Fachbücher zu bestimmten Themen des Wohnungseigentumsrechts, Zeitschriftenartikel ...) und Rechtsprechung wurden in den letzten Jahrzehnten schon so umfassend veröffentlicht, dass ich in diesem Werk versucht habe, für die Praxis wesentliche Themen herauszuarbeiten; sollten einige davon zu ausführlich geraten sein, ist das vor allem durch die Beratungspraxis bedingt.

Im Literaturverzeichnis finden Sie weiterführende Angaben und vor allem jene Autoren, ohne deren zeitaufwändige Auseinandersetzung mit rechtlichen Problemen dieses Werk nicht möglich gewesen wäre. Die geneigte Leserschaft verweise ich bei Detailfragen auch auf dieses Schrifttum sowie auf künftige Veröffentlichungen.





Da das Leben voranschreitet, wirtschaftliche Änderungen und technische Herausforderungen neue gesetzliche Regelungen und Auslegungen bedingen, wird dieser Leitfaden nicht alle Details beantworten können. Wenn es gelingt, die Leser beruhigt und zuversichtlich in die Eigentümerversammlung gehen zu lassen und daraus eine „bestandfeste“ Beschlussfassung entsteht, wäre das ein wünschenswerter Erfolg.

Ich widme dieses Werk meinem Vater, der mir die Freude am Lesen und kritischen Hinterfragen weckte.

Paragrafenbezeichnungen ohne Zusatz beziehen sich auf Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Mai 2026

Ronald Geppl

