

§ 28 WEG 2002 Ordentliche Verwaltung

WEG 2002 - Wohnungseigentumsgesetz 2002

⌚ Berücksichtiger Stand der Gesetzgebung: 20.07.2024

1. (1)In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4). Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:
 1. 1.die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des§ 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt,
 2. 2.die Bildung einer angemessenen Rücklage (§ 31),
 3. 3.die Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung,
 4. 4.die angemessene Versicherung der Liegenschaft,
 5. 5.die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags,
 6. 6.die Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters,
 7. 7.die Erlassung und Änderung der Hausordnung,
 8. 8.die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist,
 9. 9.die Aufkündigung der nach Z 8 geschlossenen Mietverträge und
 10. 10.die Erstellung und Vorräthaltung eines Energieausweises nach§ 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude.
2. (2)Die Eigentümergemeinschaft kann ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald bei einer Person, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt, ein Bedarf nach einem Abstellplatz entsteht. Bei einem Mietvertrag mit einem Wohnungseigentümer gilt dies nur dann, soweit dieser mehr als einen Abstellplatz gemietet hat und der Bedarf des anderen Wohnungseigentümers bei Abwägung der beiderseitigen Interessen schwerer wiegt.

In Kraft seit 01.07.2022 bis 31.12.9999