

Die Durchsetzung von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gegenüber dem Wohnungseigentumsverwalter Zur Frage hinsichtlich der Exekutierbarkeit von den Verwalter verpflichtenden Gerichtsentscheidungen

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Univ.-Lekt. SV Michael Klinger B. A., CRSV

Mag. Laura Zobernig

11804843

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. LAURA ZOBERNIG**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE DURCHSETZUNG VON MASSNAHMEN DER ORDENTLICHEN VERWALTUNG GEGENÜBER DEM WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTER ZUR FRAGE HINSICHTLICH DER EXEKUTIERBARKEIT VON DEN VERWALTER VERPFLICHTENDEN GERICHTSENTSCHEIDUNGEN", 101 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 05.04.2025

Unterschrift

Kurzfassung

Die gegenständliche Masterarbeit untersucht die Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Frage, ob auch Einzelne hier eine exekutierbare Gerichtsentscheidung erlangen können. Zu diesem Zweck wird in den ersten Kapiteln überblicksmäßig aufgezeigt, was unter Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 zu verstehen ist bzw. wem in diesen Angelegenheiten Entscheidungskompetenz zukommt. Anschließend wird in einem eigenen Kapitel die Durchsetzbarkeit der Verpflichtungen gemäß § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 durchleuchtet, um dann die Frage der Wirkung bzw. Exekutierbarkeit der Entscheidungen aufzugreifen. In diesem Teil der Masterarbeit werden gleichzeitig alternative Handlungsoptionen einzelner Wohnungseigentümer geprüft und bewertet. Die hier gewonnenen Erkenntnisse werden dann den bestehenden Möglichkeiten der Eigentümergemeinschaft gegenübergestellt. In einem Exkurs beschäftigt sich die Arbeit mit allfälligen Handlungspflichten des Verwalters während eines anhängigen Gerichtsverfahrens bzw. der Frage einer allfälligen Haftung für dessen Untätigkeit. Die theoretischen Überlegungen und Lösungsansätze werden schließlich durch die Ausführungen zweier befragter Experten ergänzt, die aus ihrer Praxis wertvolle Einblicke in die Thematik liefern. Im Schlussteil der Arbeit erfolgt eine Zusammenfassung aller gewonnenen Erkenntnisse, begleitet von einer kritischen Reflexion der diskutierten Lösungswege. Abschließend wird ein Ausblick gegeben, der mögliche Weiterentwicklungen sowie offene Fragestellungen aufzeigt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1.	<i>Problemstellung – Bedeutung des Themas</i>	2
1.2.	<i>Forschungsfragen und Zielsetzungen</i>	4
1.3.	<i>Methodik</i>	5
2.	Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung	7
2.1.	<i>Definition bzw. Umfang</i>	7
2.2.	<i>Entscheidungsverfahren</i>	12
2.3.	<i>Entscheidungsbefugnisse bzw. Handlungspflichten des Verwalters</i>	15
3.	Durchsetzbarkeit von Angelegenheiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002	17
3.1.	<i>§ 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 als Anspruchsgrundlage</i>	17
3.2.	<i>Verfahrensrechtliche Aspekte</i>	18
3.2.1	<i>Durchsetzung im Außerstreitverfahren</i>	19
3.2.2	<i>Parteistellung</i>	20
3.2.3	<i>Zustellungen</i>	22
4.	Wirkung der Gerichtsentscheidung	24
4.1.	<i>Exekutierbarkeit der durchzuführenden Arbeiten</i>	24
4.2.	<i>Abhilfe durch Anwendung anderer Anspruchsgrundlagen</i>	26
4.2.1	<i>Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer</i>	27
4.2.2	<i>Möglichkeiten der Eigentümergemeinschaft</i>	42
4.2.3	<i>Kritische Würdigung der aktuellen Rechtslage</i>	46
5.	Exkurs	48
5.1.	<i>Handlungspflichten während eines anhängigen Verfahrens</i>	48
5.2.	<i>Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Untätigkeit</i>	50
6.	Experteninterview	53
6.1.	<i>Systematisierende Experteninterviews</i>	54
6.2.	<i>Theoriegenerierende Experteninterviews</i>	55
6.3.	<i>Explorative Experteninterviews</i>	57
6.4.	<i>Interviewpartner</i>	58
6.5.	<i>Interviewleitfaden</i>	59
6.6.	<i>Durchführung des Interviews</i>	60
6.7.	<i>Empirische Auswertung des Interviews</i>	60
6.8.	<i>Praktische Erkenntnisse aus den Interviews</i>	61

6.8.1	Erfahrungen/Lösungsansätze Interviewpartner 1	61
6.8.2	Erfahrungen/Lösungsansätze Interviewpartner 2	62
6.8.3	Zusammenfassung beider Interviews	63
7.	Conclusio	65
7.1.	<i>Beantwortung der Forschungsfrage</i>	65
7.2.	<i>Fazit und Ausblick</i>	69
	Literatur- und Quellenverzeichnis	73
	Judikaturverzeichnis	77
	Tabellenverzeichnis	80
	Abkürzungsverzeichnis	81
	Anhänge	82
	<i>Anhang A: Interviewleitfaden</i>	82
	<i>Anhang B: Einverständniserklärungen</i>	87
	<i>Anhang C: Beantwortete Interviewfragen</i>	89

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit wird in folgender Arbeit die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass darin keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung zu sehen ist, und die Verwendung der männlichen Form daher geschlechtsneutral verstanden werden soll.

1. Einleitung

Die gelebte Praxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass es sich bei der Verwaltung von Liegenschaften, um eine komplexe und vielseitige Aufgabe handelt. Dies resultiert insbesondere aus der Anzahl an verschiedenen Interessen und Ansprüchen, die innerhalb der Eigentümergemeinschaft aufeinandertreffen.¹ Die Komplexität der Verwaltungsaufgabe manifestiert sich nicht nur in wirtschaftlichen und technischen Fragen, wie beispielsweise die Umsetzung und Finanzierung von notwendigen Erhaltungsarbeiten. Vielmehr sind hier auch rechtliche und organisatorische Aspekte zu bedenken. In der Praxis sind zahlreiche gesetzliche Bestimmungen, insbesondere jene des Wohnungseigentumsgesetzes, zu beachten und auch korrekt anzuwenden. Aus diesem Grund wird die Verwaltung, insbesondere bei größeren Gebäuden, häufig auf professionelle Hausverwaltungen ausgelagert. Nur selten kommt es heute noch vor, dass die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter aus ihrer Mitte wählt. Bereits dieser Umstand verdeutlicht, dass die ordentliche Verwaltung von Liegenschaften eine spezifische Expertise erfordert, die weit über ein bloßes "Hausmeisterwissen" hinausgeht. Angesichts der oft großen Anzahl an Eigentümern mit unterschiedlichen Vorstellungen und Wünschen wird die Verwaltung zudem häufig auch zu einer zeitintensiven und vermittelnden Aufgabe, bei der Konfliktmanagement und Kommunikation eine wesentliche Rolle spielen.²

Eine der zentralen Aufgaben der bestellten Hausverwalter ist dabei die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002.³ Die Entscheidungsbefugnis in diesem Bereich obliegt zwar ganz grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft.⁴ Jedoch kommt auch dem Verwalter in diesen Angelegenheiten ein weitreichender Handlungsspielraum zu.⁵ Er kann notwendige Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung auch ohne, oder im Einzelfall sogar gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft setzen. Teilweise ist er dazu sogar verpflichtet.⁶ Dieses "Handeln für die Eigentümergemeinschaft" ist maßgeblich, um

¹ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

² Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

³ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

⁴ Vgl. § 24 Abs 4 WEG 2002

⁵ Vgl. § 20 Abs 1 WEG 2002

⁶ Vgl. OGH 20.05.2014, 5 Ob 212/13g

die Erhaltung und ordnungsgemäße Nutzung der gesamten Liegenschaft zu gewährleisten.⁷

1.1. Problemstellung – Bedeutung des Themas

Trotz, oder auch gerade wegen der aufgezeigten Komplexität der Verwaltungsaufgabe, sind die Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung begrenzt. Im Wesentlichen beschränken sich diese auf die gesetzlichen Minderheitenrechte, die gegebenenfalls auch gegen den Willen der Mehrheit durchgesetzt werden können. Hier bildet § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 die traditionelle Anspruchsgrundlage. Die Bestimmung ermöglicht es einzelnen Wohnungseigentümern, Arbeiten im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 gerichtlich einzufordern, wenn die Mehrheit der Eigentümer untätig bleibt oder ein entsprechender Beschluss – zur Durchführung der Maßnahmen – zwar gefasst wird, aber in Folge vom Verwalter nicht umgesetzt wird.⁸

Allerdings ist die derzeitige Rechtslage hier noch in einigen Punkten unklar bzw. mangelt es teilweise sogar offensichtlich an notwendigen Rechtsbehelfen für einzelne Wohnungseigentümer.⁹

Ein wesentlicher Punkt betrifft dabei die Vollstreckbarkeit derartiger Gerichtsentscheidungen. § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 der – wie oben erwähnt - hier die traditionelle bzw. einzig gesetzlich geregelte Anspruchsgrundlage darstellt, scheint nämlich überhaupt nicht exekutierbar zu sein.¹⁰ Dies führt zu dem unbefriedigenden Ergebnis, dass einzelne Eigentümer auch nach einem oft mühseligen und kostspieligen Gerichtsverfahren, keine Rechtssicherheit haben. Sie sind auch bei positivem Verfahrensausgang, von der Handlungsbereitschaft des Verwalters abhängig.¹¹ Der Beschluss ist zwar auch für den Verwalter verbindlich, aber nicht gegen seinen Willen durchsetzbar.¹²

⁷ Vgl. *Hausmann in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 20 WEG, Rz 12

⁸ Vgl. *Kolmasch in Kolmasch* (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 30 WEG 2002 - Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (Kolmasch)

⁹ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

¹⁰ Vgl. RIS-Justiz RS0123170

¹¹ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

¹² Vgl. RIS-Justiz RS0123170

Mangels eindeutiger gesetzlicher Regelung ist weitestgehend unklar, ob einzelnen Wohnungseigentümern auch Rechtsbehelfe zur Erlangung einer exekutierbaren Entscheidung zur Verfügung stehen.¹³

Erschwerend kommt hinzu, dass auch einige verfahrensrechtliche Aspekte im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren sehr komplex bzw. zum Teil nur rudimentär ausgestaltet sind. Dies betrifft insbesondere die Parteistellung, Zustellungsfragen sowie die Handlungspflichten der Parteien während einem anhängigen Verfahren.¹⁴

Vor diesem Hintergrund stellt sich auch die Frage, ob einzelnen Wohnungseigentümern zumindest gesicherte Schadenersatzansprüche gegen untätige Verwalter zustehen. Dies ist insofern relevant, als in der Regel nur die Eigentümergemeinschaft in einem direkten Vertragsverhältnis mit dem Verwalter steht; was wiederum die direkte Haftung des Verwalters gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern in Frage stellt.¹⁵

