universität wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Zur Verwaltung des Wohnungseigentums“

verfasst von / submitted by

Verena Niedermayr, BSc (WU)

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Science (MSc)

Wien, 2021 / Vienna 2021

Studienkennzahl lt. Studienblatt / degree programme code as it appears on the student record sheet:	UA 066 915
Studienrichtung lt. Studienblatt / degree programme as it appears on the student record sheet:	Masterstudium Betriebswirtschaft UG2002
Betreut von / Supervisor:	Univ. Prof. Dr. Dr. Arthur Weilinger

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG 1

I. PROBLEMSTELLUNG 1

II. ZIELSETZUNG 2

III. GLIEDERUNG DER ARBEIT 2

B. ALLGEMEINES ZUM ÖSTERREICHISCHEN WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ IM RAHMEN DER VERWALTUNG 4

I. WICHTIGE BEGRIFFLICHKEITEN ISD § 2 WEG 6

II. KATEGORIEN VON IM WOHNUNGSEIGENTUM BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN 9

1. Wohnungseigentumsobjekte 9

2. Zubehör des Wohnungseigentums 11

3. Allgemeine Teile 12

III. BEGRÜNDUNG UND ERWERB 13

C. VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM 15

I. BEGRIFFSDEFINITION DER VERWALTUNG 15

II. BEREICHSABGRENZUNG ZU VERFÜGUNGSMAßNAHMEN 16

1. Geplante Änderungen des § 16 WEG mit der WEG-Novelle 2022 25

III. DIE RECHTE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER IM RAHMEN DER VERWALTUNG 27

1. Minderheitsrechte (§ 30 Abs 1 WEG) 28

2. Minderheitsschutz (§ 30 Abs 2 WEG) 29

D. VERWALTUNGSMAßNAHMEN 31

I. ORDENTLICHE VERWALTUNG 33

1. Zum Wesen des Verwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung 33

a. Rechte, Pflichten und der Aufgabenbereich eines Verwalters 36

2. Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG) 41

a. Ordnungsgemäße Erhaltung 41

aa. Begriff und Gegenstand der Erhaltung (§ 3 Abs 1 MRG) 42

bb. Erhaltung der allgemeinen Teile (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG) 43

cc. Behebung ernster Schäden (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG) 44

dd. Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und Wärmebereitungsgeräten (§ 3 Abs 2 Z 2a MRG) 48
ee. Erhaltung gemeinschaftlicher Anlagen (§ 3 Abs 2 Z 3 MRG) 48
ff. Neueinführung oder Umgestaltung kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung (§ 3 Abs 2 Z 4 MRG) 49
gg. Installation geeigneter Einrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG) 50
hh. Installation und Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung (§ 3 Abs 2 Z 6 MRG) 51
b. Rücklagenbildung 52
aa. Geplante Änderungen mit der WEG-Novelle 2022 54
c. Darlehensaufnahme 55
d. Liegenschaftsversicherung 56
e. Verwalterbestellung und Verwaltungsvertragsauflösung 57
f. Bestellung und Abberufung der Eigentümervertreter 59
g. Erlassung und Änderung der Hausordnung 60
h. Vermietung verfügbarer allgemeiner Teile an eine Dritte Person 61
i. Aufkündigung von nach § 28 Abs 1 Z 8 WEG geschlossenen Mietverträgen 63
j. Erstellung und Vorrätig-Haltung eines Energieausweises 64
k. Mietverträge über Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 28 Abs 2 WEG 64
l. Weitere als ordentliche Verwaltung qualifizierte Maßnahmen 65
3. Abgrenzung zum ABGB (§ 833 ABGB) 67
II. AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG 68
1. Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG) 68
2. Abgrenzung zum ABGB (§§ 834 und 835 ABGB) 70

E. BESCHLUSSFASSUNG 73

I. GEGENSTAND DER BESCHLUSSFASSUNG 74
II. BESCHLUSSFASSUNG IM WEGE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG 75
1. Ablauf der Versammlung und der Abstimmung 76
2. Niederschrift der Ergebnisse 78
III. BESCHLUSSFASSUNG AUF SCHRIFTLICHEM WEGE 78
IV. WIRKSAMKEIT EINES BESCHLUSSES 80
1. Geplante Änderungen mit der WEG-Novelle 2022 81
V. VERMERK AUF ANFECHTUNGSMÖGLICHKEIT 83

F. BESCHLUSSANFECHTUNG 84

I. BESCHLUSSANFECHTUNG IM RAHMEN DER ORDENTLICHEN VERWALTUNG 85

1. Die Anfechtungsgründe 85

a. Formeller Mangel 85

b. Gesetzeswidrigkeit 86

c. Fehlen der ordentlichen Mehrheit 86

II. BESCHLUSSANFECHTUNG IM RAHMEN DER AUßERORDENTLICHEN VERWALTUNG 88

1. Übermäßige Beeinträchtigung (§ 29 Abs 2 Z 1 WEG) 90

2. Eine in der Rücklage mangelnde Kostendeckung (§ 29 Abs 2 Z 2 WEG) 91

3. Kostendeckung durch beschließende Mehrheit (§ 29 Abs 3 WEG) 92

4. Vorteilhafte Verbesserung (§ 29 Abs 3 WEG) 92

G. CONCLUSIO 95

H. APPENDIX 99

I. ABSTRACT 99

LITERATURVERZEICHNIS 100

TABELLENVERZEICHNIS 104

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
Aufl	Auflage
BGBl	Bundegesetzblatt
bspw	beispielsweise
bzw	beziehungsweise
Erläut	Erläuterungen
EAVG	Energieausweis-Vorlage-Gesetz
f	und der/die folgende
ff	und der/die folgenden
GP	Gesetzgebungsperiode
idR	in der Regel
iSd	im Sinne des/der
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
lit	litera
ME	Ministerialentwurf
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
RIS	Rechtsinformationssystem des Bundes
Rsp	Rechtsprechung
Rz	Randziffer
S	Seite
Textvgl	Textvergleich
udgl	und dergleichen
Vgl	Vergleich
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl 1993/800
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBI I 2002/70
wobl	Wohnrechtliche Blätter
Z	Ziffer

A. Einleitung

I. Problemstellung

Handlungen, die im Rahmen der Verwaltung und im Bereich des Wohnungseigentumsrechts vorgenommen werden, sollen rechtliche Herausforderungen darstellen und zu Missverständnissen zwischen den Wohnungseigentümern einer Liegenschaft führen.

Dies ist bereits daraus ersichtlich, dass Maßnahmen, die eine Veränderung bewirken, meist schwer einem konkreten Maßnahmenbereich zugeordnet werden können. Denn sollen beispielsweise Umgestaltungen an allgemeinen Teilen oder Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt durchgeführt werden, so kann die Verantwortlichkeit in unterschiedlichen Händen liegen und unterschiedliche Erfordernisse für die Durchführung verlangen. Dazu kommt, dass der Begriff „Veränderungen" sehr weit auslegbar ist und es einen großen Unterschied macht, an welchen Teilen einer Liegenschaft Änderungen bzw. Verbesserungen vorgenommen werden. Ebenso ausschlaggebend kann dabei die Frage nach dem Gemeinschaftsinteresse oder dem Interesse des Einzelnen sein. Hier muss erwähnt werden, dass ein Eigentümer einer Wohnung ja häufig nicht alleine über sämtliche Wohnungen auf einer Liegenschaft verfügt. Wodurch in den meisten Fällen mehrere Parteien aufeinandertreffen können, die gemeinsam eine Eigentümergemeinschaft bilden und Miteigentum an einer Liegenschaft erlangen. Viele Eigentümer bedeuten viele Stimmen, was zu unterschiedlichen Meinungen bzw. Interessen führen und Fragen aufwerfen kann, weshalb bei geplanten Vorhaben auch die Interessen der Gemeinschaft nicht unwesentlich sind.[1] Abgesehen von der Durchführung gewisser Änderungen, muss die im Eigentum stehende Immobilie inklusive der ganzen Liegenschaft bekanntlich ja auch in einem guten Zustand bleiben, was mit einer adäquaten und gut funktionierenden Verwaltung einhergeht.[2]

Ableitend daraus ergeben sich einige offene Fragen, deren rechtliche Erörterung von besonderer Praxisrelevanz ist. Einerseits die Frage hinsichtlich des zuständigen Entscheidungsträgers und andererseits die Frage, was dem Bereich der Liegenschaftsverwaltung zuzuordnen ist.

---

[1] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[2] *Breitsameter/Grolik,* Die Verwaltung von Wohnungseigentum. Das Praxisbuch für Verwalter, Beiräte und Wohnungseigentümer (2018) 7.

II. Zielsetzung

Gesetzliche Regelungen zur Verwaltung lassen sich sowohl im Bereich des ABGB als auch im Bereich des WEG vorfinden. Das Verständnis darüber, welche Angelegenheiten ins ABGB und welche ins WEG gehören, sollen daher nicht unberücksichtigt bleiben. Diese Bereichsabgrenzung ist vor allem bei der Differenzierung zwischen Verwaltungs- und Verfügungsmaßnahmen relevant. Weshalb mit dieser Arbeit die Begrifflichkeit und Abgrenzung der beiden Bereiche, nämlich Verwaltung und Verfügung herausgearbeitet wird.

Da im Bereich der Liegenschaftsverwaltung auch Veränderungen unterschiedlichsten Ausmaßes angesiedelt sein können, widmet sich der Verfasser dieser Arbeit ebenso diesem Themenbereich. Wem dabei die Entscheidungsgewalt zukommt und welche Konsenserfordernisse im Rahmen der Verwaltung wichtig sind, sollen anhand dieser Arbeit untersucht werden. Dies führt weiters zur Notwendigkeit der Unterscheidung von Miteigentum zu Wohnungseigentum, die genauere Betrachtung der Verwaltungsmaßnahmen iSd §§ 28 und 29 WEG und besonders der Wichtigkeit der Abgrenzung der Verwaltung zu anderen Bereichen und Gesetzen.

III. Gliederung der Arbeit

Mit der Problemstellung und Zielsetzung als Einleitung in Kapitel „A“ wird die Aufgabenstellung näher definiert und die Fragen, welche anhand dieser Arbeit analysiert werden sollen, aufgelistet. Damit der Leser[3] mit dem Wohnungseigentumsgesetz und den wichtigsten Begrifflichkeiten vertraut wird, werden diese in Kapitel „B“ kurz dargestellt.

Mit dem Kapitel „C“ (Verwaltung von Wohnungseigentum) startet die eigentliche Arbeit, beginnend mit dem Begriff der Verwaltung bis hin zur Abgrenzung zu Verfügungsmaßnahmen. Auch werden die Rechte der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung angesprochen.

Das Kapitel „D“ (Verwaltungsmaßnahmen) ist das Herzstück dieser Arbeit. Es beschäftigt sich mit den Verwaltungsmaßnahmen und differenziert zwischen der ordentlichen und

[3]In dieser Arbeit werden personenbezogene Wörter in Bezug auf Mann und Frau gleichbedeutend gewählt. Unter dem Begriff Leser sind somit auch Frauen inbegriffen und werden in der gesamten Arbeit berücksichtigt, also geschlechtsneutral angesehen. Dies soll die Lesbarkeit vereinfachen.

außerordentlichen Verwaltung. Dabei wird im Bereich der ordentlichen Verwaltung das Wesen des Verwalters vorgestellt und die Bestimmungen der §§ 28 und 29 WEG genauer beleuchtet und mit Lehrmeinungen und entsprechender Judikatur untermauert. Ebenso wird zum ABGB Bezug genommen und abgegrenzt.

Die rechtlichen Grundlagen der Beschlussfassung und Beschlussanfechtung werden in den Kapiteln „E und F“ im Sinne der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung dargelegt. Themen, die im Rahmen der Beschlussfassung behandelt werden, sind einerseits der Beschlussgegenstand und andererseits die unterschiedlichen Wege der Beschlussfassung bis hin zur Wirksamkeit. Im Kapitel der Beschlussanfechtung werden die Möglichkeiten zur Anfechtung aufgezeigt und die wichtigsten Anfechtungsgründe genannt.

Das Kapitel „G“ und somit das letzte Kapitel fasst die Kernpunkte dieser Arbeit zusammen und beinhaltet die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen zum Thema und Antworten der Fragestellungen.

Der Abstract am Ende dieser Arbeit dient dazu, dem Leser einen groben Überblick zum Thema „Zur Verwaltung des Wohnungseigentums“ zu geben. Dabei werden die Fragestellung und die wichtigsten Erkenntnisse kurz und prägnant zusammengefasst und wiedergegeben.

B. Allgemeines zum österreichischen Wohnungseigentumsgesetz im Rahmen der Verwaltung

Erste Regelungen zum Thema des österreichischen Wohnungseigentums wurden im Jahr 1948 gesetzlich festgelegt. Da dieses Gesetz anfangs nur ein paar Bestimmungen umfasste und das Recht des Wohnens immer mehr an Bedeutung gewann, lag hier definitiv noch ein Erweiterungspotential vor.[4] Damit gemeint ist vor allem, dass das Wohnungseigentumsgesetz 1948 lediglich *„auf das 16.Hauptstück des ABGB"* verwies, demgegenüber in § 14 WEG 1975 ein ordentlicher Maßnahmenkatalog mit aufgenommen wurde, für welchen das Mehrheitsprinzip maßgeblich war. In diesem Sinne kann zum ABGB Bezug genommen werden, da auch in § 833 ABGB das Mehrheitsprinzip verankert ist und Regelungen zur ordentlichen Verwaltung beinhaltet. Neben der Grundlage der Regelungen des ABGB wurden erste inhaltliche Änderungen „*mit Wirkung vom 01.01.1982 durch § 56 MRG"* in § 14 WEG 1975, *„durch einen Vermerk auf § 3 MRG"*, ersichtlich. Weshalb das Verständnis der gesetzlichen Bestimmungen des § 3 MRG auch im Rahmen der ordentlichen Verwaltung von Bedeutung ist.[5] Im Unterschied dazu lässt sich im Bereich der außerordentlichen Verwaltung eine Ausprägung bzw. Erweiterung der Begrifflichkeit erkennen. Denn während auf der einen Seite von „wichtigen Veränderungen" iSd § 834 ABGB gesprochen wird, stellte auf der anderen Seite § 14 WEG 1975 vielmehr auf „nützliche Verbesserungsarbeiten" ab.[6]

Zwar wies folglich das Wohnungseigentumsgesetz 1975 neue Regelungen für den Wohnrechtsbereich auf, dennoch wurden erst mit der Veranlassung des Gesetzgebers einer „Neuen Ordnung des Wohnungseigentums", klarere und eindeutigere Bestimmungen erlassen, womit das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) entstand.[7] Dieses Gesetz hält nicht nur die Regelungen des § 14 WEG 1975 fest, sondern wurde auch entsprechend „ausgeweitet". Bestimmungen zur ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung lassen sich nun in §§ 28 und 29 WEG vorfinden.[8] Umfassend geändert wurde dieses Gesetz aber schließlich aufgrund der Wohnrechtsnovelle im Jahre 2006[9] und beinhaltet gesetzliche

[4] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 1.
[5] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 15. Vgl Mietrechtsgesetz BGBl. Nr. 520/1981.
[6] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 16.
[7] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 1.
[8] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 19.
[9] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 1.

Bestimmungen[10] in Bezug auf *„die Begründung und den Erwerb“[11], Regelungen zur Nutzfläche, dem Nutzwert bzw. dem Mindestanteil“[12], „allgemeines zur Eigentümerpartnerschaft“[13], „Regelungen zur Liegenschaftsverwaltung“[14] udgl.*.

In dieser Arbeit wird das Thema *„Verwaltung einer Liegenschaft“* fokussiert. Wodurch zunächst einmal die Unterscheidung zwischen einer Liegenschaftsverwaltung und einer Wohnungseigentumsverfügung („Wohnungseigentumsobjektverwaltung“ iSd WEG 1975) geklärt werden muss. Ein Blick in das Wohnungseigentumsgesetz 2002 zeigt, dass die Liegenschaftsverwaltung und die Wohnungseigentumsverfügung gegenüber dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 getrennt zu betrachten sind. Im WEG 1975, wo beide Bereiche unter dem Begriff der Verwaltung bekannt waren, wurde dem Wohnungseigentümer das Recht zum Verwalten seines Objekts eingeräumt, welches einerseits die Nutzung und Erhaltung und andererseits gesetzlich geregelte Änderungen umfasste. Was die Liegenschaftsverwaltung betraf, war hier die Eigentümergemeinschaft, meist abgelöst durch einen Verwalter, zuständig. Seit dem WEG 2002 wird nun von einer Nutzung und einer Verfügung gesprochen. Im Fall der Liegenschaftsverwaltung, wo die Eigentümergemeinschaft im Vordergrund steht, wird der Begriff der Verwaltung herangezogen.[15]

Grundsätzlich erhält bei einem Wohnungseigentumsobjekt eine Person, wie auch andere Personen, Miteigentum an einer Liegenschaft. Den einzelnen Miteigentümern wird das Recht zur Nutzung und zur alleinigen Verfügung eingeräumt[16], wodurch ihnen beispielsweise eine Vermietung oder ein Verkauf ermöglicht wird. Was die allgemeinen Teile einer Liegenschaft betreffen, so ist bloß eine gemeinschaftliche Nutzung gestattet[17].

---

[10] *Wiesflecker,* Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Österreich, <https://www.law-experts.at/rechtswissen-rechtsartikel-rechtsprechung/rechtsartikel/529-wohnungseigentumsgesetz-oesterreich> (Stand: 2020/Abgerufen am 15.09.2020).
[11] §§ 3ff WEG.
[12] §§ 7ff WEG.
[13] §§ 13ff WEG.
[14] §§ 28ff WEG.
[15] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 134.
[16] § 2 Abs 1 WEG.
[17] *Weka,* Wohnrecht online, <https://www.weka.at/wohnrecht/News/Befugnisse-und-Grenzen-der-Hausverwaltung-Aktuelle-OGH-Entscheidung> (Stand: 2016/Abgerufen am 02.12.2020).
§ 2 Abs 4 WEG.

Man kann festhalten, dass eine Differenzierung der beiden Bereiche für das Verständnis der Verwaltung im Wohnungseigentum notwendig ist. Denn während bei der Verwaltung einer Liegenschaft die Gemeinschaft und die Interessen der Eigentümer bedeutend sind und gegebenenfalls auch ein Verwalter bestellt werden kann, liegt im Gegensatz dazu die Verantwortung des Wohnungseigentums beim Eigentümer selbst.[18] Auch *Löcker* ist der Meinung, dass eine Unterscheidung von Nöten ist. Er sieht die Verwaltung als zwei Kreise an und spricht im Rahmen der Verwaltung einmal von den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten und zum anderen Mal von der ganzen Liegenschaft (exklusive der Wohnungseigentumsobjekte) iSd §§ 28 und 29 WEG.[19]

Bevor aber nun direkt in die Hauptthematik der Liegenschaftsverwaltung eingestiegen wird, werden zu Beginn die wichtigsten Definitionen und Begrifflichkeiten vorgestellt und dem Leser nähergebracht. Dies soll für ein besseres Verständnis sorgen und als Grundlage für die nachführenden Kapiteln dienen.

I. Wichtige Begrifflichkeiten iSd § 2 WEG

Ist man Wohnungs- bzw. Hauseigentümer, so ist man auch zur selben Zeit Grundeigentümer. Im österreichischen Recht existiert keine Regelung, die eine Trennung hierfür vorsieht.[20] Wird gesprochen von einem *„Eigentum an Grund und Boden“,* so wird damit häufig das Grundstück selbst assoziiert. Dies stimmt jedoch rechtlich nicht ganz. Denn im Rahmen des Eigentumsrechts handelt es sich in diesem Zusammenhang um eine Liegenschaft, die grundsätzlich einige Grundstücke umfassen kann. Spricht man also von einer Liegenschaft, so meint man nicht nur ein oder mehrere Grundstücke, sondern auch die Gebäude, die darauf stehen. Wonach sich folgender Grundsatz ergibt: *„Kein Eigentum an einer Wohnung ohne (Mit-) Eigentum an der Liegenschaft“.* Eine Bestimmung, die es schafft, das Recht eines Wohnungseigentümers mit dem Miteigentum an der Liegenschaft zu verbinden, ist im WEG zu finden.[21] Gemäß § 2 Abs 1 WEG handelt es sich bei einem Wohnungseigentum um ein dingliches Recht, welches einem Liegenschafts-Miteigentümer bzw. einer

[18] *Weka,* Wohnrecht online (Stand: 2016).
[19] *H. Löcker* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 27.
[20] *Wiesflecker,* Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Österreich (Stand: 2020).
[21] § 11 Abs 1 WEG.
Arbeiterkammer Wien, Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 11 <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Wohnrecht_Wohnungseigentuemer_2017.pdf> (Stand: Februar 2017/Abgerufen am 15.09.2020).

Eigentümerpartnerschaft[22] eingeräumt wird. Dieses Recht gewährt dem Miteigentümer ein ausschließliches Nutzungs- und alleiniges Verfügungsrecht über ein *„Wohnungseigentumsobjekt*.[23] Mit dem Wort „bedingt" ist gemeint, dass dieses Recht auf eine absolut bestehende Wirkung hinzielt und diese *„Wirkung des Wohnungseigentums"* mit Eintragung ins Grundbuch sichergestellt wird. Ableitend davon kann ebenso auf die Bestimmung des § 11 Abs 1 WEG hingewiesen werden, welche die *„Verbindung des Wohnungseigentums mit dem Mindestanteil"* gesetzlich festhält.[24]

Wie oben bereits erwähnt, wird in der Bestimmung des § 2 Abs 1 WEG von einem *„Miteigentümer der Liegenschaft"*[25] gesprochen. Häufig kommt es vor, dass ein paar Personen gemeinschaftlich Eigentum an einer Sache erwerben, was als Miteigentum bezeichnet wird. *„Miteigentümer der Liegenschaft"* sind Personen, die gemeinsam über die Liegenschaft mit dem Gebäude, welches darauf steht, verfügen. Der Einzelne ist somit Miteigentümer und gemeinschaftlich werden sie als Eigentümer bezeichnet. Da es sich hierbei um Liegenschaften handelt, bezeichnet man den Begriff Miteigentum auch oftmals als *„schlichtes Miteigentum"*.[26] Im Unterschied zum Wohnungseigentum, der eine Sonderform dessen darstellt und mit einem WE-Objekt verbunden ist, ist dies bei einem schlichten Miteigentum nicht wirklich der Fall (keine tatsächliche Verbindung mit einem bestimmten WE-Objekt). Prinzipiell gehört nämlich Miteigentümern ein sogenannter *„ideeller Anteil der Liegenschaft"*. Von ideell wird deshalb gesprochen, da einem Miteigentümer nicht direkt ein (realer) Teil gehört. Sind beispielsweise vier Personen zu je ein Viertel *„Miteigentümer einer Liegenschaft",* dann bedeutet dies nicht, dass einer Person ein Viertel davon gehört, sondern allen gemeinsam kommt Eigentum zu.[27] Ein Eigentümer

---

[22]Darunter wird eine […] *„Rechtsgemeinschaft von zwei natürlichen Personen"* […] verstanden, welche ein WE-Objekt gemeinsam besitzen; Vgl § 2 Abs 10 WEG.
Anmerkung: Beide Personen können gemeinschaftlich Eigentum an einer Wohnung als Eigentümerpartnerschaft erwerben, sofern der Mindestanteil je zur Hälfte in ihrem Eigentum steht. Vgl §§ 5 Abs 1 und 13 WEG.

[23]§ 2 Abs 1 WEG.
§ 2 Abs 2 WEG.: *„Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet wurde." […]*
Zur Begründung des Eigentums § 3 WEG.

[24]*Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 18.
§ 11 Abs 1 WEG.: *„Das Wohnungseigentum ist mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden."*

[25]Anmerkung: Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, ein Alleineigentümer zu sein.

[26]*Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 11f (Stand: Februar 2017).

[27]*Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 11f (Stand: Februar 2017).

ist also Miteigentümer an der einen Liegenschaft, wo auch sein Wohnungseigentumsobjekt vorzufinden ist, unabhängig davon ob die Anlage über etliche Liegenschaften geht.[28]

Ein weiterer wichtiger Begriff, der in diesem Zusammenhang oftmals genannt wird, ist die Eigentümergemeinschaft, worunter man alle Wohnungs- bzw. Miteigentümer versteht.[29] Das Eigentümergemeinschaftsrecht ist grundsätzlich ein zwingendes Recht, welches sich bereits ex lege im Sinne der Wohnungseigentumsbegründung ergibt. Handlungen, welche nicht von der Rechtsfähigkeit umfasst sind, sind nicht wirksam und somit nichtig.[30] Des weiteren sollte die Eigentümergemeinschaft nicht mit der Miteigentümergemeinschaft verwechselt werden, denn darunter werden die Personen verstanden, welche im Grundbuch namentlich genannt sind.[31]

Der Gemeinschaft kommt grundsätzlich eine *„Rechtspersönlichkeit nach außen hin"* zu und ist nichts anderes als eine juristische Person. Sie agiert prinzipiell wie ein Unternehmen und ist im Großen und Ganzen ausschließlich für die Liegenschaftsverwaltung verantwortlich.[32] *[…] In Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft kann sie Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen, klagen und geklagt werden" […]*.[33] Für gewöhnlich werden also Verträge mit der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen wie beispielweise ein Hausverwaltungsvertrag, ein Vertrag mit einem Reinigungsunternehmen, liegenschaftsbezogene Versicherungsverträge oder sonstige Wartungsverträge.[34] Neben den Vertragsabschlüssen besteht für die Gemeinschaft aber auch die Möglichkeit der Geltendmachung vertraglicher Ansprüche und die Verantwortung bestimmter Haftungen. *Kothbauer* nennt als Beispiele die *„Bauwerkshaftung iSd § 1319 ABGB, die Wegehalterhaftung iSd § 1319a ABGB, sowie Verkehrssicherungspflichten"*. Denn sollte es zu einem Schaden für einen Gebäudenutzer kommen aufgrund eines umstürzenden Baumes oder herabfallenden Dachziegels, so fällt die Haftung auf die Eigentümergemeinschaft, da derartige Verwaltungsmaßnahmen wie die Erhaltung und Betreuung in die Liegenschaftsverwaltung fallen und somit wiederum auf ihre Rechtspersönlichkeit in diesen

[28] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 10.
[29] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 127ff (Stand: Februar 2017).
[30] *Weka,* Wohnrecht online (Stand: 2016).
[31] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 131 (Stand: Februar 2017).
[32] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 127ff (Stand: Februar 2017).
[33] § 18 Abs 1 WEG.
[34] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 127f (Stand: Februar 2017).
Vgl *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 4.

Belangen hingewiesen werden kann.[35] Vertreten wird die Eigentümergemeinschaft aber grundsätzlich, sofern bestellt, durch einen Verwalter.[36] Falls kein Verwalter gewünscht ist, so übernimmt dies die *„Mehrheit der Wohnungseigentümer“.* Diesbezüglich aber noch mehr in einem späteren Abschnitt.[37]

Ableitend davon kann auch der Begriff des Wohnungseigentümers definiert werden. Wonach sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person ein *„Miteigentümer einer Liegenschaft“* werden kann, welcher über Eigentum an einem Wohnobjekt auf der Liegenschaft verfügt.[38] Aber nicht nur für natürliche und juristische Personen besteht die Möglichkeit zum Eigentumserwerb, sondern auch eingetragene Erwerbsgesellschaften können *„Eigentum an einer Liegenschaft erwerben“*.[39]

Im zweiten Absatz des § 2 WEG lässt sich eine gesetzliche Bestimmung finden, die das Bestehen von Wohnungseigentum regelt. Darunter umfasst sind *„wohnungseigentums-taugliche Objekte wie Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge […]“*[40]. Gesetzlich werden „*wohnungseigentumstaugliche Objekte und Wohnungseigentumsobjekte“* differenziert betrachtet. Unterschieden wird dabei anhand der Wohnungseigentumsbegründung, wonach durch diese aus *wohnungseigentumstauglichen Objekten, Wohnungseigentumsobjekte entstehen.*[41] Was im Speziellen darunter zu verstehen ist, wird nun im nächsten Kapitel vorgestellt.

II. Kategorien von im Wohnungseigentum befindliche Liegenschaften

1. Wohnungseigentumsobjekte

Gemäß § 2 Abs 2 Satz 2 WEG handelt es sich bei einer Wohnung um *„einen baulich abgeschlossenen bzw. selbstständigen Teil eines Gebäudes“.* Je „*nach Größe und Art“* trägt dieser Teil bzw. eine Wohnung dazu bei, die Wohnbedürfnisse des Einzelnen zu befriedigen.

---

[35] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 5.
[36] § 18 Abs 3 WEG.
[37] *Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft*, Eigentümergemeinschaft und Verwaltung, <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/eigentuemergemeinschaft> (Stand: 2020/Abgerufen am 17.12.2020).
[38] *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 2 WEG Rz 47.
[39] § 2 Abs 5 WEG.
Tschütscher, Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 23.
[40] § 2 Abs 2 WEG.
[41] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 5.

Unter der Begrifflichkeit *„baulich abgeschlossen“* werden verbundene Räumlichkeiten verstanden, welche lediglich dem Wohnungsinhaber zur Benützung zur Verfügung stehen. Keine baulich abgeschlossene Wohnung liegt beispielsweise vor, wenn ein Hausgang gewisse Wohnräume trennt und andere Bewohner die Möglichkeit haben, diesen ebenso zu verwenden. Dies kann zum Beispiel bei einem alten Bauernhaus beobachtet werden. Denn meist gelangt man in diesem Fall vom Hausgang aus in die Räume des Erdgeschosses und in die Räume des Obergeschosses. Um hier eine WE-Begründung sowohl an den Räumlichkeiten im unteren Bereich als auch an denen im oberen Bereich erlangen zu können, wären zwei abgeschlossene Wohneinheiten notwendig, womit eine bauliche Veränderung einhergehen müsste. Laut *Tschütscher* handelt es sich iSd WEG bei einer Wohnung um einen „*selbstständigen Teil eines Gebäudes*“, wenn eine Benützung dieser, ohne ein anderes im Wohnungseigentum befindendes Objekt in Anspruch nehmen zu müssen, möglich ist. Es ist also nicht gestattet, dass sich in einer Wohnung Durchgänge befinden, die zu anderen Wohnungseigentumsobjekten führen.[42] Als Beispiele für selbstständige Wohnungen bringt die *Arbeiterkammer Wien* die Begriffe Reihenhäuser und freistehende Häuser vor. Denn häufig werden Einfamilienhäuser auf einer Liegenschaft gebaut, wo auch Wohnungseigentum begründet werden kann. Personen, die ein Haus in dieser Form erwerben, nehmen die Stellung als *„Miteigentümer der Liegenschaft“* ein und gehören der Gemeinschaft der Eigentümer an, sie sind also nicht alleiniger Eigentümer der Liegenschaft selbst.[43] Was die „*Größe und Art“* einer Wohnung betrifft, so wird diese als geeignet angesehen, wenn sie von einem Durchschnittsmenschen so wahrgenommen wird, dass sie die Ansprüche der Kultur des modernen Wohnens erfüllt. Denn für einen durchschnittlichen Verbraucher der heutigen Zeit sollte eine Wohnung idR eine Küche, ein Badezimmer, ein WC und ein Wohn- bzw. Schlafzimmer enthalten.[44]

Wohnungseigentum zu erlangen ist ebenso möglich bei einem Büro, einer Garage oder einem Geschäftslokal, sofern eine selbständige Räumlichkeit iSd § 2 Abs 2 Satz 3 WEG[45] vorliegt.[46] Kommt also bei einem Raum keine Qualifizierung als Wohnung zustande, so wird von einer selbstständigen Räumlichkeit gesprochen.[47] Auch hier wird vorausgesetzt, dass es

[42] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 6.
[43] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 16 (Stand: Februar 2017).
[44] *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 2 WEG Rz 12.
[45] § 2 Abs 2 Satz 3 WEG.: *[…] „Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt […]“*
[46] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 16 (Stand: Februar 2017).
[47] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 2 WEG Rz 26.

sich um einen baulich abgeschlossenen Teil handeln muss. Damit gemeint sind in diesem Fall aber nicht Wände eines Wohnraums, sondern vielmehr Schiebetüren oder Gitter, die auf Dauer bestehen bleiben.[48] Auch vom Boden befestigte Glaswände oder Rollläden, welche zur Decke gehen, können ausreichend sein.[49] Im Falle von Geschäftsräumen ist anzumerken, dass sie zur Verwendung geschäftlicher Zwecke dienen bzw. diese, objektiv betrachtet, dafür geeignet sein müssen.[50]

Eine WE-Begründung an Kfz-Abstellplätzen wurde durch das WEG 2002 ermöglicht. Umfasst sind dabei voneinander abgegrenzte Abstellplätze für Autos, welche sich im Freien oder in Tiefgaragen der Wohnanlage befinden. Zum Beispiel kann ein *„wohnungseigentumstaugliches Objekt“* auch eine Parkfläche für ein Auto auf einem *„Stapelparker“* sein.[51] Denn seit der neuen Rsp gelten *„Stapelparker“* nun auch als selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt.[52] Die Definition *„voneinander abgegrenzt“* meint in diesem Zusammenhang sichtbare und gut haftbare Gebilde. Dies kann beispielsweise ein Zaun, eine Hecke oder auch Steher, welche einbetoniert sind, sein. Das Gesetz spricht dabei von Bodenmarkierungen zur Abgrenzung, wobei jedoch Markierungen bestehend aus weißer Kreide davon nicht umfasst sind.[53]

2. Zubehör des Wohnungseigentums

Wie der Name „Zubehör-Wohnungseigentum“ (iSd § 2 Abs 3 WEG) schon beinhaltet, handelt es sich um ein Recht, welches mit Wohnungseigentum verbunden ist. Dieses Recht gewährt nach § 2 Abs 3 WEG dem Wohnungseigentümer die ausschließliche Nutzung von […] *„mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft“* […]. Vorausgesetzt wird dabei, dass ein Zugang dieser auch möglich ist, ohne ein anderes Objekt in Anspruch nehmen zu müssen und eine deutliche Abgrenzung vorliegt. Das Gesetz nennt als Beispiele für Zubehör-Wohnungseigentum „*Kellerabteile, Dachbodenräume, Hausgärten* oder *Lagerplätze“*. Dementsprechend kann das Recht zur Nutzung an den soeben genannten Räumen und Flächen mit dem Wohnungseigentumsobjekt selbst kombiniert werden.[54] Ist eine Küche in einer Wohnung enthalten oder ist ein Balkon bzw.

