

Grundbuchsrecht

Grundbuchs-Novelle 2012

Liegenschaftsrecht

Der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren

Mietrecht

Ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Forum Immobilientreuhänder

Ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung?

Ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 28, 29 Abs 1
WEG

ordentliche
Verwaltung;
Erhaltung;
wichtige
Veränderung;
Verbesserung;
thermisch-energeti-
sche Sanierung

Der OGH¹⁾ hat neulich vor dem Hintergrund einer von der Eigentümergemeinschaft einer WE-Anlage beschlossenen Maßnahme festgestellt, dass es bei der Qualifikation von Maßnahmen als solche der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG) oder als wichtige Veränderung (§ 29 Abs 1 WEG) nicht alleine auf die Art der Maßnahme ankomme, sondern in diese Beurteilung auch wirtschaftliche Überlegungen einzufließen hätten. Der im Verfahren gegenständliche Beschluss umfasste mannigfache Erneuerungsarbeiten und insb auch eine thermische Sanierung der Fassaden mit einem Kostenrahmen von netto ca € 500.000,-. Auf das Aufbringen der Wärmedämmfassade alleine entfiel dabei ein Kostenaufwand von netto € 176.000,-, wobei eine Rücklage mit lediglich € 100.800,- bestand.

Der OGH erklärte unter Bezugnahme auf § 3 Abs 2 Z 5 MRG, dass **Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs nicht jedenfalls, sondern nur bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise, wofür auch der Erhaltungszustand des Hauses, also das Erfordernis anderer anstehender Erhaltungsarbeiten zu prüfen sei, Erhaltungsarbeiten iSd § 3 MRG seien.** Auch dürften sich keine besonderen Finanzierungsprobleme stellen.²⁾ **Selbst der ordentlichen Verwaltung zuzurechnende Erhaltungsarbeiten seien, wenn sie mit außergewöhnlichen Bedingungen oder Maßnahmen verbunden sind, der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen.**³⁾ In Anbetracht der sonstigen im Beschluss beinhalteten durchzuführenden Arbeiten und der Tatsache, dass neben laufenden Erhaltungsarbeiten die Reparaturreserve nicht nur aufgebraucht werde, sondern darüber hinaus erhebliche Beträge (€ 400.000,-) aufzubringen seien, sei die hier in Frage stehende Änderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vom Erstgericht zutreffender Weise als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme qualifiziert worden.

Schon wegen der seitens des OGH in der zitierten Entscheidung verwendeten **unbestimmten Begriffe wie „wirtschaftliche Betrachtungsweise“ oder „außergewöhnliche Bedingungen oder Maßnahmen“** versteht es sich von selbst, dass in so manchem Einzelfall eine **klare Zuordnung der Maßnahme einfach nicht möglich** ist: Dem Verwalter kann wohl schwer aberverlangt werden, eine möglicherweise nachfolgende, von einem nicht unerheblichen Ermessensspielraum gekennzeichnete Einzelfallbeurteilung des Außerstreitgerichts vorhersehen zu können. In diesem aufgezeigten Problemzusammenhang stellt sich freilich die Frage, wie denn der Verwalter einigermaßen rechtssicher in den an die WE zu übersendenden Beschlüssen seiner Belehrungspflicht hinsichtlich der maßgeblichen Anfechtungsfristen (§ 24 Abs 5 WEG) nachkommen kann. **Der Empfehlung,⁴⁾ im begründeten Zweifelsfall beide Anfechtungsvarianten** (einerseits bei ordentlicher Verwaltung nur einmonatiges Anfechtungsrecht nach

§ 24 Abs 6 WEG, andererseits bei wichtiger Veränderung zusätzlich auch – in der Regel – dreimonatiges inhaltliches Anfechtungsrecht nach § 29 Abs 1 WEG) **anzuführen, kann nur vollinhaltlich beigezogen werden.** Zur Sicherheit wird man dann freilich vor Umsetzung des Beschlusses jegliche Anfechtungsfrist auch wirklich abzuwarten haben.

Formulierungsbeispiel

„Jeder WEer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen WEer zu richtenden – beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden – Antrag verlangen, dass die Rechtswirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§ 24 Abs 6 WEG). Der Tag des Hausanschlages war der ..., die einmonatige Frist endet daher am ... (einlangend bei Gericht).

Soweit die beschlossene Maßnahme auch wichtige Veränderungen iSd § 29 Abs 1 WEG umfasst, kann jeder der Überstimmten darüber hinaus mit einem gegen die übrigen WE zu richtenden – beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden – Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate ab Anschlag des Beschlusses und endet daher am ... (einlangend bei Gericht). Bei unterbliebener Verständigung des WEers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand beträgt die Antragsfrist hingegen sechs Monate ab Anschlag des Beschlusses und endet daher am ... (einlangend bei Gericht). Das Gericht hat diesfalls den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung – unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten – nicht aus der Rücklage gedeckt werden können (§ 29 Abs 1 und 2 WEG).“

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) 5 Ob 210/10h immolex 2011, 245 (*Prader*).

2) Vgl RIS-Justiz RS0114108 (T 1).

3) Vgl 5 Ob 255/03s (Fassadensanierung); 5 Ob 41/05y (Hauskanal); 5 Ob 26/07w (Baugebrechen im Hoftrakt); 5 Ob 301/01b (Fassadendämmung).

4) *Dirnbacher*, WEG idF WRN 2009, 301.