

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verwaltung .....</b>	<b>3</b>
2.1. Definition des Begriffes „Verwaltung“ .....	3
2.2. Verwaltung von Miteigentum – §§ 833 ff ABGB .....	3
2.3. Verwaltung von Wohnungseigentum – §§ 28 und 29 WEG .....	4
2.4. Abgrenzung der Verwaltungsmaßnahmen von den Besitz- oder Gebrauchshandlungen und den Verfügungen .....	6
2.4.1. Besitz- oder Gebrauchshandlungen .....	6
2.4.2. Verfügungen .....	7
2.5. Objekt der Verwaltung .....	9
2.5.1. Definition des wohnungseigentumsrechtlichen Liegenschafts- begriffes (Grundbuchskörper) .....	9
2.5.2. Abgrenzung zwischen der Liegenschaftsverwaltung und der Verwaltung des Wohnungseigentumsobjekts – räumliche und funktionale Abgrenzung .....	11
2.5.2.1. Räumliche Abgrenzung .....	11
2.5.2.2. Funktionale Abgrenzung .....	16
2.5.2.3. Grenzfälle .....	17
<b>3. Verwaltung im Sinne der §§ 28 und 29 WEG .....</b>	<b>23</b>
3.1. Ordentliche Verwaltung im Sinne des § 28 WEG .....	23
3.1.1. Definition .....	23
3.1.1.1. Fiktive Erhaltungsarbeiten .....	23
3.1.1.2. Kostenfaktor .....	24
3.1.2. Der Katalog in § 28 Abs 1 WEG als demonstrative Aufzählung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung .....	25
3.1.2.1. § 28 Abs 1 Z 1 WEG .....	26
3.1.2.2. § 28 Abs 1 Z 2 WEG .....	54

3.1.2.3.	§ 28 Abs 1 Z 3 WEG .....	61
3.1.2.4.	§ 28 Abs 1 Z 4 WEG .....	66
3.1.2.5.	§ 28 Abs 1 Z 5 WEG .....	69
3.1.2.6.	§ 28 Abs 1 Z 6 WEG .....	75
3.1.2.7.	§ 28 Abs 1 Z 7 WEG .....	76
3.1.2.8.	§ 28 Abs 1 Z 8 WEG .....	83
3.1.2.9.	§ 28 Abs 1 Z 9 WEG .....	89
3.1.2.10.	§ 28 Abs 2 WEG .....	93
3.1.2.11.	§ 28 Abs 1 Z 10 WEG .....	96
3.1.2.12.	Sonstige Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung .....	98
3.1.2.13.	Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen .....	99
3.2.	Außerordentliche Verwaltung im Sinne des § 29 WEG .....	103
3.2.1.	Definition – Abgrenzung zu § 834 ABGB .....	104
3.3.	Maßnahmen der „außerordentlichen Verwaltung eigener Kategorie“ ....	108
4.	<b>Exkurs ins ABGB</b> .....	110
4.1.	Ordentliche Verwaltung im Sinne des § 833 ABGB .....	110
4.1.1.	Definition .....	110
4.2.	Außerordentliche Verwaltung im Sinne des § 834 ABGB .....	111
4.2.1.	Definition .....	111
5.	<b>Konsequenzen der Abgrenzung</b> .....	115
5.1.	Beschlussfassung .....	115
5.2.	Anfechtung von Beschlüssen .....	118
5.2.1.	§ 24 Abs 6 WEG .....	118
5.2.2.	§ 29 WEG .....	121
5.2.3.	Details, die für § 24 Abs 6 und § 29 WEG gleichsam gelten .....	129
5.2.3.1.	Anfechtungsfristen .....	129
5.2.3.2.	Passivlegitimation .....	130
5.2.3.3.	Aktivlegitimation .....	130
5.2.3.4.	Entscheidung des Gerichts .....	132
5.2.4.	§§ 834 f ABGB .....	133
5.3.	Auswirkungen auf die Verwaltertätigkeit .....	136
6.	<b>Conclusio</b> .....	140
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	145