

# Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

## Einstürzende Altbauten

**ENTSCHEIDUNG.** Welche Sanierungsmaßnahmen Wohnungseigentümer anfechten können.

Wenn in einem Wohnungseigentums Haus Erhaltungsarbeiten teuer werden, kann es leicht sein, dass zwischen den Miteigentümern Streit entsteht, ob und wie Erhaltungsarbeiten durchzuführen sind. Die entscheidende Frage dabei ist, ob es sich bei den geplanten Maßnahmen um solche der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung handelt. Unter ordentliche Verwaltung fällt alles, was der laufenden Erhaltung des Hauses dient. Darüber entscheidet grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit.

Unter die außerordentliche Verwaltung fallen Maßnahmen, die eine Veränderung oder eine Verbesserung darstellen. Hier entscheidet zwar auch grundsätzlich die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die Minderheit kann aber bei einer Beschlussanfechtung inhaltliche Argumente vorbringen. Kommt es zu einer Anfechtung des Beschlusses, darf das Gericht den Mehrheitsbeschluss nur dann genehmigen, wenn die überstimmten Eigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt sind oder die Kosten einer Veränderung in der Rücklage Deckung finden oder von der Mehrheit allein getragen werden. Ob eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung vorliegt, ist mitunter schwer zu beurteilen. In einer aktuellen Entscheidung hatte nun der Oberste Gerichtshof (OGH) Gelegenheit, zu dieser Frage Stellung zu nehmen. Aufgrund akuter Einsturzgefahr hatte die Baubehörde die Benützung eines Teils eines Hauses untersagt und die Räumung angeordnet. Die Kosten der Sanierung der statischen Mängel haben deutlich mehr als eine Million Euro betragen. Die überstimmten Miteigentümer haben den Sanierungsbeschluss gerichtlich angefochten. Ihr tragendes Argument war, dass bei so hohen Kosten keine Erhaltungsarbeit mehr vorliege.

Für den OGH stellt die Höhe der Sanierungskosten für sich allein genommen kein Kriterium dar, um die ordentliche von der außerordentlichen Verwaltung abzugrenzen. Auch besonders teure Erhaltungsmaßnahmen fallen in die ordentliche Verwaltung und somit in die Zahlungspflicht aller Miteigentümer. Allerdings bewirken besonders hohe Kosten, dass eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzunehmen ist. Den Sanierungskosten ist der Wert der damit geretteten Eigentumswohnungen gegenüberzustellen.

Diese Entscheidung bringt auch für Hausverwaltungen mehr an Klarheit in der Frage, ob Baumaßnahmen zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung gehören. Hausverwaltungen befinden sich hier in einer Zwickmühle: Wenn es eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ist, haben sie diese zur Vermeidung einer eigenen Haftung unverzüglich umzusetzen. Ist es aber eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, muss die Hausverwaltung das Ergebnis einer gerichtlichen Beschlussanfechtung abwarten. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliengerecht.at](http://www.immobiliengerecht.at)

### Recht kurz

#### +++ Versteigerungen

Vorsicht bei dem Ersteigern von Eigentumswohnungen: Der Ersteher ist sogar an solche Mietverträge gebunden, die ein außerbücherlicher Eigentümer der Wohnung abgeschlossen hat.

#### +++ Treuhandschaften im Konkurs

Nach Ansicht der Wiener Rechtsanwaltskammer sind elektronisch gesicherte Treuhandkonten zu sperren, wenn einer der Treugeber in Konkurs gerät. Verfügungen über das Treuhandkonto sind dann nur mehr mit Zustimmung des Masseverwalters möglich.

#### +++ Mietvertragsgebühr

Gegenüber der Finanz haftet der Mieter auch dann für die Mietvertragsgebühr, wenn er diese zuvor bereits an den Vermieter bezahlt hat; auch dann, wenn der Vermieter eine Selbstbemesung der Gebühr vornimmt.



ILLUSTRATION: JÜRGEN WOLLMANN