



FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer

12. Februar 2026

Newsletter 2026/06

Zur rechtlichen Qualifikation von Sanierungsarbeiten im Wohnungseigentum

(§ 28 WEG, § 29 Abs 1 WEG)

Der OGH (5 Ob 176/25f) hatte sich rezent mit einem – mit einer Unterlassungsklage verbundenen – Provisorialantrag einer Wohnungseigentümerin zu befassen, demzufolge der Eigentümergemeinschaft und der Verwalterin aufgetragen werden möge, die Ausführung beauftragter Gewerke zur Sanierung der Balkone und des Daches des verfahrensgegenständlichen WE-Hauses bis zum Vorliegen einer wirksamen Beschlussfassung der Miteigentümer der Liegenschaft über diese Maßnahmen zu unterlassen. Die Antragstellerin vertrat die Auffassung, bei der Dach- und Balkonsanierung handle es sich um außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen, denen kein Beschluss der Eigentümergemeinschaft zugrunde liege. Der Fachsenat gelangte zu folgenden Ergebnissen:

- 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.
- Grundsätzlich sind der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen. Die Notwendigkeit, ernste Schäden des Hauses zu beheben, relativiert aber den Kostenfaktor; Reparaturen der Gemeinschaftsstanz fallen grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Höhe der Kosten unter den WE-rechtlichen Erhaltungsbegriff.
- Im Ergebnis erachtete der Fachsenat im vorliegenden Fall die Auffassung der Vorinstanzen, bei den geplanten Sanierungsarbeiten handle es sich um solche der ordentlichen Verwaltung, als nicht korrekturbedürftig. Der dem Verfahren zu 5 Ob 210/10h zugrunde liegende Sachverhalt bezüglich einer insbesondere thermisch-energetischen Sanierung sei mit dem hier zu beurteilenden nicht vergleichbar, zumal hier aufgrund der Feststellungen zum Sanierungsbedarf und Zustand der Baulichkeiten sowohl eine Reparaturbedürftigkeit als auch Schadensgeneigtheit des Daches und der Balkone vorliege. Wenn die Vorinstanzen auf Basis dieser Feststellungen von substanzgefährdenden Baugebrechen ausgingen, bedürfe dies ebenso wenig einer Korrektur wie die Beurteilung des konkreten Sanierungsaufwands von EUR 530.000,-- bei einer Liegenschaft mit 35 WE-Objekten als wirtschaftlich vertretbar. Bei der Beurteilung, welcher Kostenaufwand den Rahmen der ordentlichen Verwaltung überschreiten würde, sei kein besonders strenger Maßstab anzulegen.

■ RECHTLICHER HINTERGRUND:

Nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG gehört im Wohnungseigentum die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck

nicht hinausgehen, zur ordentlichen Verwaltung. Demgegenüber sind gemäß § 29 Abs 1 WEG nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen als Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren.





Auch im WE gilt der sogenannte „dynamische“ Erhaltungsbegriff, wonach auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustands handelt, es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und/oder dabei Veränderungen vorgenommen werden, die gegenüber dem vorigen Zustand als „Verbesserung“ anzusehen sind. Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung.¹

■ **SACHVERHALT:**

Die gefährdete Partei (in der Folge: Antragstellerin) ist Miteigentümerin einer Liegenschaft verbunden mit WE an der Wohnung 10. Die Erstantragsgegnerin ist die Eigentümergemeinschaft, die Zweitinantragsgegnerin die Hausverwalterin.

Das Erstgericht wies den mit ihrer Unterlassungsklage verbundenen Provisorialantrag der Antragstellerin ab.

Der Antrag war darauf gerichtet, der Eigentümergemeinschaft und der Verwalterin aufzutragen, die Ausführung der beauftragten Gewerke Dachsanierung, Balkonabdichtung, Baumeisterarbeiten und Gerüstarbeiten sowie Schlosser- und Malerarbeiten der Balkone betreffend die Liegenschaft bis zum Vorliegen einer wirksamen Beschlussfassung der Miteigentümer der Liegenschaft über diese Maßnahmen zu unterlassen.

