

► Nachrüstung einer Aufzugsanlage ist Erhaltung im Sinne des dynamischen Erhaltungsbegriffs

Unlängst hat der OGH in einer Entscheidung (5 Ob 92/08b) neuerlich auf den von der Rechtsprechung entwickelten dynamischen (elastischen) Erhaltungsbegriff Bezug genommen und in diesem Sinne auch die Nachrüstung einer mehr als 35 Jahre alten Aufzugsanlage als Erhaltungsmaßnahme qualifiziert. Beschließt im Wohnungseigentum die Eigentümergemeinschaft ordnungsgemäß eine technische Modernisierung der Aufzugsanlage, so steht der überstimmten Minderheit kein inhaltliches Anfechtungsrecht (wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder mangelnder Kostendeckung)¹ zu, zumal Erhaltungsmaßnahmen der ordentlichen Verwaltung² zuzurechnen sind und eine inhaltliche Anfechtung nur gegen Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung in Betracht kommt.

- **Nachrüstung der Aufzugsanlage ist Erhaltung**

Im Anlassfall hatte sich ein Wohnungseigentümer gegen einen Mehrheitsbeschluss über Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an den beiden Aufzügen der Liegenschaft, die sich seit ihrer Errichtung im Jahr 1970 in einem sicherheitstechnisch unveränderten Zustand befanden, gewehrt.

Der OGH rief in seiner Entscheidung die umfangreiche Judikatur des Höchstgerichts über den am ortsüblichen Standard zu orientierenden Erhaltungsbegriff (**sogenannter dynamischer oder elastischer Erhaltungsbegriff**) in Erinnerung: **Demnach würden auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten an bestehenden Anlagen noch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es dadurch zu einer vollständigen Erneuerung kommt oder sogar Veränderungen vorgenommen werden. Der dynamische Erhaltungsbegriff gebietet eine Rücksichtnahme auf die Entwicklungen der Bautechnik und eine zeitgemäße Wohnkultur.**³

Dass im Lichte dieser Judikatur auch die Nachrüstung einer 35 Jahre alten Aufzugsanlage als Erhaltungsmaßnahme zu qualifizieren ist, kann im Prinzip ja gar nicht zweifelhaft sein⁴, weshalb der

¹ Vgl § 29 Abs 2 WEG.

² § 28 Abs 1 Z 1 WEG.

³ Vgl 5 Ob 157/02b und 5 Ob 289/03s.

⁴ Dies umso weniger, als damit aktuellen Vorschriften (konkret: Wiener Aufzugsgesetz) und damit dem Stand der Technik entsprochen wird (ganz abgesehen davon, dass das Wiener Aufzugsgesetz eine Nachrüstung alter Liftanlagen bis 31. Dezember 2012 ZWINGEND vorsieht, und spätestens bis zu diesem Datum die Nachrüstung – insbesondere die Schaffung von Fahrkorbinnentüren – vorgenommen werden MUSS).

OGH auch entschieden hat, dass in einer derartigen Qualifikation „*jedenfalls keine Fehlbeurteilung*“ läge, die von ihm als Höchstgericht zu korrigieren wäre.⁵

Aus der Entscheidung ergeben sich für den Bereich des Wohnungseigentums im Wesentlichen zwei Konsequenzen:

- Wird im Wohnungseigentum die Nachrüstung der Aufzugsanlage beschlossen, so steht der überstimmten Minderheit kein inhaltliches Anfechtungsrecht (wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder mangelnder Kostendeckung) zu, die überstimmte Minderheit ist also an den Beschluss gebunden.
 - Streng genommen dürfte bzw. müsste der Verwalter sogar ohne Beschluss der Eigentümergeinschaft tätig werden, zumal er Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne zugrundeliegenden Beschluss der Eigentümergeinschaft zu setzen hat. Nachdem er dabei aber der Eigentümergeinschaft die Möglichkeit einräumen muss, ihm gegenteilige Weisungen zu erteilen, wird jedenfalls der Versuch einer Beschlussfassung zu unternehmen sein (ausgenommen sind dabei nur Fälle von Gefahr im Verzug).
- **Nicht jede Erhaltungsarbeit kann von einem einzelnen Wohnungseigentümer im Wege seines Individualrechts durchgesetzt werden**

Ungeachtet (oder gerade wegen!) des sehr weitgehenden dynamischen Erhaltungsbegriffs stellt der OGH in seiner Entscheidung erneut⁶ klar, dass **ein einzelner Wohnungseigentümer** im Wege seines Minderheitsrechts (Individualrechts)⁷ **aber nicht jede, sondern nur eine dringend nötig Erhaltungsmaßnahme durchsetzen könne**. Das Individualrecht solle dem Einzelnen lediglich Abhilfe gegen eine geradezu unzumutbare Untätigkeit der Mehrheit der Wohnungseigentümer bei der Erhaltung des Hauses bieten. Ein einzelner Wohnungseigentümer solle den anderen Wohnungseigentümern aber keine „*permanente Modernisierung*“ aufzwingen dürfen.⁸

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
office@onlinehausverwaltung.at

⁵ Der OGH lässt indes nicht unerwähnt, dass selbst die Qualifikation der Nachrüstung als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte, zumal im Bereich der außerordentlichen Verwaltung ein überstimmter Wohnungseigentümer nicht jede Beeinträchtigung, sondern erst eine unzumutbare Beeinträchtigung im Wege einer Beschlussanfechtung aufgreifen könne (vgl § 29 Abs 2 Z 1 WEG).

⁶ Siehe bereits 5 Ob 116/07f und 5 Ob 203/07z.

⁷ Vgl § 30 Abs 1 Z 1 WEG.

⁸ Was anderes hat freilich wiederum dann zu gelten, wenn die Modernisierung aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen ZWINGEND vorgesehen ist (vgl etwa Fußnote 3 zum Wiener Aufzugsgesetz).