

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0116139

Entscheidungsdatum

11.12.2001

Geschäftszahl

5Ob210/01w; 5Ob102/02i; 5Ob157/02b; 5Ob289/03s; 5Ob203/07z; 5Ob116/07f; 5Ob92/08b;
5Ob106/08m; 5Ob243/08h; 5Ob238/08y; 5Ob42/09a; 5Ob190/09s; 5Ob123/10i; 5Ob199/10s; 6Ob3/14f;
5Ob23/15s; 5Ob5/17x; 5Ob195/17p; 6Ob101/18y; 5Ob40/18w

Norm

WEG 1975 §13a Abs1 Z1; WEG 1975 §14 Abs1 Z1; WEG 1975 §14 Abs3; WEG 2002 §28 Abs1 Z1;
WEG 2002 §30 Abs1 Z1

Rechtssatz

Durch den weiten ("dynamischen" oder "elastischen") Erhaltungsbegriff ist es zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 3 WEG (Veränderungen/Verbesserungen) gekommen. Da § 13a Abs 1 Z 1 WEG auf § 14 Abs 1 Z 1 WEG verweist, bedeutet dies auch, dass der einzelne Wohnungseigentümer in sehr weitem Umfang die Durchführung von Arbeiten durchsetzen kann. Voraussetzung ist lediglich die Untätigkeit der Mehrheit (oder des Verwalters), worunter nicht nur die Unterlassung einer Beschlussfassung, sondern auch die mehrheitliche Ablehnung einer Erhaltungsarbeit zu verstehen ist. Das Gericht hat dann die Durchführung der Arbeiten in einer angemessenen Frist aufzutragen; die "Angemessenheit" hängt hierbei von der Natur der beabsichtigten Maßnahme, der Dringlichkeit der Erhaltungsarbeit und dem damit zusammenhängenden Kostenaufwand ab. Das Gericht hat bei seiner Entscheidung aber auch ganz allgemein auf die Dringlichkeit und auf wirtschaftliche Aspekte wie die Finanzierbarkeit Bedacht zu nehmen. Fällt die Abwägung des Gerichtes für den Antragsteller negativ aus, so hat es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung von Erhaltungsarbeiten zu bleiben.

Entscheidungstexte

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

Veröff: SZ 74/194

TE OGH 2002-05-14 5 Ob 102/02i

nur: Da § 13a Abs 1 Z 1 WEG auf § 14 Abs 1 Z 1 WEG verweist, bedeutet dies auch, dass der einzelne Wohnungseigentümer in sehr weitem Umfang die Durchführung von Arbeiten durchsetzen kann. Voraussetzung ist lediglich die Untätigkeit der Mehrheit (oder des Verwalters), worunter nicht nur die Unterlassung einer Beschlussfassung, sondern auch die mehrheitliche Ablehnung einer Erhaltungsarbeit zu verstehen ist. (T1)

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

nur: Durch den weiten ("dynamischen" oder "elastischen") Erhaltungsbegriff ist es zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 3 WEG (Veränderungen/Verbesserungen) gekommen. (T2)

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

Auch; nur: Durch den weiten ("dynamischen" oder "elastischen") Erhaltungsbegriff ist es zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 3 WEG (Veränderungen/Verbesserungen) gekommen. Da § 13a Abs 1 Z 1 WEG auf § 14 Abs 1 Z 1 WEG verweist, bedeutet dies auch, dass der einzelne Wohnungseigentümer in sehr weitem Umfang die Durchführung von Arbeiten durchsetzen kann. Voraussetzung ist lediglich die Untätigkeit der Mehrheit (oder des Verwalters), worunter nicht nur die Unterlassung einer Beschlussfassung, sondern auch die mehrheitliche Ablehnung einer Erhaltungsarbeit zu verstehen ist. Das Gericht hat bei seiner Entscheidung ganz allgemein auf die Dringlichkeit und auf wirtschaftliche Aspekte wie die Finanzierbarkeit Bedacht zu nehmen. (T3); Beisatz: Bei Beurteilung der Frage, ob eine Erhaltungsarbeit der Mehrheit über Antrag eines Wohnungseigentümers im Sinne des § 13a WEG in Verbindung mit § 14 WEG aufzutragen ist, ist dem Gericht ein Beurteilungsspielraum eingeräumt. (T4)

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

Auch; Beis wie T4; 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 Einbauzeitpunkt entspricht. Die Anpassung an den heutigen technischen Standard erfordert die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten. (T5)

TE OGH 2008-01-22 5 Ob 116/07f

Beis wie T4; Beisatz: Um die dem einzelnen Wohnungseigentümer sonst eingeräumte Möglichkeit, den anderen Wohnungseigentümern eine „permanente Modernisierung“ der Liegenschaft aufzuzwingen, zu 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. Das in Frage stehende Individualrecht sollte historisch dem Einzelnen lediglich Abhilfe gegen eine ihm geradezu unzumutbare Untätigkeit der Mehrheit im Hinblick auf die Erhaltung des Hauses bieten. (T6); Beisatz: Ein wesentliches Kriterium für die Durchsetzbarkeit der von einem Wohnungseigentümer nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 begehrten Erhaltungsmaßen ist deren Dringlichkeit. (T7)

TE OGH 2008-05-14 5 Ob 92/08b

Vgl auch; Beisatz: Durch diesen weiten Erhaltungsbegriff ist es insgesamt zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung gekommen. (T8)