[48] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 8.
[49] *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 2 WEG Rz 13.
[50] *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 2 WEG Rz 16.
[51] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 16 (Stand: Februar 2017).
[52] *Prader,* WEG[5.08] § 2 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 5.
[53] *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 2 WEG Rz 20.
[54] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 18 (Stand: Februar 2017).

eine Terrasse an ein Wohnobjekt angebaut, so handelt es sich beispielsweise nicht um ein Zubehörobjekt iSd § 2 Abs 3 WEG,[55] sondern in diesem Fall wäre ein Balkon im Wohnungseigentumsobjekt inbegriffen und somit Teil davon.[56]

Von zubehörtauglich wird folglich gesprochen, wenn eine bauliche Trennung zu sehen ist.[57] Es kann aber auch ein Zubehörobjekt vorliegen, wenn sich die Toilette einer Wohnung nicht im Inneren der Wohnung, sondern außerhalb dieser wie z.B.: am Gang, befindet. Ist die Toilette am Gang keiner Wohnung zugeordnet, so wird diese als „*allgemeiner Teil"* gemäß § 2 Abs 4 WEG angesehen.[58]

3. Allgemeine Teile

Den wichtigsten Stellenwert im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung nehmen die allgemeinen Teile ein, sei es hinsichtlich der ordnungsgemäßen Erhaltung iSd § 28 Abs 1 WEG oder in Bezug auf die Vornahme wichtiger Veränderungen iSd 29 Abs 1 WEG. Aus diesem Grund ist auch die Grenzziehung zwischen den Wohnungseigentumsobjekten und den allgemeinen Teilen sehr wesentlich. Da bekanntlich die Wohnungseigentümer für ihr WE-Objekt selbst verantwortlich sind, müssen die allgemeinen Teile idR von der Eigentümergemeinschaft erhalten bleiben. Die Schwierigkeit ergibt sich meist dann, wenn es um die Zuordnung bestimmter Teile an einer Liegenschaft/ einem Objekt geht bzw. um die Pflicht zur Erhaltung dieser. Als Beispiel erwähnt *Kothbauer* zweiflügelige Fenster eines Wohnobjekts. Hier sei anzunehmen, dass die äußeren Flügel den Anschein erwecken als Außenhaut und folglich als allgemeiner Teil zu gelten, während die inneren Flügel als Teil des WE-Objekts qualifiziert werden können. Um diese Trennung zu vereinfachen, legte die Rsp die Grenze bei der äußeren Haut eines Objekts fest, die den allgemeinen Teilen angehört.[59] Unter die Kategorie „*Allgemeine Teile*" fallen nun Stiegenhäuser, Heizräume, Personenaufzüge, Müll- oder Trockenräume, Abstellplätze für Fahrräder, Grünflächen, Balkon bzw. Terrassentüren udgl..[60]

---

[55] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 13.
[56] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 2 WEG Rz 32.
[57] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 2 WEG Rz 32.
Vgl *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 2 WEG Rz 29.
[58] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 13.
[59] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 56.
[60] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 17 (Stand: Februar 2017).
Vgl *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 56.

„Allgemeine Teile einer Liegenschaft" dienen somit der Allgemeinheit zur Benützung.[61] Es handelt sich folglich um Teile eines Hauses, wo kein Wohnungseigentum möglich ist.[62] Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, die allgemeinen Teile willkürlich nutzen zu dürfen, sofern keine Benützungsregelungen oder ein Servitutsvertrag existiert und es zu keiner Beeinträchtigung hinsichtlich der Verwendung für die übrigen Teilhaber kommt.[63]

Weiters ist anzumerken, dass man zwischen zwei Arten allgemeiner Teile unterscheiden kann und zwar in Bezug auf die Notwendigkeit und der Widmung. Da sämtliche Wohnungseigentümer für das Erreichen ihrer Wohnung das Stiegenhaus benützen müssen, liegt ein „*notwendiger allgemeiner Teil"* vor. Eine Gartenfläche kann den allgemeinen Teilen zugeordnet oder als Zubehör-Objekt interpretiert werden, je nachdem ob der Garten dem einzelnen Wohnungseigentümer oder der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Wem später diese Grünfläche aber dienen soll, entscheidet meist schon der Bauträger selbst. Denn häufig wird die Widmung der Flächen bereits zum Zeitpunkt vorgenommen, wo das Bauprojekt geplant und umgesetzt wird.[64]

III. Begründung und Erwerb

Damit Eigentum überhaupt erlangt werden kann, sind zwei Akte essentiell, einerseits der *Titel* und andererseits der *Modus*.[65] Die gesetzliche Bestimmung hierzu ist in § 380 ABGB[66] vorzufinden. Unter dem Begriff *„Titel"* versteht man beispielsweise einen Vertrag. Auch letztwillige Verfügungen oder gerichtliche Urteile können als Titel vorgelegt werden, die jedoch für den eigentlichen Eigentumserwerb noch nicht ausreichend sind. Daher ist zusätzlich noch der *„Modus"* notwendig, der beispielsweise durch Übergabe und im Falle von Liegenschaften durch Grundbuchseintragung erzielt wird. Die Begründung von Eigentum an einer Wohnung kann somit mittels Titel und der Erwerb von Wohnungseigentum durch den Modus erlangt werden. Im Wohnungseigentumsgesetz 2002 findet man in den §§ 3 und 5 WEG die gesetzlichen Regelungen dazu.[67]

---

[61] § 2 Abs 4 WEG.
[62] *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 2 WEG 2002 Rz 12.
[63] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 2 WEG Rz 39.
[64] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 17 (Stand: Februar 2017).
[65] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 28.
[66] § 380 ABGB.: *„Ohne Titel und ohne rechtliche Erwerbungsart kann kein Eigentum erlangt werden."*
[67] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 28.

Für die Zulässigkeit der WE-Begründung nach § 3 Abs 2 WEG ist wichtig, dass *[…] „sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht" […]. „Die Widmung der Miteigentümer"* ist hinsichtlich der vorgesehenen WE-Objekte ausschlaggebend. Eine WE-Begründung ist also lediglich an wohnungseigentumstauglichen Objekten realisierbar. Eine Begründung *„an allgemeinen Teilen einer Liegenschaft"* wiederum nicht.[68] Als Basis und Voraussetzung für die Begründung sieht das Gesetz vier Tatbestände bzw. Titel vor, die kurz aufgezählt, jedoch nicht näher erläutert werden. Als erstes zu nennen ist ein Abkommen sämtlicher Miteigentümer, welches schriftlich mittels einem Wohnungseigentumsvertrag vereinbart wird.[69] Als zweites eine Entscheidung über eine *„Klage auf Einverleibung des Eigentums nach § 43 WEG"* durch das Gericht.[70] Drittens eine in einem Verfahren zur Beendigung der Gemeinschaft der Miteigentümer gerichtlich getroffene Entscheidung[71] und viertens eine *„Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse nach §§ 81 bis 98 Ehegesetz"* durch das Gericht.[72]

Ein im Nutzwertgutachten bestimmter und festgehaltener Mindestanteil kommt allen Miteigentümern zu. Alle Miteigentümer, deren *„Anteil dem Mindestanteil"* nachkommt, können Wohnungseigentum gemäß § 5 Abs 1 WEG erwerben. Verfügen zwei natürliche Personen *„jeweils über einen halben Mindestanteil",* ist ein WE-Erwerb möglich. In diesem Fall erlangen sie Eigentum gemeinsam als Eigentümerpartnerschaft. Sobald das Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt wurde, wird der WE-Erwerb erfüllt (§ 5 Abs 3 Satz 1 WEG). Wenn man Wohnungseigentum an einem Autoabstellplatz gemäß § 5 Abs 2 WEG erwerben möchte, so ist auch dies gestattet und wie folgt möglich: Nachdem ein Wohnungseigentum begründet wurde, kann innerhalb von drei Jahren Eigentum am Abstellplatz erlangt werden, sofern die Person zur selben Zeit Wohnungseigentümer ist bzw. die Person über Eigentum *„an einem selbstständigen Geschäftsraum"* verfügt. Sind mehr Kfz-Abstellplätze vorhanden als es tatsächlich Wohnungen gibt, so besteht die Möglichkeit auch mehrere erwerben zu können, jedoch nur unter Berücksichtigung eines Wohnungseigentümer-Verzichts, welcher schriftlich erklärt wurde. Ist die Frist von drei

[68] § 3 Abs 3 WEG.
[69] § 3 Abs 1 Z 1 WEG.
[70] § 3 Abs 1 Z 2 WEG.
[71] § 3 Abs 1 Z 3 WEG.
[72] § 3 Abs 1 Z 4 WEG.

Jahren abgelaufen, haben wiederum andere Personen die Chance auf einen Abstellplatz und Eigentümer davon zu werden.[73]

Mit dieser begrifflichen Grundlage wird nun mit der eigentlichen Arbeit begonnen, nämlich der Auseinandersetzung mit der Verwaltung des Wohnungseigentums und der Abgrenzung zu Maßnahmen der Verfügung.

C. Verwaltung von Wohnungseigentum

Das nächste Kapitel wird sich nun genauer mit dem Begriff der Verwaltung befassen und wichtige Unterschiede zu konkreten Maßnahmenbereichen aufzeigen. Da vor allem die Abgrenzung zu Verfügungen eine wesentliche Thematik sein wird, ist vorweg anzumerken, dass ein bestellter Verwalter mit seinen Handlungen lediglich im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung tätig werden kann. Der Verfügungsbereich ist von seinem Zuständigkeitsbereich ausgeklammert.[74]

I. Begriffsdefinition der Verwaltung

Dem Begriff der Verwaltung bleibt hinsichtlich der Definition grundsätzlich Spielraum nach oben hin offen. Denn weder das ABGB noch das WEG sieht eine genaue Begriffsdefinition vor. Dennoch findet man im Wohnungseigentumsgesetz eine Differenzierung zwischen einer ordentlichen[75] und außerordentlichen[76] Verwaltung, die per se aber nichts mit dem eigentlichen Begriff der Verwaltung zu tun hat, sondern lediglich Verwaltungsmaßnahmen darstellen.[77] Nichtsdestotrotz wird dieser Begriff oftmals diskutiert und unterschiedlich umschrieben. Gesprochen wird häufig von Verwaltungsmaßnahmen, welche zur Förderung bzw. Beeinträchtigung von gemeinschaftlichen Interessen in Bezug auf die Nutzung bzw. dem Erhalt, beitragen können. Es sollen also gemeinschaftliche Pflichten erfüllt werden mit dem Ziel der Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft.[78] In diesem Zusammenhang

[73] *Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft*, Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum, <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/begruendung-und-erwerb-von-wohnungseigentum> (Stand: 2020/Abgerufen am 17.01.2021).
[74] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 17.
[75] § 28 WEG.
[76] § 29 WEG.
[77] *Weka,* Wohnrecht online (Stand: 2016).
Vgl *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 137.
[78] *Weka,* Wohnrecht online (Stand: 2016).
Vgl *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 3.

können Beispiele aus der Praxis wie ein Lifteinbau, Reparaturen oder Malerarbeiten genannt werden[79].

II. Bereichsabgrenzung zu Verfügungsmaßnahmen

Handlungen und Maßnahmen, die getätigt werden wie beispielsweise *„Umgestaltungen an einem Teil oder Änderungen an einem Objekt“,* können nicht nur eine unterschiedliche Wirkung zeigen, sondern müssen teilweise auch gesetzlich differenziert betrachten werden. Welche Bereiche dabei vor allem eine wesentliche Rolle spielen und zu welchen Bereichen die Verwaltung abgegrenzt werden sollte, wird in diesem Kapitel näher beleuchtet.

Wie bereits erwähnt, existiert im Wohnungseigentumsgesetz keine gesetzliche Bestimmung die den Begriff *„Verwaltung einer Liegenschaft“* genau definiert. Als Anhaltspunkt dienen lediglich die Bestimmungen der §§ 28 und 29 WEG, die Maßnahmen der Verwaltung regeln und diese aufzählen. Als einen der wichtigsten Punkte, der in diesem Zusammenhang genannt werden muss, ist die Bezugnahme auf die allgemeinen Teile an denen Veränderungen, nützliche Verbesserungen oder auch Erhaltungsmaßnahmen als Verwaltungsangelegenheiten angesehen werden können. Die Liegenschaftsverwaltung bezieht sich also nicht direkt auf die jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte selbst, die sich auf der Liegenschaft befinden. Wodurch wiederum auf das *„ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht iSd § 2 Abs 1 WEG“*, welches den Miteigentümern eingeräumt wird, verwiesen werden kann.[80]

Ähnlich wie bei der Verwaltung, existiert auch für Verfügungen keine genaue Begriffsdefinition im WEG, dennoch findet die Rechtsprechung einen möglichen Ansatz dazu. Es wird von einem Eingriff in die Wirkung und der Anteilsrechte der Miteigentümer bzw. Gemeinschaftsrechte gesprochen, während die Verwaltung das umfasst, was zur Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Interessen in Bezug auf die Erhaltung bzw. Nutzung eines gemeinschaftlichen Gutes führen kann.[81] *Kothbauer* merkt an, dass laut Rsp die Grenze dieser zwei Bereiche *„nach den Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Gut bzw. die Anteile der Miteigentümer zu ziehen sei.“* Ebenso sieht *Kothbauer* Verfügungen als eine Art

[79] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 3.
[80] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 187ff.
[81] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 7ff.
Vgl *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.

Substanzänderung der Anteilsrechte an.[82] Die Gemeinschaft der Eigentümer kann im Bereich der Liegenschaftsverwaltung Beschlüsse fassen. Verfügungen werden jedoch nicht von ihrem Zuständigkeitsbereich umfasst. Das bedeutet, dass für Verfügungen die Eigentümergemeinschaft nicht rechtszuständig ist und deshalb ebenso wenig ein Verwalter. Verfügungen erfolgen entweder eigenständig oder mittels Vereinbarung der Eigentümer.[83] Aufgrund dessen ist eine Abgrenzung weg von der Verwaltung und hin zur Verfügung auch in diesem Zusammenhang von wesentlicher Bedeutung.

Da von Gemeinschaftsrechten die Rede ist, kann ein kurzer Blick in das ABGB hilfreich sein. Wonach folgende Bestimmungen der §§ 828[84] und 829 ABGB[85] zu erwähnen sind, die als Ansatzpunkte für den Verfügungsbegriff herangezogen werden können. Demgegenüber bilden für die ordentliche Verwaltung die Bestimmungen des § 833 ABGB und im Falle der außerordentlichen Verwaltung die §§ 834 und 835 ABGB, die rechtliche Grundlage (die genaueren Ausführungen zu diesen Bestimmungen folgen in einem späteren Abschnitt). Auf Basis dieser gesetzlichen Regelungen und in Bezugnahme auf die *„gemeinschaftliche Sache“* geht es im Rahmen der ordentlichen Verwaltung um die Erhaltung und im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung um wichtige Verbesserungen. Derartige Maßnahmen erfordern im Gegensatz zu Verfügungsmaßnahmen eine Entscheidung durch die Mehrheit.[86] Denn betrachtet man Satz 1 und 2 von § 828 Abs 1 ABGB kann festgehalten werden, dass für Verfügungsmaßnahmen bloß ein Einverständnis bzw. eine Einigkeit aller Teilhaber erforderlich ist, da ihnen allen ein Gemeinschaftsrecht in Bezug *„auf die Verfügung über die Gemeinschaftssache“* zusteht und ansonsten auch keine Änderungen vorgenommen werden können. Wenn also Maßnahmen zur Beeinträchtigung von Anteilsrechten anderer beitragen,

[82] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 12.
[83] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 11 und 15.
[84] § 828 ABGB *„Gemeinschaftliche Rechte der Teilhaber“.*
(1) So lange alle Teilhaber einverstanden sind, stellen sie nur eine Person vor, und haben das Recht, mit der gemeinschaftlichen Sache nach Belieben zu schalten. Sobald sie uneinig sind, kann kein Teilhaber in der gemeinschaftlichen Sache eine Veränderung vernehmen, wodurch über den Anteil des Anderen verfügt würde.
(2) Eine gerichtliche oder vertraglich vereinbarte Benützungsregelung zwischen den Teilhabern einer unbeweglichen Sache wirkt auch für deren Rechtsnachfolger, wenn sie im Grundbuch angemerkt ist.“
[85] § 829 ABGB: *„Rechte des Teilhabers auf seinen Anteil“ - Jeder Teilhaber ist vollständiger Eigentümer seines Anteiles. Insofern er die Rechte seiner Mitgenossen nicht verletzt, kann er denselben, oder die Nutzungen davon willkürlich und unabhängig verpfänden, vermachen, oder sonst veräußern (§ 361).“*
[86] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 186ff.

so ist nach dem ABGB eine Einstimmigkeit der Teilhaber von Nöten.[87] Laut dem OGH handelt es sich bei den folgenden Maßnahmen um Verfügungen gemäß § 828 ABGB:[88]

- *Gebäudeabriss*[89]
- *Gemeinschaftliches Servitut*[90]
- *Abweichender Kostenverteilungsschlüssel*[91]
- *Umwidmung einer Hausbesorger-Dienstwohnung*[92]
- *Abschreibung von Bestandteilen eines Grundbuchkörpers*[93]

Auch *Tschütscher* bringt ein paar Beispiele für Verfügungen vor. Wonach laut ihm alle Geschäfte umfasst sind, die eine Einräumung bzw. Übertragung von dinglichen Rechten herbeiführen. Zu nennen ist die Übertragung von Eigentum bei einem Wohnungsverkauf oder eine Dienstbarkeitseinräumung. Möchte man beispielsweise eine *„Nachbarschaftsliegenschaft"* an eine bereits vorhandene Zentralheizung anschließen und werden dabei Leitungen verlegt, so ist eine Dienstbarkeitseinräumung notwendig.[94] Oder wenn man einem Nachbarn Rechte einräumen möchte wie das Recht über eine Liegenschaft zu gehen bzw. zu fahren, so ist ein Dienstbarkeitsvertrag erforderlich. Dabei ist das Einverständnis aller Eigentümer essentiell, um die Eintragung ins Grundbuch zu erfüllen. Ein weiteres Beispiel ist der Erwerb eines Gartenstücks durch den Nachbarn. Um einen derartigen Erwerb zu ermöglichen, muss ein Gemeinschaftsvertrag mit den Eigentümern abgeschlossen werden. Ganz allgemein steht es jedem Wohnungseigentümer frei, ob er einem Verkauf zustimmt oder nicht. Sofern auch nur eine Person der Eigentümer gegen einen Verkauf ist, findet keine Veräußerung statt. Es kann also alles als Verfügung gelten, wofür man eine Zustimmung der Eigentümer bzw. eine Eigentümervereinbarung benötigt wie bei Änderungen von Widmungen oder anderswertigen Änderungen etc..[95]

---

[87] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[88] *Egglmeier_Schmolke,* ABGB[4] § 828 Rz 2.
[89] OGH 07.03.2006, 1 Ob 250/05d. – Geht über den Zweck der Erhaltung hinaus (Vgl OGH 18.03.2004, 1 Ob 47/04z.)
[90] OGH 08.05.2007, 5 Ob 88/07p.
[91] OGH 04.06.2007, 5 Ob 96/07i.
[92] OGH 21.10.2010, 5 Ob 150/10k.
[93] OGH 22.11.2016, 5 Ob 128/16h.
[94] § 472 ABGB.: *„Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigentümer verbunden, zum Vorteil eines Andern in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht."*
[95] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 134ff.

Die *Arbeiterkammer Wien* versucht zwischen Handlungen der Verwaltung und der Verfügung zu differenzieren. Sind Änderungen an Teilen bzw. Flächen oder Räumen, die der Gemeinschaft angehören, geplant ohne in *„die rechtliche Substanz"* eingreifen zu müssen, so liegen Handlungen der Verwaltung vor. Damit gemeint ist z.B. ein Spielplatz, der in eine gemeinschaftliche Parkplatzmöglichkeit umgebaut wird. Demgegenüber stehen die einstimmig getroffenen Handlungen der Verfügung wie ein gemeinschaftlicher Hobbyraum, der als Lagerraum zum Verkauf steht. Ein weiteres Beispiel wäre ein Flachdach, welches an einen Wohnungseigentümer veräußert wird, der das Flachdach als Eigentums-Zubehör[96] für eine Terrasse benötigt.[97]

Weiterführend wird prinzipiell zwischen zwei Arten der Verfügung unterschieden, auf der einen Seite spricht man von Sachverfügungen und auf der anderen Seite von Anteilsverfügungen. Während Sachverfügungen über die Interessen des Einzelnen hinausgehen, kommen Anteilsverfügungen dem Teilhaber aufgrund seiner Position zu Gute wie beispielsweise das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht des WE-Objekts.[98] Das heißt, wie in § 829 ABGB geregelt, ist *„jeder Teilhaber vollständiger Eigentümer seines Anteils" […].* Jedem Einzelnen steht es also zu, frei über seine Anteile zu bestimmen, wichtig dabei ist jedoch, dass […] *„die Rechte seiner Mitgenossen nicht verletzt werden".* Würde beispielsweise in fremde Rechte eingegriffen werden, dann liege wieder eine Sachverfügung vor, die wiederrum eine gemeinschaftliche Zustimmung der Miteigentümer verlangt.[99] *Kothbauer* bringt die wesentlichen Unterscheidungsmerkmale dieser zwei Verfügungsarten vor. Er spricht von der Freiheit des Einzelnen bei Anteilsverfügungen und einer Berührung dieser Freiheit bei Sachverfügungen. Wonach Sachverfügungen deshalb schon nicht widerwillig zustande kommen dürfen und eine Einstimmigkeit voraussetzen. Laut *Kothbauer* erfolgt die Grenzziehung zwischen einer Anteils- und Sachverfügung anhand des folgenden Prinzips: *„Die einem Wohnungseigentümer seitens der Rechtsordnung zugestandene Freiheit endet dort, wo die Freiheit eines anderen Wohnungseigentümers beginnt."* Damit ist gemeint, dass einem Eigentümer selbst eine

[96] § 2 Abs 3 WEG.
[97] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 130ff (Stand: Februar 2017).
[98] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 13ff.
Vgl § 2 Abs 1 WEG.
[99] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
Vgl § 829 ABGB.

Anteilsverfügung zusteht, während für eine Sachverfügung eine Zustimmung aller Eigentümer von Nöten ist.[100]

Die Bedeutung der Abgrenzung der Verwaltung zu Sach- bzw. Anteilsverfügungen ist insoweit relevant, als dass jeder Miteigentümer die Möglichkeit hat, alleine und ohne Zustimmung der anderen, Anteilsverfügungen durchzuführen. Demgegenüber stehen das Einverständnis sämtlicher Teilhaber, wenn es sich um eine Sachverfügung handelt und Verwaltungsangelegenheiten, die eine Mehrheitsentscheidung verlangen. Dies zeigt die Bedeutung der Differenzierung. Denn Sachverfügungen können im Gegensatz zu Anteilsverfügungen, die Gefahr mit sich bringen, dass in die *„Rechtsposition der Miteigentümer"* eingegriffen und *„die Gemeinschaftssache"* bedroht wird, wodurch erst recht ein Einverständnis aller erzielt werden muss.[101] *Terlitza* spricht davon, dass die Erforderlichkeit einen gemeinsamen Konsens zu erreichen, genau dann umso wichtiger wird, wenn die Gefahr besteht, dass die Interessen anderer Miteigentümer beeinträchtigt werden. Ein weiterer Unterschied ergibt sich allein auch schon bei der *„Entscheidungsfindung".* Da im Sinne der Verwaltung durch einen Mehrheitsbeschluss Entscheidungen getroffen werden und dies bei Verfügungen nicht der Fall ist, unabhängig davon, ob es sich um eine Sach- oder Anteilsverfügung handelt. In Bezug auf die *„Wirksamkeit der Willensbildung"* ist zu sagen, dass bei der Verwaltung iSd ordentlichen Verwaltung ein mit Mehrheit getroffener Beschluss bereits mit der Zustimmung Wirkung zeigt. Demgegenüber ist es bei der Verfügung so, dass das Einverständnis aller vorausgesetzt wird, da andernfalls keine rechtswirksame Entscheidung erzielt werden kann. Demzufolge kann bei der ordentlichen Verwaltung eine Anfechtung bereits aufgrund der vorliegenden Wirksamkeit eines Beschlusses ermöglicht werden, während dies bei einer Verfügung nicht der Fall ist. Geht man weiter zur außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 Abs 1 WEG, reicht eine einfache Mehrheit für die Wirksamkeit eines Beschlusses aus.[102] Das ABGB[103] sieht diesbezüglich noch eine Verschärfung vor, wonach auch eine Genehmigung durch das Gericht für eine Rechtwirksamkeit verlangt wird. Abgeleitet davon kann ebenso gesagt werden, dass auch hinsichtlich möglicher Verfahren Differenzen aufgezeigt werden können, da beispielsweise Streitigkeiten, welche im Rahmen der Verwaltung anfallen, in einem

[100] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 14.
[101] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[102] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 189ff.
[103] § 834ff ABGB.

Außerstreitverfahren[104] geregelt werden. Im Gegensatz dazu fällt die Geltendmachung von Handlungen der Verfügung zur Überprüfung einer unwirksamen Willensbildung in ein streitiges Verfahren.[105]

Vergleicht man bislang die Verwaltung und Verfügung und sieht sich die unterschiedlichen Geschäfte bzw. Fälle an, kann festhalten werden, dass die Zuständigkeit für die Verwaltung der Liegenschaft der Gemeinschaft der Eigentümer zukommt, währenddessen bei der Verfügung der Wohnungseigentümer selbst verantwortlich ist, ebenso wenig liegt ein Verwalter zur Vertretung vor.[106]

Geht man nun weiter und näher auf die Zuständigkeiten der einzelnen Wohnungseigentümer bei Verfügungsmaßnahmen ein, so ergeben sich zwei wichtige Kategorien. Auf der einen Seite stehen *„individuelle Anteilsverfügungen“* und zum anderen wird von *„konsensbedürftigen Sachverfügungen“* gesprochen. Zur Anteilsverfügung gehört das, was dem einzelnen Eigentümer gebührt, dazu zählt nicht nur das Nutzungs- und Verfügungsrecht iSd § 2 Abs 1 WEG, die Nutzung iSd § 16 Abs 1 WEG, die eventuelle Veräußerung oder Änderungen des WE-Objekts iSd § 16 Abs 2 WEG, sondern auch sonstige wichtige Rechte eines Wohnungseigentümers, die einem im Rahmen der Verwaltung zustehen. Zu nennen sind diesbezüglich die Minderheitsrechte iSd § 30 WEG oder die Durchsetzung sonstiger Ansprüche wie beispielsweise Ansprüche zur Unterlassung.[107] Während also Anteilsverfügungen einem Wohnungseigentümer meist alleine zustehen, müssen Sachverfügungen durch alle gemeinsam getroffen werden, da für derartige Verfügungsmaßnahmen Einstimmigkeit vorausgesetzt wird. Demnach wird die Unterscheidung zur Verwaltung vereinfacht. Denn werden nun bestimmte Fälle betrachtet, für die eine Einstimmigkeit der Wohnungseigentümer erforderlich ist, so können im Rahmen des WEG und der Verwaltung *„Vereinbarungen zur Benützung iSd § 17 WEG, Abweichende Vereinbarungen zur Kostenaufteilung iSd § 32 WEG oder auch die Gemeinschaftsordnung iSd § 26 WEG“* als Beispiele aufgezählt werden.[108]

[104] § 838 a ABGB.*: „Streitigkeiten zwischen den Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten sind im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden.“*
[105] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[106] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 134ff.
[107] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 18 – 40.
[108] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 42ff.

Da sowohl im Bereich der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung Umgestaltungen vorgenommen werden können, ist die Überlegung anzustreben, welche Änderungen denn in welchen Maßnahmenbereich fallen. In diesem Zusammenhang sind auch individuelle Änderungen iSd § 16 Abs 2 WEG zu bezeichnen. Unbedeutend für die Entscheidung dabei ist, ob es sich um eine Änderung an einem allgemeinen Teil oder am Objekt selbst handelt.

Eine Abgrenzung von Verwaltung und individuelle Änderungen iSd §16 Abs 2 WEG wirft häufig Diskussionen auf, vor allem dann, wenn es um Umgestaltungen von allgemeinen Teilen geht.[109] Die rechtliche Grundlage für das Änderungsrecht an den Wohneigentumsobjekten bildet § 16 Abs 2 WEG,[110] wonach ein Wohnungseigentümer überhaupt berechtigt ist, Änderungen am Eigentumsobjekt vorzunehmen. Die Kosten dafür trägt der Wohnungseigentümer selbst. Häufig werden auch Gegenstands- bzw. Betriebsformänderungen eines im Objekt geführten Geschäfts umfasst.[111] Es handelt sich um ein Individualrecht, welches ab dem Zeitpunkt existiert, wo die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt wird.[112] Wichtig iSd § 16 Abs 2 Z 1 WEG ist, dass […] *„die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer, auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben darf"*[113] […]. Sonstige Eigentumsobjekte als auch ein allgemeiner Teil können ebenso darunterfallen.[114] Werden folglich allgemeine Teile beansprucht wie beispielsweise *„Gärten, Dächer, Fußböden, Balkone, Außenmauern oder Fassaden"*[115] udgl., dann muss es sich um eine verkehrsübliche Änderung handeln oder die Änderung muss dem *„Interesse des Wohnungseigentümers"* dienlich sein.[116]

Grundsätzlich werden Änderungen in eine bauliche und eine rechtliche Art eingeteilt, auch eine Kombination aus beiden Arten wäre möglich.[117] Ein Beispiel für eine bauliche Änderung ist die Installation einer Klimaanlage, während eine rechtliche Änderung eine

[109] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[110] § 16 Abs 2 WEG.
[111] *A. Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 16 WEG Rz 20.
[112] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 8ff.
[113] § 16 Abs 2 Z 1 WEG.
[114] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 9.
[115] *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 16 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 11.
[116] § 16 Abs 2 Z 2 WEG.
[117] *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 16 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 5.

Änderung des Geschäftsgegenstandes sein kann. Unter diese rechtlichen Änderungen werden auch Widmungsänderungen verstanden, wodurch der Zweck der Verwendung des Wohnungseigentumsobjekts verändert wird.[118] Der Wohnungseigentumsvertrag bildet indirekt die Basis für eine Widmung, da mit diesem der dienende Zweck des Wohnungseigentumsobjekts festgelegt wird.[119] Stehen Interessen der Miteigentümer einer Widmungsänderung entgegen, so kann diese abgewehrt werden. Dies könnte bei einem Wohnobjekt sein, welches zukünftig zu Geschäftszwecken verwendet werden soll.[120]

Beispiele, welche laut dem OGH iSd § 16 Abs 2 WEG als Änderung qualifiziert wurden, sind:

- Terrassenverglasung statt Sanierung der Terrassen-Schiebetüren[121]
- Nachtlokal anstelle eines Büros[122]

Änderungen iSd § 16 Abs 2 WEG, die verneint wurden:

- Kindergarten anstelle eines Lebensmittelgeschäfts[123]
- Lifterweiterung in einem Wohnhaus für eine Maisonette-Wohnung[124]

Um nun aber den Unterschied bzw. einen Grenzfall der beiden Bereiche (Verwaltung und Änderung) aufzeigen zu können, wird eine Entscheidung herangezogen und kurz vorgestellt:

<u>Zubau eines Personenlifts</u>[125]

Ein Lift soll straßenseitig an ein Haus auf Wunsch einer Wohnungseigentümerin zugebaut werden. Es handelt sich dabei um einen Personenaufzug mit einer Ausstiegsmöglichkeit sowohl im Erdgeschoss als auch im dritten Stockwerk. Dieser Lift diene ausschließlich der Wohnungseigentümerin, welche sämtliche Kosten wie den Einbau bzw. der Errichtung und dem Betrieb tragen wird. Die Eigentümergemeinschaft fasst mit *„Mehrheit der Anteile“* einen zustimmenden Beschluss, gegen welchen jedoch vorgegangen wird.[126]

---

[118] *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 16 WEG Rz 16ff. *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 16 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 9.
[119] *Oftmals auch „Privatrechtliche Einigung der Eigentümer“* RIS-Justiz RS0119528 [T4].
[120] *Hörschläger*, Das wichtige Interesse iSd § 16 Abs 2 WEG, Johannes Kepler Universität Linz (Gekürzte Diplomarbeit 2019) 9.
[121] OGH 25.01.2005, 5 Ob 213/04s.
[122] OGH 26.05.2011, 5 Ob 83/11h.
[123] OGH 18.01.2018, 5 Ob 160/17s.
[124] OGH 25.09.2015, 5 Ob 157/15x.
[125] OGH 26.08.2008, 5 Ob 130/08s.
[126] OGH 26.08.2008, 5 Ob 130/08s.

