

RS OGH 1999/9/28 5Ob249/99z, 5Ob173/01d, 5Ob223/07s, 5Ob154/08w, 5Ob107/09k, 5Ob109/10f, 5Ob170/11b,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.09.1999

Norm

MRG §3

WEG 1975 §13 Abs3

WEG 1975 §14 Abs1 Z1

WEG 2002 §16 Abs2

WEG 2002 §16 Abs3

WEG 2002 §28 Abs1

WEG 2002 §28 Abs1 Z1

WEG 2002 §32 Abs1

Rechtssatz

Eine Erhaltungspflicht im Sinn des § 14 Abs 1 WEG kommt im Bereich des Wohnungseigentumszubehörs nur dann in Betracht, wenn es um die Behebung ernster Schäden des Hauses geht (§ 3 Abs 1 Z 2 MRG) oder eine allgemeine Funktion für das Haus selbst oder andere Objekte erfüllt wird (so schon MietSlg 38.659: undicht gewordene Terrasse; 39.619: Undichtheit einer Gasleitung). Dient aber eine Einrichtung, deren Erhaltungspflicht in Frage steht - ausschließlich einem Miteigentümer und Wohnungseigentümer und befindet sie sich innerhalb des Bereichs des Zubehörwohnungseigentums, so steht seine alleinige Erhaltungspflicht außer Frage, sofern nicht ein ernster Schaden des Hauses damit verbunden ist. Hier: Pergola.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 249/99z

Entscheidungstext OGH 28.09.1999 5 Ob 249/99z

- 5 Ob 173/01d

Entscheidungstext OGH 09.10.2001 5 Ob 173/01d

nur: Eine Erhaltungspflicht im Sinn des § 14 Abs 1 WEG kommt im Bereich des Wohnungseigentumszubehörs nur dann in Betracht, wenn es um die Behebung ernster Schäden des Hauses geht oder eine allgemeine Funktion für das Haus selbst oder andere Objekte erfüllt wird. (T1)

Veröff: SZ 74/170

- 5 Ob 223/07s

Entscheidungstext OGH 06.11.2007 5 Ob 223/07s

Vgl auch; Beisatz: Voraussetzung der Bewilligung einer Änderung im Sinn des § 16 Abs 2 WEG ist, dass der Änderungswillige die Kosten der Änderung aus Eigenem bestreitet. Wenn nur der änderungswillige Wohnungseigentümer selbst die von ihm geschaffene Einrichtung benützt und keine Benützungsrechte anderer Wohnungseigentümer vorgesehen sind, hat selbstverständlich der die Änderung durchführende Wohnungseigentümer nicht nur die Kosten der Änderung selbst, sondern auch die Kosten des Betriebs allein zu tragen. (T2)

- 5 Ob 154/08w

Entscheidungstext OGH 04.11.2008 5 Ob 154/08w

Vgl; Beisatz: Bei der Beurteilung, was im Einzelnen zu dieser „Außenhaut“ gehört, hat die Rechtsprechung bislang neben räumlichen, auch (ansatzweise) funktionelle (wertende) Kriterien einfließen lassen. (T3)

Beisatz: Gerade bei Bereichen, die die räumliche Grenze zwischen Wohnungseigentumsobjekt und allgemeinen Teilen betreffen, können sich Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben. Insbesondere Arbeiten an Balkonen und Terrassen stellen solche Grenzfälle dar, die einer Einzelfallbeurteilung bedürfen, die sich vornehmlich an der Art und Funktion der zu sanierenden Bereiche orientiert. (T4)

- 5 Ob 107/09k

Entscheidungstext OGH 07.07.2009 5 Ob 107/09k

Vgl; Beisatz: Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 32 Abs 1 WEG 2002 gehören Erhaltungskosten der Liegenschaft, der darauf errichteten Gebäude und dort befindlicher Anlagen (nur) insoweit, als sich diese auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder gemeinschaftliche Anlagen beziehen und nicht unmittelbar dem einzelnen Wohnungseigentümer für die Instandhaltung und Wartung seines Objekts zuzuordnen sind. (T5)

- 5 Ob 109/10f

Entscheidungstext OGH 23.09.2010 5 Ob 109/10f

Vgl; Beisatz: Bei einer Stapelparkanlage (Parkwippe) fallen die Stellflächen grundsätzlich (sofern nicht die Voraussetzungen nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 vorliegen) in die Erhaltungspflicht des jeweils betroffenen Wohnungseigentümers, während der Wippmechanismus als allgemeiner Teil von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten ist. Von den im § 32 Abs 1 WEG 2002 genannten Aufwendungen für die Liegenschaft sind daher grundsätzlich nur jene für den Wippmechanismus (samt den dafür in Anspruch genommenen Räumlichkeiten) umfasst, nicht jedoch jene für die Stellflächen selbst. (T6)

- 5 Ob 170/11b

Entscheidungstext OGH 13.12.2011 5 Ob 170/11b

Vgl; Auch Beis wie T3; Beis ähnlich wie T4; Beisatz: Die Behebung eines ernststen Schadens iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG des Hauses oder an einem Wohnungseigentumsobjekt ist stets ordentliche Verwaltung und fällt damit in die Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft, die dafür auch zahlungspflichtig ist. (T7)

Beisatz: Ein ernstster Schaden iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG liegt jedenfalls dann vor, wenn einem Menschen nach herrschender Auffassung die Benützung eines Raumes nicht mehr zugemutet werden kann. Darunter fallen jedenfalls Feuchtigkeitsschäden. Liegt ein ernstster Schaden vor, fällt nicht nur die bloße Schadensbehebung, sondern die gesamte Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands in die Zuständigkeit der Gemeinschaft, und zwar unabhängig von den Zulässigkeitsvoraussetzungen für Änderungen nach § 16 Abs 2 WEG. (T8)

- 5 Ob 230/13d

Entscheidungstext OGH 13.03.2014 5 Ob 230/13d

Vgl auch; Beisatz: Hier: Eine Heizungspumpe im Vorhaus der Anlage als Teil des Technik- und Verteilerkastens fällt in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002. (T9)

- 6 Ob 3/14f

Entscheidungstext OGH 29.06.2015 6 Ob 3/14f

Auch; Beis wie T7; Beis wie T8

- 5 Ob 188/15f

Entscheidungstext OGH 30.10.2015 5 Ob 188/15f

Vgl auch; Beis wie T4

- 5 Ob 15/18v

Entscheidungstext OGH 13.03.2018 5 Ob 15/18v

Vgl auch

- 6 Ob 101/18y

Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 101/18y

Vgl auch

- 5 Ob 142/19x

Entscheidungstext OGH 24.09.2019 5 Ob 142/19x

Vgl; Beis wie T7

- 5 Ob 177/19v

Entscheidungstext OGH 16.01.2020 5 Ob 177/19v

Vgl; Beis wie T6

- 5 Ob 212/20t

Entscheidungstext OGH 01.03.2021 5 Ob 212/20t

Vgl; Beis wie T8

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:RS0112445

Im RIS seit

28.10.1999

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