Gerade bei Wohnungseigentumsobjekten kommt es in der Praxis häufig zu Differenzen zwischen den einzelnen Eigentümern. Vor allem bei strukturell wichtigen bzw. kostspieligen Maßnahmen treten Konflikte über deren Notwendigkeit und Finanzierung auf. Die Entscheidungsfindung kann daher teilweise schwierig und zeitaufwändig sein. In vielen Fällen werden dabei die Anliegen einzelner Wohnungseigentümer, von der Eigentümergemeinschaft nicht aufgegriffen. Insbesondere wenn es sich bei diesen "*Anliegen*" um notwendige Erhaltungsarbeiten handelt, sollten die gesetzlichen Bestimmungen sicherstellen, dass diese auch von Einzelnen durchgesetzt werden können. Dass eine solche Rechtssicherheit in so einem wichtigen und alltäglichen Bereich gerade nicht gewährleistet ist, führt zu einer beachtlichen Regelungslücke.¹⁶

¹³ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

¹⁴ Vgl. § 52 Abs 2 WEG 2002; OGH 18. 11.2014, 5 Ob 163/14b

¹⁵ Vgl. OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h

¹⁶ Vgl. Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht (GdW). (2021, 13. August). Stellungnahme zu dem Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (Stellungnahme 59/SN-134/ME, XXVII. GP)

Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Themenkomplex ist daher von großer Bedeutung. Angesichts der Relevanz von Wohnungseigentum in Österreich ist ein funktionierendes Regelungssystem, welches die rechtzeitige und effektive Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten sicherstellt, unumgänglich. Zusätzlich berührt die Durchsetzbarkeit individueller Rechte das fundamentale Rechtsstaatsprinzip, wonach die Rechtsordnung effektive Instrumente zur Anspruchsdurchsetzung bereitstellen muss. Die Untersuchung und Klärung dieser Fragestellungen sind somit nicht nur für die gelebte Praxis, sondern auch für den Gesetzgeber von erheblicher Bedeutung, um Rechtssicherheit sowie die Effektivität wohnungseigentumsrechtlicher Bestimmungen sicherzustellen.¹⁷

1.2. Forschungsfragen und Zielsetzungen

Ziel der gegenständlichen Arbeit ist es, zu untersuchen, wie einzelne Wohnungseigentümer Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 gerichtlich durchsetzen können.¹⁸ Zu diesem Zweck sollen unterschiedlichste Anspruchsgrundlagen bzw. mögliche Handlungsoptionen analysiert werden. Hauptaugenmerk bildet dabei die Frage, ob die untersuchten Möglichkeiten dem einzelnen Wohnungseigentümer einen vollstreckbaren Titel gegenüber dem Verwalter liefern. Anschließend sollen auch wesentliche verfahrensrechtliche Aspekte kritisch durchleuchtet werden.¹⁹

Im Rahmen eines Exkurses wird untersucht, welche Pflichten den Verwalter während eines anhängigen Verfahrens treffen. Abschließend soll auch ein kurzer Überblick zur Frage einer allfälligen Haftung des Verwalters aufgrund seiner Untätigkeit gegeben werden.²⁰

Die gegenständliche Arbeit befasst sich daher insbesondere mit folgenden Forschungsfragen:

¹⁷ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

¹⁸ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

¹⁹ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

²⁰ Vgl. Höllwerth, E. (2022). Glosse zu OGH 5 Ob 48/22b (WEG-Verwalterhaftung). *Immobilienrecht aktuell*, 35, Rz. 49–57

- Wie kann eine gerichtliche Entscheidung zur Durchsetzung von Verwalterpflichten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 erwirkt werden?²¹
- Wem kommt in einem Gerichtsverfahren Parteistellung zu?
- Welche Wirkung entfalten die dem Antrag eines Wohnungseigentümers stattgebenden Entscheidungen?
- Kann eine gegenüber dem Verwalter exekutierbare Entscheidung überhaupt durch die Eigentümergemeinschaft bzw. durch einzelne Wohnungseigentümer erwirkt werden?
- Welche Pflichten bestehen für den Verwalter während eines anhängigen Verfahrens, insbesondere bei ernsten Schäden der Liegenschaft?
- Trifft den Verwalter eine Haftung für das Unterlassen von mehrheitlich beschlossenen Erhaltungsarbeiten?

Zusammenfassend ergibt sich daher nachstehender Forschungsfokus:

Im Fokus	Nicht im Fokus
<input type="checkbox"/> Liegenschaften an denen Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet ist <input type="checkbox"/> Auslagerung der Verwaltungstätigkeit auf Dritte <input type="checkbox"/> Erhaltungsarbeiten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002	<input type="checkbox"/> Liegenschaften im Miteigentum <input type="checkbox"/> Verwaltung durch Wohnungseigentümer <input type="checkbox"/> Verwalterpflichten iSd " 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

Tabelle 1: Forschungsfokus (eigene Darstellung)

1.3. Methodik

Methodisch stützt sich die gegenständliche Arbeit weitestgehend auf eine umfassende Literaturrecherche. Zu diesem Zweck wurden relevante Gesetze, die Rechtsprechung des OGH, sowie die vorliegende Fachliteratur ausgewertet. Es wurde dabei sowohl auf juristische Datenbanken als auch auf den Bibliotheksbestand der Technischen Universität Wien zurückgegriffen. Dies soll eine Identifikation von aktuellen und historischen Quellen ermöglichen.

²¹ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

Im Rahmen der Analyse wurden verschiedene methodische Ansätze verfolgt. Dabei stand die dogmatische Methode im Vordergrund, um die relevanten Rechtsnormen und deren Anwendbarkeit in der Praxis sorgfältig zu analysieren. Zusätzlich wurde auch die historische Auslegungsmethode genutzt, wodurch der eigentliche Wille des Gesetzgebers hinter den relevanten Bestimmungen verdeutlicht wurde.²² Abschließend wurden, durch Anwendung der systematischen Methode, die einzelnen Normen ihrem rechtlichen Kontext zugeordnet.²³

Die empirische Analyse erfolgte durch eine qualitative Inhaltsanalyse mittels Experteninterview. Konkret wurden zwei Interviews, mit Experten aus verschiedenen Fachrichtungen, geführt.²⁴ Die Befragung erfolgte mit einem standardisierten Interviewleitfaden. Es wurde darauf geachtet, dass es sich bei den Interviewpartnern um Personen mit praktischer Erfahrung im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 handelt.²⁵

Die Argumentationsstruktur der Arbeit ist klar und logisch aufgebaut. Zu Beginn erfolgt eine Einführung in das Thema und anschließend werden die Lösungsansätze detailliert aufgezeigt. Die Forschungsergebnisse werden im Rahmen der Arbeit präsentiert und analysiert. Im Fazit sind die wesentlichen Erkenntnisse zusammengefasst und werden hier, deren Bedeutung und Auswirkungen reflektiert.

²² RIS-Justiz RS0008836

²³ Vgl. *Bydlinski*, Methodenlehre² (2011) S. 439

²⁴ Vgl. *Atteslander* in *Atteslander* (Hrsg.) Methoden der empirischen Sozialforschung¹³ (2010), S. 4

²⁵ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz*, LL.M., persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

2. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung

Im folgenden Kapitel soll zunächst analysiert werden, welche Maßnahmen unter den Begriff der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG 2002 zu subsumieren sind.²⁶ Anschließend soll näher auf die Entscheidungsbildung in diesem Bereich eingegangen werden. Der Fokus wird dabei vor allem auf dem Ablauf des Willensbildungsverfahrens sowie den verschiedenen Formen der Beschlussfassung liegen. Auch die für eine wirksame Beschlussfassung einzuhaltenden Erfordernisse sollen möglichst verständlich dargestellt werden.²⁷ Abschließend behandelt Kapitel 2.3 die Entscheidungsbefugnisse und Handlungspflichten des Verwalters; der in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung als Geschäftsbesorger einerseits die Weisungen der Eigentümergemeinschaft zu befolgen hat und andererseits notwendige Erhaltungsarbeiten eigenverantwortlich besorgen kann bzw. – teilweise sogar - muss.²⁸

Die nachstehenden Ausführungen sollen zusammenfassend verdeutlichen, wie das Zusammenspiel von Wohnungseigentümern, Verwalter und den gesetzlichen Vorgaben in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 grundsätzlich ausgestaltet ist.²⁹

2.1. Definition bzw. Umfang

Als Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung werden im Allgemeinen Maßnahmen verstanden, die der Erhaltung und Verwaltung des, im Eigentum der Gemeinschaft stehenden, Gutes dienen. Sie werden im gewöhnlichen Lauf der Dinge notwendig und erscheinen zweckmäßig. Zusätzlich handelt es sich bei derartigen Maßnahmen um Angelegenheiten, die im Interesse aller Miteigentümer liegen und grundsätzlich nicht die Verursachung besonderer Kosten zur Folge haben.³⁰

Für den Bereich des Wohnungseigentums werden derartige Maßnahmen in § 28 WEG 2002 definiert bzw. deren Umfang festgelegt.³¹

§ 28 Abs 1 WEG 2002 enthält 10 Ziffern, in welchen die einzelnen Angelegenheiten demonstrativ aufgelistet werden, die wohnungseigentumsrechtlich dem Bereich der

²⁶ Vgl. § 28 WEG 2002

²⁷ Vgl. § 24 WEG 2002

²⁸ Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b

²⁹ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

³⁰ Vgl. RIS-Justiz RS0013573

³¹ Vgl. *Richter*, Ordentliche Verwaltung (Stand 12.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at)

ordentlichen Verwaltung zuzuordnen sind. Diese reichen von der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gemäß Ziffer 1, über die angemessene Versicherung des Hauses im Sinne der Ziffer 4, bis hin zur Erstellung und Aufrechterhaltung eines Energieausweises gemäß Ziffer 10.³²

Die gegenständliche Arbeit wird sich – da eine detaillierte Auseinandersetzung mit sämtlichen Maßnahmen des § 28 WEG 2002 den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde - im Wesentlichen auf die Angelegenheiten des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 beschränken.