Der vorliegende Fall stellt am ersten Blick eine Art Verbesserung iSd außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs 1 WEG) dar, da ein Personenlift neu errichtet werden soll.[127] Außerdem wäre eine Nutzung der anderen Eigentümer denkbar und möglich, was auch für eine außerordentliche Handlung der Verwaltung sprechen würde.[128] Ebenso vorstellbar wäre, dass es sich um eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme handelt, sofern im Wohnungseigentumsvertrag ein Lifteinbau vereinbart und dieser Einbau nachträglich vorgenommen werden würde. Im oben dargelegten Fall liegt jedoch ein ausschließliches Eigeninteresse der Wohnungseigentümerin vor, welche den Lift bloß zu ihrem *„eigenen Gebrauch"* verwenden wird.[129] Aus diesem Grund erklärt schon das Erstgericht den Mehrheitsbeschluss für *„rechtsunwirksam"*, denn es könnten ja gemäß § 16 Abs 2 Z 1 WEG […] *„schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer"* […] beeinträchtigt werden. Bereits dadurch müssten sämtliche Miteigentümer zustimmen oder ein Außerstreitrichter eine Genehmigung erteilen.[130] Laut OGH wird dieser Fall schließlich als eine Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG qualifiziert, da ebenso allgemeine Teile betroffen sind, jedoch kein Gemeinschaftsnutzen bestehe. Eine Zustimmung sämtlicher Miteigentümer bzw. die Genehmigung des Außerstreitrichters, wie bereits oben erwähnt, sei folglich essentiell und könne durch einen Beschluss der Mehrheit auch nicht abgelöst werden.[131]

Anhand dieses Beispiels sieht man, dass eine eindeutige Differenzierung der Bereiche oftmals schwerfällt. Welche Entscheidung getroffen wird, hängt also vorwiegend vom vorliegenden Sachverhalt ab. Im Gegensatz zum WEG, ist im Bereich des ABGB keine dazu passende Bestimmung verankert. Wodurch man folglich von einer Verwaltung ausgehen kann, sofern es sich um ein *„gemeinschaftliches Interesse"* handelt. Geht es wiederum um eine bloß eigennützige Änderung, welche ein Miteigentümer vornehmen möchte, wird iSd § 828 ABGB vorgegangen, wonach wieder ein Einverständnis aller Teilhaber erforderlich ist.[132] *Tschütscher* bringt einige Beispiele vor (siehe Tabelle 1), welche er den jeweiligen Bereichen, nämlich Erhaltung, Widmungsänderung und ordentliche Verwaltung zuordnet. Er ist der Meinung, dass eine Zuordnung notwendig ist aufgrund der Geltung oftmals

[127] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[128] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 9.
[129] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[130] OGH 21.12.1993, 5 Ob 95/93, RIS-Justiz RS0083156.
[131] OGH 26.08.2008, 5 Ob 130/08s.
Terlitza, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.
[132] *Terlitza,* Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185ff.

differenzierter Zustimmungskriterien. Es sei außerdem eine Abstimmung im Wege eines Beschlusses nicht zweckhaft, wenn sämtliche Eigentümer hierfür schriftlich eine Vereinbarung treffen müssten. Auch die gerichtliche Anfechtung eines Mehrheitsbeschlusses wäre laut *Tschütscher* nicht sinnvoll, sofern eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme vorliegt und man mit dem Inhalt nicht zufrieden ist. Viel wichtiger sei eine Prüfung darüber, zu welchen Bereichen eine geplante Änderung allgemeiner Teile zugeordnet werden kann.[133]

Erhaltungsmaßnahme	**Widmungsänderung**	**Außerordentliche Verwaltung**
• Wechsel der Eingangstür • Auf allgemeiner Fläche befindende Bäume fällen	• Umwandlung: Trockenraum in Fahrradabstellraum • Anschaffung von Ständern für Fahrräder	• Wechsel der Eingangstür inklusive einer baulichen Änderung im Eingangsbereich • Auf allgemeiner Fläche gebauter Spielplatz für Kinder • Bau eines Vordachs beim Eingangsbereich • Dachanbringung einer Antennenanlage für Mobilfunk

Tabelle 1: Bereichszuordnung der Änderungen allgemeiner Teile[134]

1. Geplante Änderungen des § 16 WEG mit der WEG-Novelle 2022

In diesem Abschnitt werden zunächst die geplanten Änderungen des § 16 WEG kurz aufgezeigt. Die Änderungen der anderen Bereiche werden nachstehend in den dazu passenden Themenbereichen angesprochen. Zu Beginn aber ein grober Überblick zu den Zielen der WEG-Novelle 2022.

Da die Problematik des heutigen Klimawandels in vielen Bereichen, vor allem in der Politik sehr stark thematisiert wird, ist dieses Thema auch im Bereich des

[133] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 232.
[134] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 232.

Wohnungseigentumsrechts nicht unwesentlich. Denn nicht nur im Verkehrssektor, sondern auch im Gebäudesektor sind Maßnahmen und Regulierungsschritte erforderlich, um den Zielen der Klimapolitik gerecht zu werden. Gemeint sind damit Maßnahmen, die dazu beitragen einerseits den Energieverbrauch und andererseits fossile Brennstoffe zu reduzieren. Betrachtet man hierzu den Bereich des Wohnungseigentumsrechts, so kann der Bau von Ladestationen für *„elektrisch betriebene Fahrzeuge"* oder von Photovoltaikanlagen als eine notwendige Maßnahme angesehen werden. Dieser Einsatz umweltfreundlicher Technologien steht besonders bei der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 im Vordergrund, mittels deren Modernisierung versucht wird, den Klimaschutz zu fördern.[135]

Durch die WEG-Novelle 2022 werden wesentliche inhaltliche Änderungen an vier Gesetzestexte des WEG vorgenommen. Betroffen davon sind Gesetzesstellen im Bereich des *„Änderungsrechts iSd § 16 WEG",* in Bezug auf *„die Auskunftspflicht eines Verwalters iSd § 20 Abs 2 WEG",* im Bereich der *„Beschlussfassung und der Willensbildung iSd § 24 Abs 4 WEG" und hinsichtlich eines Mindestbetrags einer Rücklage iSd § 31 Abs 1 WEG".*[136]

Sind Änderungen eines Wohnungseigentümers geplant und dadurch die schutzwürdigen Interessen der WE gefährdet, so ist eine Zustimmung dieser Wohnungseigentümer erforderlich. In diesem Fall können sich bestimmte Herausforderungen ergeben, besonders dann, wenn man die anderen Eigentümer von der geplanten Maßnahme überzeugen und vor allem auffinden muss. Die WEG-Novelle 2022 möchte dem entgegenwirken und anhand einer gesetzlichen Zusatzbestimmung diese Hürde der erforderlichen Zustimmung überwinden. Mit der Einführung des § 16 Abs 5 WEG werden geplante Änderungen aufgezählt für die zukünftig keine explizite Zustimmung mehr einzuholen wäre.[137]

Diese neue Fassung würde schließlich folgende Maßnahmen umfassen:[138]

- Vorrichtung für elektrische Fahrzeuge
- Anbau von Photovoltaikanlagen

[135]ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 1.
[136]ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 1.
[137]ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 2f.
TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 2f.
[138]Quelle zu den Aufzählungspunkten - TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 2f.

- Behindertengerechte Vorrichtungen wie beispielsweise die Anbringung eines Treppenlifts oder der Bau von Rampen für Rollstühle
- Möglichkeiten zur Beschattung, jedoch ohne negative Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Hauses
- Einbau von, vor einem Einbruch geschützte Türen

Sind derartige Vorhaben folglich zukünftig geplant, so würde eine Zustimmung bereits vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 5 WEG informiert wird und er dem Vorhaben nicht widerspricht.[139] Ein Widerspruch müsste darüber hinaus binnen zwei Monaten erfolgen. Eine weitere Erneuerung, die sich mit der überarbeiteten Fassung ergeben würde wäre, dass wenn an allgemeinen Teilen Änderungen durchgeführt werden und Mehrkosten in Bezug auf die Erhaltung entstehen, der Wohnungseigentümer des Vorhabens für die höheren Kosten aufkommen muss.[140]

III. Die Rechte der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung

Da im Rahmen der Verwaltung auch die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer nicht unbedeutend sind, werden diese kurz vorgestellt.

Zu aller erst ist die Möglichkeit einer Beschlussanfechtung zu nennen. Kommt ein Mehrheitsbeschluss zustande, dann heißt dies nicht unbedingt, dass sich der Einzelne diesem auch anschließen muss. Denn ein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung des Beschlusses oder eine Abänderung dieses mittels einer Anfechtung herbeiführen. Dies jedoch nur unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen.[141] Welche Anfechtungsmöglichkeiten es gibt und welche Voraussetzungen dafür notwendig sind, werden in einem späteren Abschnitt aufgezeigt.

Ist ein Wohnungseigentümer der Ansicht, dass eine dringende Angelegenheit durchgeführt werden sollte, jedoch kein Mehrheitsbeschluss dafür getroffen wurde, kommt dem Eigentümer dennoch das Recht zur Erfüllung dieser Maßnahme zu. Die Rede ist von sogenannten Minderheitsrechten der Wohnungseigentümer gemäß § 30 Abs 1 WEG, wonach ein Eigentümer durch einen außerstreitgerichtlichen Antrag die Durchsetzung der

[139]Nähere Informationen zu § 24 WEG erfolgen in einem späteren Abschnitt, im Bereich der Beschlussfassung
TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 2f.
[140]TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 2f.
[141]*Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 144.

Maßnahme erzielen kann.[142] Die in § 30 Abs 1 WEG aufgezählten Minderheitsrechte sind vor allem für den Bereich der ordentlichen Verwaltung relevant, da an dieser Stelle oftmals auf diese Rechte des Abs 1 Bezug genommen wird.

Ebenso von Bedeutung ist die Regelung des § 30 Abs 2 WEG, wo eine gerichtliche Entscheidung der Maßnahme erzielt werden kann. Grundsätzlich dient diese gesetzliche Regelung des Abs 2 der Vermeidung des Falls, dass durch Miteigentümer Mehrheitsrechte missbraucht werden.[143]

1. Minderheitsrechte (§ 30 Abs 1 WEG)

Neben der Norm zur stimmrechtlichen Verwaltungsteilnahme der Eigentümer und der Beschlussanfechtung, regelt die Bestimmung des § 30 WEG auch Minderheitsrechte der Eigentümer[144]. Die rechtliche Grundlage für diese Minderheitsrechte bildet § 30 Abs 1 WEG, wo eine taxaktive Auflistung dieser, zu finden ist. Zu dieser Bestimmung sei anzumerken, dass sofern ein Eigentümer einen Antrag zur Herbeiführung einer gerichtlichen Entscheidung nach § 30 Abs 1 WEG stellt, *„sich dieser, gegen die übrigen Eigentümer und nicht gegen die Gemeinschaft oder den Verwalter richtet"*. [145]

Da im nachstehenden Abschnitt zur ordentlichen Verwaltung immer wieder auf die Minderheitsrechte hingewiesen wird, werden diese nur kurz aufgezählt und später gemeinsam mit der Bestimmung des § 28 Abs 1 WEG erklärt.

- Umsetzung von Erhaltungsarbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG[146]
- Angemessene Rücklagenbildung[147]
- *„Stundung von Zahlungspflichten*"[148] - Ratenzahlung mit „*ortsüblichen Hypothekarzinsen"*[149]
- Angemessene Feuer- und Haftpflichtversicherung[150]

---

[142] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 144.
[143] *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 1.
[144] *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 30 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 1.
[145] *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 30 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 1.
[146] § 30 Abs 1 Z 1 WEG.
[147] § 30 Abs 1 Z 2 WEG.
[148] *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 18.
[149] § 30 Abs 1 Z 3 WEG.
Vgl *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 146.
[150] § 30 Abs 1 Z 4 WEG.

- Weisung zur Einhaltung der Verwalterpflichten und Auflösung des Verwaltungsvertrags[151]
- Bestellung eines Verwalters[152]
- Aufhebung und Änderung der Hausordnung[153]
- Feststellung unwirksamer Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung[154]
- Aufkündigung eines gemieteten Kfz-Abstellplatzes[155]

2. Minderheitsschutz (§ 30 Abs 2 WEG)

Da ein Wohnungseigentümer auch über mehrere Wohnungseigentumsobjekte auf einer Liegenschaft verfügen kann, besteht die Möglichkeit, dass dieser schon alleine eine Mehrheit zustande bringt. Das bedeutet, dass eine gewisse Form der Ausnützung eintreten kann, indem dieser Eigentümer Maßnahmen trifft, die er für richtig hält und die ihm einen Vorteil, jedoch den übrigen Minderheitseigentümern einen Nachteil verschaffen. Tritt ein derartiger Fall ein, kommt der Minderheitsschutz des WEG zur Anwendung.[156] *Vonkilch* spricht in diesem Zusammenhang auch von einer Schutzmaßnahme gegen einen dominierenden Mehrheitseigentümer.[157] Denn dieser Schutz iSd § 30 Abs 2 WEG ermöglicht einem Minderheitseigentümer gegen einen dominierenden Eigentümer vorzugehen.[158]

Gemäß § 30 Abs 2 WEG müssen zwei wichtige Voraussetzungen gegeben sein:

- Der Wohnungseigentümer verfügt über die *„Mehrheit der Miteigentumsanteile"*[159]
- Der Minderheitseigentümer ist unverhältnismäßig benachteiligt[160]

---

[151] § 30 Abs 1 Z 5 WEG.
Vgl *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 25.
[152] § 30 Abs 1 Z 6 WEG.
[153] § 30 Abs 1 Z 7 WEG.
Vgl *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 29.
[154] § 30 Abs 1 Z 8 WEG.
[155] § 30 Abs 1 Z 9 WEG.
[156] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 147.
[157] *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 47.
[158] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 147.
[159] § 30 Abs 2 Satz 1 WEG.
Vgl Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 30 WEG Rz 24.
[160] § 30 Abs 2 Satz 1 WEG.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt und entsteht den anderen Eigentümern ein *„unverhältnismäßiger Nachteil“* aufgrund dessen, dass der Mehrheitseigentümer […] *„Maßnahmen trifft oder unterlässt oder dem Verwalter aufträgt oder untersagt“* […], kann die Minderheit dem Ganzen in einem Außerstreitverfahren mit einem gerichtlichen Antrag entgegenwirken. In diesem Fall entscheidet dann das Gericht darüber, ob die Maßnahmen unterlassen, durchgeführt oder schon getroffene Maßnahmen aufgehoben werden.[161]

Da ein Wohnungseigentümer die *„Mehrheit der Miteigentumsanteile“* haben muss, ist diesbezüglich anzumerken, dass eine Absprache mehrerer Eigentümer, welche eine Mehrheit erzielen würden, nicht ausreicht.[162] Die Ausnahme hierfür stellen bloß (gemäß § 30 Abs 2 letzter Satz WEG), miteinander in Verbindung stehende Personen dar. Darunter ist eine Verbundenheit *„durch ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis“* zu verstehen.[163] Denn bilden diese Personen gemeinsam die Mehrheit, weil sie über mehrere Wohnungseigentumsobjekte (z.B. innerhalb der Familie) verfügen, sind sie gleich wie ein Mehrheitseigentümer zu behandeln, wodurch wiederum der Minderheitsschutz greift.[164] Was die wirtschaftliche Verbundenheit bzw. das Naheverhältnis betrifft, so gibt es keine im Gesetz verankerte Definition dafür. Laut *Tschütscher* liegt ein derartiges Naheverhältnis vor, wenn beispielsweise ein Eigentümer *„Gesellschafter einer Gesellschaft“* ist und diese Gesellschaft ebenso die Stellung als Eigentümerin eines anderen Wohnungseigentumsobjekts innehat.[165]

Um vom Abs 2 geregelte Recht folglich Gebrauch machen zu können, muss dem Minderheitseigentümer ein *„unverhältnismäßiger Nachteil“* aufgrund des Vorgehens des *„dominierenden Eigentümers“* entstanden sein.[166] Daraus lässt sich schließen, dass nicht sämtliche Interessenskollisionen darunter fallen, die sich zwischen der Mehrheit und der Minderheit ergeben können.[167] Es liege nach der Rsp dann ein unverhältnismäßiger Nachteil vor, wenn dieser so wesentlich ist, dass „*der Nachteil des Einzelnen unverhältnismäßig*

---

[161] § 30 Abs 2 WEG.
Vgl *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 30 WEG Rz 24.
Vgl *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 50.
[162] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 147.
[163] *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 48.
Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 30 WEG Rz 24.
Tschütscher, Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 147.
[164] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 147.
[165] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 147.
[166] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 30 WEG Rz 24.
A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 49.
[167] *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 30 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 11.
LGZ Wien 06.06.2000, 40 R 143/00a MietSlg 52.551.

größer ist als der Vorteil für die Gemeinschaft."[168] Demnach sei auch ein Eingriff durch das Gericht damit begründbar, dass *„die Verhältnismäßigkeit zwischen dem Interesse der Gemeinschaft an einer Maßnahme und der dem Einzelnen aus dieser erwachsenen Beeinträchtigung, gravierend gestört ist."*[169]

Es sei weiters zu betonen, dass eine Präklusivfrist für die Geltendmachung zu beachten ist. Denn nach § 30 Abs 2 WEG muss das Gericht binnen einer Frist von drei Monaten angerufen werden, wenn Maßnahmen bereits getroffen oder aufgetragen wurden. Das bedeutet, dass im Falle der Abwehr gegen den Mehrheitseigentümer, der Minderheitseigentümer einen gerichtlichen Antrag, innerhalb der drei Monate, zu stellen hat. Mit dem Zeitpunkt, wo die Maßnahme dem Benachteiligten erkennbar wird, startet dann der Lauf der dreimonatigen Frist.[170] Im Gesetz wird explizit darauf hingewiesen, dass auch für *„Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 Abs 1 WEG"* dieses Antragsrecht gilt.[171]

Mit diesem Verständnis der wichtigsten Grundlagen zur Verwaltung, wird nun mit dem Herzstück dieser Arbeit begonnen. Das nächste Kapitel widmet sich den Verwaltungsmaßnahmen und differenziert zwischen den Bereichen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung.

D. Verwaltungsmaßnahmen

Wie bereits in den oberen Abschnitten erwähnt, sind im Wohnungseigentumsgesetz Maßnahmen der Verwaltung geregelt. Sowohl die ordentliche als auch die außerordentliche Verwaltung spielt bei der Liegenschaftsverwaltung eine bedeutende Rolle. Die gesetzlichen Regelungen hierzu sind in §§ 28 und 29 WEG vorzufinden. Während in § 28 WEG Maßnahmen aufgezählt werden, welche die ordentliche Verwaltung betreffen, ist in § 29 WEG die außerordentliche Verwaltung geregelt. Prinzipiell ist eine Differenzierung der beiden Verwaltungsarten aufgrund mehrerer Faktoren bedeutend.[172] Ein wichtiges Merkmal der beiden Liegenschaftsverwaltungen ist zunächst einmal die Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer. Denn gemäß dem WEG 2002 ist im Rahmen der ordentlichen und

[168] LGZ Wien 06.06.2000, 40 R 143/00a MietSlg 52.551.
[169] *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 30 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 11.
LGZ Wien 06.06.2000, 40 R 143/00a MietSlg 52.551.
[170] *A. Vonkilch* in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 51.
[171] § 30 Abs 2 WEG.
Vgl *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 147.
[172] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 137ff.

außerordentlichen Verwaltung grundsätzlich eine *„Mehrheit der Wohnungseigentümer“* erforderlich, welche sich je nach Anteilen des Miteigentums der Wohnungseigentümer errechnet bzw. ergibt. Nichtsdestotrotz kann im Sinne der außerordentlichen Verwaltung auch eine Einstimmigkeit notwendig sein, worauf in einem späteren Abschnitt näher eingegangen wird.[173]

Kommt es beispielsweise zu einer Bestellung eines Verwalters, so verwaltet dieser die Liegenschaft, was jedoch nicht unbedingt das Stimmrecht der Wohnungseigentümer ausschließen muss. Denn das Mitspracherecht der Wohnungseigentümer ist dennoch sehr wichtig. So ist es einem Verwalter im Rahmen einer außerordentlichen Verwaltung nur gestattet Maßnahmen zu treffen, sofern zuvor ein Beschluss gefasst wurde. Ebenso besteht auch bei der ordentlichen Verwaltung die Möglichkeit einer Beschlussfassung und die Erteilung einer Weisung, wobei darauf zu achten ist, dass keine Gesetzwidrigkeit vorliegt. Der Verwalter muss sich also darum kümmern, dass die gefassten Beschlüsse umgesetzt und vor allem die Interessen der Gemeinschaft gewahrt werden, andernfalls ein Schadenersatz geltend gemacht werden kann.[174]

Ein weiterer wichtiger Punkt, der in diesem Zusammenhang zu erwähnen ist, ist die Anfechtbarkeit, da sich auch hier ein paar Unterschiede ergeben können. Liegt eine ordentliche Verwaltung vor und wurde ein Beschluss auf Grundlage der Mehrheit der Wohnungseigentümer gefasst, so kann aufgrund eines formellen Mangels eine Anfechtung ermöglicht werden, wobei jedoch keine gerichtliche Prüfung vorgesehen ist. Mit dem Zustandekommen eines gültigen Beschlusses, ist dieser bindend und kann somit gerichtlich auch nicht abgeändert werden. Im Gegensatz dazu, besteht bei einer außerordentlichen Verwaltung die Möglichkeit einer auf den Inhalt bezogene gerichtliche Kontrolle. Bei Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung eines Eigentümers, kann dieser einen Antrag auf Änderung des Beschlusses stellen, wofür ein Richter zuständig ist.[175]

---

[173] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 146 (Stand: Februar 2017).
[174] §§ 20 Abs 1 und Abs 8 WEG.
Arbeiterkammer Wien, Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 146 (Stand: Februar 2017).
Bundesministerium für Justiz, Verwaltung der Liegenschaft, <https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/1/Seite.210134.html> (Stand: 20. April 2020/Abgerufen am 21.10.2020).
[175] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 137ff.

Auch was die Kosten bei etwaigen Erhaltungsmaßnahmen betrifft, ist ein Unterschied erkennbar. Denn grundsätzlich fallen Maßnahmen bzw. Angelegenheiten in Bezug auf die Erhaltung in den Bereich der ordentlichen Verwaltung, unabhängig davon, um welche Kosten es sich handelt. Und auch, wenn für Maßnahmen, die sehr kostspielig sind und wofür die Rücklagen nicht ausreichen, eine Abstimmung der Wohnungseigentümer auf Wunsch des Verwalters herbeigeführt wird.[176]

All diese angeführten Merkmalsunterschiede sind nur ein kleiner Einblick der beiden Arten der Verwaltung. Der nächste Abschnitt setzt sich nun genauer mit der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung auseinander und untersucht die §§ 28 und 29 WEG anhand von Entscheidungen und Lehrmeinungen.

I. Ordentliche Verwaltung

Bei der ordentlichen Verwaltung ist vorwiegend die *„Mehrheit der Wohnungseigentümer"* entscheidend. Verwaltungshandlungen durch einen Miteigentümer dürfen dann nicht vorgenommen werden, wenn ein Verwalter bestellt wurde. Denn ein bestellter Verwalter hat primär die Entscheidungsbefugnis und ist für die Verwaltung der Liegenschaft verantwortlich.[177]

1. Zum Wesen des Verwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung

Damit eine Benützung von Wohnungseigentumsanlagen auch langfristig möglich ist, müssen Verwaltungsaufgaben ordnungsgemäß erledigt werden. Ziel dabei ist es, die Interessen aller Eigentümer möglichst gut zu wahren und falls vorhanden, unterschiedliche Anliegen auf einen grünen Nenner zu bringen. Diese Aufgabe erledigt meist ein Verwalter, der dadurch für eine Entlastung der Wohnungseigentümer sorgt und einen einfacheren Geschäftsverkehr gewährleistet.[178] Unabhängig davon, ob es sich um eine kleine Wohnanlage oder eine größere handelt, der Verwalter einer Liegenschaft kann grundsätzlich sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein.[179] Während bei einer kleinen Wohnanalage meist nur ein Eigentümer die Verwaltung übernimmt, obliegt diese Aufgabe bei den größeren Anlagen, einer qualifizierten Hausverwaltung.[180]

---

[176] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 137ff.
[177] *Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft,* Verwaltung der Liegenschaft (Stand: 2020).
[178] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 73.
[179] § 19 WEG.
[180] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 195 (Stand: Februar 2017).

Grundsätzlich besteht nach dem WEG 2002 keine Verpflichtung zur Bestellung eines Verwalters.[181] Wird ein Verwalter bestellt, so fällt dies in den Bereich der ordentlichen Verwaltung[182], denn die Entscheidung zur Bestellung hängt von der *„Mehrheit der Wohnungseigentümer"* ab. Falls keine Mehrheit zustande kommt, kann mittels Antrags eines Eigentümers ein Verwalter durch das Bezirksgericht bestellt werden. Auch besteht die Möglichkeit eines vorläufigen Verwalters gemäß § 23 WEG[183], sofern ein Interesse vorliegt. Dies kann ebenso anhand eines gerichtlichen Antrags durch einen einzelnen Wohnungseigentümer oder sogar durch einen Dritten erfolgen. Dritte Personen können beispielsweise eine Behörde oder ein Handwerker sein, also eine Person, die etwaige Reparaturen erledigen muss. Häufig werden als Verwalter aber Firmen bestellt, die man kennt und mit denen man befreundet ist. Dies kann oftmals bei einer Wohnungseigentumsorganisation beobachtet werden, die ihre Vertragsmacht ausnutzen möchte. Es können daher Vertragsklauseln in Kaufverträgen enthalten sein, wodurch ein potentieller Wohnungseigentümer den festgelegten Verwalter hinnehmen muss. Die Möglichkeit der Eigentümer zur Erteilung von Weisungen besteht jedoch schon. Auch existiert die Option zur Auflösung bzw. Kündigung nach § 21 WEG, worauf aber in dieser Arbeit nicht näher eingegangen wird. Wichtig zu erwähnen ist ebenso, dass ein bestellter Verwalter […] *„auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder auf Antrag des Verwalters selbst, im Grundbuch ersichtlich zu machen ist."*[184] Auch wenn diese Bestimmung verpflichtend ist, führt das Ausbleiben der Sichtbarkeit im Grundbuch zu keinen Sanktionen. Entstehen jedoch Nachteile gegenüber der Eigentümergemeinschaft aufgrund der Unterlassung, so könnte es zur Bejahung eines Schadenersatzanspruches gegen einen Verwalter kommen. Dabei muss aber auf § 1304 ABGB[185] Rücksicht genommen werden, da ja wie oben bereits dargelegt, auch den Eigentümern selbst das Recht zusteht einen Antrag zu stellen.[186]

---

[181] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 73.
[182] § 28 WEG.
[183] § 23 WEG.: *„Ist kein Verwalter bestellt, so kann sowohl ein Wohnungseigentümer als auch ein Dritter, der ein berechtigtes Interesse an einer wirksamen Vertretung der Eigentümergemeinschaft hat, die gerichtliche Bestellung eines vorläufigen Verwalters beantragen. Bis zu dieser Entscheidung gilt der im Grundbuch erstgenannte Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter. Die Vertretungsbefugnis des vorläufigen Verwalters endet mit der Bestellung eines Verwalters durch die Gemeinschaft."*
[184] § 19 WEG.
Vgl *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 195f (Stand: Februar 2017).
[185] § 1304 ABGB.: *„Wenn bei einer Beschädigung zugleich ein Verschulden von Seite des Beschädigten eintritt, so trägt er mit dem Beschädiger den Schaden verhältnismäßig und, wenn sich das Verhältnis nicht bestimmen lässt, zu gleichen Teilen."*
[186] *Prader,* WEG[5.08] § 19 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 3.

Wurde ein Verwalter gemäß § 19 WEG bestellt, so sollte man auch mit der Art des Umfangs der Vertretung eines Verwalters vertraut sein. Denn einem Verwalter kommt des Gesetzes wegen bereits eine Vollmacht zu. Er ist einerseits für die Liegenschaftsverwaltung zuständig und andererseits vertritt er die Gemeinschaft der Eigentümer. Eine Beschränkung der Vollmacht nach Außen ist nicht möglich bzw. zulässig. Währenddessen einem Wohnungseigentümer eine Beschränkung der Vollmacht des Verwalters, die Erteilung von Weisungen, eine Kontrolle, eine Kündigung oder eine Abberufung des Verwalters, zustehen. Auch wenn ein bestellter Verwalter die Liegenschaft betreut, hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit für Angelegenheiten, die den Bereich der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung[187] betreffen, Beschlüsse zu fassen. Auf Grund dessen können die Eigentümer dem Verwalter die Weisung erteilen, sich mit seinem Handeln an diese Beschlüsse halten zu müssen. Ganz allgemein handelt der Verwalter also im Namen der Gemeinschaft und schließt z.B. rechtswirksame Verträge ab, welche zum Vorteil und nicht nachteilig für die Eigentümer sein sollten, da ansonsten der Verwalter schadenersatzpflichtig werden würde. Aufgrund der Vollmacht weiß ein Verwalter über seine möglichen Aufgaben Bescheid, wie beispielsweise ein Vertragsabschluss über die Vornahme von Arbeiten zur Erhaltung. Was eine Weisung bzw. ein Auftrag der Wohnungseigentümer an den Verwalter betrifft, so darf er nur nach diesen Vorgaben vorgehen und agieren.[188]

Welche Aufgaben ein Verwalter aber tatsächlich verrichten muss, wird in § 20 des Wohnungseigentumsgesetzes genau geregelt, wonach *„ein Verwalter verpflichtet ist, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen soweit diese nicht gesetzwidrig sind“*[189] […].

Aufgrund der Verpflichtung, die Interessen der Gemeinschaft zu wahren, sollte ein Verwalter bei seinen Vorhaben wichtige Grundsätze berücksichtigen. Gemeint ist damit wirtschaftlich, sparsam und zweckmäßig zu handeln.[190] Auch im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch findet sich eine passende Bestimmung (§ 1009 ABGB) dazu, die besagt, dass *„der Gewalthaber verpflichtet ist, das Geschäft seinem Versprechen und der erhaltenen*

[187] §§ 28f WEG.
[188] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 196f (Stand: Februar 2017).
[189] § 20 Abs 1 WEG.
[190] *Prader,* WEG[5.08] § 20 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 1.
Vgl *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 20 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 1.

