

1. Einleitung

Die viel propagierte Sicherheit von Investitionen in Immobilien gepaart mit der wirtschaftlichen Situation der letzten Jahre hat dazu geführt, dass ein regelrechter „Run“ auf Anlegerimmobilien eingesetzt hat.

Wie in anderen Rechtsgebieten zeigt sich auch im Immobilienrecht, dass die aktuelle Rechtslage in all ihren Facetten für juristische Laien nicht leicht zu durchblicken, ihre Kenntnis aber Voraussetzung für richtige Entscheidungen vor und nach der Investition ist.

Dieses Buch wird professionelle, juristische Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können, ist jedoch als Leitfaden insbesondere für all jene zu sehen, die Wohnungseigentum ihr Eigen nennen, die Wohnungseigentum verwalten bzw in wohnungseigentumsrechtlichen Fragen beraten. Gerade als Wohnungseigentümer und Verwalter weiß man, welche mannigfaltigen Fragestellungen sich im Bereich der Verwaltung von Wohnungseigentum auftun können.

Insbesondere wenn Sie sich schon mal eine der folgenden Fragen gestellt haben, kann ich Ihnen die Lektüre dieses Buches empfehlen:

„Ich habe meine Fenster auf eigene Kosten getauscht. Bekomme ich diese Kosten aus der Rücklage refundiert?“

„Kann man auf der eigenen Terrasse an der Außenmauer eine Kletterpflanze emporwachsen lassen?“

„Darf bei dieser Wand durchgebrochen und eine Tür eingebaut werden?“

„Wie kann ich mich gegen einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft wehren?“

„Welche Maßnahmen darf der Hausverwalter ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durchführen?“

Diese und viele weitere Fragen sollen hier beantwortet und die Antworten durch Beispiele aus der Rechtsprechung und durch Lehrmeinungen belegt werden.

Jeder Eigentümer eines Hauses bzw einer Liegenschaft weiß, dass immer wieder bauliche Arbeiten – wie etwa Reparaturen oder Erneuerungen – durchzuführen oder rechtliche Angelegenheiten – wie beispielsweise der

Abschluss oder die Kündigung eines Versicherungsvertrages – zu regeln sind.

Steht eine Liegenschaft im **Alleineigentum**, obliegen diesbezügliche Entscheidungen und Handlungen (allein) dem jeweiligen Eigentümer.

Im **Mit- bzw Wohnungseigentum** teilen sich – einfach ausgedrückt – mehrere Teilhaber das Eigentum an einer Liegenschaft. Folglich kommt in vielen Angelegenheiten auch mehreren Miteigentümern bzw Wohnungseigentümern Entscheidungsbefugnis zu. Primär wird im Folgenden auf das Wohnungseigentum abgestellt. Ein Exkurs ins Miteigentum ist jedoch aufgrund von Verweisen des WEG auf das ABGB unumgänglich.

Es gilt zu beachten, dass man im Mit- und Wohnungseigentum **verschiedene Arten von Maßnahmen** unterscheidet. Gesprochen wird am häufigsten von den **Verwaltungshandlungen**, die in solche der ordentlichen Verwaltung (Sanierung von Fenstern, Erlassung einer Hausordnung, Bestellung eines Hausverwalters, etc) und solche der außerordentlichen Verwaltung (Neuerrichtung eines Lifts, etc) einzuteilen sind. Diese Einteilung ist der Schwerpunkt dieser Arbeit.

Daneben gibt es noch andere Maßnahmen, die man streng von den Verwaltungshandlungen abgrenzen muss. Dazu zählen einerseits die **Besitz- oder Gebrauchshandlungen** (Spazieren im gemeinsamen Garten, etc) und andererseits die **Verfügungen** (Einräumung eines Servituts, etc). Auch diese Abgrenzung hat besondere Bedeutung in der Praxis und wird hier entsprechend behandelt.

Im Rahmen dieses Praxisleitfadens werden also zunächst diese Arten von Maßnahmen voneinander abgegrenzt. Dann wird in einem weiteren Schritt dargelegt, welche Konsequenzen – die in der Regel rechtlich gravierend sind – die jeweilige Zuordnung einer Maßnahme hat.

Primär hat die richtige Zuordnung darauf Einfluss, ob eine Maßnahme ohne bzw mit einem (mehrheitlichen) Beschluss der Eigentümergemeinschaft oder überhaupt nur einstimmig durchgeführt werden kann. Auch etwaige Abwehrmöglichkeiten derjenigen Mit- bzw Wohnungseigentümer, die mit der Durchführung nicht einverstanden sind, sowie das Ausmaß der Verwalterbefugnisse richten sich nach der jeweiligen Zuordnung. In Bezug auf Immobilienverwalter hat diese Thematik daher auch haftungsrechtliche Relevanz.