Die Sanierung des Balkons und des Daches seien Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 28 Abs 1 WEG.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

Das Rekursgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit EUR 30.000,-- übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

■ **RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:**

a) **Konkreter Fall:** Nach Auffassung der Antragstellerin handelt es sich bei der verfahrensgegenständlichen Balkon- und Dachsanierung um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung

Zum Sachverhalt: Die Antragstellerin stützt den ihrem Provisorialantrag zugrunde liegenden Unterlassungsanspruch im Wesentlichen auf die Behauptung, bei der Dach- und Balkon-sanierung, die die Verwalterin bereits in Auftrag gegeben habe, handle es sich um außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen, denen kein Beschluss der Eigentümergemeinschaft zugrunde liege. Durch diese Sanierungsarbeiten werde in ihr Miteigentumsrecht eingegriffen.

b) **Konkreter Fall:** Der Fachsenat erachtet die Qualifikation der Vorinstanzen, nach welcher bei den geplanten Sanierungsarbeiten von ordentlicher Verwaltung auszugehen sei, als nicht korrekturbedürftig

Zum Sachverhalt: Ob dem einzelnen Wohnungseigentümer dann, wenn tatsächlich außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen ohne Beschlussfassung durchgeführt werden sollten, ein solcher Unterlassungsanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter zustehen würde, bedarf hier keiner weiteren Erörterung, weil die übereinstimmende Auffassung der Vorinstanzen, bei den geplanten Sanierungsarbeiten handle es sich um solche der ordentlichen Verwaltung, nicht korrekturbedürftig ist.

¹ 5 Ob 244/21z [Rz 45]; 5 Ob 23/15s [Pkt 1]; 5 Ob 5/17x [Pkt 1]; 5 Ob 56/15v [Pkt 5.2].



- c) Die Behebung von gefährdenden Baugebrechen ist unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten als ordentliche Verwaltung zu qualifizieren

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. Nur dann, wenn die Maßnahme nicht mehr als Erhaltungsmaßnahme qualifiziert werden kann, weil die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich völlig unvertretbar sind, wäre keine Instandhaltungspflicht mehr gegeben.²

Grundsätzlich sind der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen.³ Die Notwendigkeit, ernste Schäden des Hauses zu beheben, relativiert aber den Kostenfaktor; Reparaturen der Gemeinschaftssubstanz fallen grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Höhe der Kosten unter den WE-rechtlichen Erhaltungsbegriff.⁴ Letztlich erfolgt die nach den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien vorzunehmende Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung immer nach den Umständen des Einzelfalls⁵; dem Gericht ist dabei ein Beurteilungsspielraum eingeräumt.⁶

- d) Konkreter Fall: Der dem Verfahren zu 5 Ob 210/10h zugrunde liegende Sachverhalt ist mit dem hier zu beurteilenden nicht vergleichbar

Zum Sachverhalt: Eine im Einzelfall korrekturbedürftige Fehlbeurteilung der Vorinstanzen zeigt der Revisionsrekurs aber nicht auf. Die

² Vgl RS0121905.

³ RS0041383.

⁴ 5 Ob 26/07w [Wiederherstellung eines einsturzgefährdeten Gebäudeteils – Maßnahme ordentlicher Verwaltung].

Antragstellerin behauptet, das Rekursgericht sei von der Entscheidung 5 Ob 210/10h abgewichen. Aufgrund der hohen Kosten und der fehlenden Deckung in der Rücklage der geplanten Balkon- und Dachsanierung sei von außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen auszugehen.

Der Fachsenat führte zu 5 Ob 210/10h aus, dass selbst an sich der ordentlichen Verwaltung zuzurechnende Erhaltungsmaßnahmen dann, wenn sie mit außergewöhnlichen Bedingungen oder Maßnahmen verbunden sind, der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen sein könnten.⁷ In diesen – Beschlussanfechtungen betreffenden – Verfahren waren jeweils Aspekte der (Un-)Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahmen oder aber mitbeschlossener sonstiger außergewöhnlicher Bedingungen zu beurteilen.

Zum Sachverhalt: Der dem Verfahren zu 5 Ob 210/10h zugrunde liegende Sachverhalt ist mit dem hier zu beurteilenden aber nicht vergleichbar, sodass die behauptete Abweichung von dieser Entscheidung nicht vorliegt. Dort ging es um die Erneuerung der Balkontür-Fensterkombination samt Raffstore, eine Schaufensterverglasung, die Eingangsportale und Kellereingangstüren, eine thermische Sanierung der Fassade, Ausbessern und Streichen der Fassade, Sanierung des nordseitigen Flachdaches über dem Eingang, Erneuern der Balkongeländer und Überdachung der obersten Balkone, Dämmen der Kellerdecke, Erneuerung der allgemeinen Elektroinstallation mit Zuputz- und Malerarbeiten sowie Erneuerung der Briefkasten- und Schließanlage. Im Gegensatz dazu ergibt sich aus den Feststellungen zum Sanierungsbedarf und Zustand der Baulichkeiten hier sowohl eine Reparaturbedürftigkeit als auch Schadensgeneigtheit des Daches und der Balkone. Bei den Balkonen sind Bauschäden

⁵ RS0041383 [T2].

⁶ 5 Ob 23/15s [Pkt 1].