Vollmacht gemäß, emsig und redlich zu besorgen, und allen aus dem Geschäfte entspringenden Nutzen dem Machtgeber zu überlassen. Er ist, ob er gleich eine beschränkte Vollmacht hat, berechtigt, alle Mittel anzuwenden, die mit der Natur des Geschäftes notwendig verbunden, oder der erklärten Absicht des Machtgebers gemäß sind. Überschreitet er aber die Grenzen der Vollmacht; so haftet er für die Folgen.[191] "

Auf Basis dieser Bestimmungen ergeben sich Pflichten bzw. Aufgaben sowohl im Innen- als auch Außenverhältnis, welche der Verwalter befolgen muss, angefangen bei der Erhaltung über die Betreuung bis hin zur Bewirtschaftung von Wohnungseigentumsanlagen. Schließt z.B. ein Verwalter einen Vertrag für eine Feuerversicherung mit einer Versicherung ab, so ist dies eine Handlung im Außenverhältnis und zugleich eine Erfüllung seiner Pflicht gegenüber den Eigentümern im Innenverhältnis.[192]

a. Rechte, Pflichten und der Aufgabenbereich eines Verwalters

Hinsichtlich der Aufgaben eines Verwalters sind einige wichtige Punkte zu beachten. Wie bereits erwähnt muss gemäß § 20 Abs 1 WEG ein Verwalter sein Augenmerk auf die Interessen der WE-Eigentümer richten und diese wahren. Ebenso bedeutend ist die Befolgung von nicht gesetzeswidrigen Weisungen. Damit sind Weisungen gemeint, die von der Mehrheit der WE-Eigentümer erteilt werden. Wie sich schon vom Wort des Verwalters ableiten lässt, steuert ein Verwalter die Verwaltungsaufgaben einer Liegenschaft an. Ebenso kommt ihm die Aufgabe der Eigentümergemeinschaftsvertretung zu.[193]

Als ein weiterer wichtiger Aufgabenbereich ist die Erstellung einer Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG zu nennen. Darin müssen die Bewirtschaftungskosten, mögliche und zukünftige Kosten für Arbeitern der Erhaltung und Verbesserung festgehalten werden.[194] Hinsichtlich möglicher Verbesserungsarbeiten ist hierfür aber ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich, da einem Verwalter ohne einhergehenden Beschluss

[191] § 1009 ABGB.
Zusätzliche Quelle: *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 77ff.
[192] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 77ff.
[193] § 20 Abs 1 WEG.
[194] § 20 Abs 2 WEG.: *„Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben sind."*

keine Handlungsmöglichkeiten für wichtige Verbesserungsarbeiten zukommen. Grundsätzlich ist die Vorausschau deshalb schon sehr wesentlich, da die Beitragshöhe für Rücklagen und absehbare Vorauszahlungen abgebildet werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass die Eigentümer gemäß § 24 Abs 5 WEG auch über die Vorausschau in Kenntnis gesetzt werden wie durch Hausanschlag und schriftlicher Übermittlung.[195]

Neben der Legung einer Abrechnung für Warmwasser- bzw. Heizkosten[196], für die die Bestimmungen des § 34 WEG[197] gelten, muss der Verwalter ebenfalls für die Bereitstellung eines Energieausweises sorgen.[198] Weiters hat ein Verwalter den Wohnungseigentümern gegenüber eine bestimmte Informationspflicht in Bezug auf ein mögliches Naheverhältnis bei einem Rechtsgeschäftsabschluss. Denn plant ein Verwalter ein Rechtsgeschäft mit einem nahen Angehörigen wie beispielsweise einem Verwandten, so ist der Verwalter verpflichtet, den Eigentümern Auskunft darüber zu geben. Das Gesetz sieht zusätzlich vor, dass der Verwalter für wichtige Arbeiten der Erhaltung und Verbesserung, *„[…] die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, […] mindestens drei Angebote einzuholen hat“*.[199] Diese gesetzliche Regelung der Einholung von mehr als drei Kostenvoranschläge ist zwingend und kann somit auch durch keine mehrheitliche Weisung ersetzt werden.[200]

Etwaige Zahlungsrückstände sind vom Verwalter einzumahnen und gegebenenfalls einzuklagen.[201] Ebenfalls ist ein Verwalter für die Durchführung von Ein- und Auszahlungen[202] verantwortlich. Jegliche Zahlungen erfolgen über ein *„gesondertes Konto“*, welches für jeden Einzelnen einzusehen ist.[203] Die Wohnungseigentümer haben dadurch einen Überblick über sämtliche Belege und können sich Bankauszüge verschaffen.[204]

---

[195] *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 20 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 3.
[196] § 20 Abs 3 WEG.
[197] § 34 Abs 1 WEG.: *„Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln […]“*
[198] § 20 Abs 3 lit a WEG.
[199] § 20 Abs 4 WEG.
[200] *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 20 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 6.
[201] § 20 Abs 5 WEG.
[202] § 20 Abs 6 WEG.
[203] § 20 Abs 6 WEG.
[204] *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 20 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 7.

Als eine der wichtigsten Pflichten muss die Hinweis- und Auskunftspflicht iSd § 20 Abs 7 WEG erwähnt werden. Wonach ein Verwalter bei Bedarf den Eigentümern zu den folgenden Punkten Auskunft geben muss: [205]

- Kernpunkte des Verwaltungsvertrags
- Vereinbartes Entgelt
- Leistungsumfang
- Stimmverhalten bei schriftlicher Beschlussfassung

Sollte es zu einer Pflichtverletzung des Verwalters kommen, so ist grundsätzlich eine Entgeltherabsetzung möglich.[206] Das heißt, wenn ein Verwalter seinen Pflichten nicht nachkommt, kann es nicht nur zu Schadenersatzansprüchen kommen, sondern es besteht auch die Möglichkeit für die Eigentümergemeinschaft gemäß § 20 Abs 8 WEG das festgelegte Entgelt zu vermindern.[207]

Auch im Tätigkeitsbereich des Verwalters lässt sich eine gesetzliche Erneuerung 2022 auffinden. Ein zusätzlicher Absatz des § 20 WEG soll zukünftig das Herantreten an andere Eigentümer erleichtern.[208] Stellt man sich vor, dass ein Wohnungseigentümer, sei es im Zuge einer erforderlichen Zustimmung oder aufgrund sonstiger Belangnisse andere Wohnungseigentümer kontaktieren muss, so kann dies Herausforderungen darstellen. Vor allem, wenn ihm weder eine E-Mailadresse noch eine Anschrift bekannt ist. Inwiefern in diesem Fall ein Verwalter weiterhelfen kann, stand oftmals zur Diskussion. Denn besonders der Umgang mit personenbezogenen Daten ist mit Vorsicht zu genießen.[209] Deshalb soll der Entwurf der Novelle 2022 mit einer zusätzlichen Bestimmung, nämlich einer *„besonderen Auskunftspflicht des Verwalters“* erweitert werden. Diese Pflicht soll einerseits die Information über die *„Namen und andererseits die Zustellanschriften der Wohnungseigentümer“* inkludieren, zuzüglich der Berücksichtigung bzw. Einhaltung der

[205] § 20 Abs 7 WEG.: *„Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden. Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.“*
[206] § 20 Abs 8 WEG.
[207] *Würth* in *Rummel,* ABGB³ § 20 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 8.
[208] ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 3.
[209] ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 3ff.

Datenschutzgrundverordnung. Möchte folglich ein Wohnungseigentümer vom Verwalter Auskunft über derartige sensible Daten haben, so wären dafür laut der neuen Fassung folgende Voraussetzungen notwendig:[210]

- Weitergabe von E-Mailadressen nur mit einhergehender Zustimmung
- Daten dienen lediglich dem Zweck der Verständigung
- Verweigerung der Anschrift-Weitergabe nur bei Bekanntgabe einer inländischen und erreichbaren Alternativadresse möglich[211]

Abgesehen von diesen aufgezählten Pflichten, hat ein Verwalter auch gewisse Rechte, die ihm zustehen. Eine gesetzliche Regelung sieht das Wohnungseigentumsgesetz zwar nicht vor, jedoch lassen sich ein paar Punkte aufgrund der Bestimmung in § 1009 ABGB und der obigen Niederschrift ableiten. Als erstes zu nennen ist die alleinige Vertretung, also dass der Verwalter allein die Gemeinschaft der Eigentümer vertreten kann mit ein paar Ausnahmen wie oben bereits dargelegt. Des weiteren zu erwähnen ist das Recht, eine Weisung der Wohnungseigentümer wegen Gesetzeswidrigkeit abzuweisen und ein entsprechendes und vertraglich geregeltes Entgelt steht ihm natürlich zu.[212] Würde ein Verwalter seinen Pflichten beispielsweise nicht nachkommen bzw. diese grob verletzen, so könnte auf Veranlassung der Eigentümergemeinschaft sein Entgelt herabgesetzt werden gemäß § 20 Abs 8 WEG. *Würth* spricht in diesem Zusammenhang der Entgeltherabsetzung auch von einer *„Minderung aus dem Titel der Gewährleistung“.* Geltend zu machen wäre dies grundsätzlich in einem streitigen Verfahren durch den Vertreter der Wohnungseigentümer, sofern noch keine Enthebung des Verwalters stattfand, oder der Gemeinschaft selbst.[213]

Geht man nun weg von einem bestellten Verwalter mit seinen Rechten und Pflichten, gibt es noch die Möglichkeit Anlagen selbst zu verwalten. In diesem Fall würde zwar ein Verwalter von Vorteil sein, jedoch wird es von den Wohnungseigentümern nicht gewünscht, da sie mit der Verwaltung keine fremde Person beauftragen, sondern die Verwaltungsaufgaben meist selbst übernehmen möchten. Eine gesetzliche Bestimmung hierzu gibt es aber nicht. Beispielsweise benötigt ein Wohnungseigentümer eine

[210] TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 3.
ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 4.
[211] TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 3.
Anmerkung: Neuer Absatz 8 des § 20 WEG.
[212] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 77ff.
[213] *Würth* in *Rummel,* ABGB[3] § 20 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 8.

Ermächtigung bzw. Legitimation der anderen Eigentümer für einen potentiellen Geschäftsabschluss. Steht einem Wohnungseigentümer eine Vertretung nicht zu, ist eine Einzelbevollmächtigung durch die anderen, jedoch ohne einen *„Mehrheitsbeschluss“,* notwendig. Grundsätzlich ist es einem Vertreter nur gestattet, die Personen zu vertreten, welche ihm auch eine Bevollmächtigung erteilt haben.[214] Ein weiterer wichtiger Punkt, ist die Aufteilung von Aufgaben und Funktionen untereinander, also innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer, wo nach § 26 WEG[215] Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, im Rahmen der Gemeinschaftsordnung eine Vereinbarung diesbezüglich zu treffen. Diese Art ist auf der einen Seite von der Selbstverwaltung zu trennen und auf der anderen Seite steht diesen Personen keine Befugnis zu einer Vertretung zu, wodurch sie auch keinem Verwalter gleichgesetzt werden können. Ebenso nennenswert ist, dass sobald ein bestellter Verwalter sich um die Verwaltung der Liegenschaft kümmert und somit die Wohnungseigentümer vertritt, keine anderen Handlungen im Sinne der Vertretung durch die Eigentümer gesetzt werden dürfen. Ausgenommen davon ist der tatsächliche Vertreter der Eigentümer. Also […] *„eine natürliche Person aus dem Kreis der Wohnungseigentümer, welcher mit Zustimmung der Mehrheit zum Eigentümervertreter bestellt wird“* [216][…], vor allem dann, wenn *„Interessenskollisionen“*[217] auftreten oder […] *„bei Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter“* […][218]. [219]

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Bestellung eines Verwalters vorwiegend viele Vorteile, jedoch auch Nachteile wie etwa ein nicht professioneller und unpassender Verwalter, der die Pflicht der Interessenswahrung missachtet, mit sich bringen kann. Denn was gibt es schöneres als zufriedene Wohnungseigentümer, die nicht nur entlastet werden

[214]Mehr Infos zur Selbstverwaltung in *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 19 WEG Rz 2ff. *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 73ff.

[215]§ 26 WEG.: *„(1) Sämtliche Wohnungseigentümer können eine Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung treffen. Eine solche Vereinbarung ist rechtswirksam, wenn sie schriftlich geschlossen wird und soweit sie nicht zwingenden Grundsätzen dieses Bundesgesetzes widerspricht. Die mit einer solchen Funktion betrauten Wohnungseigentümer können nicht mit Vertretungsbefugnis ausgestattet werden. (2) Die Gemeinschaftsordnung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Sie ist, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.“*

[216]§ 22 Abs 1 WEG.

[217]§ 18 Abs 3 Z 1 lit c WEG.

[218]§ 18 Abs 3 Z 1 lit b WEG.

[219]Quelle zum gesamten Absatz - *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 73ff.

durch einen kompetenten Verwalter, sondern sich auch selbst nicht um die Verwaltung ihrer Liegenschaft kümmern müssen.

2. Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG)

Grundsätzlich fallen laufende Geschäfte in den Anwendungsbereich der ordentlichen Verwaltung, wobei auch Arbeiten zur Erhaltung umfasst sind. Um welche Geschäfte und Angelegenheiten es sich genau handelt, wird in § 28 Abs 1 WEG gesetzlich geregelt und demonstrativ aufgezählt.[220]

a. Ordnungsgemäße Erhaltung[221]

In § 28 Abs 1 Z 1 WEG ist die erste demonstrativ aufgezählte Angelegenheit geregelt. Diese Bestimmung umfasst einerseits die Erhaltung allgemeiner Teile iSd § 3 MRG inklusive möglicher nicht über den Zweck der Erhaltung hinausgehende Veränderungen baulicher Art und andererseits die Beseitigung von ernsthaften Schäden.

Da auf das Mietrechtsgesetz verwiesen wird, kommt dem Begriff *„Erhaltung“* eine wesentliche Bedeutung zu. Die Regelung in § 3 MRG beinhaltet Verpflichtungen des Vermieters gegenüber dem Mieter, wonach er […] *„nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen hat“*[222] […], dass die Erhaltung dem *„ortsüblichen Standard“* entspricht. Einige Verwaltungsangelegenheiten sind folglich als ordentliche Verwaltung anzunehmen, die ebenso den Vermieter nach § 3 MRG treffen.[223] Für die in § 28 Abs 1 Z 1 WEG genannten Maßnahmen ist somit auch prinzipiell die Gemeinschaft bzw. der Verwalter zuständig.[224] Alle Wohnungseigentümer haben das Recht, dass Arbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG vollbracht werden. Dieses Durchführungsrecht kann binnen einer Frist nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG bei einem Außerstreitgericht begehrt werden.[225]

Treten Mängel an den allgemeinen Liegenschaftsteilen auf und sind dadurch Arbeiten iSd § 28 Abs 1 Z1 WEG notwendig, spielt es für die Erhaltungsarbeiten grundsätzlich keine Rolle,

---

[220] *Bundesministerium für Justiz,* Verwaltung der Liegenschaft (Stand: 20. April 2020).
[221] § 28 Abs 1 Z 1 WEG.
[222] § 3 Abs 1 Satz 1 MRG.
[223] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 15.
[224] H. *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 46.
[225] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 15.

ob ein Wohnungseigentümer den Mangel verschuldet hat. Die Ausnahme bildet lediglich ein arglistig zugefügter Schaden.[226]

Laut der Rechtsprechung wurden beispielsweise folgende Maßnahmen als Erhaltungsarbeiten angesehen:[227]

- Satteldach-Neuherstellung statt Flachdach-Reparatur[228]
- Feuermauersanierung[229]
- Sanierung eines Daches für einen Durchnässungsschutz[230]
- Neuanschaffung einer Zentralheizungsanlage[231]
- Notwendige Erneuerung von Fenstern und Türen[232]
- Liftsanierung inklusive Schalldämmung *(„Sofern der Geräuschpegel des Aufzuges im Betrieb, die für derartige Liftanlagen in Wohnhäusern zulässigen oder empfohlenen Richtwerte überschreitet“*)[233]

aa. Begriff und Gegenstand der Erhaltung (§ 3 Abs 1 MRG)

Nach kurzer Überlegung kann man bereits vom Wort der *„Erhaltung“* darauf schließen, dass durch die Erhaltung das Ziel verfolgt wird, etwas Bestehendes zu wahren. *Löcker* merkt zusätzlich an, dass von der Erhaltung jene Auslagen umfasst sind, die für die Erhaltung des bisherigen Zustandes und Zweck des Hauses benötigt werden. Dies bedeutet jedoch nicht den Ausschluss sämtlicher Veränderungen, da ja bereits § 28 Abs 1 Z 1 WEG explizit auf *„bauliche Veränderungen“* hinweist.[234] Aus diesem Grund können auch Erneuerungsarbeiten Teil der Erhaltung sein. Dabei ist unwesentlich ob eine komplette

[226]OGH 24.04.2012, 5 Ob 19/12y.
Vgl *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 15.
[227]*Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 17.
Vgl H. *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 50.
[228]LGZ Wien 29.7.1986, 41 R 239/86 MietSlg 38.633.
[229]OGH 15.03.1983, 5 Ob 6/83 MietSlg 35.612.
[230]LGZ Wien 23.05.1985, 45 R 323/85 MietSlg 37.619.
[231]OGH 31.05.1983, 5 Ob 26/83 MietSlg 35.069.
[232]*Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 17.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 50.
[233]LGZ Wien 22.05.1987, 48 R 13/87 MietSlg 39.621.
[234]*H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 49.

Neuerrichtung[235] oder eine wesentliche und erforderliche Erneuerung bzw. Änderung[236] herbeigeführt wird.[237]

Ebenso wie die Begrifflichkeit leitet sich der Erhaltungsgegenstand bereits aus der Bestimmung des § 3 Abs 1 MRG ab, wonach als Gegenstand *„das Haus, die Mietgegenstände und die Gemeinschaftsanlagen"* angesehen werden können. Im Rahmen des Wohnungseigentumsrechts wird anstelle des Hauses von der Liegenschaft und anstelle der Mietgegenstände von den Wohnungseigentumsobjekten gesprochen. Da im MRG geregelt wird, dass der Vermieter dafür zu sorgen hat, dass die Mietgegenstände gut erhalten bleiben, würde das im Sinne des WEG bedeuten, dass diese Erhaltungsarbeit die Eigentümergemeinschaft für die Wohnungseigentumsobjekte übernimmt. Aufgrund dessen, dass aber dem Eigentümer das Recht zukommt über sein WE-Objekt alleinig zu verfügen und dieses zu nutzen, würde diesem Grundsatz die Erhaltungspflicht des Objekts der Eigentümergemeinschaft entgegenstehen. Um diesem Wiederspruch folglich entgegenwirken bzw. diesen beseitigen zu können, ist eine genauere Betrachtung und Erklärung des § 3 Abs 2 MRG notwendig.[238]

Wurde ein WE-Objekt verändert, so kann hinsichtlich der Erhaltung dafür auch § 28 Abs 1 Z 1 WEG herangezogen werden. Dabei ist unbedeutend, ob diese Änderung bloß für einen Eigentümer vorteilhaft ist. Zwar kommt dieser Eigentümer für die Errichtungskosten auf, jedoch muss er nicht zusätzlich die Kosten für die Erhaltung allgemeiner Teile, die geändert wurden, tragen.[239]

bb. Erhaltung der allgemeinen Teile (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG) [240]

Die Bestimmung des § 3 Abs 2 MRG enthält eine Liste von Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 1 MRG, welche taxativ aufgezählt werden.[241]

---

[235]LGZ Wien 30.9.1986, 45 R 368/86 MietSlg 38.634.
[236]LGZ Wien 29.7.1986, 41 R 239/86 MietSlg 38.633.
[237]Quellen zu ganzem Absatz: *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 16.
H. Löcker in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 49.
[238]*H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 51f.
[239]OGH 24.11.2009, 5 Ob 63/09i MietSlg 61.492.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 52.
[240]Näheres zu den allgemeinen Teilen iSd § 2 Abs 2 Z 4 WEG wurde bereits zu Beginn dieser Arbeit erläutert.
[241]*Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 34.

Der erste Aufzählungspunkt in Z 1 umfasst Erhaltungsarbeiten des Hauses. Damit gemeint ist jedoch nicht jede einzelne Arbeit am Haus, sondern lediglich Arbeiten in Bezug auf die „*Erhaltung an allgemeinen Teilen des Hauses"*. Aufgrund des Vermerks ins MRG kann angenommen werden, dass allgemeine Teile im Rahmen des MRG und des WEG durchaus deckungsgleich sind.[242] Als allgemeine Teile werden jene Teile verstanden, welche sich nicht innerhalb des Wohnungseigentumsobjekts befinden. Dazu gehören beispielsweise das „*Stiegenhaus, der Garten, die Zufahrt oder die Hausmauer"*.[243]

Da das Wohnungseigentumsobjekt und der Mietgegenstand idR als Gegenstück der allgemeinen Teile angesehen werden kann und eine Grenzziehung zwischen den allgemeinen Teilen und den Objekten bezüglich der Erhaltung oftmals schwerfällt, differenziert *Löcker* in diesem Zusammenhang zwischen einer räumlichen und funktionalen Grenze. Auch er spricht davon, dass sämtliches außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts als allgemeiner Teil angesehen werden kann und zieht als Gegenstand des § 3 Abs 2 Z 1 MRG die Räumlichkeit heran. Jegliche davon umfasste Erhaltungsarbeit, welche ordnungsgemäß zu erfolgen hat, wird als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung qualifiziert. Bedeutend ist hier aber nicht die Art, sondern vielmehr der örtliche Aspekt der Erhaltungsmaßnahme.[244] Dieser räumlichen Grenze steht die Bestimmung der Z 2 gegenüber. In diesem Fall liegt eine funktionale Grenzziehung „*zwischen den allgemeinen Teilen des Hauses und den Wohnungseigentumsobjekten vor, die je nach Art und Schadensschwere die Zuständigkeit der Gemeinschaft oder aber des Eigentümers begründet."*[245]

cc. Behebung ernster Schäden (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG)

Nach § 3 Abs 2 Z 2 MRG kommen einem Vermieter und somit dem Verwalter bzw. der Gemeinschaft zusätzlich noch Erhaltungsarbeiten an den Mietgegenständen und folglich auch an den Wohnungseigentumsobjekten zu. Diese Pflicht zur Erhaltung gilt jedoch nur dann, wenn es darum geht, ernste Schäden zu beheben.[246]

---

[242] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 53.
[243] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 19.
Vgl *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 3 MRG (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 4b.
[244] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 55.
Vgl *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 20.
[245] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 53ff.
[246] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 35.

Oftmals wird ein Schaden als ernst empfunden, wenn es zu einer Gefährdung der baulichen Substanz des Hauses kommt. Auch in den Fällen, wo die räumliche Benützung einer Person *„nicht mehr zugemutet werden kann“* oder das WE-Objekt *„zum bedungenen Gebrauch“* nicht mehr genützt werden kann, wird von einem ernsten Schaden gesprochen.[247]

Folgende Sachverhalte wurden als ernste Schäden iSd § 3 Abs 2 Z 2 MRG beurteilt:

- Tiefgehende Schimmelbildung im Inneren des WE-Objekts[248]
- Deckenverputzschäden[249]
- Estrichschäden[250]
- Mangelhafte Leitungen verbunden mit drohender Gefahr (z.B. Explosion)[251]
- Wasser im Mauerwerk[252]
- Schadhafter Kamin[253]
- Virenbefall[254]

Demgegenüber können nicht als ernste Schäden, ein schadhaftes Türschloss[255] oder fehlende Zwischentüren[256] gezählt werden. *Würth* merkt an, dass einfach zu beseitigende Mängel und Mängel, die sich nicht auf den Bauzustand auswirken, nicht als ernste Schäden zu qualifizieren sind.[257]

Diskutiert wird meist auch über die Aktualität des Schadens und somit inwiefern der Schaden, falls dieser nicht bereinigt wird und eine mangelhafte Bausubstanz verursacht, praktisch schon „*einem ernsten Schaden des Hauses“* entspricht. Wie *Hausmann/Riss* und *Hinteregger* erwähnen, ist durch einen nicht beseitigten Schaden irgendwann so und so die

---

[247] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 15a.
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 3 MRG (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 6.
[248] LGZ Wien 27.9.1984, 41 R 710/84 MietSlg 36.251.
Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 16.
[249] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 56.
MietSlg 8.766.
[250] OGH 12.6.1996, 5 Ob 2151/96a MietSlg 48.488.
H. Löcker in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 56.
[251] OGH 30.5.1989, 5 Ob 39/89 MietSlg 41.190.
Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 16.
[252] OGH 08.07.2008, 4 Ob 86/08p.
Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 16.
[253] OGH 5 Ob 297/02s RIS-Justiz RS0117699.
H. Löcker in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 56.
[254] *Prader,* WEG[5.08] § 28 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 5.
[255] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 16b.
[256] LGZ Wien 14.12.1994, 48 R 980/94 MietSlg 46.115.
Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 16b.
[257] *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 3 MRG (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 6.

Substanz des Hauses ernsthaft betroffen, wodurch eine restriktive Anwendung diesbezüglich empfohlen wird.[258]

Grundsätzlich ist die Beurteilung darüber, ob ein Schaden überhaupt ernst ist, nur dann von Bedeutung, wenn es sich um einen *„Schaden im bzw. am Wohnungseigentumsobjekt oder an einem Zubehör"* handelt. Soll also ein erheblicher und ernster Schaden behoben werden, so ist diese Behebungsmaßnahme ebenso Teil der ordentlichen Verwaltung.[259] Zur Schadensbehebung ist noch anzumerken, dass ergänzend zu dieser, ebenfalls Maßnahmen bzw. Arbeiten zählen können, die im Objekt zusätzlich anfallen und erforderlich sind. Gemeint ist damit beispielsweise eine schadhafte Wand, die neu verputzt und zugleich neu bemalt bzw. tapeziert werden muss. In den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft bzw. des Verwalters fällt daher sowohl die reine Behebung des Schadens als auch jegliche Maßnahmen, die erforderlich sind, um einen regulären Zustand wiederherzustellen.[260]

Kommt es zu einem ernsten Schaden im eigenen Objekt, so hat der Eigentümer auch die Möglichkeit in einem außerstreitigen Verfahren die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Schadensbehebung innerhalb einer angemessenen Frist zu begehren. Dies stellt jedoch keinen Zahlungsanspruch dar.[261]

Betrachtet man die Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 2 MRG weiter, so sind im Gesetz noch andere Fälle für Erhaltungsarbeiten geregelt, die jedoch keine Anwendung im WEG finden. Unteranderem der dritte Fall des § 3 Abs 2 Z 2 MRG, wonach Erhaltungsarbeiten für eine einwandfreie *„Übergabe eines zu vermietenden Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand"* anfallen und notwendig sein können. Diese Bestimmung sei eher im Falle von Bestandsverträgen relevant und könne daher auch nicht sinngemäß auf das WE-Recht übertragen werden. Nach *Löcker* soll selbiges für den zweiten Fall, nämlich der Beseitigung gesundheitlicher Gefährdungen gemäß § 3 Abs 2 Z 2 MRG gelten.[262]
Hinteregger hebt die Bestimmung des § 16 Abs 3 WEG hervor, woraus sich ergibt, dass die Wohnungseigentümer für die Erhaltung eines guten Zustandes ihrer Eigentumsobjekte selbst

[258] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 17.
Hinteregger, Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 35.
[259] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 20.
[260] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 56.
[261] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 21.
[262] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 57.

zuständig sind und dafür zu sorgen haben, dass kein Nachteil für andere Eigentümer entsteht. Das bedeutet, dass der Objektzustand so lange eine Angelegenheit des Eigentümers ist, bis mögliche Gefahren ernsthafter Schäden des Hauses oder an den allgemeinen Teilen eintreten. Des weiteren spricht *Hinteregger* davon, dass sich Benachteiligungen ergeben könnten falls die Gemeinschaft für den brauchbaren Objektzustand verantwortlich wäre. Sie erklärt dies anhand des folgenden Beispiels: Falls eine Wohnung in einem nicht brauchbaren Zustand vermietet werden würde, müsste sich im Rahmen des WEG die Eigentümergemeinschaft um eine Wiederherstellung eines brauchbaren Zustandes kümmern. Während in diesem Fall der Eigentümer sehr von einer Steigerung des Mietzinses profitieren würde, da der Objektzustand den Mietzins beeinflusst, würde ein möglicher Verkauf dieses WE-Objekts den anderen der Gemeinschaft, keinen Erfolg bringen.[263]

Passend zu diesem Kontext *„ernster Schäden",* kann ebenfalls auf § 30 Abs 3 WEG hingewiesen werden, wonach einem Wohnungseigentümer eine Anzeigepflicht trifft. Das bedeutet, dass jeder Eigentümer einen Schaden unverzüglich melden muss. Gemäß § 30 Abs 3 WEG umfasst diese Anzeigepflicht zum einen, einen Schaden an einem allgemeinen Liegenschaftsteil und zum anderen einen ernsthaften Schaden des Hauses in einem WE-Objekt. Diese Anzeige des Schadens ist grundsätzlich beim Verwalter vorzunehmen. Denn ein Verwalter bzw. ein vorläufiger Verwalter muss über jegliche Schäden verständigt werden, solange er noch nicht davon wusste.[264] Falls die Anzeigepflicht verletzt wird, kann dies eine Schadenersatzpflicht zur Folge haben.[265] Sofern der Schaden auch nicht unverzüglich gemeldet wird, kann der einzelne Eigentümer Gegenmaßnahmen (zur Schadensabwehr) erwirken, unabhängig davon ob eine Genehmigung der anderen Eigentümer vorliegt.[266] *Vonkilch* merkt diesbezüglich an, dass für etwaige Maßnahmen zur Schadensbekämpfung die Gemeinschaft, die dafür anfallenden Kosten trage. Es sei aber hier wieder auf § 16 Abs 3 WEG hinzuweisen und Bedacht zu nehmen, wonach dem Einzelnen ja die Pflicht zur Schadensverhinderung mittels Maßnahmen zur Erhaltung und Wartung trifft und er die dafür notwendigen Kosten selbst übernimmt.[267]

Weiters ist zu erwähnen, dass das Recht *„Eigenständig einen Schaden abwehren zu können"*, ebenso im Falle der Untätigkeit existiert. Denn bereits aus der rechtlichen

[263] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 43.
[264] § 30 Abs 3 WEG.
[265] *A. Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 56.
[266] § 30 Abs 3 WEG.
[267] *A. Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 57ff.

Grundlage des § 30 Abs 1 Z 1 WEG ergibt sich, dass dieses Individualrecht ohnehin unmittelbar durchgesetzt werden kann.[268]

dd. Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und Wärmebereitungsgeräten (§ 3 Abs 2 Z 2a MRG)

Nach § 3 Abs 2 Z 2a MRG umfasst die Erhaltung iSd § 3 Abs 1 MRG auch *„Arbeiten zur Erhaltung von Heizthermen, Warmwasserboilern und Wärmebereitungsgeräten"*. Würde man im Gesetzestext anstelle des Wortes „Mietgegenstand", das Wort „Wohnungseigentumsobjekt" einsetzen, dann würde ebenso diese Pflicht zur Wartung und Erhaltung der Gemeinschaft zukommen. Wie bereits im oberen Abschnitt zum dritten Fall (Erhaltungsarbeit für ordnungsgemäße Übergabe einer brauchbaren Wohnung) des § 3 Abs 2 Z 2 MRG angemerkt, ist auch in diesem Sinne keine Vereinbarkeit mit § 16 Abs 3 WEG erkennbar, da der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs 3 WEG die Wartung und somit die Erhaltung der genannten Geräte im WE-Objekt überhat und dies daher nicht im Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft liegt. Aufgrund dieser Erkenntnis bleibt § 3 Abs 2 Z 2a MRG von der Bestimmung des § 28 Abs 1 Z 1 WEG ausgeschlossen und wird folglich nicht als ordentliche Verwaltungsmaßnahme gezählt.[269]

ee. Erhaltung gemeinschaftlicher Anlagen (§ 3 Abs 2 Z 3 MRG)

Ebenfalls von § 28 Abs 1 Z 1 WEG umfasst sind Arbeiten (iSd § 3 Abs 1 MRG) an Gemeinschaftsanlagen. Gemäß § 3 Abs 2 Z 3 MRG sind darunter Anlagen zu verstehen, *„die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienen."* Das Gesetz zählt als Beispiele hierfür zentrale Anlagen zur Wärmeversorgung, Personenaufzüge oder Waschküchen auf. Ebenso denkbar wären Gegensprechanlagen oder Schwimmbecken.[270] Auch wenn eine neue und gleichwertige Anlage angeschafft bzw. aufgestellt wird, kann diese Maßnahme als eine notwendige Erhaltungsarbeit angesehen werden.[271]

---

[268] *A. Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 30 WEG Rz 58.
[269] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 66a.
[270] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 60f.
[271] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 61.
Vgl *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 22.
§ 3 Abs 2 Z 3 letzter Satz MRG.: […] *„ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebs einer bestehenden Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten."* […]

ff. Neueinführung oder Umgestaltung kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung (§ 3 Abs 2 Z 4 MRG)

Nach § 3 Abs 2 Z 4 MRG zählt auch als Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 1 MRG die „*Neueinführung oder Umgestaltung aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung"*.
Folgende Beispiele sind dafür in § 3 Abs 2 Z 4 MRG angeführt:

- Wasserleitungsanschluss
- Kanalisierungsanschluss
- Installation von Schutzvorrichtungen zur Energieversorgung
- Geräteinstallation, um den individuellen Energieverbrauch festzustellen

Hausmann/Riss nennen als weitere Beispiele *„die Erdung von Elektroleitungen anhand eines Tiefenerders oder einen Verbrauchszähler für Heiz- bzw. Heißwasser."* [272]

Damit § 3 Abs 2 Z 4 MRG zur Anwendung kommt, muss es sich um eine „*öffentlich-rechtliche Verpflichtung"* handeln. *Löcker* spricht von einer *„Verpflichtung kraft Hoheitsgewalt".*[273] Dabei ist unbedeutend, ob die Verwirklichung des Tatbestandsmerkmals durch Gesetz bzw. Verordnung (genereller Verwaltungsakt) oder durch Bescheid (individueller Verwaltungsakt) zustande kommt.[274] Nicht als öffentlich-rechtliche Verpflichtungen werden hingegen Verpflichtungen in privatrechtlicher Hinsicht angesehen wie beispielsweise Verpflichtungen zwischen den Eigentümern und der Gemeinschaft oder auch im Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung wie z.B. Auflagen nach Förderungsgesetzen.[275]

Es sei angemerkt, dass laut *Hausmann/Riss* dem Wirtschaftlichkeitsprinzip wenig Bedeutung zukommt, sofern es sich um eine öffentlich-rechtliche Bestimmung handelt.[276] *Hinteregger* kommentiert hierzu, dass obwohl das Wirtschaftlichkeitsprinzip in Abs 1 verankert ist und dieses grundsätzlich für den gesamten Abs 2 Geltung findet, trotzdem eine zielgerichtete Reduktion der Bestimmung des § 3 Abs 1 MRG bezüglich der Maßnahmen von § 3 Abs 2 Z 4 MRG, legitim sei. Außerdem sei für die Durchsetzung der Maßnahmen der Z 4 eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung notwendig, welche aufgrund des

[272] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 28.
[273] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 63.
[274] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 27.
[275] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 27.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 63.
[276] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 28a.