Wie bereits oben ausgeführt, behandelt § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 Maßnahmen, die der Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft dienen, eingeschlossen bauliche Veränderungen, die nicht über den Erhaltungszweck hinausgehen. Die Bestimmung verweist dabei auf § 3 Mietrechtsgesetz, der eine zwingende Auflistung von Angelegenheiten enthält, die der Vermieter eines dem Anwendungsbereich des MRG unterliegenden Mietgegenstandes, zu besorgen hat.³³

Zusätzlich sind von § 28 Abs Z 1 WEG 2002 jene Maßnahmen umfasst, die zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, in einem Wohnungseigentumsobjekt, erforderlich sind.³⁴

Um den Umfang der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 festlegen zu können, bedarf es daher einer detaillierten Auseinandersetzung mit dessen einzelnen Tatbestandselementen. Diese können im Wesentlichen in die nachstehenden zwei Kategorien unterteilt werden:

- Allgemeine Teile der Liegenschaft; und
- Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG sowie ernste Schäden des Hauses.³⁵

Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft

Nach § 1 Abs 4 WEG 1975 (alte Fassung) war es nicht möglich, an Liegenschaftsteilen, die der Nutzung der Allgemeinheit dienen bzw. deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Nutzung entgegensteht,

³² Vgl. § 28 Abs 1 WEG 2002

³³ Vgl. § 3 MRG

³⁴ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

³⁵ Vgl. § 3 MRG

Wohnungseigentum zu begründen.³⁶ Dies entspricht weitestgehend auch der heute geltenden Definition im Sinne des § 1 Abs 4 WEG 2002. Nach „*ausschließlichen Nutzung*“ wurde lediglich der Zusatz „*durch einen Miteigentümer*“ ergänzt.³⁷

Aus dem Wortlaut des § 1 Abs 4 WEG 1975 (alte Fassung) folgt, dass es nicht zwingend erforderlich ist, dass alle Miteigentümer zur Nutzung der allgemeinen Teile berechtigt sein müssen. Vielmehr geht es für die Qualifikation als „*allgemeiner Teil*“ darum, dass mehr als ein Miteigentümer zur Nutzung berechtigt sein muss.³⁸

Innerhalb der Allgemeinflächen wird zwischen notwendigen und gewillkürten allgemeinen Teilen der Liegenschaft differenziert. Notwendige allgemeine Teile sind solche, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind. Aufgrund ihrer Bauart bzw. Anordnung auf der Liegenschaft müssen sie zwingend von mehr als einem Miteigentümer genutzt werden. Darunter fallen insbesondere Durchgänge bzw. Siegenaufgänge. Weiters sind als notwendige allgemeine Teile die „*Außenhaut*“ des Gebäudes, aber auch Trennwände zwischen den einzelnen Objekten, zu qualifizieren. Gewillkürte allgemeine Teile werden hingegen durch einen Widmungsakt als solche festgelegt. Es handelt sich dabei um Teile der Liegenschaft, die sowohl als Wohnungseigentumsobjekte, als auch als Zubehör-Wohnungseigentumsobjekte geeignet wären. Als gewillkürte Wohnungseigentumsobjekte sind insbesondere Fahrradräume, Gärten sowie KFZ-Abstellplätze zu nennen.³⁹

Zu den Erhaltungsarbeiten des § 3 MRG sowie zu den ernsten Schäden des Hauses

Im Rahmen der Wohnungseigentumsrechtsnovelle 2002 erfolgte eine textliche Anpassung des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 gegenüber seiner Vorgängerbestimmung § 14 Abs 1 WEG 1975 (alte Fassung).⁴⁰ Seit der Novelle ist vom Wortlaut der Bestimmung auch die Behebung ernster Schäden an einem Wohnungseigentumsobjekt, einschließlich dessen Zubehör, umfasst und somit eine

³⁶ Vgl. § 1 Abs 4 WEG 1975

³⁷ Vgl. § 1 Abs 4 WEG 2002

³⁸ Vgl. *Illedits* in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 2 WEG 2002, Rz 22ff

³⁹ Vgl. *Höllwerth* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), *Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG*⁵ (2023) zu § 2 WEG 2002, Rz 53 ff

⁴⁰ Vgl. § 14 Abs 1 WEG 1975

Aufgabe der ordentlichen Verwaltung.⁴¹ Dabei handelt es sich jedoch um keine inhaltliche Änderung der bisherigen Rechtslage. Bereits vor der Novelle waren - der Rechtsprechung folgend - ernsthafte Schäden als Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 28 Abs 1 Z WEG 2002 zu verstehen. Der Begriff „*ernster Schaden*“ ist dabei – wie oben bereits ausgeführt – nach § 3 Abs 2 Z 2 MRG zu beurteilen.⁴²

Die Wohnrechtsnovelle 2006 hat zu einer Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 Abs 2 Z 2 MRG, um die Beseitigung erheblicher, vom Mietgegenstand ausgehender Gesundheitsgefährdungen geführt. Im Jahr 2015 wurde diese Pflicht des Vermieters auch auf mitvermietete Heizthermen, Wasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte ausgedehnt.⁴³ Letztgenannte Erweiterungen wurden jedoch nicht in das WEG 2002 übernommen und sind daher nicht vom Tatbestand des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 umfasst.⁴⁴

Die Erhaltung von der gemeinsamen Benutzung dienenden Anlagen gemäß § 3 Abs 2 Z 3 MRG wird im Bereich des Wohnungseigentums gleich behandelt, wie im unmittelbaren Anwendungsbereich des MRG. Die Kosten für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit derartiger Anlagen zählen sohin zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002.⁴⁵

Die in § 3 Abs 2 Z 4 MRG normierten Maßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung, stellen keine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung im eigentlichen Sinn dar. Jedoch sind diese sinngemäß auch im Bereich des Wohnungseigentums anzuwenden.⁴⁶

Energiesparmaßnahmen im Sinn des § 3 Abs 2 Z 5 MRG gelten nur dann als Erhaltungsarbeiten, wenn die Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Gebäudes stehen.⁴⁷ Dies gilt auch für die Subsumtion derartiger Maßnahmen unter § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002. Im Anwendungsbereich des MRG besteht jedoch keinerlei Einschränkung darauf, ob die

⁴¹ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

⁴² Vgl. *Beer/Vospornik in Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 28 WEG 2002, Rz 12 f

⁴³ Vgl. § 3 Abs 2 Z 2 MRG

⁴⁴ Vgl. *Beer/Vospornik in Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 28 WEG 2002, Rz Rz 5

⁴⁵ Vgl. *Beer/Vospornik in Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 28 WEG 2002, Rz 14

⁴⁶ Vgl. *Beer/Vospornik in Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 28 WEG 2002, Rz 15

⁴⁷ Vgl. § 3 Abs 2 Z 5 MRG

Einsparungen gerade bei jenen Mietern eintreten, die über den Mietzins auch die Kosten zu tragen haben.⁴⁸ Im Rahmen des Wohnungseigentumsrecht, werden derartige Maßnahmen hingegen nur berücksichtigt, wenn sie auch allen Miteigentümern zugutekommen.⁴⁹

Die Installationspflicht bzw. Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung gemäß § 3 Abs 2 Z 6 MRG kann im Wohnungseigentumsrecht unverändert übernommen werden.⁵⁰

Abgrenzung zur außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG 2002

Von den im Rahmen der gegenständlichen Arbeit diskutierten Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 sind insbesondere die außerordentlichen Verwaltungsangelegenheiten gemäß § 29 WEG 2002 zu unterscheiden.⁵¹

Bei den unter § 29 WEG 2002 zu subsumierenden Angelegenheiten handelt es sich im Wesentlichen um solche Maßnahmen, die über jene des § 28 WEG 2002 hinausgehen. Insbesondere sind darunter - dem Wortlaut der Bestimmung folgend - nützliche Verbesserungen der Liegenschaft, sowie sonstige bauliche Veränderungen, die über die Erhaltung hinausgehen, zu verstehen.⁵²

Die Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung bereitet mangels einer klaren gesetzlichen Regelung oft Schwierigkeiten. Die genaue Unterscheidung ist jedoch in der Praxis von großer Bedeutung. Eine Orientierungshilfe bildet dabei insbesondere der demonstrative Katalog des § 28 WEG 2002 sowie die genannten Legaldefinitionen des § 29 Abs 1 WEG 2002.⁵³

Auch die zu dieser Thematik ergangene Rechtsprechung spielt für die Einordnung von Maßnahmen in eine der beiden Kategorien eine entscheidende Rolle. Den bisherigen Entscheidungen des OGH kann entnommen werden, dass in der Vergangenheit bei der Unterscheidung vor allem wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt wurden,

⁴⁸ Vgl. *Riss* in *Hausmann/Vonkilech* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (2021) zu § 3 MRG, Rz 30

⁴⁹ Vgl. OGH 26.09.2000, 5 Ob 64/00y

⁵⁰ Vgl. *Beer/Vospornik* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 28 WEG 2002, Rz 16 ff

⁵¹ Vgl. § 29 WEG; § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

⁵² Vgl. § 29 WEG 2002

⁵³ Vgl. *Richter*, Außerordentliche Verwaltung (Stand 21.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at)

wobei Maßnahmen die an sich unter die außerordentliche Verwaltung zu subsumieren wären, jedoch zur Erhaltung der Liegenschaft zweckmäßig und wirtschaftlich sinnvoll erscheinen, im Zweifel als Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung zu deuten waren.⁵⁴

Andererseits ist der Judikatur zu entnehmen, dass verhältnismäßig kostenintensive Arbeiten bzw. solche die als nicht für die Gesamtheit zweckmäßig einzustufen sind, unter § 29 WEG 2002 fallen.⁵⁵

2.2. Entscheidungsverfahren

In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung entscheidet grundsätzlich die Mehrheit der Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs 4 WEG 2002.⁵⁶

In der Eigentümergeinschaft erfolgt die Willensbildung vornehmlich durch die Eigentümerversammlung. Dabei handelt es sich um die gesetzlich präferierte Form der Entscheidungsfindung im Bereich des WEG 2002, weil sie eine umfassende Auseinandersetzung und einen differenzierten Meinungs austausch unter den beteiligten Wohnungseigentümern ermöglicht. In diesen Versammlungen werden Entscheidungen durch Beschlüsse gefasst. Damit ein solcher Beschluss Wirksamkeit erlangt, bedarf es der Einhaltung einiger Erfordernisse. Zwar sind an das Beschlussfassungsverfahren selbst keine formellen Anforderungen geknüpft, allerdings muss gemäß § 24 Abs 1 WEG 2002, allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung zum Beschlussthema eingeräumt worden sein. Der in diesem Zusammenhang ergangenen Judikatur bzw. der vorhandenen Lehre folgend, ist eine Frist von zumindest zwei Wochen als angemessen anzusehen. Es sind jedoch auch andere Arten der Beschlussfassung möglich, wobei insbesondere Mischformen denkbar sind.⁵⁷

Eine verbreitete Form der Entscheidungsfindung stellt dabei der „Umlaufbeschluss“ dar. Zu beachten ist, bei dieser gesetzlich nicht näher geregelten Form der Beschlussfassung, dass den einzelnen Wohnungseigentümern auch hier eine

⁵⁴ Vgl. RIS-Justiz RS0083121, OGH 14.09.2004, 5 Ob 196/04s

⁵⁵ Vgl. OGH 12.03.2002, 5 OB 301/01b

⁵⁶ Vgl. § 24 Abs 4 WEG 2002

⁵⁷ Vgl. *Kolmasch in Kolmasch* (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 24 WEG 2002 - Beschlüsse der Eigentümergeinschaft (Kolmasch)

angemessene Äußerungs- bzw. eine damit einhergehende Überlegungsfrist einzuräumen ist. Dieses Erfordernis findet sich zwar nicht ausdrücklich im Gesetz, ergibt sich jedoch aus den eindeutigen Wertungen des Gesetzgebers, wonach auch für Eigentümerversammlungen eine zumindest zweiwöchige Vorbereitungsfrist vorgesehen ist.⁵⁸ Der OGH hat in diesem Zusammenhang bereits ausjudiziert, dass dem Erfordernis der Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung, durch die bloße Übermittlung des Unterschriftenformulars dann ausreichend nachgekommen wird, wenn den Eigentümern eine angemessene Äußerungsfrist gewährt wird.⁵⁹

Möglich ist aber auch eine ergänzende Einholung schriftlicher Meinungen zu den bereits in einer Versammlung abgegebenen mündlichen Stimmen. Insbesondere in kleinen Eigentümergemeinschaften erfolgen Beschlussfassungen aber auch im Rahmen von Telefonkonferenzen.⁶⁰

In der Regel entscheidet über die Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer. Diese Mehrheit wird anhand der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile berechnet.⁶¹ Im Zuge der WEG-Novelle 2022 wurde auch eine weitere Möglichkeit eingeführt, wonach ein Beschluss auch dann wirksam zustande kommt, wenn er mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen gefasst wird und diese Mehrheit zusätzlich zumindest ein Drittel der gesamten Miteigentumsanteile repräsentiert. Die Mehrheit wird auch bei dieser Variante nach den im Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsanteilen errechnet.⁶²

⁵⁸ Vgl. *Kletecka*, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002, 143

⁵⁹ Vgl. OGH 03.07.2007, 5 Ob 18/07v

⁶⁰ Vgl. *Kolmasch* in *Kolmasch* (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 24 WEG 2002 - Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft (Kolmasch)

⁶¹ Vgl. *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht Kurzkommentar⁴ § 24 WEG 2002, Rz 13.

