

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0083121

**Entscheidungsdatum**

15.12.1992

**Geschäftszahl**

5Ob1102/92; 5Ob57/94; 5Ob210/01w; 5Ob275/01d; 5Ob157/02b; 5Ob159/02x; 5Ob289/03s;  
5Ob196/04s; 5Ob26/07w; 5Ob203/07z; 5Ob271/08a; 5Ob63/09i; 5Ob190/09s; 5Ob199/10s; 5Ob136/13f;  
5Ob212/13g; 5Ob82/17w; 5Ob195/17p; 5Ob61/19k

**Norm**

WEG 1975 §14 Abs1 Z1; WEG 1975 §15 Abs1 Z1; WEG 2002 §28 Abs1 Z1; WEG 2002 §29 Abs1

**Rechtssatz**

Dem Umfang von Sanierungsarbeiten sind auch im Bereich des WEG Grenzen durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit gezogen; ein echter Verbesserungsaufwand gemäß § 14 Abs 1 Z 1, § 15 Abs 1 Z 1 WEG kann nicht der Miteigentümergeinschaft aufgebürdet werden. Wegen der Maßgeblichkeit des ortsüblichen Standards gehören jedoch auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung des Hauses, selbst wenn damit erstmals der im Erwerbsvertrag vorausgesetzte mängelfreie Zustand des Wohnungseigentumsobjektes hergestellt wird.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1992-12-15 5 Ob 1102/92

Veröff: WoBl 1993,107 (Call)

TE OGH 1994-06-28 5 Ob 57/94

Vgl auch; Beisatz: Der Abgrenzung zwischen ordentlicher Verwaltung und wichtiger Veränderung muss ein wirtschaftlicher Gesichtspunkt zugrunde gelegt werden. Demnach gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zu Erhaltungsmaßnahmen. (hier: die Ersetzung einer nicht mehr den Sicherheitserfordernissen entsprechenden Schaukelanlage aus Metall auf einem Spielplatz in einer Wohnhausanlage durch eine bloß etwas größere aus Holz, die noch zusätzlich mit einer Plastikrutsche und Leitern zum Besteigen ausgestattet ist, stellt eine Maßnahme ordentlicher Verwaltung dar. (T1)

TE OGH 2001-12-11 5 Ob 210/01w

Auch; nur: Wegen der Maßgeblichkeit des ortsüblichen Standards gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung des Hauses, selbst wenn damit erstmals der im Erwerbsvertrag vorausgesetzte mängelfreie Zustand des Wohnungseigentumsobjektes hergestellt wird. (T2)

Veröff: SZ 74/194

TE OGH 2001-12-11 5 Ob 275/01d

Vgl auch; nur T2; Beisatz: Die Behebung von schweren Baumängeln - sei es auch in Form der erstmaligen Herstellung eines mängelfreien Zustandes der Wohnungseigentumsanlage - fällt als Angelegenheit der Verwaltung in den Aufgabenbereich der Wohnungseigentümergeinschaft. (T3)

Veröff: SZ 74/195

TE OGH 2002-08-27 5 Ob 157/02b

Auch; nur T2

TE OGH 2002-11-20 5 Ob 159/02x

Auch; nur T2; Beisatz: Selbst die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands kann die ordnungsgemäße Erhaltung sprengen, wenn über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfasst sind und den Miteigentümern zusätzliche Kosten entstehen können. (T4)

TE OGH 2004-03-29 5 Ob 289/03s

Auch; nur T2

TE OGH 2004-09-14 5 Ob 196/04s

Auch; Beis wie T1 nur: Der Abgrenzung zwischen ordentlicher Verwaltung und wichtiger Veränderung muss ein wirtschaftlicher Gesichtspunkt zugrunde gelegt werden. Demnach gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zu Erhaltungsmaßnahmen. (T5)

Beisatz: Hier: Anbringen eines Vollwärmeschutzes im Zuge einer wegen massiven Schäden notwendiger Erneuerung der Fassade. (T6)

