

# RS OGH 2001/12/11 5Ob210/01w, 5Ob102/02i, 5Ob157/02b, 5Ob289/03s, 5Ob203/07z, 5Ob116/07f, 5Ob92/08b,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.12.2001

## 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

- 5 Ob 210/01w

Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 210/01w

Veröff: SZ 74/194

- 5 Ob 102/02i

Entscheidungstext OGH 14.05.2002 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)

- 5 Ob 157/02b

Entscheidungstext OGH 27.08.2002 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)

- 5 Ob 289/03s

Entscheidungstext OGH 29.03.2004 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)

- 5 Ob 203/07z

Entscheidungstext OGH 02.10.2007 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 Einbaupunkt entspricht. Die Anpassung an den heutigen technischen Standard erfordert die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten. (T5)

- 5 Ob 116/07f

Entscheidungstext OGH 22.01.2008 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)

- 5 Ob 92/08b

Entscheidungstext OGH 14.05.2008 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)

- 5 Ob 106/08m

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 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 Schadensgeneigtheit 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)

- 5 Ob 243/08h

Entscheidungstext OGH 04.11.2008 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)

- 5 Ob 238/08y

Entscheidungstext OGH 04.11.2008 5 Ob 238/08y

Auch; Beisatz: Ob die Leistungsfrist für aufgetragene 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)

- 5 Ob 42/09a

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 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)

- 5 Ob 190/09s

Entscheidungstext OGH 15.12.2009 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)

- 5 Ob 123/10i

Entscheidungstext OGH 31.08.2010 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)

- 5 Ob 199/10s

Entscheidungstext OGH 02.12.2010 5 Ob 199/10s

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

- 6 Ob 3/14f

Entscheidungstext OGH 29.06.2015 6 Ob 3/14f

Auch

- 5 Ob 23/15s

Entscheidungstext OGH 14.07.2015 5 Ob 23/15s

Auch; Beis wie T4; Beis wie T6

- 5 Ob 5/17x

Entscheidungstext OGH 23.01.2017 5 Ob 5/17x

Vgl auch; Beis wie T20

- 5 Ob 195/17p

Entscheidungstext OGH 13.03.2018 5 Ob 195/17p

Vgl auch; Beis wie T4

- 6 Ob 101/18y  
Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 101/18y  
Vgl auch; Beis wie T6; Beis wie T7; Beis wie T10
- 5 Ob 40/18w  
Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 40/18w  
Vgl auch
- 5 Ob 61/19k  
Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 61/19k  
Auch; nur T3; Beis wie T20
- 5 Ob 169/19t  
Entscheidungstext OGH 27.05.2020 5 Ob 169/19t  
Beis wie T7; Beis wie T9
- 5 Ob 212/20t  
Entscheidungstext OGH 01.03.2021 5 Ob 212/20t  
nur T3; Beis wie T4

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:RS0116139

**Im RIS seit**

10.01.2002

**Zuletzt aktualisiert am**

01.06.2021

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)