⁶² Vgl. *Richter*, Willensbildung der Wohnungseigentümerversammlung (Stand 21.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at)

Die Beschlusserfordernisse nach § 24 Abs 4 WEG 2002 können sohin wie folgt graphisch dargestellt werden:

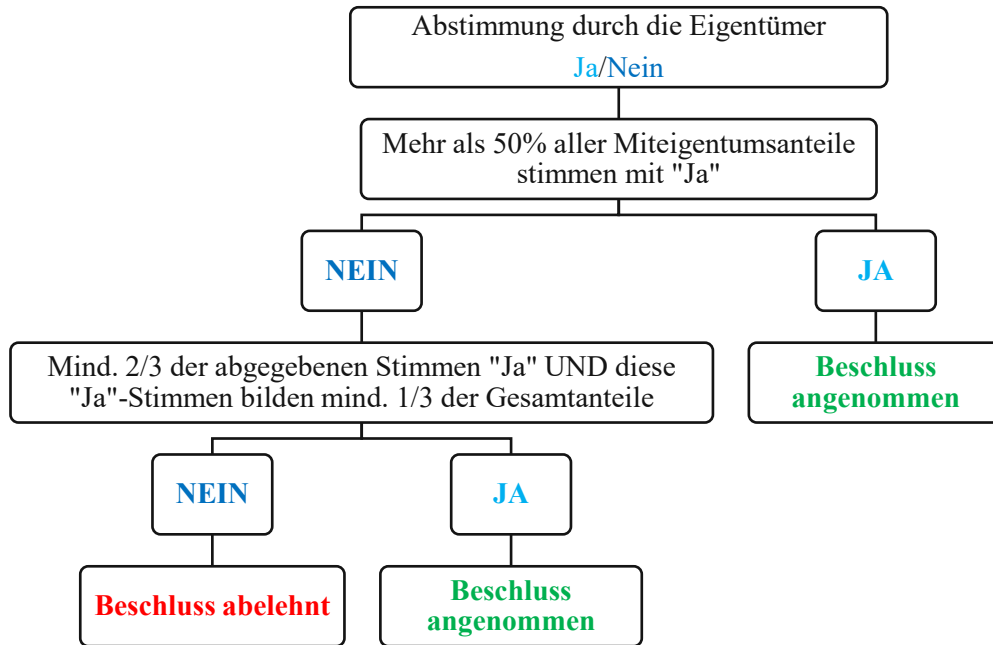


Tabelle 2: Beschlusserfordernisse (eigene Darstellung)

Bei der Einleitung bzw. Durchführung des Beschlussverfahrens handelt es sich um eine Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung. Unabhängig von der Form des Verfahrens zur Willensbildung, obliegt dessen Initiierung daher grundsätzlich dem Verwalter.⁶³ Dieser Grundsatz ergibt sich auch aus § 25 Abs 1 WEG 2002, wonach der Verwalter gesetzlich dazu verpflichtet ist, zumindest alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen.⁶⁴ In diesem Zusammenhang ist der Verwalter - nach der Rechtsprechung - auch zur Vorbereitung der Willensbildung verpflichtet bzw. hat zu gewährleisten, dass die einzelnen Wohnungseigentümer ihre Mitwirkungsrechte sachgerecht ausüben können. Insbesondere hat er dazu Angebote von Unternehmen einzuholen, die Einholung von Sachverständigengutachten zu beauftragen, aber auch Kostenschätzungen zu Vorhaben abzugeben.⁶⁵

Neben dem Verwalter kommt hier auch jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein Initiativrecht zu. Dieses Recht leitet sich aus dem allgemeinen Anspruch der

⁶³ Vgl. OGH 21.03.2013, 5 Ob 204/12d

⁶⁴ Vgl. Löcker in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 25 WEG 2002, RZ 10

⁶⁵ Vgl. Löcker in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 24 WEG 2002, RZ 24

Wohnungseigentümer gemäß § 833 ABGB ab, an der Liegenschaftsverwaltung mitzuwirken.⁶⁶

Auch die Zustellung des Beschlussergebnisses ist an mehrere formale Voraussetzungen geknüpft⁶⁷, wobei ein diesbezüglicher Mangel sogar die Nichtigkeit der Entscheidung zur Folge haben kann.⁶⁸ Eine nähere Auseinandersetzung mit dieser Thematik, würde jedoch den Rahmen der gegenständlichen Arbeit sprengen, weshalb davon Abstand genommen wird.

2.3. Entscheidungsbefugnisse bzw. Handlungspflichten des Verwalters

Wie sich aus dem oben Ausgeführten ergibt, ist der Verwalter als Geschäftsbesorger der Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch der Weisungsbefugnis der Mehrheit der Wohnungseigentümer unterworfen.⁶⁹

Gemäß § 20 Abs 1 WEG 2002 ist der Verwalter jedoch ganz allgemein dazu verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und steht diesem die Verwaltung der Liegenschaft zu.⁷⁰

Der Lehre folgend kommt dem Verwalter daher im Bereich der ordentlichen Verwaltung – im Gegensatz zu den Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung – das Recht bzw. die Pflicht zu, von sich aus tätig zu werden.⁷¹ Der in diesem Zusammenhang ergangenen Judikatur folgend, ist der Verwalter nämlich sogar dazu verpflichtet, die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung anfallenden Maßnahmen, die zur Erhaltung der Liegenschaft erforderlich sind, nach pflichtgemäßem Ermessen von sich aus durchzuführen.⁷² Dies ergibt sich insbesondere aus dem Umstand, dass die Erhaltung der Liegenschaft nicht an der Passivität bzw. Uneinigkeit der Wohnungseigentümer scheitern soll.⁷³

⁶⁶ Vgl. *Egglmeier-Schmolke* in *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶ (2023) § 833 ABGB, Rz 3

⁶⁷ Vgl. § 24 Abs 5 WEG 2002

⁶⁸ Vgl. OGH 13.07.2007, 5 Ob 133/07f

⁶⁹ Vgl. OGH 20.05.2014, 5 Ob 212/13g

⁷⁰ Vgl. § 20 Abs 1 WEG 2002

⁷¹ Vgl. OGH 30.06.2014, 5 Ob 174/13v, OGH 12.07.2006, 5 Ob 146/06s

⁷² Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b, OGH 25.10.2017, 5 ob 91/17v

⁷³ Vgl. *Schauer* in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 20 WEG 2002, Rz 15

Es kann in diesem Zusammenhang sogar vorkommen, dass der Verwalter entgegen den Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu handeln hat.⁷⁴ Insbesondere soll so gewährleistet werden, dass notwendige Erhaltungsarbeiten ohne unnötigen Aufschub bzw. trotz allfälliger Einwände einzelner Wohnungseigentümer durch den Verwalter veranlasst werden können. Immerhin würde es einen nicht hinnehmbaren Zustand darstellen, könnte die Behebung bzw. Verhinderung ernster Schäden des Hauses vom Willen eines Mehrheitseigentümers abhängig gemacht werden.⁷⁵

⁷⁴ Vgl. OGH 20.05.2014, 5 Ob 212/13g

⁷⁵ Vgl. *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 20 WEG 2002, Rz 12

3. Durchsetzbarkeit von Angelegenheiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

Trotz der oben bereits geschilderten gesetzlichen Regelung über die Handlungsbefugnisse bzw. Pflichten des Verwalters, kommt es in der Praxis vor, dass notwendige Erhaltungsarbeiten – auch bei Vorliegen eines positiven Beschlusses - nicht durchgeführt werden.⁷⁶ In solchen Fällen stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten der Eigentümergeinschaft⁷⁷, aber insbesondere auch einzelnen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, um die Durchführung der Arbeiten gerichtlich durchzusetzen.⁷⁸

Auf genau diese Thematik soll in den folgenden Kapiteln näher eingegangen werden, wobei der Fokus insbesondere auf Optionen einzelner Wohnungseigentümer liegen soll.⁷⁹

3.1. § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 als Anspruchsgrundlage

Die wohl gängigste Anspruchsgrundlage für einzelne Eigentümer zur gerichtlichen Durchsetzung von Angelegenheiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 ist § 30 WEG 2002.⁸⁰

Die Bestimmung sieht in dessen Abs 1 Z 1 vor, dass einzelne Wohnungseigentümer das Recht haben, die Entscheidung des Gerichtes über die Durchführung von Arbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 zu verlangen. Konkret ermöglicht § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 einzelnen Wohnungseigentümern in folgenden drei Fällen, die Durchführung derartiger Arbeiten, binnen angemessener Frist, durchzusetzen⁸¹:

- bei Untätigkeit der Mehrheit der Eigentümer, bei unterlassener Beschlussfassung; wobei der Judikatur folgend auch der Fall umfasst ist, dass ein Mehrheitsbeschluss zwar gefasst wurde, dessen Durchführung jedoch in weitere Folge unangemessen lange aufgeschoben wird;⁸²

⁷⁶ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

⁷⁷ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 21 Abs 1 und WEG 2002; § 20 Abs 10 WEG 2002

⁷⁸ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

⁷⁹ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

⁸⁰ Vgl. § 30 WEG 2002

⁸¹ Vgl. § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

⁸² Vgl. OGH 01.09.2009, 5 Ob 42/09a

- bei einer mehrheitlichen Ablehnung einer von einem Wohnungseigentümer begehrten bzw. vom Verwalter initiierten Arbeit, sowie
- in dem Fall, dass der Verwalter – trotz Notwendigkeit und/oder vorliegendem Mehrheitsbeschluss - selbst untätig bleibt.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers zur gerichtlichen Durchsetzung der Maßnahmen, davon abhängt, dass Dringlichkeit gegeben ist.⁸³

Es handelt sich sohin um ein Instrument, zum Schutz der Minderheit gegen ein Verhalten der Mehrheit bzw. des Verwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, welches sie übermäßig beeinträchtigt.⁸⁴ Aus der zu dieser Thematik ergangenen Judikatur geht jedoch deutlich hervor, dass es gerade nicht die Intention des Gesetzgebers war, der Minderheit mittels § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 die Möglichkeit zu geben, die von der Mehrheit der Eigentümer bzw. vom Verwalter zu besorgenden Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, auf die Gerichte auszulagern.⁸⁵

3.2. Verfahrensrechtliche Aspekte

Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern untereinander, aber auch solche zwischen den Eigentümern und dem Verwalter stellen sehr häufige Konfliktfelder dar, die das Miteinanderwohnen sehr belasten können.⁸⁶

In Zuge der Klärung derartiger Streitigkeiten stellt sich in der Praxis immer wieder die Frage, wie solche Probleme gerichtlich durchgesetzt werden können. Insbesondere bereitet in diesem Zusammenhang die Abgrenzung zwischen dem ordentlichen Verfahren und dem Verfahren außer Streitsachen häufig Probleme. Eine zentrale Herausforderung besteht zudem bei der Bestimmung der Parteien bzw. der rechtlichen Stellung des Verwalters in derartigen Verfahren. Weitere Schwierigkeiten ergeben sich im Zusammenhang mit der Wahrung der Interessen aller Beteiligten sowie der Durchsetzung der erwirkten Gerichtsentscheidungen. Diese verfahrensrechtlichen

