

TE OGH 2025/12/18 5Ob176/25f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden und gefährdeten Partei S*, vertreten durch Dr. Ingrid Stöger, Dr. Roger Reyman, Rechtsanwälte in Salzburg gegen die beklagten Parteien und Gegnerinnen der gefährdeten Partei 1. Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ * KG *, 2. Ö* GmbH, FN *, beide vertreten durch Dr. Johannes Hebenstreit, LL.M., Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Unterlassung, hier: einstweiliger Verfügung, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der gefährdeten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 16. Oktober 2025, GZ 53 R 286/25b-12, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO iVm §§ 78, 402 Abs 4 EO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO (iVm §§ 78, 402 EO) zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird gemäß Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO in Verbindung mit Paragraphen 78, 402, Absatz 4, EO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraphen 78, 402, EO) zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die gefährdete Partei (in der Folge: Antragstellerin) ist Miteigentümerin einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 10. Die Erstantragsgegnerin ist die Eigentümergemeinschaft, die Zweitantragsgegnerin die Hausverwalterin.

[2] Das Erstgericht wies den mit ihrer Unterlassungsklage verbundenen Provisorialantrag der Antragstellerin ab, ihren Gegnern aufzutragen, die Ausführung der beauftragten Gewerke Dachsanierung, Balkonabdichtung, Baumeisterarbeiten und Gerüstarbeiten sowie Schlosser- und Malerarbeiten der Balkone betreffend die Liegenschaft bis zum Vorliegen einer wirksamen Beschlussfassung der Miteigentümer der Liegenschaft über diese Maßnahmen zu unterlassen. Die Sanierung des Balkons und des Daches seien Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 28 Abs 1 WEG. [2] Das Erstgericht wies den mit ihrer Unterlassungsklage verbundenen Provisorialantrag der Antragstellerin ab, ihren Gegnern aufzutragen, die Ausführung der beauftragten Gewerke Dachsanierung, Balkonabdichtung, Baumeisterarbeiten und Gerüstarbeiten sowie Schlosser- und Malerarbeiten der Balkone betreffend die Liegenschaft bis zum Vorliegen einer wirksamen Beschlussfassung der Miteigentümer der Liegenschaft über diese Maßnahmen zu unterlassen. Die Sanierung des Balkons und des Daches seien Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 28, Absatz eins, WEG.

[3] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Der außergerichtliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[5] 1. Die Antragstellerin stützt den ihrem Provisorialantrag zugrunde liegenden Unterlassungsanspruch im Wesentlichen auf die Behauptung, bei der Dach- und Balkonsanierung, die die Zweitantragsgegnerin bereits in Auftrag gegeben habe, handle es sich um außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen, denen kein Beschluss der Eigentümergemeinschaft zugrunde liege. Durch diese Sanierungsarbeiten werde in ihr Miteigentumsrecht eingegriffen.

[6] 2. Ob dem einzelnen Wohnungseigentümer dann, wenn tatsächlich außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen ohne Beschlussfassung durchgeführt werden sollten, ein solcher Unterlassungsanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter zustehen würde, bedarf hier keiner weiteren Erörterung, weil die übereinstimmende Auffassung der Vorinstanzen, bei den geplanten Sanierungsarbeiten handle es sich um solche der ordentlichen Verwaltung, nicht korrekturbedürftig ist.

[7] 3. Nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG gehört im Wohnungseigentum die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, zur ordentlichen Verwaltung. Dabei gilt aber der sogenannte „dynamische“ Erhaltungsbegriff, wonach auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustands handelt, es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und/oder dabei Veränderungen vorgenommen werden, die gegenüber dem vorigen Zustand als „Verbesserung“ anzusehen sind. Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung (5 Ob 244/21z [Rz 45]; 5 Ob 23/15s [Pkt 1]; 5 Ob 5/17x [Pkt 1]; 5 Ob 56/15v [Pkt 5.2]). [7] 3. Nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG gehört im Wohnungseigentum die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, zur ordentlichen Verwaltung. Dabei gilt aber der sogenannte „dynamische“ Erhaltungsbegriff, wonach auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustands handelt, es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und/oder dabei Veränderungen vorgenommen werden, die gegenüber dem vorigen Zustand als „Verbesserung“ anzusehen sind. Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung (5 Ob 244/21z [Rz 45]; 5 Ob 23/15s [Pkt 1]; 5 Ob 5/17x [Pkt 1]; 5 Ob 56/15v [Pkt 5.2]).

[8] 4. 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. Nur dann, wenn die Maßnahme nicht mehr als Erhaltungsmaßnahme qualifiziert werden kann, weil die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich völlig unvertretbar sind, wäre keine Instandhaltungspflicht mehr gegeben (vgl RS0121905). [8] 4. Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen, sind als privilegierte Arbeiten grundsätzlich auch im Anwendungsbereich des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten durchzuführen. Nur dann, wenn die Maßnahme nicht mehr als Erhaltungsmaßnahme qualifiziert werden kann, weil die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich völlig unvertretbar sind, wäre keine Instandhaltungspflicht mehr gegeben vergleiche RS0121905).

