



Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung im Wohnungseigentum

Der OGH hat neulich (5 Ob 127/09a) im Wohnungseigentum die Umrüstung der Kellerbeleuchtung von Glühbirnen- zu Leuchtstoffröhrenbetrieb als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung qualifiziert. Der Beweis, dass es sich hierbei um eine energiesparende Maßnahme nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG und daher eine Erhaltungsarbeit nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG handelt, wurde im Verfahren nicht erbracht. Die Veränderung lässt sich auch nicht unter den „dynamischen“ Erhaltungsbegriff subsumieren, zumal „dynamische“ Erhaltung stets die Mangelhaftigkeit der bisherigen Anlage voraussetzt.

Sachverhalt:

Verfahrensgegenständlich war die Umrüstung der Kellerbeleuchtung in einer Wohnungseigentumsanlage von Glühbirnen- zu Leuchtstoffröhrenbetrieb und die rechtliche Qualifikation dieser Maßnahme (ordentliche Verwaltung gemäß § 28 WEG oder aber wichtige Veränderung und daher außerordentliche Verwaltung gemäß § 29 Abs 1 WEG?).

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Zufolge § 28 Abs 1 Z 1 WEG gehört zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt. Darüber hinausgehende Angelegenheiten, wie etwa nützliche Verbesserungen, hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer zu entscheiden, der Verwalter darf unbeschadet seiner unbeschränkbaren Vertretungsbefugnis (§ 20 Abs 1 WEG) solche Maßnahmen nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer durchführen (§ 29 Abs 6 WEG).

In der Revision macht der Antragsgegner geltend, dass die von ihm durchgeführten, von der Antragstellerin gerügten Umrüstungsarbeiten an der Kellerbeleuchtung (Übergang von Glühbirnenbetrieb zu Leuchtstoffröhrenbetrieb) jedenfalls als energiesparende Maßnahme gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu werten und daher dem Bereich der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sei.

Diese rechtliche Beurteilung ist aber nicht durch erstgerichtliche Feststellungen gedeckt. Weder versteht sich von selbst, dass damit (im nur gelegentlich zu beleuchtenden Kellerbereich) eine Senkung des Energieverbrauchs erzielt wird, noch sind die weiteren Voraussetzungen der zitierten Gesetzesstelle behauptet oder unter Beweis gestellt worden. Nur wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen, sind solche Maßnahmen dem Bereich der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen.

Auch unter dem Aspekt des „dynamischen Erhaltungsbegriffs“ ist keine andere Sichtweise geboten. Denn jede Erhaltung im weiten Sinn des § 3 MRG setzt eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung voraus, somit Umstände, die im gegenständlichen Verfahren nicht einmal behauptet wurden.

Dass nicht durch einen Eigentümerbeschluss gedeckte Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung schon nach § 29 Abs 6 WEG nicht pflichtgemäß sind und damit dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung nicht entsprochen wird, ergibt sich aus bereits bestehender Rechtsprechung (vgl 5 Ob 167/03z; 5 Ob 285/06g).

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at