TE OGH 2008-08-26 5 Ob 106/08m

Vgl; Beisatz: Das bedeutet aber keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung der zu erhaltenden Hausteile und Anlagen, weil die Anpassung an den heutigen technischen Standard immer die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit im Sinn einer Notwendigkeit der Arbeiten voraussetzt. (T9); Beisatz: Neben anderen Kriterien, wie etwa dem der Wirtschaftlichkeit, muss stets eine Reparaturbedürftigkeit oder zumindest Schadensgeneigntheit vorliegen, um überhaupt noch von einer Erhaltungsarbeit sprechen zu können. (T10); Beisatz: Ein solcher Mangel ist aber dann zu verneinen, wenn eine Gemeinschaftsanlage stets nur bestimmte Funktionen erfüllen konnte, die auch nach wie vor erfüllt werden können. Die Ergänzung dieser Funktion durch eine weitere Funktion der Anlage stellt, auch wenn dies bei Neuerrichtung dem ortsüblichen Zustand entsprechen würde, eine echte Verbesserung dar, die nur unter den Voraussetzungen des § 4 MRG durchsetzbar ist. (T11); Beisatz: Hier: Störungsfreie, funktionsfähige, mit baubehördlichen Bestimmungen nicht im Widerspruch stehende Aufzugsanlage, die Personen lediglich hinauf befördert, nicht aber wieder herunter; Begehren auf Neuherstellung einer dem heutigen Stand entsprechenden Aufzugsanlage. (T12)

TE OGH 2008-11-04 5 Ob 243/08h

Vgl; Beis ähnlich wie T6; Beisatz: Ein Individualanspruch eines Minderheitseigentümers nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 besteht auch dann, wenn die Mehrheit die Durchführung der Arbeiten zwar beschlossen, aber unangemessen lange aufgeschoben hat. Daneben ist jedoch erforderlich, dass die vom einzelnen Wohnungseigentümer durchzusetzenden Arbeiten unter dem Aspekt der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit auch tatsächlich geboten sind, ansonsten es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung und Durchführung der Erhaltungsarbeiten zu bleiben hat. (T13)

TE OGH 2008-11-04 5 Ob 238/08y

Auch; Beisatz: Ob die Leistungsfrist für auftragene Arbeiten angemessen ist, richtet sich typischerweise nach den Umständen des Einzelfalls, namentlich nach dem Umfang der durchzuführenden Arbeiten und dem Zeitbedarf für eine gewissenhafte Ausführung. (T14); Bem: Hier: Auftrag gemäß § 6 Abs 1 MRG. (T15)

TE OGH 2009-09-01 5 Ob 42/09a

Vgl; nur T1; Beis ähnlich wie T6; Beis wie T7; Beis wie T13 nur: Ein Individualanspruch eines Minderheitseigentümers nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 besteht auch dann, wenn die Mehrheit die Durchführung der Arbeiten zwar beschlossen, aber unangemessen lange aufgeschoben hat. (T16); Beisatz: Die Existenz eines älteren Mehrheitsbeschlusses über die begehrten Maßnahmen stellt auch dann kein Hindernis für einen Antrag nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG dar, wenn dieser Mehrheitsbeschluss nie formell widerrufen wurde. Erforderlich ist nur, dass die vom einzelnen Wohnungseigentümer durchzusetzenden Arbeiten unter dem Aspekt der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit tatsächlich geboten sind. (T17); Beisatz: Ein im Zuge eines Verfahrens nach § 30 Abs 1 WEG unter Beteiligung sämtlicher Wohnungseigentümer geschlossener Vergleich ist nichts anderes als ein Mehrheitsbeschluss. Ihm kommt weder Vollstreckbarkeit noch ein erhöhter Bestandschutz, weder gegen abweichende neuerliche Beschlussfassung noch gegen hinhaltenden Widerstand oder schlichte Untätigkeit der Mehrheit, zu. (T18)

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

Vgl; Beisatz: Ist die Dringlichkeit einer Erhaltungsarbeit vertretbar verneint worden, ist der Antrag nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 abzuweisen und nicht etwa mit einer langen Leistungsfrist zu bewilligen. (T19)

TE OGH 2010-08-31 5 Ob 123/10i

Vgl; Beisatz: Allein der Umstand, dass die derzeitige Rücklage nicht ausreicht, die beabsichtigte Erhaltungsarbeit zu finanzieren, ist für die Verneinung der Finanzierbarkeit nicht entscheidend, weil Mittel für die erforderlichen Arbeiten auch durch Aufnahme eines Darlehens oder durch Vorschusszahlungen finanziert werden können. (T20)

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

Auch; Beis wie T6; Beis wie T7; Beis ähnlich wie T9

TE OGH 2015-06-29 6 Ob 3/14f

Auch

TE OGH 2015-07-14 5 Ob 23/15s

Auch; Beis wie T4; Beis wie T6

TE OGH 2017-01-23 5 Ob 5/17x

Vgl auch; Beis wie T20

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

Vgl auch; Beis wie T4

TE OGH 2018-06-28 6 Ob 101/18y

Vgl auch; Beis wie T6; Beis wie T7; Beis wie T10

TE OGH 2018-11-06 5 Ob 40/18w

Vgl auch

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:2001:RS0116139