Wirtschaftlichkeitsprinzips eingedämmt werden könnte. Nichtsdestotrotz sollte man auch nicht mit dem Gedanken spielen, dass es sich um einen unwirtschaftlichen Auftrag in diesem Zusammenhang handelt.[277]

Sofern also eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung vorliegt, fallen die Maßnahmen in den Bereich der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG. Es sei hier erwähnt, dass eine derartige Verpflichtung keinen Ersatz für einen Mehrheitsbeschluss darstellt. Das bedeutet, dass auch hier wieder das Minderheitsrecht ins Spiel kommt, wonach im Falle eines fehlenden Mehrheitsbeschlusses, die Minderheit bzw. jeder Eigentümer iSd § 30 Abs 1 Z 1 WEG verlangen kann, dass der öffentlich-rechtliche Auftrag umgesetzt wird. Falls dieser Verpflichtung von Seiten der Gemeinschaft keine Achtung geschenkt wird, kann mit entsprechenden Sanktionen gerechnet werden.[278]

gg. Installation geeigneter Einrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG)

Soll eine energiesparende Gemeinschaftseinrichtung installiert werden, wofür aber keine öffentlich-rechtliche Pflicht vorliegt, so wird diese erst mit der Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs 2 Z 5 MRG, der Erhaltung zugeschrieben. Als wichtiges erforderliches Kriterium der Z 5 sind die Kosten zu erwähnen, denn diese müssen wirtschaftlich angemessen sein.[279] Im Gesetz[280] wird davon gesprochen, dass […] *„die Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen sollen."* Wird demnach auf Basis dieser Grundlage eine Maßnahme verhältnismäßig teuer eingestuft, so kann nicht angenommen werden, dass es sich um eine Maßnahme der Erhaltung handelt. In diesem Fall würde eher von einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme gesprochen werden.[281]

Daraus ergibt sich, dass im Vergleich zu Z 4 das Wirtschaftlichkeitsprinzip iSd § 3 Abs 1 MRG für Maßnahmen der Z 5 sehr wohl eine Rolle spielt.[282] Unter den Maßnahmen der Z 5 werden Maßnahmen verstanden, die dazu beitragen den Energieverbrauch zu senken.[283]

---

[277] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 49f.
[278] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 50.
[279] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 64.
[280] § 3 Abs 2 Z 5 MRG.
[281] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 64.
[282] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 28a.
[283] *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 29.

Das Gesetz sieht dafür zwei Varianten zur Senkung vor, einerseits die Installation technisch geeigneter Einrichtungen und andererseits sonstige Ausgestaltungen, welche zur Senkung dienen. Diverse Ausgestaltungen sind hier bezogen auf das Haus, Teile davon oder einzelne Mietgegenstände. Während ein Mietgegenstand als Ausgestaltungsgegenstand angesehen werden kann, wird hingegen bei den Gemeinschaftseinrichtungen nichts weiteres angeführt.[284] Aufgrund dessen, dass eine Installation energieverbrauchssenkender Einrichtungen in Mietgegenständen in den meisten Fällen üblich ist, kann man das auch für WE-Objekte annehmen. Das bedeutet, dass derartige Maßnahmen in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinschaft fallen können. Wird beispielsweise in einem Wohnungseigentumsobjekt eine Decke isoliert, sollte davon das gesamte Haus profitieren und somit eine anteilsmäßige Reduktion des Energieverbrauchs eines jeden Eigentümers erfolgen, da ansonsten für die getroffene Maßnahme jeder Einzelne selbst, zuständig wäre. *Löcker* merkt noch an, dass, sofern unter dem Energieverbrauch eine Energie mit der Entstehung laufender Kosten zu verstehen ist, solche Einrichtungen zur Energieverbrauchssenkung beitragen, welche eine *„kostenlose Energie*" durch Wind oder Sonne herbeiführen können.[285]

Hausmann/Riss führen als Beispiel für mögliche Maßnahmen der Z 5 den Vollwärmeschutz für Fassaden[286] an. Auch *Hinteregger* nennt als Beispiel die Einrichtung einer Zeitschaltung für eine Beleuchtung im Stiegenhaus oder einen Heizsystemumbau.[287]

Fasst man also obiges zusammen, dann fallen energieverbrauchssenkende Maßnahmen dann unter die Erhaltung, wenn die Anforderungen des § 3 Abs 2 Z 5 MRG vorliegen und auch das Wirtschaftlichkeitsprinzip erfüllt wird.

hh. Installation und Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung (§ 3 Abs 2 Z 6 MRG)

Sofern nach § 17 Abs 1a MRG eine zulässige Vereinbarung vorliegt, gehört gemäß § 3 Abs 2 Z 6 MRG […] *„die Installation sowie die Miete von technisch geeigneten*

[284] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 64.
[285] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 64.
Vgl *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 29.
[286] OGH 17.12.1996, 5 Ob 81/94 MietSlg 48.491.
Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht MRG[3] (2013) § 3 MRG Rz 29.
[287] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 51.

Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung" ebenso zur Erhaltung. Aber was wird überhaupt in § 17 Abs 1a MRG geregelt?

Zu Beginn ist zu erwähnen, dass die Bestimmung des § 17 Abs 1a MRG mit der Bestimmung des § 32 Abs 3 WEG übereinstimmt und somit das Pendant hierzu darstellt. Da im Rahmen dieser Arbeit das WE-Recht im Vordergrund steht, wird kurz ein Blick in den Gesetzestext des § 32 Abs 3 WEG geworfen. Nach dieser Bestimmung haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, „*nach den Verbrauchsanteilen eine Aufteilung der Aufwendungen"* vorzunehmen. Dafür ist aber eine zweidrittel Mehrheit erforderlich. Ebenso müssen die Voraussetzungen erfüllt sein, dass die Aufwendungen verbrauchsabhängig sind und […] *„die Anteile der WE-Objekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können."* […].[288]

Um folglich dem Bereich der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG anzugehören, muss eine zulässige Vereinbarung unter den Voraussetzungen des § 32 Abs 3 WEG, getroffen werden.

b. Rücklagenbildung[289]

In § 28 Abs 1 Z 2 WEG findet man die Bestimmung zur angemessenen Rücklagenbildung mit einem Verweis auf § 31 WEG. Es handelt sich hier um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, wonach der Verwalter für Entscheidungen iSd § 28 Abs 1 Z 2 WEG verantwortlich ist. Auf den Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft ist der Verwalter jedoch angewiesen.[290] Von der Regelung der Rücklagenbildung umfasst, ist neben der Festsetzung der Rücklagenhöhe und möglicher Umstandsanpassungen, auch die Rücklagenverwaltung und Rücklagenverwendung.[291] Seit das 3.WÄG in Kraft getreten ist, kann die gebildete Rücklage für Aufwendungen der Liegenschaft jeglicher Art herangezogen und verwendet werden.[292] Grundsätzlich trifft jeden Wohnungseigentümer die Pflicht zur angemessenen Rücklagenbildung. Der Umfang ergibt sich gemäß § 32 Abs 1 WEG […] *„nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile beim Ende der*

[288] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 54.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 65.
[289] § 28 Abs 1 Z 2 WEG.
[290] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 24.
[291] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 68.
[292] *E.M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 31 WEG Rz 22.

Abrechnungsperiode" […], sofern kein anderswertiger Aufteilungsschlüssel festgelegt wurde.[293]

Die Frage nach dem Sinn und Zweck und somit die Frage, warum eine Rücklage überhaupt gebildet werden soll, ist ganz leicht zu beantworten. Denn damit langfristig genügend Mittel zur Verfügung stehen, ist die Bildung von Rücklagen wesentlich, vor allem dann, wenn beispielsweise unvorhergesehene hohe Aufwendungen einer Liegenschaft anfallen. Auch wiederholende und kontinuierlich anfallende Aufwendungen werden von der Rücklage gedeckt. Wobei darauf zu achten ist, dass die Rücklage wieder aufgefüllt werden muss, sofern es zu einer Rücklagenschmälerung kommt. Wichtig zu erwähnen ist ebenso, dass die gebildete Rücklage lediglich der Gemeinschaft der Eigentümer als Rücklagenträgerin zu Gute kommt und für eine etwaige Aufwandsdeckung herangezogen wird. Fallen hingegen Ausgaben für Änderungen iSd § 16 WEG an, so trägt der Eigentümer selbst die gesamten Kosten dafür.[294]

Wie in § 31 Abs 1 WEG geregelt, bilden die Wohnungseigentümer die *„Rücklage als Vorsorge für künftige Aufwendungen".*[295] Hinsichtlich der Beiträge zur Rücklagenbildung, welche *„in dreißig Jahren verjähren"*[296], wird vor allem die zukünftige Entwicklung betrachtet. Was die Beitragshöhe betrifft, so werden auch Verbindlichkeiten, möglich anfallende Arbeiten zur Verbesserung oder Instandhaltung und finanzielle Mittel, welche angespart wurden, berücksichtigt.[297] Laut *Prader* sollte sich die Rücklagenhöhe auf die Vorausschau einerseits und auf mögliche Zahlungsausfälle andererseits, ausrichten. Ebenso sei die Einbeziehung und Berücksichtigung einer *„thermischen Sanierung"* für die Rücklagenbildung sinnvoll.[298] Diese Ansicht vertreten auch *Beer/Vospernik* und sprechen ebenso von einer angemessenen Rücklage, wenn Bedacht auf gewisse bevorstehende Großaufwendungen genommen wird.[299] Das wirtschaftliche Verhältnis eines Eigentümers spielt erst für die Frage der Angemessenheit einer Rücklage eine Rolle. Laut *Hausmann*

---

[293] *E.M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 31 WEG Rz 23.
[294] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 55f.
[295] *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 24.

Anmerkung: Aufwendungen iSd § 32 WEG.

[296] *Prader,* WEG[5.08] § 31 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 2.
OGH 20.05.2014, 5 Ob 148/13w immolex 2015/52.
[297] *E.M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 31 WEG Rz 25.
Vgl *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 55f.
[298] *Prader,* WEG[5.08] § 31 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 3.
[299] *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 25.

handelt es sich um eine angemessene Rücklage, wenn sie den Aufwendungen mit Rücksicht der wirtschaftlichen Lage der Wohnungseigentümer nahekommt und man durch Betrachtung der Gesamtschau zum Ergebnis gelangt, dass genügend Geldmittel verfügbar sind.[300]

Geht man weiter zum zweiten Absatz, [301] so wird von einem *„Eigenkonto der Gemeinschaft der Eigentümer oder einem Anderkonto“* und zugleich von einer fruchtbringenden Rücklagenanlage gesprochen. Ein derartiges Konto könnte beispielsweise ein Girokonto oder ein Sparkonto sein. Für üblich werden Formen gewählt, die eine sichere Anlage garantieren. Ebenso wichtig bei einer Mittelanlage ist, eine zu aller Zeit mögliche Verfügbarkeit. Da es andernfalls zu einer Vereitelung des Zwecks der Bildung einer Rücklage kommen kann. Laut *Hausmann* soll die Erwirtschaftung von Höchstzinsen nicht eine wesentliche Aufgabe des Verwalters darstellen.[302]

Wurde ein Verwalter bestellt, der für die Liegenschaft zuständig ist, so muss dieser auf ausreichend vorhandene Rücklagen Acht geben, da er andernfalls dafür haftet und die Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Erwirkung einer Rücklagenbildung gemäß § 30 Abs 1 Z 2 WEG haben.[303] Diese Bestimmung nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG besagt außerdem auch, dass alle Minderheitseigentümer eine gerichtliche Durchsetzung hinsichtlich einer Rücklagenerhöhung bzw. Minderung erlangen können, sofern die Rücklage nicht angemessen und folglich zu hoch bzw. zu gering ausfällt.[304]

aa. Geplante Änderungen mit der WEG-Novelle 2022

Seit einiger Zeit steht auch das Thema einer gesetzlich festgelegten Rücklagenhöhe zur Diskussion. Denn die Problematik besteht oft darin, dass Wohnungseigentümer eine zusätzliche finanzielle Belastung auf sich nehmen müssen, sollte die Rücklage nicht für das getätigte Vorhaben bzw. die Investition ausreichen. Daher ist es naheliegend die Überlegung anzustreben, eine gewisse Beitragshöhe festzulegen, um auch für größere anfallende Investitionen abgedeckt zu sein.[305]

---

[300] *E.M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 31 WEG Rz 27.
[301] § 31 Abs 2 WEG.
[302] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014).
Vgl *E.M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 31 WEG Rz 36.
[303] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 55f.
[304] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 69.
[305] ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 5.

Mit der WEG-Novelle 2022 soll nun ein Mindestbetrag für die Rücklage im Gesetz verankert werden. Eine Unterschreitung dieses Betrages sei nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Als Anhaltspunkt wird das Mietrechtsgesetz herangezogen. Weshalb in der geplanten Fassung auf § 15a Abs 3 Z 4 MRG verwiesen wird.[306] Diese Bestimmung besagt, dass *„[…] der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche für die Ausstattungskategorie D bei 0,90 Euro […]"* liegt.[307] Die Ausstattungskategorie D meint dabei, dass das Innere einer Wohnung mit keiner Toilette oder Wasserentnahmestelle ausgestattet ist.[308]

Auf Basis dieser gesetzlichen Grundlage würde sich die Beitragshöhe zukünftig so berechnen, dass die *„Nutzfläche sämtlicher WE-Objekte*" mit dem in § 15a Abs 3 Z 4 MRG geregelten Betrag multipliziert wird. Unterschritten werden dürfte dieser Beitrag beispielsweise nur dann, wenn die eingehobene Beitragshöhe für die Rücklage bereits sehr hoch ist, diese nicht in Anspruch genommen wurde oder erst kürzlich eine *„durchgreifende Sanierung des Gebäudes"* stattfand.[309]

c. Darlehensaufnahme[310]

Als ordentliche Verwaltungsmaßnahme zählt ebenso die *„Aufnahme eines Darlehens"* nach § 28 Abs 1 Z 3 WEG, wonach es zu einer Darlehensaufnahme kommen kann, wenn keine Kostendeckung für Arbeiten ordnungsgemäßer Erhaltung, welche nicht öfters als einmal jährlich anfallen, mit der gebildeten Rücklage erreicht werden kann. Der Maßstab, dass eine Maßnahme nicht öfters als einmal im Jahr eintritt, ist in diesem Zusammenhang wesentlich. Wenn beispielsweise ein unvorhergesehener Sturm eine Dachabdeckung herbeiführt, besteht die Möglichkeit einer Darlehensaufnahme gemäß § 28 Abs 1 Z 3 WEG, auch wenn das Dach erst vor kurzen repariert wurde und die Erhaltungsarbeit somit öfters als einmal im Jahr angefallen ist. Eine Gemeinschaftsverpflichtung zur Darlehensaufnahme besteht jedoch nicht.[311] Was die Gemeinschaftskompetenz angeht, so umfasst diese oftmals den Beschluss

[306]TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 8. (Neue geplante Fassung des § 31 Abs 1 WEG.)
[307]§ 15a Abs 3 Z 4 MRG.
[308]*Arbeiterkammer Wien,* Mietrecht für Mieter (2019), 59 <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_2019.pdf> (Stand: August 2019/Abgerufen am 15.08.2021).
[309]TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 8. (Neue geplante Fassung des § 31 Abs 1 WEG) ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 6.

[310]§ 28 Abs 1 Z 3 WEG.
[311]*H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 71.

der Bestellung von Sicherungen in Form von Hypotheken.[312] Ein derartiger Beschluss der Mehrheit oder wenn ein Verwalter dies angeordnet hat, führt ebenso zur Bindung der Minderheitseigentümer, welche nicht zugestimmt haben. Diese Minderheitseigentümer trifft somit auch die Pflicht zur Mitwirkung einer Pfandbestellung.[313] Sollten sie die Mitwirkung verweigern, kann es zur Verurteilung in einem Streitverfahren kommen auf Veranlassung der Gemeinschaft, welche der Verwalter vertritt.[314] Sofern eine Darlehensaufnahme in Anspruch genommen wird, steht es dem Verwalter zu, die Raten zur Rückzahlung der Eigentümer anteilig zu fordern.[315]

Der Bereich der außerordentlichen Verwaltung würde im Gegensatz dazu, beispielsweise dann zur Anwendung kommen, wenn ein Darlehen aufgenommen wird, obwohl die Rücklage ausreichend wäre und das Darlehen für Veränderungen, die über eine Erhaltungsarbeit hinausgehen, herangezogen werden würde.[316]

d. Liegenschaftsversicherung[317]

Nach § 28 Abs 1 Z 4 WEG wird eine Liegenschaftsversicherung als ordentliche Verwaltungsmaßnahme gezählt, welche in *„den autonomen Wirkungskreis eines Verwalters*“ fällt.[318] Ebenso wie die Rücklagenbildung muss auch die Versicherung angemessen sein. In Bezug auf die Angemessenheit, welche per Rechtsweg beurteilt werden kann, sind drei Faktoren ausschlaggebend. Zu erwähnen sind zum einen die Höhe der Prämie und die Summe der Versicherung und zum anderen die Versicherungsart. Sollte eine der drei Faktoren die Angemessenheit übertreffen, würde dies in den Bereich der außerordentlichen Verwaltung fallen.[319]

Grundsätzlich handelt es sich bei den Versicherungsarten um dieselben Arten iSd § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG, wonach folgende Versicherungen zu nennen sind:[320]

---

[312] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 72.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 27.
[313] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 25.
[314] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 25.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 72.
[315] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014). § 28 WEG Rz 25.
[316] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 71.
[317] § 28 Abs 1 Z 4 WEG.
[318] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 26.
[319] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 74f.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 28.
[320] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 26.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 28.

- *Versicherung gegen Brandschäden (Feuerversicherung)*[321]
- *Versicherung gegen Haftpflicht des Eigentümers (Haftpflichtversicherung)*[322]
- *Versicherung gegen Leitungswasserschäden inklusive Korrosionsschäden*[323]
- *Versicherung gegen Glasbruch*[324]
- *Versicherung gegen Sturmschäden*[325]

Von der Versicherung nicht umfasst ist hingegen die Haushaltsversicherung, da für den Abschluss dieser, der Wohnungseigentümer selbst verantwortlich ist.[326] Gemäß § 30 Abs 1 Z 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer aber zumindest den Anspruch auf Verlangung einer *„angemessenen Feuer- und Haftpflichtversicherung"* durchsetzen.[327] Ganz allgemein nimmt neben den versicherten Wohnungseigentümern die Eigentümergemeinschaft die Position als Versicherungsnehmerin ein. Soll ein Versicherungsvertrag iSd § 28 Abs 1 Z 4 WEG gekündigt werden, fällt auch dies in den Anwendungsbereich der ordentlichen Verwaltung.[328]

e. Verwalterbestellung und Verwaltungsvertragsauflösung[329]

Wird ein Verwalter nach § 19 WEG bestellt oder ein Verwaltungsvertrag nach § 21 WEG aufgelöst, so wird auch dies als eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme iSd § 28 Abs 1 Z 5 WEG qualifiziert. Nicht als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zählt hingegen die in § 23 WEG geregelte vorläufige Verwalterbestellung. Dies liegt nämlich unter Vorbehalt des Gerichts.[330]

Nochmals zur Erinnerung wird nach § 2 Abs 5 WEG eine Eigentümergemeinschaft gebildet, welche sich aus allen Wohnungseigentümern zusammensetzt und deren Rechtsfähigkeit sich auf die Verwaltung einer Liegenschaft konzentriert.[331] Entweder verwaltet mehr oder weniger die Eigentümergemeinschaft die Liegenschaft auf Grundlage einer

[321] § 21 Abs 1 Z 4 MRG.
[322] § 21 Abs 1 Z 5 MRG.
[323] § 21 Abs 1 Z 5 MRG.
[324] § 21 Abs 1 Z 6 MRG.
[325] § 21 Abs 1 Z 6 MRG.
[326] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 74.
[327] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 26.
[328] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 74.
[329] § 28 Abs 1 Z 5 WEG.
[330] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 77.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 29.
[331] § 18 Abs 1 WEG.
Hinteregger, Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 69.

Beschlussfassung oder ein bestellter Verwalter ist für die Verwaltung zuständig.[332] Dies kann ein Immobilienverwalter, ein Rechtsanwalt, eine private Person, ein Wirtschaftstreuhänder oder ein zweckmäßiger Verein, welcher gegründet wurde, sein. Wichtig ist nur, dass er keine Absicht auf Gewinn verfolgt und zugleich keiner gewerbsmäßigen Tätigkeit nachkommt. Nicht als gewerbsmäßig eingestuft wird beispielsweise eine Entgeltenthebung, welche verwendet wird, um Auslagen der Verwaltung zu decken.[333] Der Organschafts-Charakter eines Verwalters wurde aufgrund des WEG 2002 verstärkt, wonach nach *Löcker* gesagt werden kann, dass die Stellung seines Organs inklusive der Vertretungsmacht sich nicht aufgrund eines Vertrages ergebe, sondern es bereits durch Bestellungsakt zur Begründung komme. Ebenso da ein Verwaltungsvertrag hauptsächlich die Ausgestaltung des Innenverhältnisses beinhaltet. Als Innenverhältnis ist das Verhältnis zwischen der Gemeinschaft der Eigentümer und dem Verwalter gemeint. Nichtsdestotrotz fällt in § 28 Abs 1 Z 5 WEG nicht nur der Akt der Bestellung, sondern auch der Vertragsabschluss.[334] Sollen Befugnisse des Verwalters eingeschränkt werden, so ist eine Einschränkung lediglich im Innenverhältnis möglich. Sofern es zu einer Erweiterung der Verwalterbefugnisse, die vom gesetzlichen Maß weit entfernt sind, oder zur Vereinbarung von Vertragsbestimmungen, die als außergewöhnlich qualifiziert werden wie ein außergewöhnlich hohes Entgelt, kommen sollte, findet dafür die ordentliche Verwaltung keine Anwendung.[335]

Hinsichtlich der Auflösung eines Verwaltungsvertrags dient § 21 WEG als rechtliche Grundlage. Unabhängig davon, ob ein Verwalter auf bestimmte oder unbestimmte Zeit bestellt wurde, kann ein Verwaltungsvertrag gekündigt werden. Denn nicht nur die Gemeinschaft der Eigentümer, sondern auch der Verwalter selbst kann den Vertrag aufkündigen, lediglich die gesetzlich festgelegten Fristen nach § 21 Abs 1 und 2 WEG müssen eingehalten werden. Auch eine Kündigung *„aus wichtigem Grund*" durch die Gemeinschaft der Eigentümer ist möglich, ebenso eine gerichtliche Vertragsauflösung aufgrund *„grober Pflichtverletzung des Verwalters"* gemäß § 21 Abs 3 WEG, wonach auch […] *„die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch zu löschen ist"* […].[336] Was

[332] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 69.
[333] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 28.
OGH 22.02.1977, 5 Ob 27/76 MietSlg 29.504.
[334] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 78.
[335] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 79.
[336] § 21 Abs 4 WEG.

die Minderheitsrechte der Eigentümer betrifft, kann auf § 30 Abs 1 Z 5 WEG hingewiesen werden.[337]

Weitere Informationen zur Bestellung eines Verwalters und Allgemeines zum Organ selbst, können sie im obigen Kapitel „Zum Wesen des Verwalters“ nochmals nachlesen.

f. Bestellung und Abberufung der Eigentümervertreter[338]

Zum Bereich der ordentlichen Verwaltung gehört ebenso die *„Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters“* gemäß § 28 Abs 1 Z 6 WEG. Die gesetzliche Bestimmung zum Wesen des Eigentümervertreters selbst, ist in § 22 WEG vorzufinden.

Der Vertreter der Eigentümer ist grundsätzlich eine natürliche Person und zugleich Wohnungseigentümer. Die Person wird durch die Gemeinschaft der Eigentümer mit Zustimmung des Wohnungseigentümerkreises bestellt und als Vertreter bestimmt. Dem Eigentümervertreter kommt hauptsächlich die Vertretungsmacht der Eigentümergemeinschaft zu. Denn er hat zur Aufgabe gemäß § 22 Abs 1 WEG, die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter, der bestellt wurde, zu vertreten und zwar *[…] „soweit dieser, die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen […] nicht ausreichend wahrnehmen kann, sowie in dem von der Interessenskollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten“ […].* Die *„Mehrheit der Wohnungseigentümer“* kann dem Vertreter nicht gesetzeswidrige Weisungen erteilen, die er zu befolgen hat. Gemäß § 22 Abs 1 WEG hört der Dienst als Vertretungsorgan, *„spätestens zwei Jahre“* nachdem man zum Vertreter bestellt wurde, auf. Einer erneuten und wiederholten Bestellung zum Vertreter steht dennoch nichts im Wege.[339] Das Recht der Minderheit, einen Eigentümervertreter abzuberufen, existiert jedoch nicht.[340]

---

[337] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 72.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 29.
§ 30 Abs 1 Z 5 WEG.: *„Jeder Wohnungseigentümer kann - über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus - mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 7 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3).“*
[338] § 28 Abs 1 Z 6 WEG.
[339] § 22 Abs 1 und 2 WEG.
[340] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 30.

g. Erlassung und Änderung der Hausordnung[341]

Soll eine Hausordnung erlassen oder geändert werden, so wird dies als eine Angelegenheit der ordentlichen Liegenschaftsverwaltung nach § 28 Abs 1 Z 7 WEG eingestuft. Prinzipiell wird in der Hausordnung die *„Ordnung des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Liegenschaft"* geregelt.[342] In diesem Zusammenhang wichtig zu erwähnen ist die Verwechslungsgefahr zu den Benützungsregelungen iSd § 17 WEG, da auch in diesem Fall eine Art Gebrauchsordnung vorliegt. Wesentlicher Unterschied besteht darin, dass bei vereinbarten Benützungsregelungen, die Frage *„Wer darf allgemeine Teile der Liegenschaft benützen"* und bei der Hausordnung die Frage nach dem *„Wie"* im Vordergrund steht.[343]
Als klassische Beispiele für Regelungen einer Hausordnung zu nennen sind: *„Allfällige allgemeine Pflichten zur Reinhaltung und zur Sorgfalt*, *Regelungen betreffend der Waschordnung, dem Feuer- und Kälteschutz oder dem Umgang mit Fahrzeugen."*[344] *Beer/Vospernik* erwähnen zusätzlich noch mögliche Regelungen hinsichtlich der Nachtruhe, sonstiger Verbote (z.B. Lagerverbot am Dachboden, Abstellverbot von Kinderwägen im Gang) oder der gemeinsamen Gartenbenützung. Sie sprechen dabei im Sinne des Regelungsinhalts vom gemeinschaftlichen Liegenschaftsgebrauch.[345] Wenn beispielsweise den Wohnungseigentümern ein Abstellraum zur Verfügung steht, den sie gemeinsam nützen dürfen, dann sollte sich diesbezüglich auch eine Regelung in der Hausordnung befinden. Regelungsinhalt könnte in diesem Fall die Zahl der erlaubten abzustellenden Fahrräder pro WE-Objekt, sein.[346] *Prader* hebt die Tierhaltung als weiteres Beispiel hervor. Seiner Ansicht nach wäre ein generelles Tierhaltungsverbot nicht zulässig, eine Beschränkung auf eine gewisse Art von Tieren jedoch sinnvoll. Ist das Verbot Kampfhunde oder giftige Reptilien als Haustier zu halten zulässig, kann sich dies dennoch als problematisch herausstellen. Denn eine solch verbotene Regelung könnte zu einer Abänderung nach § 30 Abs 1 Z 7 WEG führen, wie beispielsweise bei der Haltung eines Diensthundes.[347]

---

[341] § 28 Abs 1 Z 7 WEG.
[342] MietSlg 42.442.
Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 31.
[343] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 89.
[344] MietSlg 33.472.
H. Löcker in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 86.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 31.
[345] *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 31.
[346] OGH 24.10.1995, 5 Ob 133/95.
Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 31.
[347] *Prader,* WEG[5.08] § 28 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 12.

Löcker spricht im Allgemeinen von Verhaltensmaßregeln. Diese sollen zur Beschreibung des Liegenschaftsgebrauchs dienen und zum Zweck der Bewohner Grenzen ziehen. Mögliche Beschränkungsgrenzen liegen bei der *„Zumutbarkeit nach billigem Ermessen und beim schutzwürdigen Interesse des Einzelnen"* gemäß § 30 Abs 1 Z 7 WEG. Werden derartige Grenzen überschritten, kann eine Regelung der Hausordnung abgeändert werden. Es kann sogar so weit gehen, dass es zu einer generellen Aufhebung kommt. Mit dem Begriff *„Schutzwürdiges Interesse"* wird das Individualrecht des Wohnungseigentümers, also das Recht sein WE-Objekt lediglich zu nutzen bzw. zu verwalten, assoziiert, welches auch gewahrt werden sollte. Nicht zulässig sei demnach ein Vermietungsverbot, ein Gästeaufnahmeverbot oder Regelungen die Verfügungs- oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen gleichkommen.[348] Wird folglich ein schutzwürdiges Interesse des Wohnungseigentümers aufgrund einer Hausordnungsbestimmung verletzt, steht es dem Einzelnen zu, eine Abänderung bzw. Aufhebung zu beantragen.[349] Sofern eine Hausordnung aufgesetzt bzw. geändert werden möchte, liege laut Rsp die Entscheidung grundsätzlich bei der Mehrheit und nicht beim Verwalter.[350] Aufgrund dessen, dass ein Verwalter jedoch Maßnahmen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung treffen kann, sei nicht ganz nachvollziehbar, warum er nicht auch für Hausordnungen die Möglichkeit bekomme, diese zu erlassen. Wonach auch eine verbindliche Bestimmung der Hausordnung bzw. Änderung, welche nicht im Widerspruch zu einem Mehrheitsbeschluss steht, auf Grundlage einer Verwalteranordnung herbeigeführt werden könnte. Liegt ein Verstoß der Hausordnung vor, so besteht die Möglichkeit der Geltendmachung mit „*Leistungs- und Unterlassungsklage nach §§ 364 und 523 ABGB oder mit Ausschlussklage iSd § 36 WEG"*.[351]

h. Vermietung verfügbarer allgemeiner Teile an eine Dritte Person[352]

Gemäß § 28 Abs 1 Z 8 WEG gehört auch die *„Vermietung von verfügbaren allgemeinen, jedoch einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teilen einer Liegenschaft an eine Dritte Person"*, bei der es sich um keinen Wohnungseigentümer handelt, zum Bereich der ordentlichen Verwaltung. Hinsichtlich der Vermietung iSd § 28 WEG ist anzumerken, dass allgemeine Teile nach dem Maßstab der Ortsüblichkeit zu vermieten sind. Ist dies nicht der

[348] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 87.
[349] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 33.
[350] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 88.
LGZ Wien 10.03.1983, 41 R 75/83; MietSlg 35.613.
Vgl *Prader,* WEG[5.08] § 28 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 13.
[351] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 88.
Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 33f.
[352] § 28 Abs 1 Z 8 WEG.

Fall, so würde von einer Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung gesprochen werden.[353] Möchte beispielsweise ein Wohnungseigentümer sein Objekt mit samt des Zubehörs vermieten, so ist die Vermietung lediglich seine Angelegenheit und nicht Sache der Liegenschaftsverwaltung. Der Mieter muss folglich Erhaltungsansprüche gegenüber dem Eigentümer der Wohnung, welcher die Rolle des Vermieters einnimmt, durchsetzen.[354] Nach *Löcker* müssen drei Voraussetzungen für § 28 Abs 1 Z 8 WEG gegeben sein, um in diesem Sinne von einem Mietgegenstand sprechen zu können, nämlich das Vorliegen eines allgemeinen Teils, die Zugänglichkeit einer *„abgesonderten Benützung"* und generell die Verfügbarkeit.[355] Was unter dem Begriff *„allgemeine Teile einer Liegenschaft nach § 2 Abs 4 WEG"* alles verstanden wird, wurde bereits zu Beginn dieser Arbeit erläutert, worauf daher auch nicht nochmals näher eingegangen wird. S*tiegenhäuser, Dächer und Grundstückszugänge* werden als keine abgesonderten benutzbaren Teile qualifiziert, wonach derartige allgemeine Teile vom Bereich des § 28 Abs 1 Z 8 WEG auch nicht umfasst sind.[356] Dennoch besteht die Möglichkeit einer Vermietung an Dritte aufgrund der im ABGB gesetzlich geregelten Bestimmungen zur Verwaltung und Vermietung. Während eine Vermietung aufgrund einer durch den Mietvertrag eingeräumten anteiligen Benützung legitim ist, ist diese hingegen nicht zulässig, wenn ein Mieter zur ausschließlichen Benützung befugt wird. Jedenfalls wichtig hierbei ist die vollständige Wahrung der allgemeinen Benützbarkeit. Ein zulässiges Beispiel ist ein Mietvertrag über eine an der Außenmauer befestigte Werbewand.[357]

Wenn Liegenschaftsteile durch die Miteigentümer mittels vertraglicher Widmung so bestimmt werden, dass der Zweck *„der ausschließlichen Benützung"* wiederspricht, dann soll jeder die Möglichkeit zur Benützung haben und nicht nur eine einzelne Person. Es wird der gemeinsame Wunsch verfolgt, dass sämtliche Eigentümer und beispielsweise auch Mieter von der Benützung profitieren. Dass für gewidmete Liegenschaftsteile eine gewisse Zweckbenützung festgelegt wird, ist auch im Interesse der Gemeinschaft. Zwar ist *„eine abgesonderte Benützung (zum gewidmeten Zweck oder zweckwidrig)"* faktisch denkbar, würde jedoch der Zweckwidmung entgegenstehen.[358]

[353] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 35.
[354] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 83.
[355] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 93.
[356] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 35.
[357] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 95.
[358] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 96.

