

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XVII
I. Einleitung .....	1
II. Grundlagen und Abgrenzungen .....	13
A. Miteigentum .....	13
1. Begriff: Gemeinsames Eigentum mehrerer an einer Sache (Rechtsgemeinschaft) .....	13
2. Abgrenzungsfragen .....	16
a. Real geteiltes Eigentum .....	16
b. Exkurs: Geteiltes Eigentum .....	19
c. Gesamthandeigentum .....	21
d. Quantitätseigentum .....	26
e. Wohnungseigentum .....	29
f. Andere (Rechts)Gemeinschaften .....	29
B. Wohnungseigentum .....	35
1. Begriff: Wohnungseigentum als „doppelt dingliches“ Recht .....	35
2. Abgrenzungsfragen .....	39
a. Miteigentum .....	39
b. Dienstbarkeiten .....	43
c. Real geteiltes Eigentum .....	44
C. Die drei klassischen „Zuständigkeitsbereiche“ hinsichtlich der gemeinsamen Sache: Besitz- und Gebrauchshandlungen – Verwaltung – Verfügung .....	44
1. Die Bedeutung der Abgrenzung .....	46
2. Die drei „Zuständigkeitsbereiche“ im Miteigentum .....	49
a. Besitz- und Gebrauchshandlungen .....	50
b. Verfügung .....	54
c. Verwaltung .....	58
3. Die drei „Zuständigkeitsbereiche“ im Wohnungseigentum .....	60
a. Besitz- und Gebrauchshandlungen .....	60
b. Verfügung .....	62
c. Verwaltung .....	65
III. Entstehen der Rechtsgemeinschaft .....	67
A. Miteigentumsgemeinschaft .....	67
1. Entstehungsgründe .....	68
2. Eigene Ansicht: Zur Bedeutung des Entstehungsgrundes – <i>communio ex         contractu versus communio incidens</i> (iwS) .....	73
B. Wohnungseigentumsgemeinschaft .....	80
1. Entstehungsgründe .....	81
2. Eigene Ansicht: Wohnungseigentum als <i>communio ex contractu</i> .....	82
C. Unterschiede und Gemeinsamkeiten – <i>affectio communitatis</i> .....	87
IV. Die Rechtsgemeinschaft .....	91
A. Miteigentumsgemeinschaft .....	91
1. Rechtsgemeinschaft: Gemeinsames Recht und anteilige Berechtigung .....	91
a. Gemeinsames Recht – gemeinsamer Wille .....	91
b. Die anteilige Berechtigung des Teilhabers .....	94