⁸³ Vgl. *Beer/Vospornik in Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 30 WEG 2002, Rz 4

⁸⁴ Vgl. *Vonkilch in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 30 WEG 2002, Rz 1

⁸⁵ Vgl. OGH 22.01.2008 5 Ob 116/07f; OGH 01.09.2009, 5 Ob 42/09a

⁸⁶ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

Hürden stehen in der Praxis einer schnellen bzw. effizienten Streitbeilegung häufig entgegen.⁸⁷

Aus diesem Grund soll in den folgenden Kapiteln eine nähere Auseinandersetzung mit den verfahrensrechtlichen Aspekten bei der Durchsetzung von Angelegenheiten im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 erfolgen.⁸⁸

3.2.1 Durchsetzung im Außerstreitverfahren

Gemäß § 52 Abs 2 Z 3 WEG 2002 ist über die Minderheitenrechte des einzelnen Wohnungseigentümers, gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002, im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren zu entscheiden.⁸⁹

Welches Gericht in derartigen Angelegenheiten sachlich zuständig ist, ergibt sich aus § 104a JN.⁹⁰ Die Bestimmung normiert, dass in Angelegenheiten außer Streitsachen grundsätzlich die Bezirksgerichte sachlich zuständig sind. Die örtliche Gerichtszuständigkeit richtet sich gemäß § 52 Abs 1 WEG 2002 nach der Lage der Liegenschaft. Sohin ist zur Entscheidung jenes Bezirksgericht berufen, in dessen Sprengel die antragsgegenständliche Liegenschaft gelegen ist.⁹¹

Gemäß § 52 Abs 2 WEG 2002 gelten, in den im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren zu führenden Verfahren, die allgemeinen Bestimmungen über gerichtliche Verfahren in Angelegenheiten außer Streitsachen. Grundsätzlich sind sohin die Regeln des Außerstreitgesetzes maßgeblich. Ergänzend kommen gemäß § 52 Abs 2 WEG 2002 die Bestimmungen des § 37 Abs 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 und des Abs 4 MRG sowie die ausdrücklich in den Z 1 – 6 leg cit. aufgezählten Besonderheiten hinzu.⁹²

Im Falle eines erfolgreichen Antrages hat das Gericht mittels einer, gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden, rechtsgestaltenden Entscheidung, den Mehrheitsbeschluss zu ersetzen. Dieser Beschluss bindet auch den Verwalter.⁹³

⁸⁷ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

⁸⁸ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

⁸⁹ Vgl. § 52 Abs 1 Z 3 WEG 2002

⁹⁰ Vgl. § 104a JN

⁹¹ Vgl. § 52 Abs 1 WEG 2002

⁹² Vgl. § 52 Abs 2 WEG 2002

⁹³ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 44

3.2.2 Parteistellung

Gemäß § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002 kommt im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren den einzelnen Wohnungseigentümern sowie dem Verwalter Parteistellung zu, sofern deren Interessen durch die Entscheidung unmittelbar berührt werden können. Im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2006 wurde § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002 dahingehend ergänzt, dass der Verwalter darüber hinaus auch dann Parteistellung hat, wenn ein Verhalten desselben verfahrensgegenständlich ist.⁹⁴

Diese doch sehr weitgefasste Bestimmung bietet im Einzelfall noch relativ wenig Sicherheit, welche Personen dem Verfahren tatsächlich beizuziehen sind. Abhilfe schafft die in diesem Zusammenhang ergangene Rechtsprechung des OGH, wonach die Parteistellung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren grundsätzlich an das aufrechte bürgerliche Eigentum geknüpft ist.⁹⁵

Daraus folgt, dass einem Verfahren nach § 52 Abs 1 WEG 2002 sämtliche im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer beizuziehen sind.⁹⁶

Festzuhalten ist überdies, dass auch in Verfahren nach § 52 Abs 1 WEG 2002 – wie allgemein im Außerstreitverfahren – der materielle Parteibegriff gilt.⁹⁷ Partei im materiellen Sinn ist jede Person - ungeachtet, ob diese Person am Verfahren teilnimmt oder beigezogen wird - deren Rechte und Pflichten unmittelbar betroffen sein können.⁹⁸ Der materielle Parteibegriff ist sohin bereits dem Wortlaut des § 52 Abs 2 WEG 2002 immanent.⁹⁹ Damit ist die Parteistellung im Außerstreitverfahren wesentlich weiter, als im ordentlichen Verfahren, wo grundsätzlich nur der formelle Parteibegriff gilt. Sohin nur jene Personen als Partei anzusehen sind, deren Rechtsschutz begehrt wird bzw. gegen die sich das Begehren richtet.¹⁰⁰

Dem materiellen Parteibegriff ist zudem immanent, dass das Gericht dem Verfahren von Amts wegen, die richtigen Personen beizuziehen hat.¹⁰¹ Folglich ist es für die

⁹⁴ Vgl. § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002

⁹⁵ Vgl. OGH 5 Ob 13/22f

⁹⁶ Vgl. OGH 26.05.1992, 5 Ob 1029/92

⁹⁷ Vgl. OGH 18.11.2014, 5 OB 163/14b

⁹⁸ Vgl. RIS-Justiz RS0123029

⁹⁹ Vgl. § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002

¹⁰⁰ Vgl. OGH 18. 11.2014, 5 Ob 163/14b

¹⁰¹ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 51

Wirksamkeit eines Verfahrens nicht schädlich, wenn in einem Antrag die Beiziehung bestimmter Parteien vergessen wird, solange diesen vom Gericht, im Laufe des Verfahrens, Parteistellung eingeräumt wird. Unterlässt es jedoch auch das Gericht im Verfahren zur Gänze, sämtliche Parteien beizuziehen, hat dies grundsätzlich die Nichtigkeit des Verfahrens zur Folge.¹⁰² Allerdings kann dieser Nichtigkeitsgrund dadurch geheilt werden, dass den dem Verfahren nicht beigezogenen Wohnungseigentümern, die Entscheidung zugestellt wird und diese es in Folge unterlassen, diese fristgerecht zu bekämpfen.¹⁰³

Daraus ergibt sich, dass ein Wohnungseigentümer der die gerichtliche Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 aufgrund der Untätigkeit bzw. Ablehnung der Mehrheit der Wohnungseigentümer beantragt, dem Verfahren sämtliche übrige Wohnungseigentümer auf Antragsgegnerseite beizuziehen hat.¹⁰⁴

Sofern jedoch Gegenstand des Verfahrens die Durchsetzung der Pflichten des Verwalters ist, wäre es nicht zweckmäßig, müssten sich in einem gerichtlichen Verfahren zwingend sämtliche Wohnungseigentümer auf Antragsteller- und Antragsgegnerseite gegenüberstehen. Immerhin kommt die tatsächliche Passivlegitimation in derartigen Verfahren auch dem Verwalter zu. Daher wurde im Rahmen der Wohnungseigentumsnovelle 2006, § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 neu formuliert. Die Bestimmung ordnet nunmehr, an, dass der Antrag in diesen Fällen gegen den Verwalter zu richten ist. Dennoch sind dem Verfahren gemäß § 52 Abs 2 Z 1 WEG 2002 auch die übrigen Wohnungseigentümer beizuziehen. Allerdings kann jeder Eigentümer selbst entscheiden, ob er dem Verfahren auf Seiten des Antragstellers oder des Antragsgegners beitreten möchte. Zu beachten ist jedoch, dass § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 nur bei Verstößen des Verwalters gegen § 20 Abs 2 – 7 WEG 2002 als Anspruchsgrundlage in Frage kommt. § 20 Abs 1 WEG 2002, der unter anderem die

¹⁰² Vgl. OGH 23.11.2015, 5 Ob 61/15d

¹⁰³ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 52

¹⁰⁴ Vgl. *Beer/Vospernik* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 30 WEG 2002, Rz 4

Verpflichtung des Verwalters zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der Eigentümer regelt, ist sohin nicht mitumfasst.¹⁰⁵

Daraus folgt, dass dem Wortlaut des Gesetzes nach, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002, nicht mittels einem bloß gegen den Verwalter zu richtenden Antrag gerichtlich durchgesetzt werden kann.¹⁰⁶

Demnach ist ein Wohnungseigentümer, der die Durchführung von Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter durchsetzen möchte, gezwungen, ein Verfahren gegen sämtliche übrige Wohnungseigentümer einzuleiten. So kann bei positiver Erledigung des Verfahrens eine gegen sämtliche Wohnungseigentümer wirkende Entscheidung erwirkt werden, die – wie bereits ausgeführt - der Lehre nach auch den Verwalter bindet.¹⁰⁷

3.2.3 Zustellungen

Wie bereits oben ausgeführt, finden im wohnungsrechtlichen Außerstreitverfahren grundsätzlich die Besonderheiten des § 37 Abs 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 sowie des Abs 4 MRG Anwendung. Dem zu Folge gelten auch hier die mietrechtlichen Vorschriften über die Zustellungen.¹⁰⁸

Gemäß § 37 Abs 3 Z 6 MRG sowie § 52 Abs 2 Z 4 WEG 2002 können in Verfahren in denen auf Antragsgegenseite mehr als sechs Wohnungseigentümer beteiligt sind, verfahrenseinleitende Anträge im Sinn des § 24 Abs 5 WEG 2002, durch sogenannten „Hausanschlag“ zugestellt werden.¹⁰⁹ Dieser gilt als erfolgt, wenn die Entscheidung an einer Stelle des Hauses angebracht wird, die für sämtliche Wohnungseigentümer sichtbar ist. Dabei gilt, dass bei Vorhandensein mehrerer Häuser oder Stiegenhäuser die Entscheidung an einer entsprechenden Mehrzahl derartiger Stellen angebracht werden muss. Weiters muss der Tag des Anschlages sowie das sich daraus ergebende Ende von Rechtsmittelfristen bekannt gegeben werden.¹¹⁰ Im

¹⁰⁵ Vgl. *Kolmasch* in *Kolmasch* (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 30 WEG 2002 - Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (Kolmasch)

¹⁰⁶ Vgl. 22.06.2010, 5 Ob 21/10i

¹⁰⁷ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 44

¹⁰⁸ Vgl. § 52 Abs 2 WEG 2002

¹⁰⁹ Vgl. § 37 Abs 3 Z 6 MRG, § 52 Abs 2 Z 4 WEG 2002

¹¹⁰ Vgl. *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 24 WEG 2002, Rz 48 ff

wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren gilt zudem, dass der Hausanschlag von einem Organ im Sinne des § 3 Zustellgesetzes durchgeführt werden muss. In der Regel wird diese Aufgabe daher von einem Gerichtsorgan wahrgenommen.¹¹¹ Eine weitere, durch § 52 Abs 2 Z 4 WEG 2002 normierte Voraussetzung ist, dass der verfahrenseinleitende Antrag zusätzlich einem der Wohnungseigentümer mit Zustellnachweis zuzustellen ist. Die Auswahl des konkreten Wohnungseigentümers obliegt dabei dem Gericht.¹¹²

Der Anschlag muss in weiterer Folge zumindest 30 Tage angebracht bleiben, wobei § 52 Abs 2 WEG 2002 ausdrücklich normiert, dass diese Form der Zustellung auch dann wirksam ist, wenn der Anschlag noch vor Ablauf der Frist abgerissen oder beschädigt wird.¹¹³

Im Gegensatz dazu bestimmt § 37 Abs 3 Z 8 MRG – der wie bereits ausgeführt, auch auf wohnrechtliche Außerstreitverfahren zur Anwendung gelangt – dass im Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern jedenfalls zuzustellen ist. Dies gilt ungeachtet sonstiger Zustellerleichterungen.¹¹⁴ Eine Zustellung durch Hausanschlag genügt hier nicht.¹¹⁵

Ganz allgemein besteht gemäß § 37 Abs 3 Z 6 MRG iVm § 97 ZPO im außerstreitigen Verfahren die Möglichkeit, dass das Gericht einen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bestellt, sofern dies zu einer Vereinfachung bzw. Beschleunigung des Verfahrens beiträgt.¹¹⁶

Zusammenfassend weist das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren einige Besonderheiten auf, die es im Einzelfall zu beachten gilt.