„Eine abgesonderte Benützung bei einem allgemeinen Teil kraft Widmung" wie bei einem Hobbyraum, würde also zum Widerspruch der Zweckwidmung führen.[359] Die Ausnahme hierfür bildet die Vermietung einer Hausbesorgerwohnung, wo grundsätzlich der Zweck dieser ja darin besteht, dass der Besorger des Hauses die Wohnung bewohnt. In diesem Fall ist aber eine Vermietung an andere auch gestattet, sobald das Hausbesorgerverhältnis beendet wurde.[360] Besonders wichtig in diesem Kontext zu erwähnen ist, dass es zu keiner zweckwidrigen Umwidmung aufgrund einer Vermietung kommen darf, also eine Erholungsfläche wie ein Garten nur zum Zweck der Erholung vermietet werden soll.[361] Ganz allgemein kann von einer abgesonderten Benützung dann gesprochen werden, wenn der *„allgemeinen Benützung eines Teils der Liegenschaft"* nichts im Wege steht. Als Beispiel nennen *Beer/Vospernik* eine allgemein zugängliche Vitrine im Hausgang.[362] „*Nicht zweckgewidmete allgemeine Teile"* können hingegen zu unterschiedlichen Zwecken vermietet werden, da das Risiko einer Zweckwidmungsänderung nicht gegeben ist.[363]

Damit folglich ein Mietgegenstand tatsächlich vermietet werden kann, wird die Verfügbarkeit vorausgesetzt, also ein allgemeiner Teil der Liegenschaft wurde weder in Bestand gegeben noch wurde eine Benützungsregelung vereinbart.[364]

i. Aufkündigung von nach § 28 Abs 1 Z 8 WEG geschlossenen Mietverträgen[365]

Wurden Mietverträge nach § 28 Abs 1 Z 8 WEG geschlossen, so wird deren Aufkündigung der ordentlichen Verwaltung zugeschrieben. Aufgrund dessen ist auch die Kündigung eine Angelegenheit der Eigentümergemeinschaft.[366] Diese Bestimmung der Ziffer 9 gibt also lediglich Auskunft darüber und regelt, dass eine Kündigung der nach § 28 Abs 1 Z 8 WEG geschlossenen Verträge, zum Bereich der ordentlichen Verwaltung gehört.[367] Ergänzend

[359] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 36f.
Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 33.
[360] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 36f.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 33.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 96.
[361] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 96.
Vgl *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 33.
[362] *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 33.
[363] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 36f.
[364] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 98.
[365] § 28 Abs 1 Z 9 WEG.
[366] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 101.
[367] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 90.

dazu, kann hier wieder auf das Minderheitsrecht iSd § 30 Abs 1 Z 9 WEG (betreffend einer Mietvertrags-Aufkündigung) hingewiesen werden.[368]

j. Erstellung und Vorrätig-Haltung eines Energieausweises[369]

„Die Erstellung und Vorrätig-Haltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude“ wird ebenso der ordentlichen Verwaltung zugeordnet. Die gesetzliche Grundlage ist in § 28 Abs 1 Z 10 WEG zu finden.

Unter der Abkürzung EAVG ist das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 zu verstehen. In diesem Gesetz werden unteranderem die Pflicht zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises, als auch eine Angaben-Pflicht wesentlicher energietechnischer Merkmale geregelt. Die genaue gesetzliche Regelung ist in § 1 EAVG nachzulesen. Starke Parallelen weist diese Bestimmung zu § 20 Abs 3a WEG auf, wonach Aufgabe eines Verwalters, […] *„soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wurde“ […]* ist, sich darum zu kümmern, *dass ein Energieausweis nach § 2 Z 3 EAVG,* welcher nicht älter als zehn Jahre alt sein soll, existiert. Des weiteren muss der Verwalter den Wohnungseigentümern versichern, dass der Energieausweis gegebenenfalls auch bereitgestellt werden kann.[370] Für den Fall, dass es mehrere Gebäude auf einer Liegenschaft gibt, ist für alle ein Energieausweis notwendig, den der Verwalter vorrätig zu halten hat.[371]

k. Mietverträge über Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 28 Abs 2 WEG

Die Gemeinschaft der Eigentümer hat nach § 28 Abs 2 WEG das Recht, einen Mietvertrag über einen Kfz-Abstellplatz, welcher sich nicht im Wohnungseigentum befindet, zu kündigen. Dabei muss eine dreimonatige Kündigungsfrist eingehalten werden. Um eine Kündigung auch tatsächlich vornehmen und durchsetzen zu können, muss die Voraussetzung, nämlich ein Interesse einer Person an einem Kfz-Abstellplatz und somit die Entstehung eines Bedarfs daran, erfüllt sein. Sprich wenn […] „*eine Person, welcher Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten einer Liegenschaft zukommt“* […], einen Abstellplatz benötigt. Ableitend daraus kann gesagt werden, dass es sich hierbei um einen gesetzlichen Grund für eine Kündigung handelt,

[368] *Beer/Vospernik* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 35.
[369] § 28 Abs 1 Z 10 WEG.
[370] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 97.
[371] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 41.

welcher andere vertragliche Bestimmungen ausklammert[372] und sogar eine Durchbrechung des Mieterschutzes im Sinne des Mietrechtsgesetzes herbeiführen kann.[373]

Wird ein Mietvertrag nach § 28 Abs 2 WEG gekündigt, so ist nicht jede Kündigung als ordentliche Verwaltungsmaßnahme anzusehen. Denn im Bereich der ordentlichen Verwaltung ist vorwiegend die Kündigung Dritter angesiedelt, nicht jedoch hinsichtlich eines Wohnungseigentümers, was eher eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung wäre.[374]

Grundsätzlich wird für die Gültigkeit der Kündigung dieser Bestimmung ein Bedarf vorausgesetzt. Dieser ist jedoch im Vergleich zu § 30 Abs 2 Z 8 und 9 WEG nicht unbedingt als „dringend" zu qualifizieren.[375] Dennoch muss die Eigentümergemeinschaft oder der Eigentümer selbst beweisen können, dass überhaupt ein Bedarf besteht.[376] Wenn beispielsweise ein Wohnungseigentümer einen Kfz-Abstellplatz für Angehörige seiner Familie oder einen Mieter haben möchte, spricht man von einem bestehenden Bedarf. Wichtig dabei ist, dass es sich beim Mieter um eine Dritte Person handelt. Sollte dies nicht der Fall sein, was bedeutet, dass der Mieter ein Wohnungseigentümer ist, kommt eine Kündigung nur dann wirksam zustande, wenn nicht nur ein Kfz-Abstellplatz von ihm gemietet wurde, sondern auch eine Abwägung der Interessen zeigt, dass […] *„der Bedarf des anderen Wohnungseigentümers überwiegt"*.[377] Auch wenn es dazu kommen sollte, dass eine Kündigung von der Gemeinschaft der Eigentümer ausbleibt, hat der Wohnungseigentümer trotzdem die Möglichkeit, diese in einem Außerstreitverfahren bewirken zu können. Die rechtliche Grundlage hierzu ist in § 30 Abs 1 Z 9 WEG zu finden.[378]

l. Weitere als ordentliche Verwaltung qualifizierte Maßnahmen

Neben den in § 28 Abs 1 WEG demonstrativ aufgezählten Angelegenheiten, sollen noch weitere Maßnahmen als ordentliche Verwaltungsmaßnahme angesehen werden können.

---

[372] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 93.
[373] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 101.
[374] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 28 WEG Rz 43.
[375] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 101.
[376] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 95.
[377] *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 101.
§ 28 Abs 2 WEG (letzter Satz).
[378] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 94.

Löcker und *Kothbauer* bringen diesbezüglich Beispiele vor, die ebenso dem Bereich der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind:

- *„Durchsetzung der Abgabe behördlich erforderlicher Zustimmungserklärungen gegen zustimmungspflichtige Wohnungseigentümer“*[379]
- Pflichtdurchsetzung des Eigentümers nach § 16 Abs 3 WEG, gemeint ist damit *[…] „das Betreten und die Benützung des WE-Objekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft erforderlich ist“ […]*[380] und die angemessene Entschädigung aufgrund eines erlittenen Nachteils[381]
- Monatsraten nach § 30 Abs 1 Z 3 WEG[382]
- Ausgleich der festgesetzten angemessenen Entschädigung iSd § 29 Abs 4 WEG[383]
- Rücklagenverwaltung[384]
- *„Beschlüsse auf Einhebung der Energiekosten in pauschalierter Form“* (Vgl § 32 Abs 4 WEG[385]) [386]
- Maßnahmen in Zusammenhang mit den Verpflichtungen und Aufgaben eines Verwalters[387]
- Beauftragung eines Hausbetreuers oder sonstiger Dienstleistungsfirmen[388]
- *„Einräumung eines Stundensatzes“* für Hausbetreuungsarbeiten der Wohnungseigentümer[389]

Hinteregger merkt zusätzlich an, dass auch die Geltendmachung von Ansprüchen hinsichtlich Gewährleistung und Schadenersatz dazugezählt werden kann. Laut Rsp aber

---

[379] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
§16 Abs 2 Z 4 WEG.
LGZ Wien 29.07.1986, 41 R 239/86 MietSlg 38.633.
[380] §16 Abs 3 WEG.
H. Löcker in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
OGH 15.03.1983, 5 Ob 6/83 MietSlg 35.612.
[381] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
§ 16 Abs 3 WEG (letzter Halbsatz).
[382] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
§ 30 Abs 1 Z 3 WEG.
[383] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
[384] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
§ 31 Abs 2 WEG.
[385] § 32 Abs 4 WEG.: *„Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.“*
[386] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 57.
[387] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
[388] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 57.
[389] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 57.

nur, sofern derartige Ansprüche keine Zusatzkosten hervorrufen*, „der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft dienen und keine über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderung wie etwa umfassende Verbesserungsarbeiten zum Gegenstand haben."*[390] Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, wird diese Anspruchsgeltendmachung dem Bereich der außerordentlichen Verwaltung zugeschrieben.[391]

3. Abgrenzung zum ABGB (§ 833 ABGB)

Hinsichtlich der Verwaltung von Miteigentum lassen sich auch im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch Bestimmungen finden. Während für die ordentliche Verwaltung § 833 ABGB die rechtliche Grundlage bildet, werden für die außerordentliche Verwaltung die §§ 834 und 835 ABGB herangezogen.[392]

Es werden also für die Definition des Begriffs der ordentlichen Verwaltung und der allgemeinen Regelung zwei unterschiedliche Gesetze berücksichtigt. In § 833 ABGB ist geregelt, dass einerseits der „*Besitz* und andererseits die *Verwaltung der Gemeinschaftssache, den gesamten Teilhabern zukommt."* Was die Durchführung von Angelegenheiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung betrifft und somit die Entscheidungsgewalt, so wird auch hier, wie im WEG, eine Entscheidung durch die Mehrheit getroffen.[393]

Für ordentliche Verwaltungsmaßnahmen im Rahmen des ABGB lässt sich eine Begriffsdefinition auf Grundlage der Lehre und Rsp finden. *Löcker* hält fest, dass es sich bei diesen Maßnahmen um Verfügungen handelt, die den Erhaltungs- und Verwaltungszweck des Gemeinschaftsgutes fördern, die sich einerseits *„im gewöhnlichen Lauf der Dinge"* als erforderlich zeigen und zweckmäßig für die Miteigentümerinteressen sind und andererseits „*keine besonderen Kosten"* hervorrufen. Dieser Definition steht eine kritische Betrachtungsweise gegenüber. Denn *Löcker* sieht diese Formulierung und somit *„das Abstellen auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge als wenig aufschlussreich"* an, da es zu einer Verlagerung der Interpretation des Wortes „Ordentlich" auf „Gewöhnlich" komme. Beide Wörter wären demnach auslegungsbedürftig.[394]

---

[390] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 100f.
OGH 11.05.1999, 5 Ob 219/98m MietSlg 51.547.
[391] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 100f.
[392] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 4.
[393] § 833 ABGB.
[394] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 40.

II. Außerordentliche Verwaltung

1. Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG)

Für Angelegenheiten, die nicht in § 28 WEG demonstrativ aufgezählt werden, findet § 29 WEG Anwendung, der die rechtliche Grundlage zur außerordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft bildet.[395] Die ersten drei Absätze umfassen unteranderem Maßnahmen, welche gemäß § 834 f ABGB als qualifizierte außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen anzusehen sind und zur Bestimmung des § 24 WEG Willensbildungsvorschriften als Zusatz beinhalten. Diese Vorschriften nähern sich zwar dem Mehrheitsprinzip an, verschaffen aber auch der Minderheit eine mögliche Kontrolle durch das Gericht entsprechend inhaltlicher Punkte.[396] Der vierte Absatz enthält eine Regelung zu einem möglichen Beeinträchtigungsausgleich mit einer durch das Gericht festgelegten Entschädigung und der fünfte Absatz weist explizit auf die Bestimmungen des ABGB hin, welche subsidiär gelten.[397] Der letzte Absatz (Abs 6) legt fest, dass einem Verwalter die Vornahme einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme lediglich mit einem zuvor getroffenen Beschluss gestattet wird.[398]

Nach § 29 Abs 1 WEG gehören *„Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 WEG genannten Angelegenheiten hinausgehen“* […] zur außerordentlichen Verwaltung. Da hier allgemeine Teile betroffen sind muss festgehalten werden, dass § 29 nicht auf das „*Recht des einzelnen Wohnungseigentümers“* abzielt.[399] Im Gegensatz zu den Maßnahmen betreffend der Erhaltung iSd ordentlichen Verwaltung geht es bei den Veränderungen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung vielmehr um darüberhinausgehende Veränderungen baulicher Art oder Verbesserungen.[400]

Hinteregger, Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 110.
[395] *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 29 WEG 2002 (Stand 01.01.2003, rdb.at) Rz 1.
[396] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 1.
Vgl Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 1.
[397] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 1.
Vgl Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 1.
Vgl *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 29 WEG 2002 (Stand 01.01.2003, rdb.at) Rz 1.
[398] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 1.
Vgl Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 1.
[399] *Prader,* WEG[5.08] § 29 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 1.
[400] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 71.

Als außerordentliche Veränderungen iSd § 29 WEG gelten:

- Leitungsnetz für Kabel-TV statt SAT-Fernsehempfangsanlage[401]
- Lifteinbau[402]
- Schaffung einer Wäschespinne im Gemeinschaftsgarten[403]
- Errichtung einer Mobilfunk-Anlage[404]
- Fassadenerneuerung bzw. Änderung[405]
- Bau eines Kinderspielplatzes[406]
- Bau von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge in einem Innenhof[407]
- Befestigung einer Solaranlage am Dach (Ist lediglich ein Wohnungseigentumsobjekt betroffen, dann würde es sich um eine Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG handeln)[408]

Liegt eine Maßnahme gemäß Abs 1 vor, so ist die *„Mehrheit der Wohnungseigentümer"* erforderlich und entscheidend, auch wenn ein bestellter Verwalter existiert.[409] Das bedeutet, dass der Verwalter für die Umsetzung einer Veränderung gemäß § 29 Abs 1 WEG einen rechtswirksamen Beschluss benötigt. Folglich muss auch der Verwalter die Frist zur Anfechtung und schlussendlich die Entscheidung darüber berücksichtigen. Da im Rahmen des Verwaltungsvertrags die „*Interessen der Minderheitseigentümer"* geschützt werden, haftet der Verwalter für überstürzt umgesetzte Beschlüsse. In so einem Fall müsste er aufgrund des Schadenersatzes für die Rückgängigmachung der durchgeführten Veränderung für die Kosten selbst aufkommen.[410]

Für eine nicht als außerordentliche Veränderung iSd § 29 Abs 1 WEG geltende Maßnahme ist das Mehrheitsprinzip nicht ausreichend, sondern es muss Einstimmigkeit für einen

---

[401] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 150 (Stand: Februar 2017).
[402] *Mieterschutzverband Österreich,* Außerordentliche Verwaltung, <https://www.mieterschutzverband.at/wohnungseigentuemer-wohnungseigentum-wohnung-mieterschutz/ausserordentliche-verwaltung-weg/> (Stand: 2019/Abgerufen am 21.10.2020).
[403] OGH 30.9.1997, 5 Ob 369/97v MietSlg 49.517.
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 29 WEG 2002 (Stand 01.01.2003, rdb.at) Rz 2.
[404] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 71.
[405] OGH 12.1.1978, 7 Ob 729/77 MietSlg 30.086.
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 29 WEG 2002 (Stand 01.01.2003, rdb.at) Rz 2.
[406] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 71.
[407] OGH 11.11.1997, 5 Ob 159/97m MietSlg 49.519.
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 29 WEG 2002 (Stand 01.01.2003, rdb.at) Rz 2.
[408] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 144.
[409] § 29 Abs 1 WEG.
Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Verwaltung der Liegenschaft, <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/verwaltung-der-liegenschaft> (Stand: 2020/Abgerufen am 21.10.2020).
[410] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 73 und 208.

Beschluss vorliegen. Kann keine Einstimmigkeit, sondern lediglich eine Mehrheit erreicht werden, so besteht die Möglichkeit, dass die Mehrheit einen Antrag beim Außerstreitgericht stellt, um so trotzdem eine Einstimmigkeit durch gerichtlichen rechtskräftigen Beschluss zu erzielen.[411] *Kothbauer* spricht in diesem Zusammenhang von *„sonstigen Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, wonach eine Vermietung allgemeiner Teile an Eigentümer oder eine Vermietung zu ungewöhnlichen Konditionen wie zu keinem markgerechten Mietzins“,* darunter fallen.[412]

2. Abgrenzung zum ABGB (§§ 834 und 835 ABGB)

Eine Abgrenzung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung zum ABGB ist bereits deshalb von wesentlicher Bedeutung, da im Gesetz (§ 29 Abs 5 WEG) auch explizit auf das ABGB hingewiesen wird. Verwaltungsmaßnahmen, bei denen es sich nicht um eine Veränderung iSd § 29 Abs 1 WEG handelt, stellen laut *Kothbauer „sonstige außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen“* dar, für die zur Beurteilung das ABGB zur Anwendung kommt.[413] Aus diesem Grund werden die §§ 834 und 835[414] ABGB kurz dargelegt und zum WEG abgegrenzt.

§ 834 ABGB besagt, dass „*bei wichtigen Veränderungen, welche zur Erhaltung und besseren Benützung des Hauptstammes vorgeschlagen werden, die Überstimmten die Sicherstellung für künftige Schäden, oder, wenn diese verweigert wird, den Austritt aus der Gemeinschaft verlangen können.“*[415]

Da es im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ebenso um Veränderungen zur Erhaltung geht, kann vorerst der Anschein erweckt werden, dass diese Bestimmung des § 834 ABGB auch auf Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zutrifft. Ausschlaggebend für die Zuordnung zum Bereich der Verwaltung ist die Betonung auf das Wort „Wichtig“. Wonach man aus dem ersten Satzteil dieses Gesetzestextes bereits die Annahme zur Maßnahme einer

---

[411] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 150ff (Stand: Februar 2017).
Kothbauer, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 74f.
[412] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 74.
[413] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 75.
[414] § 835 ABGB.: „*Wollen sie nicht austreten; oder geschähe der Austritt zur Unzeit; so soll das Los, ein Schiedsmann, oder, sofern sie sich darüber nicht einhellig vereinigen, der Richter entscheiden, ob die Veränderung unbedingt oder gegen Sicherstellung stattfinden soll oder nicht. Diese Arten der Entscheidung treten auch bei gleichen Stimmen der Mitglieder ein.“*
[415] § 834 ABGB.

außerordentlichen Verwaltung treffen kann. Denn eine genauere Auslegung des Begriffs findet man in § 29 Abs 1 WEG, wo von Veränderungen gesprochen wird, die eine *„nützliche Verbesserung oder eine über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderung“* darstellen.[416] Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass eine *„Veränderung iSd § 29 WEG auch eine wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB“* darstellt, nicht jedoch umgekehrt.[417] Eine andere bedeutende Betrachtungsweise hinsichtlich der Abgrenzung zur ordentlichen Verwaltung bringen *Tanczos/Eliskases* hervor, wonach die Unterscheidung in wirtschaftlichen Gesichtspunkten liege. Meist wird gesprochen von *„wesentlichen Änderungen wirtschaftlicher Zweckbestimmung“*.[418]

Laut Rsp wurden die folgenden Maßnahmen als *„wichtige Veränderungen“* iSd § 834 ABGB qualifiziert:

- *Aufkündigung eines Bestandsvertrages mit einem Miteigentümer*[419]- Dafür ist eine Einstimmigkeit oder gerichtliche Zustimmung notwendig (§ 835 ABGB)[420]
- Missachtung eines *„baubehördlichen Auftrags“* – Auftrag zum Abbriss eines Schuppens, welcher ohne eine Bewilligung erbaut wurde [421]
- Kraftfahrzeuge in nicht verbaute Liegenschaftsteile einstellen[422]
- *Aufteilung bzw. Abänderung der Räume zur Benützung*[423]

Liegt eine wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB vor, so ist eine Einstimmigkeit notwendig. Sofern ein Teilhaber dem Mehrheitsbeschluss widerspricht bzw. die Einstimmigkeit fehlt, kann diese durch Herbeiziehen eines Außerstreitrichters dennoch erreicht werden, indem ein rechtskräftiger Beschluss zustande kommt und die beschlossene

[416] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 111.
[417] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 1.
[418] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 1.
Hoyer, wobl 1991, 156.
OGH 23.02.1999, 1 Ob 242/98i.
[419] OGH 28.05.2019, 4 Ob 42/19h.
ECLI:AT:OGH0002:2019:0040OB00042.19H.0528.000.
[420] RIS-Justiz RS0013594.
OGH 28.05.2019, 4 Ob 42/19h.
[421] OGH 19.04.1967, 7 Ob 62/67.
RIS-Justiz RS0015683.
[422] VwGH 04.12.1967, 1631/67.
[423] OGH 22.11.1977, 5 Ob 674/77.
OGH 05.07.1979, 7 Ob 659/79.
RIS-Justiz RS0013687.

Maßnahme umgesetzt wird.[424] Dies ergibt sich bereits daraus, dass für die Umsetzung wichtiger Veränderungen auf Wunsch der Mehrheit und nicht der Minderheit, eine richterliche Zustimmung erforderlich ist.[425] Sollte der Fall eintreten, dass Maßnahmen ohne richterliche Genehmigung durch die Mehrheit umgesetzt werden, steht der Minderheit eine Unterlassungs- und Beseitigungsklage offen.[426]

Hinsichtlich der Beschlussfassung ist wichtig zu erwähnen, dass bevor ein Beschluss gefasst wird, der überstimmten Minderheit das Recht gewährt werden muss, sich zu äußern. Kommt die Abstimmung zu einem Ergebnis, so muss dieses jeden, der an der Abstimmung beteiligt war, mitgeteilt werden. Dies ist erforderlich, um der Minderheit die Möglichkeit zu bieten, einerseits die Sicherstellung iSd § 834 ABGB verlangen und andererseits eine gerichtliche Anrufung aufgrund einer Stimmengleichheit vornehmen zu können.[427] Begehrt die Minderheit die *„Sicherstellung künftiger Schäden"* iSd § 834 ABGB, so wird eine Frist zur Überlegung festgelegt. Streicht diese Frist ergebnislos vorüber, ist grundsätzlich ein Richter für die Entscheidung zu involvieren. Zweck dieser Sicherstellung ist, dass ein Schaden, welcher sich aufgrund der wichtigen Veränderung ergibt und Ungewissheit in Bezug auf die Vorteilhaftigkeit der Veränderung besteht, gedeckt wird. Für den Fall, dass die Sicherstellung von der Mehrheit abgelehnt wird, ist nach § 838a ABGB vorzugehen, wonach eine Entscheidung in einem Außerstreitverfahren getroffen wird. Sollte der Richter der Veränderung zustimmen, auch wenn keine Sicherstellung absehbar ist, so ist dies so zu rechtfertigen, dass an der Vorteilhaftigkeit der Veränderung kein Zweifel bestehe. Die prinzipiell dafür vorgesehene *„verschuldensunabhängige Risikohaftung"* der Mehrheit sei somit ausgeschlossen, wodurch auch diesbezüglich im Nachhinein durch die Minderheit, kein Schadenersatz geltend gemacht werden kann.[428] Eine weitere Möglichkeit, die nach § 834 ABGB der Minderheit eingeräumt wird, ist der *„Austritt aus der Gemeinschaft"*, sollte die Sicherheit verweigert werden.[429] Ein Zwang auszutreten besteht folglich nicht, anzumerken ist aber, dass ein Austritt zu Unzeiten, d.h. zu einem ungünstigen Moment idR nicht gestattet wird.[430]

---

[424] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 75.
Tanczos/Eliskases in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 11.
[425] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 14.
[426] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 835 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 1.
[427] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 12.
[428] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 15.
[429] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 17.
§ 830 ABGB – *„Recht zur Aufhebung der Gemeinschaft".*
[430] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 835 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 1.
§ 830 ABGB.

Sofern also ein gültiger Beschluss oder eine Stimmengleichheit erreicht wurde, ist eine gerichtliche Entscheidung durch Antrag eines Teilhabers der Minderheit denkbar. In diesem Zusammenhang kann auf § 835 ABGB verwiesen werden.[431] Grundsätzlich wird für diese Entscheidung die Bestimmung des § 835 ABGB herangezogen, vor allem dann, wenn eine Stimmengleichheit vorliegt. In diesem Fall ist es unbedeutend, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung handelt. Nach der Rsp wird für die gerichtliche Anrufung gemäß § 835 ABGB der Wille der Mehrheit zur Durchführung der Maßnahme vorausgesetzt. Demnach könne eine gerichtliche Entscheidung auch nicht begehrt werden, würde die Mehrheit eine wichtige Veränderung ablehnen, die die Minderheit aber durchsetzen möchte.[432]

Der nächste Abschnitt widmet sich nun der Beschlussfassung im Bereich des WEG und wird anhand der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung abgehandelt.

E. Beschlussfassung

Für Angelegenheiten in einer WE-Anlage werden im Bereich des WEG idR Beschlüsse gefasst. Da das Gemeinschaftsinteresse im Vordergrund steht, werden die Wohnungseigentümer auch über etwaige Vorhaben und somit wichtige Angelegenheiten verständigt, über die sie anschließend abstimmen können. Diese Abstimmung erfolgt im Rahmen der Versammlung der Eigentümer. Auch eine schriftliche bzw. mündliche Beschlussfassung ist grundsätzlich möglich, jedoch weist das Gesetz nach § 24 Abs 1 WEG vorwiegend auf die Eigentümerversammlung hin. Welche Art der Beschlussfassung sinnvoller ist, hängt oftmals von der Größe der Eigentumsanlage ab. Denn je größer eine Anlage ist, desto schwieriger kann es sein, die Wohnungseigentümer zu überzeugen, an der Versammlung teilzunehmen. Wodurch in diesem Fall meist eine schriftliche Beschlussfassung bevorzugt wird.[433]

Eine Differenzierung der Beschlussfassung im Rahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung ist nicht notwendig, da die Entscheidungsbefugnis in beiden Bereichen im Grunde bei der Mehrheit liegt. Die gesetzlichen Regelungen nach §§ 24 und

[431] *Tanczos/Eliskases* in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 12.
[432] RIS-Justiz RS0013393.
OGH 13.02.2004, 7 Ob 5/04t MietSlg 56.068 = MietSlg 56.076.
[433] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 108ff.

25 WEG finden somit in der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung ihre Anwendung.[434]

I. Gegenstand der Beschlussfassung

Im Wohnungseigentumsrecht werden Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung als Gegenstand der gemeinschaftlichen Beschlussfassung gezählt. Während für außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen für gewöhnlich gemeinschaftliche Beschlüsse gefasst werden, kann bei den ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen ein Beschluss grundsätzlich auch durch einen Verwalter zustande kommen. Da im Bereich der ordentlichen Verwaltung ja die Möglichkeit der Verwalterbestellung besteht, kann der Verwalter, der die Eigentümer vertritt, auch Maßnahmen ohne Eigentümerabstimmung bewirken lassen bzw. setzen. Wichtig ist nur, dass es sich dabei um eine dem alltäglichen Verwaltergeschäft angehörende Maßnahme handelt.[435]

Die Ausnahmen nach *Kothbauer* bilden hierfür lediglich:[436]

- Die Verwalterbestellung bzw. Abberufung nach § 28 Abs 1 Z 5 WEG
- Die Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters nach § 28 Abs 1 Z 6 WEG
- Die Erlassung und Änderung der Hausordnung nach § 28 Abs 1 Z 7 WEG
- Die Weisung keinen Energieausweis zu erfragen nach § 20 Abs 3a WEG
- Energiekostenzerlegung in pauschalierter Form nach § 32 Abs 4 WEG

Es liegt im Ermessen des Verwalters, ob er für bestimmte Angelegenheiten die Eigentümer miteinbezieht. Denn auch wenn keine Beschlussfassung notwendig ist, kann der Verwalter eine Abstimmung der Wohnungseigentümer veranlassen. Möchte sich aber ein Verwalter absichern und lässt eine Abstimmung zu, ist die getroffene Mehrheitsentscheidung bindend.[437]

---

[434] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 115.
[435] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 108f.
[436] Quelle zu den Aufzählungspunkten: *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 59.
Anmerkung: In diesen Fällen ist ein Mehrheitsbeschluss erforderlich
[437] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 108f.

Angelegenheiten für die sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen müssen und nicht bloß die Mehrheit, sind nicht *„Gegenstand der Beschlussfassung"*. Wie bereits im Kapitel der Bereichsabgrenzung angeführt, werden bei Verfügungsgeschäften keine Mehrheitsbeschlüsse benötigt, sondern die Einstimmigkeit aller wird vorausgesetzt.[438]

II. Beschlussfassung im Wege der Eigentümerversammlung

Eine gesetzliche Regelung zur Eigentümerversammlung ist im Wohnungseigentumsgesetz des § 25 zu finden. Nach § 25 Abs 1 WEG trifft den Verwalter die Einberufungspflicht der Eigentümerversammlung für **jedes zweite Jahr**[439], sofern keine zwei-drittel Mehrheit anderes beschließt oder gar eine andere Vereinbarung getroffen wird. Es handelt sich bei der Einberufung um ein dispositives Recht, wonach eine vertragliche Abweichung im Wohnungseigentumsvertrag und somit eine Fristverlängerung bzw. -verkürzung zulässig wäre.[440] Darüber hinaus können auch die Eigentümer auf Verlangen und aus wichtigem Grund, vom Verwalter eine Einberufung fordern oder sogar selbst aufgrund von Konflikten mit dem Verwalter, herbeiführen.[441] Weiters steht in der Bestimmung des § 25 Abs 1 WEG, dass *„Tag und Zeitpunkt"* so festzulegen sind, dass vielen Eigentümern die Teilnahme ermöglicht wird. Für gewöhnlich wird eine Versammlung an einem Werktag zwischen Nachmittag und Abend angesetzt und in einem der Größe nach, geeignetem Raum in der Gemeinde der befindenden Liegenschaft, abgehalten.[442]

Damit das Ziel, eine Beschlussfassung zu erreichen, auch tatsächlich realisiert werden kann, müssen weitere Kriterien berücksichtigt werden. Zu aller erst ist die beabsichtigte Beschlussfassung schriftlich kundzumachen. Das heißt, dass […] *„mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin"* […] gemäß § 25 Abs 2 WEG eine schriftliche Einladung zur Teilnahme an die Wohnungseigentümer rausgehen muss. Diese Einladung gibt vorwiegend Auskunft über die beabsichtigten Gegenstände zur Beschlussfassung und somit den inhaltlichen Themen über die abgestimmt werden soll.[443] In diesem Sinne wird auch von

---

[438] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 109.
[439] Die Versammlungstermine sollten nicht länger als die gesetzlichen zwei Jahre auseinanderliegen – *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 129.
[440] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 128.
[441] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 152 (Stand: Februar 2017).
Anmerkung zu Antragsstellung: „*mind. 3 Eigentümer mit mind. ein Viertel von den Anteilen", also ein sogenanntes Doppelquorum* – Vgl *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 25 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 2.
[442] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 130ff.
[443] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 156 (Stand: Februar 2017).

der *„Tagesordnung einer Eigentümerversammlung“* als wichtiger und verpflichtender Content der Einberufung gesprochen. Diese Offenlegung der Verhandlungsgegenstände zum Zeitpunkt der Einberufung ist vor allem dazu sinnvoll, dass sich die Eigentümer dementsprechend auf die Versammlung vorbereiten können. Aufgrund der gemeinschaftlichen Willensbildung steht den Eigentümern das Recht ihre Meinung einzubringen und sich zu äußern, zu. Bereits daraus lässt sich auf die Unverzichtbarkeit des Hinweises auf die Gegenstände schließen.[444]

Die Mitteilung zur Einberufung kann grundsätzlich auf zwei Wege erfolgen. Einerseits durch einen deutlich sichtbaren Hausanschlag und andererseits per schriftlicher Aussendung an die *„Wohnungseigentümeradressen“* ihrer Eigentumsobjekte. Auf Wunsch der Wohnungseigentümer kann durch Bekanntgabe an den Verwalter die Anschrift auf eine „*andere inländische Adresse“* geändert werden. Dies trifft in den meisten Fällen zu, vor allem dann, wenn ein Eigentümer seine Wohnung an Dritte vermietet.[445]

Treten aus unerklärlichen Gründen unvorhergesehene Ereignisse ein, so kann unter Umständen eine Eigentümerversammlung auch ausfallen und zwar ohne, dass dem Verwalter eine Schuld trifft. Als Beispiel kann die Corona-Situation in Österreich herangezogen werden. Denn aufgrund der COVID-19 Maßnahmen dürfen während der Zeit der Pandemie keine Eigentümerversammlungen abgehalten werden. Sofern bereits Einladungen zur Versammlung ausgeschrieben wurden, sollten diese widerrufen und auf einen anderen Termin nach der Aufhebung der getroffenen Beschränkungen durch die Regierung, verschoben werden. Natürlich aber nur auf Grundlage der Angabe passender bzw. wichtiger Gründe. Diese Vorgehensweise ist durchaus legitim und wird als verantwortungsvolle Handlung des Verwalters angesehen.[446]

1. Ablauf der Versammlung und der Abstimmung

Bevor die Eigentümerversammlung beginnt, wird erfasst, ob die schriftliche Verständigung an sämtliche Wohnungseigentümer ordentlich und tatsächlich durchgeführt wurde. Mittels einer Teilnehmerliste wird geprüft, wie viele Eigentümer anwesend sind. Dies hat den Zweck, die Miteigentumsanteile feststellen zu können. Zusätzlich hat man so die

[444] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 139f.
[445] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 157 (Stand: Februar 2017).
[446] *Richter,* Beschlussfassung im Wohnungseigentum in Zeiten von COVID-19, CuRe 2020/52.