2. Rechtspersönlichkeit? .....	99
a. Einleitung: Zu den „Tatbestandsmerkmalen“ der juristischen Person ....	101
b. Zuerkennung der Rechtsfähigkeit durch die Rechtsordnung als erstes „Tatbestandsmerkmal“ .....	107
c. Objektiviertes Verbandsinteresse als zweites „Tatbestandsmerkmal“ .....	110
d. Geeignete Organisation als drittes „Tatbestandsmerkmal“ .....	115
e. Rechtsgemeinschaft als weiteres Kriterium? .....	124
f. Begründung durch Rechtsgeschäft als weiteres Kriterium? .....	125
g. Behördliche Mitwirkung am Entstehungsprozess bzw Publizität als weiteres Kriterium? .....	127
h. Faktische Anhaltspunkte für die Rechtspersönlichkeit der Miteigentums- gemeinschaft? .....	131
aa. Die „Gemeinschaft“ in § 848 ABGB .....	133
bb. Der Bestandvertrag mit einem Teilhaber .....	138
cc. Ergebnis .....	142
i. Zusammenfassung und Ausblick .....	143
3. Miteigentumsgemeinschaft und Gesellschaft .....	146
B. Wohnungseigentumsgemeinschaft .....	150
1. Rechtsgemeinschaft: Gemeinsames Recht und anteilige Berechtigung .....	150
a. Gemeinsames Recht .....	150
b. Die (anteilige) Berechtigung des Wohnungseigentümers .....	151
2. Rechtspersönlichkeit? .....	152
a. Historische Entwicklung: Von der Rechtsgemeinschaft der Wohnungs- eigentümer über die Wohnungseigentümergeinschaft zur Eigen- tümmergeinschaft .....	153
b. Zuerkennung der Rechtsfähigkeit durch die Rechtsordnung als erstes „Tatbestandsmerkmal“ .....	158
c. Objektiviertes Verbandsinteresse als zweites „Tatbestandsmerkmal“ .....	165
d. Geeignete Organisation als drittes „Tatbestandsmerkmal“ .....	173
3. Eigentümergeinschaft und Gesellschaft .....	186
V. Die Verwaltung der gemeinsamen Sache als Kern der Gemeinschaft .....	191
A. Die Verwaltung im System des Mit- und Wohnungseigentumsrechts .....	192
1. Miteigentum .....	192
a. Zum Begriff der „Verwaltung“ .....	192
aa. Der Begriff der „Verwaltung“ im ABGB: Der gesetzliche Rahmen ...	192
bb. Der Begriff der „Verwaltung“ in Rechtsprechung und Lehre .....	197
cc. Verwaltungsentscheidungen und Verwaltungsmaßnahmen .....	201
dd. Tatsächliches Verwaltungshandeln und rechtliches Verwaltungs- handeln .....	204
ee. Verwaltung im Innenverhältnis und Verwaltung im Außen- verhältnis .....	206
ff. Die Sachbezogenheit der Verwaltung .....	209
gg. Das Gemeinschaftsinteresse an der Verwaltung .....	214
hh. Zwischenergebnis .....	221
b. Die Verwaltung im System des Miteigentumsrechts .....	223
aa. Von der <i>mater rixarum</i> zur Rechtsgemeinschaft der §§ 825 ff ABGB: Die Evolution des Majoritätsprinzips .....	223
bb. Das System des Miteigentumsrechts .....	228
cc. Die Stellung der Verwaltung im System des Miteigentumsrechts ....	238
dd. Die Definition der Verwaltung im System des Miteigentums- rechts .....	241
ee. Der Spannungsbogen des Interessenschutzes im System des Miteigentumsrechts .....	241

c.	Abgrenzungsfragen .....	243
aa.	Ein neues System der „Zuständigkeitsbereiche“: Die drei Willensbereiche im Miteigentum .....	243
bb.	Zuständigkeit des einzelnen Teilhabers versus Mehrheitswille (Anteilsverfügung und Individualrechte versus Verwaltung) .....	245
cc.	Mehrheitswille versus Zuständigkeit aller Teilhaber (Verwaltung versus Sachverfügung) .....	267
2.	Wohnungseigentum .....	279
a.	Zum Begriff der „Verwaltung“ .....	279
aa.	Der Begriff der „Verwaltung“ im WEG 2002: Der gesetzliche Rahmen (1). Vorbemerkung: Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht und Verwaltung im Miteigentumsrecht .....	279
(2).	„Verwaltung“ (der Liegenschaft) im WEG 2002 .....	285
bb.	Der Begriff der „Verwaltung“ (der Liegenschaft) in Rechtsprechung und Lehre .....	287
cc.	Verwaltungsentscheidungen und Verwaltungsmaßnahmen .....	289
dd.	Tatsächliches Verwaltungshandeln und rechtliches Verwaltungs- handeln .....	290
ee.	Verwaltung im Innenverhältnis und Verwaltung im Außen- verhältnis .....	290
ff.	Die Sachbezogenheit der Verwaltung .....	292
gg.	Das Gemeinschaftsinteresse an der Verwaltung .....	293
hh.	Zwischenergebnis .....	294
b.	Die Verwaltung (der Liegenschaft) im System des Wohnungseigen- tumsrechts .....	295
aa.	Von der Rechtsgemeinschaft der §§ 825 ff ABGB zum Wohnungs- eigentum: Kontinuität oder Systemwandel? .....	295
bb.	Das System des Wohnungseigentumsrechts .....	302
cc.	Die Stellung der Verwaltung im System des Wohnungseigen- tumsrechts .....	307
dd.	Die Definition der Verwaltung im System des Wohnungseigen- tumsrechts .....	310
ee.	Der Spannungsbogen des Interessenschutzes im System des Wohnungseigentumsrechts .....	311
c.	Abgrenzungsfragen .....	312
aa.	Die drei Willensbereiche im Wohnungseigentum .....	312
bb.	Zuständigkeit des einzelnen Teilhabers versus Mehrheitswille (Anteilsverfügung und Individualrechte versus Verwaltung) .....	312
cc.	Mehrheitswille versus Zuständigkeit aller Teilhaber (Verwaltung versus Sachverfügung) .....	322
B.	Grundfragen der Verwaltung im System des Mit- und Wohnungseigen- tumsrechts .....	333
1.	Die Bereiche der Verwaltung: ordentliche und außerordentliche Verwaltung .....	333
a.	Miteigentum .....	333
aa.	Bedeutung der Differenzierung .....	334
bb.	Kriterien der Differenzierung .....	336
cc.	Typische Fälle der ordentlichen Verwaltung .....	341
dd.	Typische Fälle wichtiger Veränderungen (außerordentliche Verwaltung) .....	348
ee.	Ausgewählte Einzelfragen der Verwaltung .....	351
(1).	Bestandverträge .....	351
(2).	Benützungsregelung .....	364
(3).	Verwalterbestellung .....	378

