

Thermische Sanierung im Wohnungseigentum

Bei der Vorbereitung, Durchführung und Umsetzung eines Beschlusses über die thermisch-energetische Sanierung im Wohnungseigentum müssen einige »Hausaufgaben« erledigt werden. Eine kurze Analyse. **VON CHRISTOPH KOTHBAUER**

Vorbereitung des Beschlusses

Bei thermischen Sanierungsmaßnahmen im Wohnungseigentum handelt es sich entweder um »über die laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten« oder aber um größere »Verbesserungsarbeiten«, weshalb sie gemäß § 20 Abs 2 WEG jedenfalls in die jährliche Vorausschau aufzunehmen sind und für sie gemäß § 20 Abs 4 WEG mindestens drei Angebote eingeholt werden müssen. Die Pflicht zur Aufnahme in die Vorausschau und zur Anbotseinholung entfällt nur bei Gefahr im Verzug, wovon bei thermischen Sanierungsprojekten regelmäßig nicht ausgegangen werden kann.

Mehrheitsbeschluss genügt

Ob die thermische Sanierung als Erhaltungsmaßnahme (= ordentliche Verwaltung gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG) oder aber Verbesserungsmaßnahme (= außerordentliche Verwaltung gemäß § 29 Abs 1 WEG) zu qualifizieren ist, hängt von der »Ausgangslage« ab: Liegt der Sanierungsmaßnahme eine Mangelhaftigkeit der Gebäudesubstanz (insbesondere Fassade) zu Grunde, so können im Sinne des »dynamischen« (»elastischen«) Erhaltungsbegriffs im Zuge der Reparatur ohne Weiteres auch Veränderungen im Rahmen des nunmehr ortsüblichen Standards (der sich vor dem Hintergrund aktueller Komfortvorstellungen an Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit orientiert) durchgeführt werden, ohne den Rahmen der Erhaltung zu sprengen. Ist die Gebäudesubstanz jedoch »nur« alt, nicht aber unmittelbar reparaturbedürftig, so sind allfällige Sanierungsmaßnahmen als Verbesserung zu qualifizieren. Ungeachtet der Qualifikation der Maßnahme kann aber festgehalten werden, dass für die Sanierung ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft jedenfalls ausreichend ist. Unterschiedliche Vorgehenswei-

sen je nach Art des Beschlusses ergeben sich lediglich für die Umsetzung des Beschlusses (siehe sogleich).

Umsetzung des Beschlusses

Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen (als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung) können nur aus formalen Gründen und wegen Verstoßes gegen Gesetzesrecht, nicht aber inhaltlich angefochten werden. Ist die Sanierung als Erhaltung zu qualifizieren, so stehen also der Umsetzung des (ordnungsgemäß gefassten) Beschlusses keine Hindernisse entgegen (einer allfälligen Anfechtung käme keine aufschiebende Wirkung zu und überdies bedürfen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung auch gar nicht unbedingt eines Beschlusses).

Handelt es sich bei der beschlossenen Sanierung hingegen um eine Verbesserungsmaßnahme, so sei der Verwalter vor einer allzu raschen Umsetzung gewarnt: Es gilt zu bedenken, dass Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines (rechtswirksamen) Beschlusses der Eigentümergemeinschaft gesetzt werden dürfen, und zudem Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung – was gewisse Unwägbarkeiten birgt – (auch) inhaltlich bekämpft werden können. Die Rechtswirksamkeit des Beschlusses steht erst dann fest, wenn es innerhalb der dafür vorgesehenen Frist (drei Monate bzw. bei unterbliebener Verständigung eines Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung gar sechs Monate) zu keiner Anfechtung gekommen ist, oder aber einer Anfechtung der Erfolg rechtskräftig versagt blieb. Im Falle einer erfolgreichen Anfechtung des Beschlusses hätte ein Verwalter bereits (in gleichsam »vorausgehendem Gehorsam«) gesetzte Maßnahmen im Wege des Schadenersatzes wieder rückgängig zu machen. ♦



FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand GmbH und unter anderem Vortragender an der ÖVI-Immobilienakademie.