Möglichkeit herauszufinden, ob überhaupt ein Beschluss durch die anwesenden Eigentümer und somit durch eine Mehrheit zustande kommen kann.[447] Für diese Vorbereitung und Überprüfung ist es naheliegend, dass der Verwalter als erstes am Versammlungsort einzutreffen hat. Damit ein Verwalter auch wertgeschätzt und der Eindruck vermittelt wird, dass ihm die Versammlung und die Anliegen der Eigentümer wichtig sind, sollte der Verwalter bestimmte Anforderungen erfüllen. Als Beispiele zu nennen sind die Begrüßung, einzelne Gespräche oder die Abklärung persönlicher Fragen. Er hat in der Eigentümerversammlung die Chance seine Stellung als Verwalter gut zu präsentieren und ein Vertrauen zur Gemeinschaft aufzubauen. Denn durch einen gemeinschaftlichen Austausch kann einerseits die ganze Gemeinschaft profitieren und andererseits kann das Verhältnis zwischen Verwalter und den Wohnungseigentümern gestärkt werden.[448]
Wie oben erwähnt, hat der Verwalter vor Versammlungsbeginn die Miteigentumsanteile zu bestimmen, da das Verhältnis dieser für die Stimmmehrheit bedeutend ist. Damit er sich einen Überblick der Eigentumsverhältnisse verschaffen kann, ist ein Blick in das Grundbuch maßgeblich. Denn sollte sich herausstellen, dass für einen bereits abgeschlossenen Kaufvertrag die Eintragung ins Grundbuch noch nicht durchgeführt wurde, so ist eine Vollmachtserteilung zur Vertretung ratsam.[449]

Hinsichtlich der Abstimmung existieren keine gesetzlichen Regelungen, wonach eine Abstimmung durch Handzeichen, Stimmzettel, einer geführten Protokollliste oder durch eine Unterschrift möglich ist.[450] Bedeutend für die Stimmenauswertung sind lediglich ausreichende befürwortende Miteigentumsanteile. Enthaltene Stimmen oder sonstige gegen die Maßnahme Stimmende sind hingegen unbedeutend. Wichtig zu erwähnen ist nur, dass eine nicht eindeutige Stimmenabgabe zur Ungültigkeit führt und somit als Gegenstimme angesehen wird. Kommt es zur Stimmengleichheit, so liegt kein Beschluss vor und allen Eigentümern steht es zu, einen gerichtlichen Antrag gemäß § 24 Abs 4 Satz 2 WEG zu stellen. Sollte die Abstimmung aufgrund weniger Teilnehmer ebenso zu keinem Beschluss führen bzw. konnte […] *„keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen den Vorschlag“* […] erreicht werden, so wird der Verwalter dazu aufgefordert nach § 25 Abs 3

[447] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 157 (Stand: Februar 2017).
Vgl *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 111.
[448] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 143ff.
[449] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 113f.
§ 24 Abs 4 WEG.: „*Die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile […].“*
[450] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 157 (Stand: Februar 2017).

WEG vorzugehen.[451] Diese Bestimmung besagt, dass der Verwalter dafür zu sorgen hat, dass die nicht Anwesenden und *„nicht rechtswirksam vertretenen"* Eigentümer binnen einer Frist, auch ihre Meinung bzw. Zustimmung zur beabsichtigten Maßnahme kundgeben.[452] Bei dieser Art des Vorgehens wird von einer *„additiven Beschlussfassung"* gesprochen. Dabei wird schriftlich oder telefonisch versucht, ergänzend zur nicht erfolgreichen Beschlussfassung, dennoch einen Beschluss herbeizuführen. Die bereits abgegebene Stimme der an der Eigentümerversammlung teilgenommenen Eigentümer ist bindend, wodurch diese Teilnehmer auch nicht nochmals gefragt werden dürfen.[453]

2. Niederschrift der Ergebnisse

Wurde eine Eigentümerversammlung abgehalten und ein Mehrheitsbeschluss gefasst, so hat der Verwalter ein Protokoll, genannt Niederschrift gemäß § 25 Abs 3 WEG aufzusetzen. Darin werden die Sachverhalte der Versammlung, die Abstimmungsergebnisse und die Beschlüsse festgehalten und zusammengefasst.[454] Gemeinsam mit dieser Niederschrift geht die Anforderung des Verwalters gemäß § 25 Abs 3 WEG, wie oben beschrieben, an die nicht anwesenden Wohnungseigentümer raus. Diese Offenlegung der Ergebnisse erfolgt gemäß § 24 Abs 5 WEG wieder durch Hausanschlag und schriftlicher Übersendung an die bekanntgegebene Anschrift der Eigentümer.[455] Auch falls kein klares Ergebnis erzielt werden konnte, muss eine Bekanntgabe erfolgen. Zwar wurde in diesem Fall kein wirksamer Beschluss gefasst, jedoch liegt es im Interesse der Wohnungseigentümer über das Ergebnis informiert zu werden, um gegebenenfalls über eine neue Beschlussfassung nachdenken zu können.[456]

III. Beschlussfassung auf schriftlichem Wege

Eine weitere Möglichkeit wie Beschlüsse gefasst werden und somit außerhalb einer Versammlung zustande kommen können, ist die *„Beschlussfassung auf schriftlichem Wege"*, auch genannt als Umlaufbeschluss. Bei dieser Art der Beschlussfassung bekommen alle Eigentümer den Beschlusstext meist inklusive einer angemessenen Rückäußerungsfrist

[451] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 112ff.
§ 25 Abs 3 WEG.
[452] § 25 Abs 3 WEG.
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 25 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 5.
[453] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 150f.
[454] *Würth* in *Rummel* ABGB[3] § 25 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 4.
Arbeiterkammer Wien, Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 157 (Stand: Februar 2017).
[455] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 157 (Stand: Februar 2017).
[456] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 166.

und einer Erklärung der abzugebenden Abstimmungs-Form, schriftlich übermittelt.[457] Die Übermittlung erfolgt meist in Form eines Hausanschlags bzw. durch schriftliche Übersendung. Da das Ziel verfolgt wird, möglichst viele Befürworter bzw. Stimmgegner der Maßnahme zu eruieren, ist eine einfache sowie klar und deutliche Formulierung des Beschlusstextes essentiell. Denn es soll so gestaltet sein, dass durch einfachen Vermerk mit *„ja bzw. nein"* oder *„einverstanden bzw. nicht einverstanden"* ein Beschluss gefasst werden kann.[458]

Vergleicht man diese Vorgehensweise der Beschlussfassung mit dieser in der Versammlung, können folgende Vor- und Nachteile aufgezeigt werden:

Bei einer schriftlichen Beschlussfassung kann im Gegensatz zu der in der Eigentümerversammlung, die Bekanntgabe der vorgesehenen Beschlussfassung gemeinsam mit der Bitte zur Abstimmung erfolgen. In diesem Fall haben die Eigentümer auch genügend Zeit sich mit anderen auszutauschen und gegenseitig zu beraten. Sofern noch nicht jeder Wohnungseigentümer seine Stimme abgegeben hat, besteht für die bereits abgestimmten Eigentümer noch die Möglichkeit ihre Entscheidung zu überdenken.[459] Folglich sind die abgegebenen Erklärungen der Wohnungseigentümer dann erst bindend, wenn allen anderen, also den an der vorgesehenen Beschlussfassung Beteiligten, die schriftliche Willensbildung zugekommen ist. Tritt die Bindungswirkung ein, so sind die Ergebnisse auch bekanntzugeben. Dies ergibt sich bereits aus der Verpflichtung des Verwalters nach § 20 Abs 7 WEG, wonach der Verwalter auf Wunsch der Eigentümer das Stimmverhalten der anderen bekanntgeben muss.[460]

Abgesehen von diesen Vorteilen eines Umlaufbeschlusses ergibt sich jedoch auch ein Nachteil, der hervorgehoben werden sollte. Denn nicht wie in einer Eigentümerversammlung, wo alle Anwesenden gemeinsam mit dem Verwalter diskutieren und ihre Anliegen gemeinschaftlich besprechen können, ist dies bei einem Umlaufbeschluss. Hier ist diese gemeinschaftliche Diskussionsrunde nämlich nicht gegeben.[461] Für den Fall

[457] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 152 (Stand: Februar 2017).
Vgl *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 160ff.
[458] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 109.
Vgl *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 152 (Stand: Februar 2017).
[459] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 158f (Stand: Februar 2017).
[460] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 158.
[461] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 159 (Stand: Februar 2017).

einer schriftlichen Beschlussfassung wird folglich vorausgesetzt, dass die Äußerungsfrist so gesetzt wird, dass jeder Wohnungseigentümer die Möglichkeit bekommt, sich zu äußern, was mit einer entsprechenden und frühzeitigen Verständigung aller einhergeht. Sollte dies nicht ordnungsgemäß erfolgen, kann ein beabsichtigter Beschluss auch nicht erzielt bzw. gefasst werden.[462]

Aufgrund der derzeitigen Corona-Situation in Österreich und auf Grundlage der COVID-19 Maßnahmen wäre beispielsweise die Annahme einer anderen Form der Beschlussfassung durchaus denkbar. Als Beispiel kann eine Videoübertragung genannt werden. Das Gesetz zieht diese Möglichkeit aber nicht in Erwägung. Als Begründung hierfür wird die *„Nicht-Wahrung des Anhörungsrechts der einzelnen Wohnungseigentümer“* genannt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Einzelne über die notwendigen, technischen Mitteln verfügt. Von dieser Art der Beschlussfassung wird daher abgeraten.[463]

IV. Wirksamkeit eines Beschlusses

Damit ein Beschluss auch wirksam zustande kommen kann, ist die Einhaltung von gesetzlichen Regeln besonders wichtig. Neben den allgemeinen Voraussetzungen zur Beschlussfassung existieren noch weitere Vorschriften im Gesetz, die sich vielmehr auf die Eigentümerversammlung beziehen. Die Unterscheidung zwischen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung bleibt in diesem Zusammenhang ebenso unbeachtet.[464]

Neben der ersten Voraussetzung, nämlich der Einräumung einer Äußerungsmöglichkeit für jeden Wohnungseigentümer, ist zusätzlich auf die Ausübung des persönlichen Stimmrechts zu achten. Im Rahmen einer Eigentümerpartnerschaft wird das Stimmrecht gemäß § 13 Abs 5 WEG gemeinsam ausgeübt. Ebenso besteht die Möglichkeit nach § 24 Abs 2 WEG, dass sich ein Eigentümer einen Bevollmächtigten als Vertreter sucht, wobei hier die Einhaltung gesetzlicher Kriterien sichergestellt werden muss. Denn einerseits muss die zu erteilende Vollmacht schriftlich erfolgen und darf nicht älter wie drei Jahre alt sein und andererseits muss sie auf die Befugnisse der Vertretung abzielen. Falls eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung und die oben genannten Anforderungen nicht vorliegen, so wird für die Wirksamkeit eine vom Eigentümer schriftliche Genehmigung benötigt. Für die Erteilung

[462] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 111.
[463] *Richter,* Beschlussfassung im Wohnungseigentum in Zeiten von COVID-19, CuRe 2020/52.
[464] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 152 (Stand: Februar 2017).

dieser Genehmigung ist die Frist von vierzehn Tagen einzuhalten.[465] Eine weitere wichtige Voraussetzung ist die Berechtigung überhaupt an einer Beschlussfassung teilnehmen zu dürfen. Grundsätzlich werden sämtliche Wohnungseigentümer als abstimmungsberechtigte Personen angesehen, wodurch sie an der Beschlussfassung mitwirken und folglich abstimmen dürfen. Die Abstimmung eines Eigentümers fällt nur dann aus, wenn der Fall nach § 24 Abs 3 WEG eintritt und es sich beim Beschlussfassungsgegenstand um *„ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer in einem Naheverhältnis stehenden Person, sei es familiär oder wirtschaftlich*", handelt. Soll beispielsweise in einer Eigentümerversammlung über die Vermietung eines Kfz-Abstellplatzes an die Ehefrau eines Wohnungseigentümers abgestimmt werden, dann hat dieser Eigentümer kein Recht darauf, darüber mit abzustimmen.[466]

Greift man das Beispiel einer unvorhergesehenen Pandemie von oben nochmals auf, so kann ein Beschluss, welcher schriftlich gefasst wurde, ebenso wirksam werden. Denn obwohl in diesem Fall eine Eigentümerversammlung vor Ort nicht stattfinden darf, ist dennoch unter der Voraussetzung der Einhaltung der oben dargelegten Erfordernisse, eine Beschlussfassung auf schriftlichem Wege möglich.[467]

1. Geplante Änderungen mit der WEG-Novelle 2022

Beleuchtet man die geplanten Änderungen im Bereich der Beschlussfassung iSd WEG, so wird von einer Willensbildungslockerung gesprochen. Soll ein Beschluss gefasst werden, ist bekanntlich die „*Mehrheit der Miteigentumsanteile"* ausschlaggebend. Diese Notwendigkeit steht bereits seit einiger Zeit zur Diskussion, weshalb sich nun durch die Novellierung eine Erleichterung ergeben soll. Für ein besseres Verständnis hierzu ist zunächst einmal das Hintergrundwissen zu dieser Thematik und die Gegenüberstellung der Interessen der Wohnungseigentümer sehr hilfreich. Maßgeblich für die Reformbestrebung war jener Umstand, dass Wohnungseigentümer „insbesondere bei Fremdverwertung" sich nicht am Willensbildungsprozess beteiligt haben und die Durchführung von Verwaltungsmaßnahmen in jeglicher Form verhindert war. Auf Basis dieser Betrachtungsweise ergibt sich das Verständnis für eine geplante Änderung hinsichtlich einer

[465] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 152f (Stand: Februar 2017).
[466] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 112.
[467] *Richter,* Beschlussfassung im Wohnungseigentum in Zeiten von COVID-19, CuRe 2020/52.

Willensbildungslockerung im Rahmen der Beschlussfassung. Weshalb nun mit dem Gedanken gespielt wird, dass nicht nur die *„Mehrheit der Miteigentumsanteile*" ausschlaggebend ist, sondern auch die Gewichtung der abgegebenen Stimmen in den Vordergrund rückt.[468]

Je nachdem welche Maßnahmen geplant sind, können sich rechtliche Hürden ergeben. Als Beispiel dient die Gegenüberstellung der beiden Verwaltungsbereiche im Rahmen der Beschlussfassung. Ein bestellter Verwalter kann im Bereich der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 WEG auch ohne einen gefassten Beschluss tätig werden, sofern es sich um Maßnahmen der Erhaltung allgemeiner Teile handelt. Demgegenüber für Maßnahmen, die eine wichtige Verbesserung iSd § 29 WEG darstellen und im Bereich der außerordentlichen Verwaltung angesiedelt sind, ein Beschluss durch die Gemeinschaft der Eigentümer erzielt werden muss. Denn kommt kein Mehrheitsbeschluss zustande, so ist auch keine Durchführung notwendiger Verbesserungen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung gestattet. Zieht man das Beispiel mit der E-Ladestation-Errichtung noch einmal heran, kann auch das als eine wichtige Verbesserung iSd § 29 WEG angesehen werden, wofür grundsätzlich ein Mehrheitsbeschluss benötigt wird. Sind folglich Maßnahmen geplant, die positiv zum Klimaschutz beitragen, können diese mit der WEG-Novelle 2022 durch einen vereinfachten Willensbildungsprozess rascher durchgeführt werden.[469]

Geht man nun tiefer auf die Modernisierung des WEG 2002 ein, so zielt die Neufassung auf eine erweiterte Beschlussfassungsmöglichkeit ab. Genau genommen wird § 24 Abs 4 WEG um bestimmte Erfordernisse erweitert. Eine Gegenüberstellung der Gesetzesstellen soll diese geplante Änderung nun klar darstellen:

Derzeitige Fassung:[470]

> § 24 Abs 4 WEG: *„Die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Bei Stimmengleichheit kann jeder Wohnungseigentümer, die nach pflichtgemäßem Ermessen, zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen."*

[468]ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 4.
[469]ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 4f.
[470]TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 5f.

Geplante Fassung:[471]

> § 24 Abs 4 WEG*: „Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Bei Stimmengleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen, zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen. Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.“*

Die geplante Fassung zeigt, dass eine zusätzliche Beschlussfassungsvariante geschaffen wird, die zwei wichtige Erfordernisse mit sich bringt. Zum einen muss eine 2/3 Mehrheit dem Beschluss zustimmen. Diese Mehrheit bezieht sich aber hier auf die abgegebenen Stimmen, welche sich wie bisher nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gemäß § 24 Abs 4 WEG gewichtet. Weiters ist die Notwendigkeit, dass für diese Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Erlangung von 1/3 sämtlicher Miteigentumsanteile vorausgesetzt wird, anzumerken. Durch diese Erneuerung wird die Möglichkeit geschaffen, dass ein Beschluss dennoch wirksam zustande kommen kann, auch wenn der Anteil der beteiligten Wohnungseigentümer sehr gering ausfiel. Vor allem können dadurch die wesentlichen Interessen der Gemeinschaft bestmöglich abgebildet werden. Es würde sich nun auch die Gelegenheit für die Minderheit bieten, bei Untätigkeit, tätig zu werden.[472]

V. Vermerk auf Anfechtungsmöglichkeit

Ergänzend zu den übersendeten Beschlussergebnissen ist ein Vermerk über die Option einer Anfechtung anzuhängen. Dabei ist zum einen eine Information über die Anfechtungsfrist zu geben und zum anderen ist das Datum des Hausanschlags und des Anfechtungsendes zu vermerken. Wichtig hinsichtlich der Laufzeit der Anfechtungsfrist zu erwähnen ist, dass diese ab dem Tag der Bekanntgabe durch Hausanschlag gemäß § 24 Abs 5 WEG zu laufen

[471] TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 5f.
[472] ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP 5.

beginnt. *Kothbauer* spricht bei diesen Fristen von sogenannten *„Präklusivfristen“*, das heißt, dass auch allfällige *„Postlauftage“* bei der Berechnung mit zu berücksichtigen sind. Entscheidend ist daher nicht der Tag, an dem der Poststempel erteilt wurde, sondern maßgeblich ist, dass der Anfechtungsantrag vor Fristende dem Gericht vorliegt.[473]

Werden im beigefügten Vermerk unrichtige Daten bzw. Tage angegeben, zählen trotzdem die gesetzlich geregelten Fristen gemäß §§ 24 Abs 6 und 29 Abs 1 WEG. Eine Verkürzung der gesetzlichen Frist ist folglich nicht gestattet.[474]

Im nachfolgenden Kapitel wird nun näher auf die Anfechtung zur Beschlussfassung eingegangen. Dabei werden mögliche Anfechtungsgründe vorgestellt und die wichtigsten Fristen festgehalten.

F. Beschlussanfechtung

Anders als bei der Beschlussfassung, ist bei der Anfechtung von Beschlüssen die Differenzierung der beiden Verwaltungsarten zu berücksichtigen und hervorzuheben. Denn während im Rahmen der ordentlichen Verwaltung § 24 Abs 6 WEG die rechtliche Grundlage für die Anfechtung bildet, ist bei der außerordentlichen Verwaltung zusätzlich zu dieser Bestimmung, noch eine Beschlussbekämpfung nach § 29 WEG möglich.[475] Das heißt, Beschlüsse im Bereich der ordentlichen Verwaltung können nach den Gründen des § 24 Abs 6 WEG und innerhalb eines Monats angefochten werden. Demgegenüber stehen die Beschlüsse im Bereich der außerordentlichen Verwaltung, wo ebenso eine Anfechtung gemäß § 29 WEG innerhalb einer gesetzlich geregelten Frist und bestimmter Gründe, ermöglicht wird.[476] Obwohl beide Bestimmungen eine unterschiedliche Frist regeln, haben sie dennoch eines gemeinsam. Denn die Antragsfrist in beiden Fällen beginnt mit der Bekanntmachung des Beschlusses im Haus und bloß die Minderheit ist anfechtungsbefugt. Nach *Löcker* sollen nach § 29 WEG *„die Fristen sogar parallel“* ablaufen.[477]

[473] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 167ff.
[474] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 115.
[475] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 118.
[476] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 24 WEG Rz 38.
[477] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 24 WEG Rz 55.

I. Beschlussanfechtung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung

Sobald ein Beschluss mittels Hausanschlag ersichtlich gemacht wurde, beginnt die Frist zur Beschlussanfechtung zu laufen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Beschluss in der Eigentümerversammlung oder anderswertig getroffen wurde. Gemäß § 24 Abs 6 WEG haben alle Wohnungseigentümer das Recht binnen eines Monats ab dem Hausanschlag, einen Antrag beim zuständigen Bezirksgericht zu stellen und eine gerichtliche Prüfung hinsichtlich der *„Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der ordentlichen Mehrheit“* zu verlangen.[478] Aus dieser Bestimmung ergibt sich folglich ein Antragsrecht, welches allen Wohnungseigentümern eingeräumt wird. Sprich jedem, der sich für den Gegenstand des Beschlusses ausspricht, steht dieses Recht zu.[479] Sofern keine Anfechtung innerhalb der Frist angestrebt wird, kann es beispielsweise zur Heilung von Formmängeln kommen.[480]

1. Die Anfechtungsgründe

a. Formeller Mangel[481]

Nach *Kothbauer* liegt ein formeller Mangel iSd § 24 Abs 6 WEG vor, wenn eine gesetzliche Willensbildungsvorschrift verletzt wird. Als Beispiele können folgende Punkte genannt werden:[482]

- Ein Dritter und somit nicht ein Verwalter oder ein Eigentümer bewirkt den Beschluss
- Außerachtlassung der gesetzlich geregelten zweiwöchigen Frist nach § 25 Abs 2 WEG bei *„Einberufung der Eigentümerversammlung“*
- *„Einberufung der Eigentümerversammlung“* enthält keinen Hinweis auf den Gegenstand des Beschlusses

Weitere als formelle Mängel qualifizierte Beispiele nach *Prader*:[483]

- Ausgebliebene Verständigung bezüglich der Versammlung
- Ein gefasster Beschluss über ein unangekündigtes Thema

[478] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 161f (Stand: Februar 2017).
[479] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 191.
[480] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 118f.
[481] Anfechtungsgrund nach § 24 Abs 6 WEG.
[482] Quelle zu den Aufzählungspunkten: *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 185.
[483] *Prader,* WEG[5.08] § 24 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 15.

Eine erfolgreiche Anfechtung wegen formellen Mangels tritt nach *Tschütscher und Würth* dann ein, wenn der Formmangel kausal, also die Ursache für das Ergebnis war.[484] Wenn z.B. eine Beschlussfassung auf schriftlichem Wege geplant ist und nicht alle Eigentümer darüber informiert wurden und somit keine Möglichkeit hatten, sich zum Beschlussgegenstand zu äußern, so liegt ein Formmangel vor. In diesem Fall würde ein möglicher Beschluss verhindert werden.[485]

Laut Rsp handelt es sich wiederum um keinen formellen Fehler, wenn die Einberufung der Eigentümerversammlung ordnungsgemäß von Statten gegangen ist und sich bloß der Versammlungsort geändert hat.[486]

b. Gesetzeswidrigkeit[487]

Beschlüsse, die zu keiner Vereinbarung der WE-Rechtsgrundsätze und den Wohnungseigentümerinteressen führen, sind nach *Kothbauer* als gesetzeswidrig anzusehen.[488] Die Gesetzgebung spricht von einem Verstoß gegen das Wohnungseigentumsgesetz.[489] Ein aufgrund der Gesetzeswidrigkeit anfechtbarer Beschluss kann beispielsweise ein Beschluss hinsichtlich der Nicht-Bildung einer Rücklage oder der Außerachtlassung erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen sein.[490] Nach *Prader* begründet die Wiederbestellung eines Verwalters und somit ein Verstoß gegen § 21 Abs 3 WEG oder ein gefasster Beschluss über *„ein Rechtsgeschäft mit einer dem Verwalter nahestehenden Person“* im Sinne des § 20 Abs 4 WEG, einen gesetzeswidrigen Akt.[491]

c. Fehlen der ordentlichen Mehrheit[492]

Kommt man bei der Stimmenauswertung zu einem Rechenfehler, spricht man vom Fehlen der ordentlichen Mehrheit. Auch zählt der Fall dazu, wenn für einen Beschluss statt einer qualifizierten Mehrheit lediglich die einfache Mehrheit zustande kommt[493] oder wenn die

[484] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 118.
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 24 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 10.
[485] *Tschütscher,* Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 118.
[486] OGH 27.4.2011, 5 Ob 197/10x EWr W/25/6.
[487] Anfechtungsgrund nach § 24 Abs 6 WEG.
[488] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 187.
[489] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 119.
EB RV 989 BlgNR 21. GP 62.
[490] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 187.
[491] *Prader,* WEG[5.08] § 24 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 16.
[492] Anfechtungsgrund nach § 24 Abs 6 WEG.
[493] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 189.

Abgabe der Stimmen beider Partner bei einer Eigentümerpartnerschaft anderswertig stattfindet.[494]

Wird gegen die *„Rechtsordnung Österreichs oder die Grundsätze des WEG“* verstoßen, so kann je nach Verstoß, der Beschluss als absolut nichtig erklärt werden. Die *Arbeiterkammer Wien* bringt zum besseren Verständnis ein paar Beispiele vor: Ein Wohnungseigentümer schlägt im Haus seinen selbst gefassten Beschluss über seine Befreiung sämtlicher Liegenschaftszahlungen an. Selbst, wenn es innerhalb eines Monats zu einer Anfechtung kommen sollte, liegt in diesem Fall ein rechtsunwirksamer Beschluss vor. Selbiges gilt für einen Mehrheitsbeschluss über das Zumauern desolater Fenster eines Eigentümers anstatt eines Austausches.[495]

Ein im Bereich der ordentlichen Verwaltung getroffener Beschluss kann unmittelbar vollzogen werden. Die Anfechtung eines Beschlusses bewirkt *„keine aufschiebende Wirkung“.*[496] Sofern ein Mehrheitsbeschluss vorliegt, die Frist zur Anfechtung noch läuft und eine Anfechtung bevorsteht, spricht die Rsp bei der Vollziehbarkeit von einer zeitlichen Einschränkung.[497] Wird folglich ein Beschluss im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gefasst, so ist dieser „*auflösend bedingt“.* Die Begrifflichkeit „*auflösend bedingt“* kommt der wirksamen Anfechtung sehr nahe, denn durch diese würde ein Beschluss rückwirkend aufgehoben werden.[498] Was die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses angeht, so kommt ein Beschluss erst dann endgültig rechtswirksam zustande, wenn eine Anfechtung ausbleibt oder diese scheitern sollte.[499] Wird also ein Beschluss fristgemäß angefochten, so wird seine Rechtswirksamkeit zeitlich eingeschränkt bis zur Evaluierung der Rechtsmäßigkeit oder bis zum rechtskräftigen Ausspruch der Feststellung, dass der Beschluss unwirksam ist.[500]

Grundsätzlich können nur Beschlüsse, die von der Eigentümergemeinschaft gefasst wurden, beim Außerstreitgericht angefochten werden. Dabei ist ausschlaggebend, dass sich diese Beschlüsse auf Maßnahmen beziehen, die im Bereich der Liegenschaftsverwaltung angesiedelt sind. Ein Beschluss über ein Rechtsverhältnis oder einer Verfügung wäre damit

[494] *Prader,* WEG[5.08] § 24 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 17.
[495] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 162 (Stand: Februar 2017).
[496] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 192.
[497] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 24 WEG Rz 39.
[498] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 192.
[499] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 193.
Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 24 WEG Rz 39.
[500] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 24 WEG Rz 40.

beispielsweise nicht gemeint.[501] Des weiteren wird das Vorliegen des *„Anscheins eines Mehrheitsbeschlusses*“ für § 24 Abs 6 WEG vorausgesetzt, da andernfalls anstatt eines anfechtbaren Beschlusses von Nichtigkeit auszugehen ist.[502]

Kommt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ein Mehrheitsbeschluss *„auf Kündigung des Verwaltungsvertrags*“ wirksam zustande, so ist dieser unmittelbar vollziehbar. Laut Rsp wird dadurch ebenso *„die (vorläufige) Rechtwirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung bewirkt.“*[503] Zur Anfechtung von „*Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft gemäß § 52 Abs 1 Z 4 WEG“* ist der Verwalter nicht befugt. Gleiches gilt auch für den Fall, dass Gegenstand des Beschlusses die Verwaltungsvertragskündigung ist. Dabei besteht die Möglichkeit für den Verwalter nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG feststellen zu lassen, ob überhaupt ein rechtswirksamer Beschluss hinsichtlich der Kündigung vorliegt. Wird der Mehrheitsbeschluss nicht fristgerecht angefochten, kommt es wieder zur Heilung etwaiger formeller Mängel und der Herbeiführung eines *„endgültigen bestandskräftigen Beschlusses.“*[504] Die Rsp merkt diesbezüglich an, dass *„wenn ein Verwalter im Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 8 WEG Fragen der Willensbildung als Vorfrage der Unwirksamkeit der gegen ihn gerichteten Kündigung aufwirft, ist zu prüfen, ob nicht die behaupteten Mängel des Mehrheitsbeschlusses durch Unterlassung einer Anfechtung seitens der Wohnungseigentümer bereits saniert sind.“* Sofern also kein mehrheitlich getroffener Beschluss *„im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung an den Verwalter“* vorlag und auch keine fristgerechte Sanierung iSd § 24 Abs 6 WEG erfolgte, würde der Antrag durch den Verwalter, die Kündigung auf Unwirksamkeit prüfen zu lassen, zulässig sein. [505]

II. Beschlussanfechtung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung

Wie bereits im oberen Abschnitt erwähnt, besteht auch im Bereich der außerordentlichen Verwaltung die Möglichkeit einer Beschlussanfechtung. Wonach hier alle

[501] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 24 WEG Rz 44.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 24 WEG Rz 56.
[502] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 182.
Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 24 WEG Rz 44.
[503] OGH 25.03.2010, 5 Ob 228/09d.
Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 29.
[504] OGH 12.05.2009, 5 Ob 76/09a.
Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] (2018) § 28 WEG Rz 29.
[505] OGH 12.05.2009, 5 Ob 76/09a Zak 2009/428 S 274 - Zak 2009,274 = Jus-Extra OGH-Z4712 = wobl 2009,347/128 - wobl 2009/128 = immolex 2010,22/8 (Cerha) - immolex 2010/8 (Cerha) = ecolex 2009/299 S 763 - ecolex 2009,763 = MietSlg 61.517.