¹¹¹ Vgl. OGH 06.11. 2013, 5 Ob 191/13v

¹¹² Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 53

¹¹³ Vgl. § 52 Abs 2 Z 4 WEG 2002

¹¹⁴ Vgl. OGH 25.06.1996, 5 Ob 2144/96x

¹¹⁵ Vgl. *Kulhanek* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 37 MRG, Rz 34

¹¹⁶ Vgl. 06.11.2013, OGH 5 Ob 191/13v

4. Wirkung der Gerichtsentscheidung

Im nachstehenden Kapitel dieser Masterarbeit wird der Fokus darauf gerichtet sein, ob bzw. in welchem Umfang gerichtlich angeordnete Erhaltungsarbeiten tatsächlich exekutiert werden können. In diesem Zusammenhang werden - zusätzlich zu den traditionellen Anspruchsgrundlagen - auch alternative Handlungsoptionen aufgezeigt.¹¹⁷ Dabei werden Vor- und Nachteile der einzelnen Abhilfemaßnahmen, sowie allenfalls mit ihnen verbundene Risiken dargestellt.¹¹⁸

Ziel der folgenden Ausführungen ist es, einen Überblick über die rechtlichen Instrumente zu geben, die einzelnen Wohnungseigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft, im Fall der Untätigkeit des Verwalters, zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten zur Verfügung stehen.¹¹⁹ Neben einer rein rechtlichen Analyse der vorliegenden Handlungsmöglichkeiten, wird auch auf deren praktische Umsetzbarkeit bzw. die Erfolgchancen eingegangen.¹²⁰

4.1. Exekutierbarkeit der durchzuführenden Arbeiten

Die positive Entscheidung des Gerichtes in einem Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 ersetzt den Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft und bindet gemäß § 20 Abs 1 WEG 2002 auch den Verwalter. Allerdings enthält die gerichtliche Entscheidung keinen Leistungsbefehl. Sie entfaltet lediglich rechtsgestaltende Wirkung und ist aus diesem Grund nicht vollstreckbar. Die Entscheidung stellt sohin keinen Exekutionstitel im Sinne der Exekutionsordnung dar. Dies hat zur Folge, dass die Durchführung der Arbeiten weder gegen die Wohnungseigentümer noch gegen den Verwalter exekutiert werden kann.¹²¹

Sofern nämlich in einem Gerichtsverfahren ein vollstreckbarer Leistungstitel erwirkt wird, bietet die EO die Möglichkeit einer sogenannten "Ersatzvornahme" nach § 353 EO.¹²² Danach hat das Gericht, auf Antrag des betreibenden Gläubigers, diesen zu

¹¹⁷ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

¹¹⁸ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

¹¹⁹ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO; § 21 Abs 1 und WEG 2002; § 20 Abs 10 WEG 2002

¹²⁰ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

¹²¹ Vgl. RIS-Justiz RS0123170

¹²² Vgl. § 353 EO

ermächtigen, die jeweilige im Exekutionstitel definierte Handlung – auf Kosten des Verpflichteten - vornehmen zu lassen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um eine Maßnahme handelt, die auch durch einen Dritten erbracht werden kann; die Handlung muss sohin "vertretbar" sein. Höchstpersönliche Pflichten können daher nie Gegenstand einer Ersatzvornahme nach § 353 EO sein.¹²³ Grundsätzlich bestimmt das Gericht, von wem die jeweilige Handlung auszuführen ist.¹²⁴ Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass sich der betreibende Gläubiger selbst zur Vornahme der vertretbaren Handlung, vom Gericht ermächtigen lässt.¹²⁵ Der Exekutionstitel gemäß § 353 EO gilt erst dann als vollständig erfüllt, sobald die Arbeiten mangelfrei und vollständig verrichtet worden sind.¹²⁶ Solange dieser Zustand noch nicht herbeigeführt ist, kann sich der Betreibende weiterhin im Exekutionsverfahren auf seinen Anspruch stützen. Damit stellt die Möglichkeit der Erlangung eines Exekutionstitel ein wichtiges Instrument dar, um gesetzliche Ansprüche wirksam durchzusetzen.¹²⁷

Für die Praxis bedeutet dies, dass ein einzelner Wohnungseigentümer, der die gerichtliche Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 30 Abs 1 WEG 2002 iVm § 28 Abs 1 WEG 2002 gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern erfolgreich beantragt hat, nunmehr darauf angewiesen ist, dass der Verwalter der gerichtlichen Entscheidung tatsächlich Folge leistet. Wie bereits oben ausgeführt entfaltet die Entscheidung zwar sowohl gegenüber sämtlichen Eigentümern als auch gegenüber dem Verwalter Bindungswirkung und wäre dieser daher auch zu dessen Umsetzung verpflichtet.¹²⁸ Es dürfte jedoch als allgemein bekannt gelten, dass gerichtliche Anordnungen, von den jeweiligen Verpflichteten, oftmals nicht erfüllt werden.¹²⁹ Gerade in solchen Fällen sollen die verschiedenen Mittel der Exekutionsordnung Abhilfe schaffen. Stehen diese – wie im konkreten Fall – aber gerade nicht zur Verfügung, bleiben die Berechtigten wohl darauf beschränkt, ex post allfällige

¹²³ Vgl. *Mini* in *Garber/Simotta* (Hrsg), EO - Exekutionsordnung (2023) zu § 353 EO, Rz 32

¹²⁴ Vgl. RIS-Justiz RS0002185

¹²⁵ Vgl. RIS-Justiz RS0004759

¹²⁶ Vgl. RIS-Justiz RS0000808

¹²⁷ Vgl. RIS-Justiz RS0125467

¹²⁸ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 44

¹²⁹ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

Schadenersatzansprüche geltend zu machen, wobei auf die dahingehenden Möglichkeiten in einem eigenen Kapitel näher eingegangen wird.¹³⁰

Es stellt sich daher die Frage, ob allenfalls unter Anwendung anderer Anspruchsgrundlagen, ein exekutierbarer Leistungstitel erwirkt werden kann bzw. ob hierzu die Beiziehung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist.¹³¹

4.2. Abhilfe durch Anwendung anderer Anspruchsgrundlagen

Aus den obigen Ausführungen geht deutlich hervor, dass § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 als Anspruchsgrundlage keine befriedigende Lösung für einzelne Wohnungseigentümer liefert.¹³² Es stellt sich daher die Frage, ob alternative Anspruchsgrundlagen bzw. Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um betroffenen Wohnungseigentümern eine gesicherte und effiziente Durchsetzung ihrer Rechte zu ermöglichen.¹³³

Ziel der nachstehenden Unterkapitel ist es daher, verschiedene mögliche Ansätze zu beleuchten, die über die „traditionellen“ Möglichkeiten hinausgehen.¹³⁴ Es gilt zu prüfen, inwiefern diese unkonventionellen Ansätze dazu beitragen können, die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer zu stärken und die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten zu gewährleisten. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die rechtlichen Voraussetzungen, die praktische Umsetzbarkeit und allfällige Herausforderungen der Betroffenen gelegt, die mit den aufgezeigten Abhilfemaßnahmen verbunden sind bzw. sein können.¹³⁵

¹³⁰ Vgl. § 1012 iVm §§ 1293 ABGB; OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h

¹³¹ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

¹³² Vgl. § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

¹³³ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

¹³⁴ Vgl. § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

¹³⁵ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

4.2.1 Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer

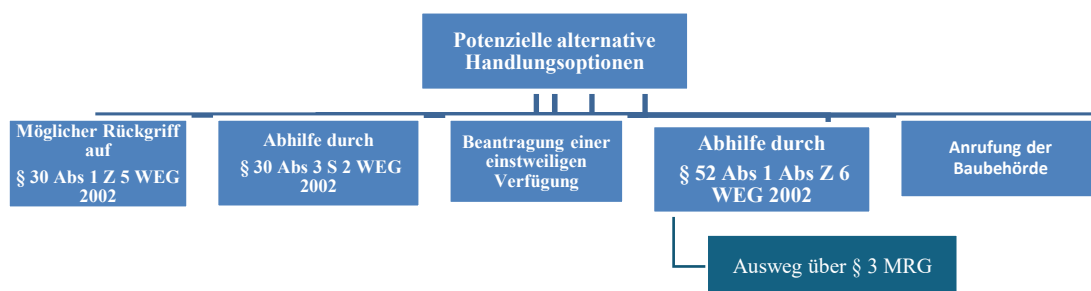


Tabelle 3: Alternative Handlungsoptionen (eigene Darstellung)

Möglicher Rückgriff auf § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002

§ 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 normiert als weitere Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer:

- (i.) dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs 2 – 7 WEG 2002, die Einhaltung seiner Pflichten aufzutragen; sowie
- (ii.) die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen, dass der Verwaltervertrag wegen grober Pflichtverletzung aufgelöst wird.¹³⁶

Wie bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung ersichtlich, beschränken sich die Möglichkeiten der einzelnen Wohnungseigentümer, dem Verwalter die Einhaltung von Pflichten aufzutragen, auf die Angelegenheiten des § 20 Abs 2-7 WEG 2002.¹³⁷ Erhaltungsarbeiten sind – wie bereits oben ausgeführt – davon gerade nicht umfasst. Möglichkeit (i.) scheidet daher bereits dem Wortlaut des Gesetzes nach, als mögliche Anspruchsgrundlage aus.¹³⁸

Möglichkeit (ii.) beschränkt sich zumindest dem Gesetzeswortlaut nach nicht auf Angelegenheiten nach § 20 Abs 2-7 WEG 2002. Sofern von der Bestimmung auch Erhaltungsarbeiten erfasst sind, hätten einzelne Wohnungseigentümer zumindest die Möglichkeit die Abberufung des bestehenden Hausverwalters durchzusetzen und damit die Hoffnung, dass die Arbeiten von der neu zu bestellenden Hausverwaltung pflichtgemäß in Angriff genommen werden. Es ist daher in einem nächsten Schritt zu prüfen, welche „Pflichtverstöße“ eine Abberufung des Verwalters durch den einzelnen

¹³⁶ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002

¹³⁷ Vgl. § 20 Abs 2-7 WEG 2002

¹³⁸ Vgl. Kolmasch in Kolmasch (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 30 WEG 2002 - Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (Kolmasch)