⁷ Unter Verweis auf 5 Ob 255/03s [Fassadensanierung]; 5 Ob 41/05y [Hauskanal]; 5 Ob 26/07w [Baugebrechen im Hoftrakt].



festgestellt, die zwingend eine Behebung zwecks Erhaltung der Standfestigkeit der Balkonkonstruktion verlangen, wobei eine Ausführung binnen Jahresfrist erforderlich ist. Mangels tauglicher Bauwerksisolierung der Balkonflächen ist die zwingend notwendige Stahlbewehrung nicht geschützt, was im Fall der Korrosion bis zum Versagen der Tragfähigkeit der Balkonplatten führen kann. Beim Dach ist die technische Lebensdauer der Dacheindeckung weit überschritten, die aufgetragene Beschichtung teilweise bereits abgelöst, wobei die Haltbarkeit der verzinkten Blecheindeckung nur mehr für fünf bis zehn Jahre gegeben ist und einzelne Durchrostungen bereits früher auftreten könnten.

e) Ergebnis im vorliegenden Fall

Zum Sachverhalt: Wenn die Vorinstanzen auf Basis dieser Feststellungen von die Substanz des Gebäudes gefährdenden Baugebrechen ausgingen, bedarf dies ebenso wenig einer Korrektur im Einzelfall wie die Beurteilung des konkreten Sanierungsaufwands von EUR 530.000,-- als wirtschaftlich vertretbar bei einer Liegenschaft mit 35 Wohnungseigentums-einheiten. Dass bei der Beurteilung, welcher Kostenaufwand den Rahmen der ordentlichen Verwaltung überschreiten würde, kein besonders strenger Maßstab anzulegen ist, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats⁸ und hat auch das Rekursgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Dessen Auffassung, die Antragstellerin habe als Revisionsrekurswerberin den behaupteten Unterlassungsanspruch nicht bescheinigt, zumal für die Beauftragung der von ihr genannten Arbeiten eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht erforderlich gewesen sei, ist daher insgesamt nicht zu beanstanden. Auf die Frage, ob unter Berücksichtigung der Erwägungen zu 3 Ob 144/08k (Jugendstillift) hier

von einer ausreichenden Bescheinigung der Gefährdung im Sinn des § 381 Z 1 EO auszugehen wäre, kommt es damit nicht mehr an.

f) Entscheidung des vorliegenden Falls

Zum Sachverhalt: Der außergerichtliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf und wird daher gemäß § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO in Verbindung mit §§ 78, 402 Abs 4 EO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO (in Verbindung mit §§ 78, 402 EO) zurückgewiesen. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 526 Abs 3 ZPO in Verbindung mit §§ 78, 402 Abs 1 und 4 EO).

■ ANMERKUNGEN:

Mit den wirtschaftlichen Gesichtspunkten, die der – nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls vorzunehmenden⁹ – Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung grundsätzlich zugrunde zu legen sind¹⁰, werden die Finanzierbarkeit der Maßnahme¹¹ und die Höhe der Kosten¹² angesprochen. Daneben wird auch auf den sonstigen Erhaltungszustand des Hauses Bezug genommen¹³.

Verknüpft wird die wirtschaftliche Betrachtung allerdings auch mit dem Aspekt der Dringlichkeit im Sinne einer Notwendigkeit der Arbeiten.¹⁴ In einem beweglichen System ist hierbei eine Abwägung vorzunehmen, wobei der Aspekt der Wirtschaftlichkeit umso mehr in den Hintergrund rückt, je dringlicher die betreffende Maßnahme ist. Der OGH erklärt in der vorliegenden Entscheidung, die Notwendigkeit, ernste Schäden des Hauses zu beheben, relativiere den Kostenfaktor; Reparaturen der Gemeinschaftssubstanz fielen grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Höhe der Kosten unter den WE-rechtlichen Erhaltungsbegriff.

⁸ RS0083096 [T2]; 5 Ob 256/07v [Pkt 4].

⁹ RS0041383 [T2].

¹⁰ RS0041383.

¹¹ Vgl RS0116139.

¹² 5 Ob 26/07w mwN.

¹³ Vgl RS0069971.

¹⁴ RS0114109 [T9].



Gleichsam am Ende des Spektrums stehen Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen. Sie sind als privilegierte Arbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 MRG unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten jedenfalls durchzuführen.

Bei notwendigen Arbeiten vermag eine fehlende Kostendeckung in der Rücklage weder die Qualifikation der Arbeiten als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung in Frage zu stellen, noch wäre sie ein tauglicher Grund für eine Beschlussanfechtung. Dass die Kosten der Maßnahme nicht aus der Rücklage gedeckt werden können, kann nämlich gemäß § 29 Abs 2 Z 2 WEG nur im Rahmen einer materiellen Beschlussanfechtung geltend gemacht werden, die lediglich für Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 29 Abs 1 WEG in Betracht kommt.