Wohnungseigentümer bei *„außerordentlichen Veränderungen an allgemeinen Teilen*“ binnen der gesetzlichen Frist von einem Monat, ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung mittels Hausanschlag, den Beschluss wegen den in § 24 Abs 6 WEG genannten Gründen, anfechten können.[506] Neben diesen Anfechtungsgründen ergibt sich im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung auch noch ein weiterer Weg zur Beschlussbekämpfung. Das Gesetz legt dafür inhaltliche Gründe nach § 29 Abs 2 WEG dar. Sofern es sich um keine Maßnahme iSd § 29 Abs 1 WEG handelt, sondern eine Maßnahme nach § 834 ABGB vorliegt, besteht diese Möglichkeit der Anfechtung nicht. Da eine richterliche Entscheidung für einen wirksamen Mehrheitsbeschluss nach § 835 ABGB notwendig ist, kann die Anfechtung als nebensächlich erachtet werden.[507]

Die Entscheidung über Veränderungen allgemeiner Liegenschaftsteile iSd § 29 WEG trifft wie bekanntlich die Mehrheit der Eigentümer. Der Mehrheitsbeschluss kann aufgrund eines Antrags aber gerichtlich aufgehoben werden. Gestellt wird ein derartiger Antrag, der sich gegen die übrigen Eigentümer richtet, von den Wohnungseigentümern, die überstimmt wurden.[508] Zu den „Überstimmten“ und „Anfechtungsberechtigten“ zählt einerseits die „*gesamte Minderheit“* und andererseits die Wohnungseigentümer, die ihr Stimmrecht nicht in Anspruch genommen haben. Ebenso davon umfasst sind Miteigentümer, denen kein Stimmrecht iSd § 24 Abs 3 WEG zukommt.[509] Bei der Antragstellung zu beachten ist, dass der Antrag innerhalb von drei Monaten bzw. sechs Monaten[510] gestellt werden muss. Wie in § 24 Abs 6 WEG geregelt, beginnt auch hier die Frist ab dem Zeitpunkt des Anschlags zu laufen.[511] Sofern keine Anfechtung fristgemäß vorgenommen wird, kommt es zur Heilung und einem rechtswirksamen Beschluss, unabhängig der Gründe des § 29 Abs 2 und 3 WEG. Die Angelegenheiten im Rahmen einer Anfechtung fallen in den Zuständigkeitsbereich des Außerstreitgerichts gemäß § 52 Abs 1 Z 5 WEG, wonach das Gericht über eine Genehmigung oder allenfalls eine Abweisung des Antrags entscheidet.[512] Erlangt ein Beschluss endgültige Wirksamkeit durch Anfechtungsfristablauf, auch ohne den in § 29 Abs 2 und 3 WEG geregelten Kriterien zu entsprechen, so besteht für die Mehrheit die

[506] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 194.
[507] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 10.
[508] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 163 (Stand: Februar 2017).
[509] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 21.
[510] § 29 Abs 1 WEG.: […] *„Die Antragsfrist beträgt sechs Monate bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs 2)* […].“
[511] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 163 (Stand: Februar 2017).
[512] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 13f.

Möglichkeit richterlich feststellen zu lassen, ob es sich überhaupt um eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme handelt.[513]

Sollte es zur übermäßigen Beeinträchtigung des Antragsstellers aufgrund der Veränderung kommen[514] oder keine Deckung der Veränderungskosten aus der Rücklage möglich sein[515], so wird eine Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses durch das Gericht gemäß § 29 Abs 2 WEG herbeigeführt. Mangelt es an der Deckung iSd § 29 Abs 2 Z 2 WEG, findet im Gegensatz dazu keine Aufhebung statt, wenn die Mehrheit, die nicht gedeckten Kosten trägt oder eine Verbesserung vorliegt, die […] *„auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage*" […] vorteilhaft für sämtliche Eigentümer ist.[516] Folglich reicht eine Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses lediglich für den Fall, dass keine übermäßige Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen bzw. Antragstellenden zustande kommt und die Veränderungskosten gesichert werden oder die Veränderung einen Vorteil für die Eigentümer darstellt.[517] Sofern keine Erfüllung der in § 29 Abs 2 WEG geregelten Tatbestände zustande kommt, gilt der Beschluss als zulässig.[518]

1. Übermäßige Beeinträchtigung (§ 29 Abs 2 Z 1 WEG)

Wie in der Bestimmung des § 29 Abs 2 Z 1 WEG gesetzlich geregelt, muss es sich um eine „*übermäßige Beeinträchtigung"* handeln. Denn die Übermäßigkeit ist wesentlich für die Rechtfertigung einer Beschlussaufhebung.[519] Für die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung überhaupt als übermäßig qualifiziert werden kann, sind die Interessen der Antragsteller heranzuziehen.[520] Nach *Löcker* muss ein Antragsteller einen Interessenseingriff hinnehmen, wenn dieser maßvoll bzw. angemessen ist und das „*Zusammenleben der Eigentümer"* nicht zwingend gefährdet.[521] Der Antragsteller hat auch die Pflicht, eine etwaige Beeinträchtigung beweisen zu müssen. Nicht berücksichtigt werden hingegen nicht antragstellende Wohnungseigentümer mit ihren subjektiv bewerteten Beeinträchtigungen.[522]

---

[513] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 13f.
Vgl *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 22.
[514] § 29 Abs 2 Z 1 WEG.
[515] § 29 Abs 2 Z 2 WEG.
[516] § 29 Abs 3 WEG.
[517] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 164 (Stand: Februar 2017).
[518] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 14.
[519] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 197.
[520] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 121.
[521] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 33.
[522] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 121.

Existiert der Mehrheitsbeschluss, dass anstatt des vorhandenen Kinderspielplatzes ein Parkplatz errichtet werden soll, so haben die Überstimmten innerhalb von drei Monaten Zeit, beim zuständigen Bezirksgericht zu beanstanden, den Beschluss nicht zu genehmigen. Die Aufgabe des Gerichts liegt darin, nachzuverfolgen, ob die Interessen der antragstellenden Wohnungseigentümer übermäßig beeinträchtigt werden.[523]

Von einer übermäßigen Beeinträchtigung kann beispielsweise gesprochen werden, wenn die Platzierung eines Liftschachts, welcher nachträglich eingebaut wurde, zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wohnungseigentümers in seinem Objekt führt und dadurch die *„natürliche Belichtung"* eingeschränkt wird.[524]

Sollte die Veränderung lediglich den antragstellenden Wohnungseigentümer beeinträchtigen und ein finanzieller Ausgleich möglich sein, so steht dem Gericht der Ausspruch zur Verwirklichung der Veränderung zu, aber nur, sofern dafür eine angemessene Entschädigung entrichtet wird.[525]

2. Eine in der Rücklage mangelnde Kostendeckung (§ 29 Abs 2 Z 2 WEG)

Ebenso geltend gemacht werden kann der Grund *„einer in der Rücklage mangelnden Kostendeckung"*.[526] Mit dieser Bestimmung wird nach *Löcker* bezweckt, dass durch die Maßnahme keine unmittelbare Kostenbelastung seitens der Überstimmten herbeigeführt und die Liegenschaftserhaltung sichergestellt wird. [527]

Eine Prüfung darüber, ob die Rücklagenschmälerung eine Finanzierungsgefahr für notwendige „*in absehbarer Zeit anfallende Erhaltungsarbeiten"* darstellt, wird folglich durchgeführt.[528] Grundsätzlich kann von einer mangelnden Kostendeckung gesprochen werden, wenn es zur Überschreitung der Rücklage aufgrund enormer Kosten, welche durch die Veränderung anfallen können, kommen sollte.[529] Nicht zu vergessen ist auch, dass sich die fehlende Deckung ebenso erst mit der Zeit des Verfahrens durch einen gestatteten

[523] *Arbeiterkammer Wien,* Wohnrecht für Wohnungseigentümer, 164 (Stand: Februar 2017).
[524] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 197.
[525] § 29 Abs 4 WEG.
[526] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 199.
[527] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 36.
[528] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 123.
[529] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 199f.

Verbrauch der Rücklage bilden kann.[530] Im Zusammenhang mit der mangelnden Deckung kann wiederum auf § 29 Abs 3 WEG verwiesen werden, wonach das Gericht den Mehrheitsbeschluss nach den im Gesetz genannten Gründen dennoch anerkennen kann.[531]

3. Kostendeckung durch beschließende Mehrheit (§ 29 Abs 3 WEG)

Tritt der Fall ein, dass die gesamten Veränderungskosten durch die Rücklage nicht getragen werden können, so kann eine Beschlussaufhebung vermieden werden, indem die „*beschließende Mehrheit*" nach § 29 Abs 3 WEG für die fehlenden Kosten durch Verwendung eigener finanzieller Mittel einspringt.[532] Mittel der Gemeinschaft der Eigentümer dürfen hingegen keinesfalls dafür eingesetzt werden. Dies würde nämlich einen gesetzeswidrigen Akt darstellen. Wichtig zu erwähnen ist, dass aber nicht nur die beschließende Mehrheit, sondern auch einzelne „*den durch die Rücklage gedeckten Kostenanteil"* tragen können.[533] Hinsichtlich der Kostenaufteilung muss nicht viel gesagt werden, da diese unbedeutend ist, solange damit keine finanzielle Belastung seitens der Mehrheit einhergeht.[534]

4. Vorteilhafte Verbesserung (§ 29 Abs 3 WEG)

Resultiert aus einer Maßnahme ein eindeutiger Vorteil nach § 29 Abs 3 WEG (trotz […] *„mangelnder Kostendeckung in der Rücklage"* […]) sprich, wenn eine Verbesserung vorteilhaft sowohl für die Antragsteller als auch für die Minderheit und somit für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer ist, so kann diese durchgeführt werden, sogar ohne einen Fehlbetragsausgleich durch die Mehrheit.[535] Besonders hervorzuheben aus der Bestimmung des Abs 3, ist die Gesetzesstelle […] *„allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht"* […]. Damit wird betont, dass die getroffene Maßnahme einen Vorteil für jeden Einzelnen bringen muss. Lediglich ein Vorteil für einen Großteil wäre also ungenügend.[536]

---

[530] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 36.
[531] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 199f.
[532] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 18.
[533] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 37.
[534] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014).
H. Löcker in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 37.
[535] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 19.
[536] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 202.

Beispielsweise kann laut Rechtsprechung von einem Vorteil aller ausgegangen werden, wenn der Zugang zum Haus durch zugebaute Möglichkeiten *„für Behinderte, Rollstuhlfahrer, Kinderwägen, Einkaufswägen, Fahrräder“* etc. erleichtert wird und wodurch eine wertmäßige Erhöhung aller WE-Objekte erzielt werden kann. Dabei ist unabhängig ob die Wohnungseigentümer momentan auf eine derartige Zugangserleichterung angewiesen sind. Denn es könnte ja trotzdem ein unvorhergesehenes Ereignis wie ein Unfall bzw. eine Krankheit eintreten, was zur Angewiesenheit an einen einfachen Hauszugang führen kann.[537] Zusammenfassend ist im Falle einer vorteilhaften Verbesserung nach § 29 Abs 3 WEG eine Beschlussaufhebung hinsichtlich der mangelnden Kostendeckung nicht gestattet, denkbar wäre jedoch eine Aufhebung nach § 29 Abs 2 Z 1 WEG, aufgrund einer übermäßigen Beeinträchtigung.[538]

Im Unterschied zu einem Beschluss im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, wo von einer auflösenden Bedingung gesprochen wird, ist ein Beschluss im Bereich der außerordentlichen Verwaltung *„aufschiebend bedingt“*. Wonach auch der Beschlussanfechtung *„eine aufschiebende Wirkung“* gebührt. Ein Beschluss über eine Veränderung iSd § 29 WEG ist also aufschiebend bedingt, solange bis das Ausbleiben einer Anfechtung oder ein rechtskräftiger Fehlschlag gewiss ist.[539]

In der nachstehenden Tabelle werden nochmals die rechtlichen Grundlagen zur Beschlussanfechtung im Rahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung inklusive den gesetzlich geregelten Anfechtungsgründen und den wichtigsten Fristen zusammengefasst.

[537] OGH 11.12.2007, 5 Ob 264/07w EvBl 2008/81 S 413 - EvBl 2008,413 = immolex-LS 2008/33 = immolex 2008,116/52 (Prader) - immolex 2008/52 (Prader) = Zak 2008/200 S 114 - Zak 2008,114 = Jus-Extra OGH-Z 4461 = wobl 2008,227/73 (Call) - wobl 2008/73 (Call) = MietSlg 59.445 = Schinnagl/Groeschl, Der Mieter 2015,64.
Vgl *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 126.
[538] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 29 WEG Rz 38.
[539] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 207.

Beschlussanfechtung

Ordentliche Verwaltung

→ Rechtliche Grundlage: § 24 Abs 6 WEG

Anfechtungsfrist: 1 Monat

- Formeller Mangel
- Gesetzeswidrigkeit
- Fehlen der erforderlichen Mehrheit

→ Auflösende Wirkung

Außerordentliche Verwaltung

→ Rechtliche Grundlage: §§ 24 Abs 6 und 29 Abs 1 und 2 WEG

Anfechtungsfrist: 1 Monat

- Formeller Mangel
- Gesetzeswidrigkeit
- Fehlen der erforderlichen Mehrheit

Anfechtungsfrist: 3 Monate
Inhaltliche Prüfung

- Übermäßige Beeinträchtigung
- Eine in der Rücklage mangelnde Kostendeckung

Anfechtungsfrist: 6 Monate

- Unterbliebene Verständigung von der Beschlussfassung
- Unterbliebene Verständigung vom Beschlussgegenstand

→ Aufschiebende Wirkung

Tabelle 2: Anfechtung eines Beschlusses im Rahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung (Eigene Darstellung)

G. Conclusio

Ausschlaggebend für die Wahl des gewählten Themas war für den Verfasser folgender Gedankengang: Möchte man sich eine Eigentumswohnung anschaffen, so sollte man als zukünftiger Wohnungseigentümer nicht nur über seine Rechte und Pflichten Bescheid wissen, sondern vielmehr auch mit den wichtigsten Punkten zur Verwaltung des Wohnungseigentums vertraut sein. Aus diesem Grund hat sich der Autor dieser Arbeit zum Ziel gesetzt, die anfangs aufgelisteten Fragen zum Thema auszuarbeiten und zu beantworten.

Zu aller erst ist das dingliche Recht gemäß § 2 Abs 1 WEG zu erwähnen, welches einem Miteigentümer eingeräumt wird. Dieses Recht kommt einem Wohnungseigentümer zu und beinhaltet den Grundsatz, sein Objekt ausschließlich nutzen und darüber verfügen zu dürfen. Zugleich ist er Miteigentümer allgemeiner Teile einer Liegenschaft mit einem damit verbunden Besitz eines ideellen Anteils daran. Sollen Maßnahmen an allgemeinen Teilen durchgeführt werden, so ist nicht nur eine etwaige Abgrenzung und Beschlussfassung vorzunehmen, sondern auch entsprechend dem Sachverhalt abzuwägen. Denn welches Gesetz zur Anwendung kommt, nämlich ABGB oder WEG, kann oftmals schwerfallen. Eine Verwaltungshandlung erfordert nicht nur ein Vorgehen der Gemeinschaft, sondern zielt auch auf ihre Interessen ab, welche wahrgenommen werden müssen. Laut Rsp umfasst die Verwaltung sämtliches, was eine Beeinträchtigung der Interessen der Gemeinschaft herbeiführen kann, vor allem wenn es darum geht, ein Gemeinschaftsgut zu nutzen und zu erhalten. Wird die Verwaltung zur Verfügung abgegrenzt, so ist hier die Auswirkung auf das Gemeinschaftsgut bzw. die Miteigentümeranteile auschlaggebend, denn bei Verfügungen handelt es sich um einen Eingriff in die Substanz oder eine Änderung dieser, wodurch das ABGB zur Anwendung kommt.[540] Die Bestimmungen zum Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 WEG sind sehr weit auslegbar und es fallen auch Änderungen allgemeiner Teile einer Liegenschaft darunter, welche den Vorteil, das WE-Objekt besser nutzen zu können, hervorrufen.[541] Wichtig dabei ist, dass die in § 16 Abs 2 WEG genannten Voraussetzungen eingehalten werden. Wie bei der Verwaltung müssen auch bei Änderungsmaßnahmen die Interessen gewahrt werden. In diesem Fall geht es aber nicht direkt um das Gemeinschaftsinteresse selbst, sondern vielmehr um […] *„die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer“* […].[542]

[540]RIS-Justiz RS0109188.
[541]RIS-Justiz RS0083108 [T1].
[542]§ 16 Abs 2 Z 1 WEG.
Zusätzliche Quelle zum Absatz: OGH 26.08.2008, 5 Ob 130/08s.

Da in dieser Arbeit die Liegenschaftsverwaltung untersucht wird, muss zwischen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung differenziert werden. Die rechtliche Grundlage für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bildet § 28 WEG, wonach zum einen laufende Geschäfte und zum anderen Arbeiten zur Erhaltung umfasst sind. Eine demonstrative Aufzählung hierzu ist in § 28 Abs 1 WEG vorzufinden.[543] Auch der Hinweis auf die Minderheitsrechte der Wohnungseigentümer nach § 30 Abs 1 WEG und somit der Möglichkeit einer Maßnahmendurchsetzung auf außerstreitigem Wege, sind in diesem Kontext zu erwähnen. In Bezug auf die ordnungsgemäße Erhaltung iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG ist darauf aufmerksam zu machen, dass aufgrund des Verweises zu § 3 MRG, diese Begrifflichkeit des Mietrechtsgesetzes ebenso für das Wohnungseigentumsgesetz von wesentlicher Bedeutung ist. Grund dafür sind Arbeiten, die erforderlich sind, um den Bestand allgemeiner Teile zu wahren, ernste Schäden zu beheben oder gemeinschaftliche Anlagen zu erhalten. Aber nicht nur Arbeiten zur Erhaltung fallen unter die ordentliche Verwaltung, sondern auch Angelegenheiten wie *„die Rücklagenbildung, die Darlehensaufnahme, die Liegenschaftsversicherung, die Verwalterbestellung und Verwaltungsvertragsauflösung, die Bestellung und Abberufung der Eigentümervertreter, die Erlassung und Änderung der Hausordnung, die Vermietung verfügbarer allgemeiner Teile an eine Dritte Person, die Aufkündigung von nach § 28 Abs 1 Z 8 WEG geschlossenen Mietverträge sowie die Erstellung und Vorrätig-Haltung eines Energieausweises“* fallen als Maßnahme darunter.[544] Auch *„Mietverträge über Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 28 Abs 2 MRG“* werden der ordentlichen Verwaltung zugeschrieben, wonach die Eigentümergemeinschaft das Recht hat, einen Mietvertrag über einen Kfz-Abstellplatz zu kündigen. Wichtig dabei ist aber, dass sich dieser nicht im Wohnungseigentum befindet, somit ein Mietvertrag mit einer dritten Person vorliegt und eine dreimonatige Frist für die Kündigung eingehalten wird. Nach *Löcker, Kothbauer und Hinteregger* können ebenso z.B.: *„Maßnahmen im Zusammenhang mit den Verpflichtungen und Aufgaben eines Verwalters[545], die Beauftragung eines Hausbetreuers oder sonstiger Dienstleistungsfirmen[546] als auch die Geltendmachung von Ansprüchen hinsichtlich Gewährleistung und Schadenersatz“[547]* als ordentliche Verwaltungsangelegenheiten

[543] *Bundesministerium für Justiz,* Verwaltung der Liegenschaft (Stand: 20. April 2020).
[544] Vgl Kapitel zur ordentlichen Verwaltung
§ 28 Abs 1 Z 2-9 WEG.
Hinteregger, Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 141.
[545] *H. Löcker* in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017) § 28 WEG Rz 107.
[546] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 57.
[547] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 100f.
OGH 11.05.1999, 5 Ob 219/98m MietSlg 51.547.

angesehen werden. Diesbezüglich ist noch anzumerken, dass in diesem Verwaltungsbereich sich primär ein Verwalter um die Durchführung erforderlicher Maßnahmen kümmert und folglich die oben genannten Angelegenheiten iSd § 28 WEG in seinen *„autonomen Wirkungsbereich"* fallen.[548] Angelegenheiten, die hingegen nicht in der Aufzählung des § 28 WEG enthalten sind und darüber hinausgehen, werden iSd § 29 WEG als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme angenommen. Es handelt sich im Vergleich zu § 28 WEG vielmehr um notwendige Veränderungen bzw. Verbesserungen an den allgemeinen Teilen einer Liegenschaft gemäß § 29 Abs 1 WEG. Laut *Kothbauer* werden Verwaltungsmaßnahmen, die nicht als eine Veränderung iSd § 29 Abs 1 WEG zu qualifizieren sind, als *„sonstige außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen"* dargestellt, wofür das ABGB zur Anwendung kommt.[549] Denn vor allem im Bereich der außerordentlichen Verwaltung ist schon deshalb auf § 834 ABGB hinzuweisen, da diese Bestimmung bereits im Gesetz verankert ist, wonach *„für Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung die §§ 834 und 835 ABGB gelten"*.[550] Während es sich iSd § 834 ABGB um *„besonders wichtige Veränderungen"* handelt, wird bei § 29 WEG von *„baulichen Veränderungen oder nützlichen Verbesserungen"* gesprochen. Wonach festgehalten werden kann, dass nicht jede Maßnahme iSd § 834 ABGB auch als eine Maßnahme iSd § 29 WEG angesehen werden kann, umgekehrt jedoch schon. Denn eine „*Veränderung iSd § 29 WEG kann ebenso als eine wichtige Veränderung iSd § 834 ABGB dargestellt"* werden. Folglich wird für Maßnahmen, die nicht nach § 29 WEG zu qualifizieren sind, das ABGB herangezogen.[551] Ein wesentlicher Unterschied, der in diesem Zusammenhang erwähnt werden sollte, ist im Rahmen der Beschlussfassung zu erkennen. Denn für Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung wird grundsätzlich durch die Mehrheit ein Beschluss getroffen, wo hingegen für Maßnahmen iSd § 834 ABGB eine Einstimmigkeit erzielt werden muss. Da im Zuge des WEG in beiden Bereichen die Entscheidungsgewalt der Mehrheit zukommt, ist eine Differenzierung der beiden Verwaltungsarten in dieser Hinsicht nicht notwendig. Eine Beschlussfassung ist aber ganz allgemein im Wege der Eigentümerversammlung oder auf schriftlichem Weg möglich. Die rechtlichen Grundlagen hierfür bilden die §§ 24 und 25 WEG.

---

[548] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 143.
[549] *Kothbauer,* Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014) Rz 75.
[550] § 29 Abs 5 WEG.
[551] *Hinteregger,* Verwaltung von Wohnungseigentum (2014) 142.
Tanczos/Eliskases in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 ABGB (Stand 1.8.2015, rdb.at) Rz 1.

Demgegenüber ist jedoch sehr wohl eine Differenzierung im Rahmen der Beschlussanfechtung ratsam. Beschlüsse im Bereich der ordentlichen Verwaltung können wegen […] *„formellen Mangels, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit"* […] iSd § 24 Abs 6 WEG innerhalb eines Monats angefochten werden. Zusätzlich zu dieser Bestimmung kommt im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung noch die Möglichkeit einer Anfechtung gemäß § 29 WEG hinzu, wonach eine Bekämpfung auch innerhalb von drei Monaten aus inhaltlichen Gründen möglich ist. Derartige Anfechtungsgründe ergeben sich bereits aus der Bestimmung des § 29 Abs 2 WEG wie *„eine übermäßige Beeinträchtigung oder eine in der Rücklage mangelnde Kostendeckung."* Sollte gemäß § 29 Abs 1 WEG *„ein Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand nicht verständigt werden",* erhöht sich die Frist zur Anfechtung auf sechs Monate. Wird aufgrund einer wichtigen Verbesserung ein Vorteil für die Wohnungseigentümer erzielt oder können die fehlenden Kosten, welche durch die Rücklage nicht getragen werden können, durch die *„beschließende Mehrheit"* nach § 29 Abs 3 WEG gedeckt werden, so wird eine Mehrheitsbeschlussaufhebung ausgeschlossen.[552] Dem ist hinzuzufügen, dass grundsätzlich auch nach § 29 Abs 4 WEG eine Veränderung durch Stattgeben des Gerichts durchgeführt werden kann, sofern eine angemessene Entschädigung als Ausgleich für eine mögliche Beeinträchtigung erbracht wird. Daraus folgt, dass die Entscheidung zur Beschlussaufhebung schlussendlich im Ermessen des Gerichts liegt.

Zusammenfassend kommt der Autor zur Erkenntnis, dass der Verwaltung eine wichtige Rolle im Wohnungseigentumsgesetz zukommt, ein bestellter Verwalter durchaus hilfreich sein kann, eine Abgrenzung der Verwaltung iSd WEG zu Maßnahmen der Verfügung oft vom jeweiligen Sachverhalt abhängt und die Frage darüber, ob ein Gemeinschaftsinteresse vorliegt oder nicht, eine wesentliche Rolle bei geplanten Vorhaben spielt. Unterschiede zwischen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung sind vor allem im Rahmen der Beschlussanfechtung zu sehen und der Erhaltungsbegriff im Zusammenhang mit notwendigen baulichen Veränderungen kann als wesentlicher Maßstab für die Differenzierung der beiden Verwaltungsarten herangezogen werden.

[552] *Feil/Friedl/Bayer,* WEG Wohnungsgesetze[1] (2014) § 29 WEG Rz 18.
Tschütscher, Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018) 120.

H. Appendix

I. Abstract

Die vorliegende Arbeit untersucht die Verwaltung des Wohnungseigentums. Dafür werden wichtige Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetz näher beleuchtet, mögliche Abgrenzungen zu anderen Maßnahmenbereichen vorgenommen und wesentliche Unterschiede zwischen einer ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung aufgezeigt. Mittels Durchführung einer ausführlichen Literaturrecherche und auf Grundlage bestehender Gesetze, Lehrmeinungen und Entscheidungen werden die zu untersuchenden Forschungsfragen herausgearbeitet. Ob bei einem Sachverhalt ein Gemeinschaftsinteresse oder ein eigennütziges Interesse vorliegt, eine Mehrheitsentscheidung oder eine Zustimmung sämtlicher Teilhaber notwendig ist, ist bei der Verwaltung und der Abgrenzung zu Verfügungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung. Während beispielsweise Handlungen im Rahmen der Verwaltung auf die *„gemeinschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümer“*[553] abzielen, geht es bei Änderungen um *„die schutzwürdigen Interessen der anderen“.*[554] Eine Abgrenzung der Verwaltung kann oftmals schwerfallen und ergibt sich aufgrund von Kleinigkeiten. Selbiges gilt für die Zuordnung einer Maßnahme zu den Bereichen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung. Denn ob es sich bei einer Maßnahme um eine gewöhnliche Verwaltungshandlung iSd § 28 WEG oder doch um eine der Erhaltung hinausgehende Veränderung iSd § 29 WEG handelt, hängt meist vom vorliegenden Sachverhalt ab.

[553] § 20 Abs 1 WEG.
[554] § 16 Abs 2 Z 1 WEG.

Literaturverzeichnis

Breitsameter/Grolik, Die Verwaltung von Wohnungseigentum. Das Praxisbuch für Verwalter, Beiräte und Wohnungseigentümer (2018).
Doralt, Wohnungsgesetze[18] (2018/2019).
Feil/Friedl/Bayer, WEG Wohnungsgesetze[1] (2014).
Hinteregger, Verwaltung von Wohnungseigentum. Die Abgrenzung der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung und ihre Folgen (2014).
Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht WEG[4] (2017).
Hörschläger, Das wichtige Interesse iSd § 16 Abs 2 WEG, Johannes-Kepler-Universität Linz (Diplomarbeit 2019).
Kothbauer, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum (2014).
Richter, Beschlussfassung im Wohnungseigentum in Zeiten von COVID-19 (2020) CuRe 2020/52.
Tschütscher, Wohnungseigentumsrecht. Handbuch für die Praxis[3] (2018).

Kommentare

Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht.Taschenkommentar[3] § 28 WEG (2018) (LexisNexis).
Egglmeier_Schmolke, ABGB[4] § 828. (LexisNexis).
Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch,* Österreichisches Wohnrecht MRG[3] § 3 MRG (2013) (LexisNexis).
Prader, WEG[5.08] § 2 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at).
Prader, WEG[5.08] § 19 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at).
Prader, WEG[5.08] § 20 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at).
Prader, WEG[5.08] § 24 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at).
Prader, WEG[5.08] § 28 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at).
Prader, WEG[5.08] § 29 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at).
Prader, WEG[5.08] § 31 (Stand 1.10.2020, Manz Wohnrecht in rdb.at).
Tanczos/Eliskases in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 834 (Stand 1.8.2015, rdb.at).
Tanczos/Eliskases in *Rummel/Lukas,* ABGB[4] § 835 (Stand 1.8.2015, rdb.at).
Würth in *Rummel,* ABGB[3] § 2 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at).
Würth in *Rummel,* ABGB[3] § 16 WEG (Stand 1.1.2003, rdb.at).

Würth in *Rummel,* ABGB[3] § 20 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at).
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 24 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at).
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 25 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at).
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 29 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at).
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 30 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at).
Würth in *Rummel* ABGB[3] § 3 MRG (Stand 1.1.2003, rdb.at).

Entscheidungen

OGH 28.05.2019, 4 Ob 42/19h.
OGH 18.01.2018, 5 Ob 160/17s.
OGH 22.11.2016, 5 Ob 128/16h.
OGH 25.09.2015, 5 Ob 157/15x.
OGH 20.05.2014, 5 Ob 148/13w.
OGH 24.04.2012, 5 Ob 19/12y.
OGH 26.05.2011, 5 Ob 83/11h.
OGH 27.04.2011, 5 Ob 197/10x.
OGH 25.03.2010, 5 Ob 228/09d.
OGH 21.10.2010, 5 Ob 150/10k.
OGH 12.05.2009, 5 Ob 76/09a.
OGH 24.11.2009, 5 Ob 63/09i.
OGH 26.08.2008, 5 Ob 130/08s.
OGH 08.07.2008, 4 Ob 86/08p.
OGH 11.12.2007, 5 Ob 264/07w.
OGH 08.05.2007, 5 Ob 88/07p.
OGH 04.06.2007, 5 Ob 96/07i.
OGH 07.03.2006, 1 Ob 250/05d.
OGH 25.01.2005, 5 Ob 213/04s.
OGH 18.03.2004, 1 Ob 47/04z.
OGH 13.02.2004, 7 Ob 5/04t.
OGH 23.02.1999, 1 Ob 242/98i.
OGH 11.05.1999, 5 Ob 219/98m.
OGH 30.09.1997, 5 Ob 369/97v.
OGH 11.11.1997, 5 Ob 159/97m.

OGH 12.06.1996, 5 Ob 2151/96a.
OGH 17.12.1996, 5 Ob 81/94.
OGH 24.10.1995, 5 Ob 133/95.
OGH 21.12.1993, 5 Ob 95/93.
OGH 30.05.1989, 5 Ob 39/89.
OGH 15.03.1983, 5 Ob 6/83.
OGH 31.05.1983, 5 Ob 26/83.
OGH 05.07.1979, 7 Ob 659/79.
OGH 12.01.1978, 7 Ob 729/77.
OGH 22.02.1977, 5 Ob 27/76.
OGH 22.11.1977, 5 Ob 674/77.
OGH 19.04.1967, 7 Ob 62/67.
VwGH 04.12.1967, 1631/67.
LGZ Wien 06.06.2000, 40 R 143/00a.
LGZ Wien 14.12.1994, 48 R 980/94.
LGZ Wien 22.05.1987, 48 R 13/87.
LGZ Wien 29.07.1986, 41 R 239/86.
LGZ Wien 30.09.1986, 45 R 368/86.
LGZ Wien 23.05.1985, 45 R 323/85.
LGZ Wien 27.09.1984, 41 R 710/84.
LGZ Wien 10.03.1983, 41 R 75/83.

Zusätzliche Judikatur

Rechtsinformationssystem (RIS)
Wohnrechtliche Blätter (wobl)
Mietrechtliche Entscheidungen (MietSlg)

Ministerialentwurf - WEG-Novelle 2022

ErläutME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP.
TextvglME WEG 2022, 134/ME XXVII. GP.

Sonstiges

Arbeiterkammer Wien, Mietrecht für Mieter (2019), <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_2019.pdf> (Stand: August 2019/Abgerufen am 15.08.2021).

Arbeiterkammer Wien, Wohnrecht für Wohnungseigentümer, <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Wohnrecht_Wohnungseigentuemer_2017.pdf> (Stand: Februar 2017/Abgerufen am 15.09.2020).

Bundesministerium für Justiz, Verwaltung der Liegenschaft, <https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/1/Seite.210134.html> (Stand: 20. April 2020/Abgerufen am 21.10.2020).

Mieterschutzverband Österreich, Außerordentliche Verwaltung, <https://www.mieterschutzverband.at/wohnungseigentuemer-wohnungseigentum-wohnung-mieterschutz/ausserordentliche-verwaltung-weg/> (Stand: 2019/Abgerufen am 21.10.2020).

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Eigentümergemeinschaft und Verwaltung, <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/eigentuemergemeinschaft> (Stand: 2020/Abgerufen am 17.12.2020).

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Verwaltung der Liegenschaft, <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/verwaltung-der-liegenschaft> (Stand: 2020/Abgerufen am 21.10.2020).

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum, <https://www.ovi.at/recht/wohnungseigentum/begruendung-und-erwerb-von-wohnungseigentum> (Stand: 2020/Abgerufen am 17.01.2021).

Weka, Wohnrecht online, <https://www.weka.at/wohnrecht/News/Befugnisse-und-Grenzen-der-Hausverwaltung-Aktuelle-OGH-Entscheidung> (Stand: 2016/Abgerufen am 02.12.2020).

Wiesflecker, Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Österreich, <https://www.law-experts.at/rechtswissen-rechtsartikel-rechtsprechung/rechtsartikel/529-wohnungseigentumsgesetz-oesterreich> (Stand: 2020/Abgerufen am 15.09.2020).

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bereichszuordnung der Änderungen allgemeiner Teile
Tabelle 2: Anfechtung eines Beschlusses im Rahmen der ordentlichen und außer-ordentlichen Verwaltung