## Inhaltsverzeichnis

b. Wohnungseigentum .....	386
aa. Bedeutung der Differenzierung .....	387
bb. Kriterien der Differenzierung .....	390
cc. Die Trias der Verwaltungsagenden im WEG 2002 – Vom Interessenschutz in der Verwaltung .....	396
dd. Typische Fälle der ordentlichen Verwaltung .....	400
ee. Typische Fälle der außerordentlichen Verwaltung (nach § 29 WEG 2002) .....	409
ff. Typische Fälle wichtiger Veränderungen (außerordentliche Verwaltung nach §§ 834, 835 ABGB) .....	411
gg. Ausgewählte Einzelfragen der Verwaltung .....	412
(1). Bestandverträge .....	412
(2). Benützungsregelung .....	414
(3). Verwalterbestellung .....	417
2. Die Verwaltung im Innen- und im Außenverhältnis .....	418
a. Willensbildung im Miteigentum (Verwaltung im Innenverhältnis) .....	418
aa. Allgemeines .....	418
bb. Willensbildung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung .....	425
(1). Beschlusserfordernisse .....	425
(2). Minderheitsschutz und Beschlussbekämpfung .....	437
(3). Beschlusswirkung .....	439
(4). Minderheitsrechte? .....	440
cc. Willensbildung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung .....	443
(1). Beschlusserfordernisse .....	443
(2). Minderheitsschutz und Beschlussbekämpfung .....	446
(3). Beschlusswirkung .....	453
(4). Minderheitsrechte? .....	455
b. Vertretung im Miteigentum (Verwaltung im Außenverhältnis) .....	456
aa. Allgemeines .....	456
bb. Selbstverwaltung .....	457
cc. Fremdverwaltung .....	465
c. Willensbildung im Wohnungseigentum (Verwaltung im Innenverhältnis) ..	471
aa. Allgemeines .....	471
bb. Willensbildung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung .....	476
(1). Beschlusserfordernisse .....	476
(2). Minderheitsschutz und Beschlussbekämpfung .....	487
(3). Beschlusswirkung .....	495
(4). Minderheitsrechte? .....	496
cc. Willensbildung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs 1 WEG 2002) .....	503
(1). Beschlusserfordernisse .....	503
(2). Minderheitsschutz und Beschlussbekämpfung .....	504
(3). Beschlusswirkung .....	509
(4). Minderheitsrechte? .....	510
dd. Willensbildung mit qualifizierter Mehrheit .....	511
ee. Willensbildung hinsichtlich wichtiger Veränderungen (§ 29 Abs 5 WEG 2002 iVm §§ 834, 835 ABGB) .....	511
d. Vertretung im Wohnungseigentum (Verwaltung im Außenverhältnis) ..	514
aa. Allgemeines .....	514
bb. Fremdverwaltung .....	516
cc. Selbstverwaltung .....	520
VI. Thesen .....	525
Stichwortverzeichnis .....	537