TE OGH 2007-03-20 5 Ob 26/07w

Vgl aber; Beis wie T3; Beisatz: Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen, sind als privilegierte Arbeiten grundsätzlich auch im Anwendungsbereich des § 28 Abs 1 Z 1 WEG unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten durchzuführen. (T7)

Beisatz: Das gilt dann nicht, wenn die Kosten des Aufwandes im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich unverträglich sind. (T8)

Veröff: SZ 2007/41

TE OGH 2007-10-02 5 Ob 203/07z

Vgl auch; nur T2; Beis wie T5; Beisatz: Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Erhaltungsarbeit der Mehrheit über Antrag eines Wohnungseigentümers iSd § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 aufzutragen ist, ist dem Gericht ein gewisser Beurteilungsspielraum eingeräumt. (T9)

Beisatz: Hier: Kein Fenstertausch, wenn sich die Fenster nach einer Reparatur des Küchenfensters und der Durchführung der Wartungsarbeiten in einem technisch funktionstüchtigen Zustand befinden, der dem Stand der Technik im Einbaupunkt entspricht. Die Anpassung an den heutigen technischen Standard erfordert die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten. (T10)

TE OGH 2009-04-28 5 Ob 271/08a

Vgl; Beis wie T9; Beisatz: Dazu wurde aber auch ausgesprochen, dass als Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit, auch im Rahmen dynamischer Erhaltung, ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigntheit feststehen muss. (T11)

Beisatz: Will man überschießende Konsequenzen des dynamischen Erhaltungsbegriffs beim Individualrecht des einzelnen Wohnungseigentümers und der ihm sonst eingeräumten Möglichkeit, den

anderen Wohnungseigentümern eine „permanente Modernisierung“ der Liegenschaft aufzuzwingen, vermeiden, ist dem Erhaltungsbegriff im Kontext des § 3 Abs 1 MRG und des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 ein restriktives Verständnis zu unterlegen. (T12)

TE OGH 2009-11-24 5 Ob 63/09i

Auch; Beis wie T11

TE OGH 2009-12-15 5 Ob 190/09s

Vgl auch; Beis ähnlich wie T9

TE OGH 2010-12-02 5 Ob 199/10s

Vgl auch; Beis wie T9

TE OGH 2013-11-27 5 Ob 136/13f

Vgl auch; Beisatz: „Fertigstellung“ kann nicht als „Erhaltung“ im § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 qualifiziert werden. (T13)

Beis wie T11

TE OGH 2014-05-20 5 Ob 212/13g

Auch; Beisatz: Sind die gesetzlichen Erfolgsvoraussetzungen für einen Antrag nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 (iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002) erfüllt, ist diesem Antrag auch dann stattzugeben, wenn die Wohnungseigentümer allenfalls eine vom Gesetz abweichende vertragliche Vereinbarung über die Erhaltungspflicht geschlossen haben. Eine solche Vereinbarung steht gegebenenfalls der Durchsetzung des Minderheitsrecht nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 nicht entgegen, hat dieses doch auch den der Gemeinschaft dienenden Zweck, die rasche Durchführung dringender Erhaltungsmaßnahmen betreffend allgemeine Teile und zur Vermeidung ernster Schäden des Hauses sicherzustellen. Soweit aus der Entscheidung 5 Ob 19/12y Gegenteiliges folgt, wird diese nicht aufrecht erhalten. (T14); Veröff: SZ 2014/53

TE OGH 2017-06-27 5 Ob 82/17w

nur: Dem Umfang von Sanierungsarbeiten sind auch im Bereich des WEG Grenzen durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit gezogen; ein echter Verbesserungsaufwand gemäß § 28 Abs 1 Z 1, § 29 Abs 1 WEG kann nicht der Miteigentümergeinschaft aufgebürdet werden. (T15)

TE OGH 2018-03-13 5 Ob 195/17p

Vgl auch; Beis wie T9

TE OGH 2019-07-31 5 Ob 61/19k

Auch

### European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1992:RS0083121