Wohnungseigentümer ermöglichen.¹³⁹ Die Lehre verweist hierzu auf § 21 Abs 3 WEG 2002¹⁴⁰, der unter anderem die Möglichkeit der einzelnen Wohnungseigentümer regelt, bei grober Pflichtverletzung des Verwalters, einen gerichtlichen Antrag auf Auflösung des Verwaltervertrages zu stellen.¹⁴¹

Die Kommentierungen zu § 21 Abs 3 WEG 2002 sehen derartige Pflichtverletzungen dann als verwirklicht, wenn die Interessenwahrung der Wohnungseigentümer aufgrund des Verhaltens des Verwalters nicht gesichert scheint.¹⁴² Ob dies der Fall ist, ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung sowie durch Erstellung einer Zukunftsprognose zu ermitteln.¹⁴³ Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist die Auflösung der Verwaltervertrages mit sofortiger Wirkung auszusprechen. Dies unabhängig von der vereinbarten Bestelldauer und vom Willen der Mehrheit der Eigentümer, wobei die Gerichtsentscheidung auch entgegen dem Willen der Mehrheit getroffen werden kann. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass bereits dann eine positive Zukunftsprognose vorliegt, wenn der Verwalter in der mündlichen Verhandlung, unmittelbar nach dem Vorwurf der Pflichtverletzung, sein Fehlverhalten gesteht.¹⁴⁴

Der OGH hat in diesem Zusammenhang bereits ausgesprochen, dass auch die beharrliche Verweigerung von Instandhaltungspflichten durch den Verwalter, einen die gerichtliche Abberufung rechtfertigenden Grund darstellen kann. In der vorliegenden Entscheidung des OGH vom 01.04.2008 zu GZ 5 Ob 293/07k hat das Höchstgericht die grobe Pflichtverletzung bejaht, weil der Verwalter einen von einem Wohnungseigentümer gemeldeten Wasserrohrbruch über ein Jahr nicht reparieren hat lassen und der Rohrbruch in Folge auch zu einer weiteren Substanzbeschädigung des Hauses geführt hat.¹⁴⁵

Die gerichtliche Abberufung des Verwalters durch einen einzelnen Wohnungseigentümer, aufgrund der Nichtdurchführung von Erhaltungsarbeiten,

¹³⁹ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002

¹⁴⁰ Vgl. *Beer/Vospornik in Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 30 WEG 2002, Rz 10

¹⁴¹ Vgl. § 21 Abs 3 WEG 2002

¹⁴² Vgl. *Hausmann in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), *Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG*⁵ (2023) zu § 21 WEG 2002, Rz 21

¹⁴³ Vgl. OGH 20.03.2007, 5 Ob 48/07f

¹⁴⁴ Vgl. OGH 24.03.2015, 5 Ob 11/15a

¹⁴⁵ Vgl. OGH 01.04.2008, 5 Ob 293/07k

wurde sohin in der Vergangenheit vom Höchstgericht bereits bejaht. Wie bereits ausgeführt, ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob es sich um eine grobe Pflichtverletzung im Sinn des § 30 Abs 3 WEG 2002 handelt. Dies ist der zu dieser Thematik ergangenen Lehre folgend, nur bei einem Verhalten des Verwalters der Fall, dass die Wohnungseigentümer berechtigterweise an der Interessenwahrnehmung durch den Verwalter zweifeln lässt.¹⁴⁶ Dies kann auch bei mehreren Pflichtenverstößen, die für sich noch nicht zur gerichtlichen Auflösung des Verwaltervertrages führen würden, insgesamt aber die Schwelle einer groben Pflichtverletzung im Sinn des § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 erreichen, der Fall sein. Daraus folgt, dass ein einzelner Wohnungseigentümer die gerichtliche Abberufung des Verwalters, aufgrund der Nichtdurchführung von Erhaltungsarbeiten, nicht per se erfolgreich geltend machen kann. Sofern es sich dabei jedoch um die Behebung von gravierenden Schäden oder einen Fall von Gefahr im Verzug handelt, wird eine grobe Pflichtverletzung im Sinn des § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 wohl zu bejahen sein und ein gerichtlicher Antrag des einzelnen Wohnungseigentümers erfolgreich sein.¹⁴⁷

Die erfolgreiche gerichtliche Abberufung verhindert dabei auch die neuerliche Bestellung des abberufenen Verwalters.¹⁴⁸ Die gerichtliche Auflösung kann daher auch nicht durch einen von der Mehrheit abgeschlossenen neuen Verwaltervertrag unterlaufen werden. Der Wiederbestellungsbeschluss wäre gesetzwidrig und im Sinne des § 24 Abs 6 WEG 2002 anfechtbar.¹⁴⁹

Zusammenfassend haben einzelne Wohnungseigentümer zumindest im Fall von „groben Pflichtverletzungen“, welche auch in der Nichtdurchführung von Erhaltungsarbeiten begründet sein können, die Möglichkeit die gerichtliche Abberufung des Verwalters durchzusetzen und damit auf die Bestellung einer neuen Hausverwaltung hinzuwirken. Dabei handelt es sich zwar um eine gewisse Abhilfe, eine gegen den Verwalter exekutierbare Entscheidung kann auf diese Weise jedoch nicht erwirkt werden.¹⁵⁰

¹⁴⁶ Vgl. *Schauer* in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 21 WEG 2002, Rz 10

¹⁴⁷ Vgl. OGH 31.07.2019, 5 Ob 107/19z

¹⁴⁸ Vgl. *Kolmasch* in *Kolmasch* (Hrsg), *Das Wohnungseigentumsgesetz*² (2006) zu § 21 WEG 2002 - Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags (Kolmasch)

¹⁴⁹ Vgl. OGH 20.09.2005, 5 Ob 154/05s

¹⁵⁰ Vgl. OGH 31.07.2019, 5 Ob 107/19z

Zur Möglichkeit der Schadensabwehr nach § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002

§ 30 Abs 1 S 2 WEG 2002 gewährt einzelnen Wohnungseigentümern bei Gefahr im Verzug das Recht, Maßnahmen zu treffen, die zur Vermeidung der Vergrößerung oder zur Abwehr von Schäden im Sinne des § 30 Abs 3 S 1 WEG 2002 notwendig sind. Dafür ist es nicht erforderlich, die Zustimmung der restlichen Wohnungseigentümer bzw. des Verwalters einzuholen. Die Arbeiten können dabei auf Kosten der Gemeinschaft durchgeführt werden.¹⁵¹ Nach der ständigen Rechtsprechung des OGH kommt den einzelnen Wohnungseigentümern dieses Recht unabhängig von einer Entscheidung des Gerichtes über einen Antrag gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 auch zu, wenn die anderen Wohnungseigentümer oder der Verwalter untätig bleiben. Die Bestimmung ermöglicht einzelnen Wohnungseigentümern sohin im Wesentlichen, ihre Individualrechte nach § 30 Abs 1 WEG 2002 unmittelbar selbst durchzusetzen.¹⁵²

Die Rechtsnatur dieses Anspruches ist in der Lehre noch strittig. Eine Meinung geht davon aus, dass es sich um einen Fall der angewandten Geschäftsführung gemäß § 1036 ff ABGB handelt. Andere sehen darin einen Anspruch nach § 837 S 3 ABGB.¹⁵³

Ungeachtet der Subsumtion unter §§ 1036 ff ABGB oder § 837 S 3 ABGB muss der einzelne Wohnungseigentümer, der die Maßnahmen ergreift, die Kosten hierfür zunächst selbst tragen. Erst nach Beendigung der Arbeiten hat der den Schaden abwehrende Wohnungseigentümer entsprechend Rechnung zu legen.¹⁵⁴ Zwar geht zumindest aus den Kommentierungen zu § 837 ABGB hervor, dass der Verwalter hier hinsichtlich zu erwartender Barauslagen einen Anspruch auf Vorschuss gemäß § 1014 Abs 3 ABGB hat.¹⁵⁵ Angesichts des Umstandes, dass die Schadensbehebung durch den einzelnen Wohnungseigentümer, im hier konstruierten Szenario, auf eine Untätigkeit der übrigen Wohnungseigentümer bzw. des Verwalters zurückzuführen ist, wird in der Praxis wohl auch dieser Anspruch zunächst gerichtlich geltend zu machen sein. Folglich sind die - unter Umständen erheblichen - Kosten zur Schadensabwehr,

¹⁵¹ Vgl. *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 30 WEG 2002, Rz 57 ff

¹⁵² Vgl. wobl 1989, 146/87 = MietSlg 41.469

¹⁵³ Vgl. *Beer/Vospornik* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 30 WEG 2002, Rz 17

¹⁵⁴ Vgl. *Sailer/Painsi* in *Bydlinski/Perner/Spitzer* (Hrsg), KBB – Kurzkomentar zum ABGB⁷ (2023) zu § 837 ABGB, Rz 2; *Schurr* in *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶ (2023) § 1039 ABGB, Rz 1 ff

¹⁵⁵ Vgl. *Egglmeier-Schmolke* in *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶ (2023) § 837 ABGB, Rz 8

zunächst von einem einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen. Dies kann im Einzelfall ein unüberwindbares Hindernis darstellen.¹⁵⁶

Im Ergebnis stellt § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002 grundsätzlich eine Möglichkeit des einzelnen Wohnungseigentümers dar, Erhaltungsarbeiten auch bei Untätigkeit der Mehrheit oder des Verwalters selbst vorzunehmen. Allerdings beschränkt sich der Tatbestand des § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002 auf Situationen bei denen Gefahr im Verzug besteht.¹⁵⁷ Daraus folgt, dass auch diese Abhilfe nicht uneingeschränkt auf alle Maßnahmen im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 angewendet werden kann.¹⁵⁸ Auch wird hier kein exekutierbarer Titel gegen den Verwalter erwirkt, der diesen zur Veranlassung der Arbeiten zwingt. Vielmehr hat der einzelne Wohnungseigentümer selbst tätig zu werden und wie bereits ausgeführt, voraussichtlich auch die Kosten zunächst selbst zu tragen.¹⁵⁹ Dies kann insbesondere bei komplexen Angelegenheiten, bei denen unter Umständen auch baubehördliche Vorschriften einzuhalten sind, mit für einzelne Wohnungseigentümer, kaum bewältigbaren Herausforderungen verbunden sein.¹⁶⁰

Insgesamt handelt es sich auch bei § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002 um keine Lösung, die mit der Erlangung einer gegen den Verwalter exekutierbaren Gerichtsentscheidung vergleichbar wäre.¹⁶¹

Beantragung einer einstweiligen Verfügung

Eine weitere Möglichkeit von einzelnen Wohnungseigentümern, bei Vorliegen von Gefahr im Verzug, kurzfristig Maßnahmen durchzusetzen, könnte die Erlangung einer einstweiligen Verfügung sein. Die korrekten Voraussetzungen für die Erlangung einer einstweiligen Verfügung finden sich in der Exekutionsordnung. Gemäß § 378 EO kann ein Antrag auf Erlassung einer eV zur Sicherung eines Rechtes, sowohl vor Einleitung als auch während eines anhängigen Rechtsstreites gestellt werden.¹⁶² In diesem Zusammenhang normiert § 378 EO, dass einstweilige Verfügungen zur Sicherung von

¹⁵⁶ Vgl. Mag. Martin Mutz, LL.M., persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

