jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS OGH 1992/12/15 5Ob1102/92, 5Ob57/94, 5Ob210/01w, 5Ob275/01d, 5Ob157/02b, 5Ob159/02x, 5Ob289/03s,

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.1992

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 Miteigentümergemeinschaft 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

- 5 Ob 1102/92
  Entscheidungstext OGH 15.12.1992 5 Ob 1102/92
  Veröff: WoBl 1993,107 (Call)
- 5 Ob 57/94
  Entscheidungstext OGH 28.06.1994 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)
- 5 Ob 210/01w
  Entscheidungstext OGH 11.12.2001 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

- 5 Ob 275/01d
  Entscheidungstext OGH 11.12.2001 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 Wohnungseigentümergemeinschaft. (T3)
  Veröff: SZ 74/195
- 5 Ob 157/02b
  Entscheidungstext OGH 27.08.2002 5 Ob 157/02b
  Auch; nur T2
- 5 Ob 159/02x
  Entscheidungstext OGH 20.11.2002 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)
- 5 Ob 289/03s
  Entscheidungstext OGH 29.03.2004 5 Ob 289/03s
  Auch; nur T2
- 5 Ob 196/04s
  Entscheidungstext OGH 14.09.2004 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)
- 5 Ob 26/07w
  Entscheidungstext OGH 20.03.2007 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 unvertretbar sind. (T8)
  Veröff: SZ 2007/41
- 5 Ob 203/07z
  Entscheidungstext OGH 02.10.2007 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 Einbauzeitpunkt entspricht. Die Anpassung an den heutigen technischen Standard erfordert die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten. (T10)
- 5 Ob 271/08a
  Entscheidungstext OGH 28.04.2009 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 Schadensgeneigtheit 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)

- 5 Ob 63/09i
  Entscheidungstext OGH 24.11.2009 5 Ob 63/09i
  Auch; Beis wie T11
- 5 Ob 190/09s
  Entscheidungstext OGH 15.12.2009 5 Ob 190/09s
  Vgl auch; Beis ähnlich wie T9
- 5 Ob 199/10s
  Entscheidungstext OGH 02.12.2010 5 Ob 199/10s
  Vgl auch; Beis wie T9
- 5 Ob 136/13f
  Entscheidungstext OGH 27.11.2013 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
- 5 Ob 212/13g
  Entscheidungstext OGH 20.05.2014 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
- 5 Ob 82/17w
  Entscheidungstext OGH 27.06.2017 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 Miteigentümergemeinschaft aufgebürdet werden. (T15)
- 5 Ob 195/17p
  Entscheidungstext OGH 13.03.2018 5 Ob 195/17p
  Vgl auch; Beis wie T9
- 5 Ob 61/19k
  Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 61/19k
  Auch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:RS0083121

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

16.09.2019

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