

## Kurztitel

Wohnungseigentumsgesetz 2002

## Kundmachungsorgan

BGBI. I Nr. 70/2002 zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 124/2006

## §/Artikel/Anlage

§ 18

## Inkrafttretensdatum

01.10.2006

## Text

### 6. Abschnitt

#### **Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft**

**§ 18.** (1) Die Eigentümergeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,
  - a) durch den Verwalter,
  - b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
  - c) bei Bestellung eines Eigentümerversetzers nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversetzer;
2. wenn kein Verwalter bestellt ist,
  - a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
  - b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.

(4) Ein gegen die Eigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.