[9] 5. Grundsätzlich sind der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen (RS0041383). Die Notwendigkeit, ernste Schäden des Hauses zu beheben, relativiert aber den Kostenfaktor; Reparaturen der Gemeinschaftssubstanz fallen grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Höhe der Kosten unter den wohnungseigentumsrechtlichen Erhaltungsbegriff (5 Ob 26/07w [Wiederherstellung eines einsturzgefährdeten Gebäudeteils – Maßnahme ordentlicher Verwaltung]). Letztlich erfolgt die nach den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien vorzunehmende Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher

Verwaltung immer nach den Umständen des Einzelfalls (RS0041383 [T2]); dem Gericht ist dabei ein Beurteilungsspielraum eingeräumt (5 Ob 23/15s [Pkt 1]). Eine im Einzelfall korrekturbedürftige Fehlbeurteilung der Vorinstanzen zeigt der Revisionsrekurs aber nicht auf.

[10] 6. Die Antragstellerin behauptet, das Rekursgericht sei von der Entscheidung 5 Ob 210/10h abgewichen. Aufgrund der hohen Kosten und der fehlenden Deckung in der Rücklage der geplanten Balkon- und Dachsanierung sei von außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen auszugehen.

[11] 7. Der Fachsenat führte zu 5 Ob 210/10h aus, dass selbst an sich der ordentlichen Verwaltung zuzurechnende Erhaltungsmaßnahmen dann, wenn sie mit außergewöhnlichen Bedingungen oder Maßnahmen verbunden sind, der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen sein könnten (unter Verweis auf 5 Ob 255/03s [Fassadensanierung]; 5 Ob 41/05y [Hauskanal]; 5 Ob 26/07w [Baugebrechen im Hoftrakt]). In diesen – Beschlussanfechtungen betreffenden – Verfahren waren jeweils Aspekte der (Un-)Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahmen oder aber mitbeschlossener sonstiger außergewöhnlicher Bedingungen zu beurteilen. Der dem Verfahren zu 5 Ob 210/10h zugrunde liegende Sachverhalt ist mit dem hier zu beurteilenden aber nicht vergleichbar, sodass die behauptete Abweichung von dieser Entscheidung nicht vorliegt. Dort ging es um die Erneuerung der Balkontür-Fensterkombination samt Raffstore, eine Schaufensterverglasung, die Eingangsportale und Kellereingangstüren, eine thermische Sanierung der Fassade, Ausbessern und Streichen der Fassade, Sanierung des nordseitigen Flachdaches über dem Eingang, Erneuern der Balkongeländer und Überdachung der obersten Balkone, Dämmen der Kellerdecke, Erneuerung der allgemeinen Elektroinstallation mit Zuputz- und Malerarbeiten sowie Erneuerung der Briefkasten- und Schließanlage. Im Gegensatz dazu ergibt sich aus den Feststellungen zum Sanierungsbedarf und Zustand der Baulichkeiten hier sowohl eine Reparaturbedürftigkeit als auch Schadensgeneigtheit des Daches und der Balkone. Bei den Balkonen sind Bauschäden festgestellt, die zwingend eine Behebung zwecks Erhaltung der Standfestigkeit der Balkonkonstruktion verlangen, wobei eine Ausführung binnen Jahresfrist erforderlich ist. Mangels tauglicher Bauwerksisolierung der Balkonflächen ist die zwingend notwendige Stahlbewehrung nicht geschützt, was im Fall der Korrosion bis zum Versagen der Tragfähigkeit der Balkonplatten führen kann. Beim Dach ist die technische Lebensdauer der Dacheindeckung weit überschritten, die aufgetragene Beschichtung teilweise bereits abgelöst, wobei die Haltbarkeit der verzinkten Blecheindeckung nur mehr für fünf bis zehn Jahre gegeben ist und einzelne Durchrostungen bereits früher auftreten könnten.

[12] 8. Wenn die Vorinstanzen auf Basis dieser Feststellungen von der Substanz des Gebäudes gefährdenden Baugebrechen ausgingen, bedarf dies ebenso wenig einer Korrektur im Einzelfall wie die Beurteilung des konkreten Sanierungsaufwands von 530.000 EUR als wirtschaftlich vertretbar bei einer Liegenschaft mit 35 Wohnungseigentumseinheiten. Dass bei der Beurteilung, welcher Kostenaufwand den Rahmen der ordentlichen Verwaltung überschreiten würde, kein besonders strenger Maßstab anzulegen ist, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats (RS0083096 [T2]; 5 Ob 256/07v [Pkt 4]) und hat auch das Rekursgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Dessen Auffassung, die Revisionsrekurswerberin habe den behaupteten Unterlassungsanspruch nicht bescheinigt, zumal für die Beauftragung der von ihr genannten Arbeiten eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht erforderlich gewesen sei, ist daher insgesamt nicht zu beanstanden.

[13] 9. Auf die Frage, ob unter Berücksichtigung der Erwägungen zu 3 Ob 144/08k (Jugendstillift) hier von einer ausreichenden Bescheinigung der Gefährdung im Sinn des § 381 Z 1 EO auszugehen wäre, kommt es damit nicht mehr an. [13] 9. Auf die Frage, ob unter Berücksichtigung der Erwägungen zu 3 Ob 144/08k (Jugendstillift) hier von einer ausreichenden Bescheinigung der Gefährdung im Sinn des Paragraph 381, Ziffer eins, EO auszugehen wäre, kommt es damit nicht mehr an.

[14] 10. Der Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 526 Abs 3 ZPO iVm §§ 78, 402 Abs 1 und 4 EO). [14] 10. Der Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 526, Absatz 3, ZPO in Verbindung mit Paragraphen 78, 402, Absatz eins und 4 EO).

Textnummer

E146532

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00176.25F.1218.000

Im RIS seit

02.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at