¹⁵⁷ Vgl. Painsi in *GeKo Wohnrecht II*² § 30 WEG 2002 (Stand 15.1.2024, rdb.at), Rz 2

¹⁵⁸ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

¹⁵⁹ Vgl. Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, *Miet- und Wohnrecht II*²⁴ § 30 WEG (Stand 30.6.2024, rdb.at), Rz 14f

¹⁶⁰ Vgl. Mag. Martin Mutz, LL.M., persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

¹⁶¹ Vgl. Würth in *Rummel ABGB*³ § 30 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at), Rz 12

¹⁶² Vgl. § 378 EO

Geldforderungen nur zulässig sind, wenn die Gefahr gegeben ist, dass die Hereinbringung der Forderung durch Handlungen des Gegners erheblich erschwert oder gar vereitelt werden könnte.¹⁶³ Zur Sicherung anderer Ansprüche kann eine einstweilige Verfügung nach § 381 EO erlangt werden, wenn (i) zu befürchten ist, dass ansonsten die Verwirklichung des Anspruches oder dessen gerichtliche Verfolgung erheblich erschwert bzw. vereitelt wird oder (ii) diese erforderlich ist, um einen drohenden unwiederbringlichen Schaden abzuwehren.¹⁶⁴ Das Vorliegen des begehrten Anspruches sowie die ihn begründenden Tatsachen sind dabei vom Antragsteller glaubhaft zu machen. Unter Umständen kann das Gericht auch den Erlag einer Sicherheitsleistung anordnen.¹⁶⁵ Zusätzlich ist – wie auch im normalen Zivilprozess – zur Erlangung einer einstweiligen Verfügung, das Bestehen eines Rechtsschutzbedürfnisses eine materielle Voraussetzung. Liegt ein solches nicht vor, ist der Antrag vom Gericht abzuweisen. Ein Rechtsschutzinteresse ist nicht gegeben, wenn der Antragsteller bereits über einen entsprechenden Exekutionstitel verfügt, welcher ihm die Durchsetzung des begehrten Anspruches ermöglicht.¹⁶⁶ Aus dem Grundsatz der Subsidiarität folgt weiters, dass eine einstweilige Verfügung auch dann nicht zu erlassen ist, wenn dem Antragsteller ein anderer Rechtsbehelf zur Verfügung steht.¹⁶⁷ Der vorliegenden Lehre nach kann eine einstweilige Verfügung grundsätzlich nur vorläufige Regelungen zum Gegenstand haben. Es darf durch den Erlass sohin keine Situation geschaffen werden, die nicht wieder rückgängig gemacht werden könnte.¹⁶⁸

Der ständigen Rechtsprechung des OGH folgend, kann grundsätzlich auch in wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren eine einstweilige Verfügung beantragt werden.¹⁶⁹ Gleichzeitig ist der zu § 378 EO vorliegenden Lehre jedoch zu entnehmen, dass Ansprüche die im Außerstreitverfahren geltend zu machen sind, nur dann einer einstweiligen Verfügung zugänglich sind, wenn diese nach den Grundsätzen der EO vollstreckbar sind.¹⁷⁰ Damit wird von der sonst zu § 378 EO

¹⁶³ Vgl. § 379 EO

¹⁶⁴ Vgl. § 381 EO

¹⁶⁵ Vgl. § 390 EO

¹⁶⁶ Vgl. OGH 09.07.1987, 7 Ob 638/87

¹⁶⁷ Vgl. *Kodek in Angst* (Oberhammer), EO³ § 378 Rz 1

¹⁶⁸ Vgl. *Dobler/Weber in Garber/Simotta* (Hrsg.), EO – Exekutionsordnung (2023) zu § 378 EO, Rz 6

¹⁶⁹ Vgl. OGH 28.08.2013, 5 Ob 41/13k

¹⁷⁰ Vgl. *Dobler/Weber in Garber/Simotta* (Hrsg.), EO – Exekutionsordnung (2023) zu § 378 EO, Rz

herrschenden Meinung abgewichen, wonach auch Rechtsgestaltungsansprüche – die per se nicht vollstreckbar sind – mittels einstweiliger Verfügung gesichert werden können.¹⁷¹

Im Ergebnis führt auch dieser Lösungsansatz daher nicht zum gewünschten Ergebnis.¹⁷²

Abhilfe durch § 52 Abs 1 Abs Z 6 WEG 2002

Mit § 52 Abs 1 Z 6 WEG wurde auch die Durchsetzung der Verwalterpflichten in das Außerstreitverfahren verwiesen. Dem Gesetz folgend, sind davon ausdrücklich die Pflichten des Verwalters im Sinne der § 20 Abs 1 bis 8 WEG 2002 sowie des § 31 Abs 3 WEG 2002 umfasst.¹⁷³ Die Herabsetzung des Entgeltes ist hingegen bereits dem Wortlaut des § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 nach, vom Tatbestand ausgenommen.¹⁷⁴

Der zu dieser Thematik vorhandenen Lehre folgend, wurde damit die Durchsetzung aller den Verwalter typischerweise treffenden Verpflichtungen in das Außerstreitverfahren verwiesen. Insbesondere sind davon die Aufgaben nach § 20 WEG 2002 umfasst.¹⁷⁵

Nach den Kommentierungen zu § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 wird dem Verwalter in diesen Verfahren vom Gericht ein vollstreckbarer Auftrag erteilt, eine bestimmte Verwaltungshandlung zu setzen. Dabei ist der Lehre nach, eine einschränkende Interpretation dieses Kompetenztatbestandes wohl gerade nicht gewollt. Dies mit der Begründung, dass den Verwalter eine Vielzahl von Aufgaben trifft und es sonst zu ungewünschten Erschwernissen kommen würde.¹⁷⁶

Es stellt sich daher die Frage, ob die Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen unter den Tatbestand des § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 subsumiert werden kann. Dafür bedarf es in einem ersten Schritt wohl einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den gemäß

¹⁷¹ Vgl. *Sailer* in *Dexler-Hübner* (Hrsg.), *Exekutionsordnung* (36. Lfg 2022) zu § 378 EO, Rz 7

¹⁷² Vgl. OGH 28.08.2013, 5 Ob 41/13k

¹⁷³ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 20 Abs 1. bis 8 WEG 2002; § 31 Abs 3 WEG 2002

¹⁷⁴ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002

¹⁷⁵ Vgl. *Kulhanek* in *Illedits* (Hrsg.), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 52 WEG 2002, Rz 23

¹⁷⁶ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg.), *Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG*⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 22

§ 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 ausdrücklich vom Tatbestand der Bestimmung umfassten Angelegenheiten.¹⁷⁷

So fällt § 31 Abs 3 WEG 2002 als Anspruchsgrundlage für die Durchsetzung von Maßnahmen im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 bereits weg, als dieser die Beendigung des Verwaltungsvertrages umfasst.¹⁷⁸

Die Durchführung eines Ausschlussverfahrens ergibt, dass auch die Z 2 – 8 des § 20 WEG 2002 nicht als Anspruchsgrundlage für die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten in Frage kommen. Diese umfassen andere Aufgabenbereiche des Verwalters. Zum Verständnis werden diese in Folge zusammengefasst aufgelistet:

- die Abs 2 und 3 leg cit. behandeln die Aufgaben des Verwalters rund um die Finanzplanung und das Rechnungswesen;¹⁷⁹
- Abs 3a leg cit. betrifft die Verpflichtung des Verwalters dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis vorliegt;¹⁸⁰
- Abs 4 S 1 leg cit. sieht Handlungspflichten des Verwalters im Fall von Interessenkollisionen vor;¹⁸¹
- Abs 4 S 2 leg cit. enthält die Verpflichtung des Verwalters zur Einholung mehrerer Angebote;¹⁸²
- Abs 4 S 3 leg cit. legt Verpflichtungen des Verwalters im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung fest;¹⁸³
- Abs 5 leg cit. behandelt die Pflicht des Verwalters zu Eintreibung von offenen Forderungen gegenüber den Wohnungseigentümern;¹⁸⁴
- Abs 6 leg cit. hat Verpflichtungen des Verwalters rund um die Kontentransparenz zum Inhalt;¹⁸⁵
- Abs 7 leg cit. betrifft die Informationserteilungspflicht rund um den Verwaltervertrag sowie das Abstimmungsverhalten;¹⁸⁶und

¹⁷⁷ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002

¹⁷⁸ Vgl. § 31 Abs 3 WEG 2002

¹⁷⁹ Vgl. § 20 Abs 2 und 3 WEG 2002

¹⁸⁰ Vgl. § 20 Abs 3a WEG 2002

¹⁸¹ Vgl. § 20 Abs 4 S 1 WEG 2002

¹⁸² Vgl. § 20 Abs 4 S 2 WEG 2002

¹⁸³ Vgl. § 20 Abs 4 S 3 WEG 2002

¹⁸⁴ Vgl. § 20 Abs 5 WEG 2002

¹⁸⁵ Vgl. § 20 Abs 6 WEG 2002

¹⁸⁶ Vgl. § 20 Abs 7 WEG 2002

- Abs 8 leg cit. enthält generelle Auskunftspflichten des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern.¹⁸⁷

Von den ausdrücklich genannten Gesetzesbestimmungen verbleibt sohin nur § 20 Abs 1 WEG 2002 als mögliche Anspruchsgrundlage, zur Erlangung eines vollstreckbaren Titels gegen den Verwalter, zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten. Die Bestimmung normiert, dass der Verwalter die Interessen aller Wohnungseigentümer sichern und daher auch den Weisungen der Mehrheit zu folgen hat, sofern diese nicht gesetzwidrig sind. In seinem letzten Satz bestimmt § 20 Abs 1 WEG 2002 jedoch ausdrücklich, dass dem Verwalter im Rahmen der Besorgung der Verwaltungsmaßnahmen nach außen hin, uneingeschränkt zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft berechtigt ist.¹⁸⁸

Der OGH hat in diesem Zusammenhang bereits ausjudiziert, dass der wesentliche Zweck der Bestimmung gerade darin liegt, den Verwalter dazu zu verpflichten, die Verwaltung in Bezug auf die Minderheiten- und Individualrechte in einer gesetzmäßigen Weise zu führen.¹⁸⁹ Wie bereits ausgeführt, handelt es sich auch bei der Möglichkeit jedes einzelnen Wohnungseigentümer einen Antrag gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002, sohin auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 bei Gericht einzubringen, um ein Minderheitenrecht. Folglich ist davon auszugehen, dass die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten zu den gemeinschaftsbezogenen Interessen gehört. Der Lehre nach zählt nämlich zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen auch die Bindung des Verwalters an rechtsgestaltende gerichtliche Entscheidungen gemäß § 30 WEG 2002. Dies sogar, wenn dem Verwalter in den betreffenden Verfahren überhaupt keine Parteistellung zugekommen ist.¹⁹⁰ Höchstgerichtliche Judikatur zu dieser Thematik liegt bis dato noch nicht vor. Es ist daher rechtlich gut argumentierbar, dass auch ein einzelner Wohnungseigentümer einen den Verwalter verpflichtenden Exekutionstitel erlangen kann, mangels eindeutiger Gesetzeslage und fehlender Rechtsprechung des OGH ist diese Möglichkeit jedoch nicht mit Sicherheit gegeben.

¹⁸⁷ Vgl. § 20 Abs 8 WEG 2002

¹⁸⁸ Vgl. § 20 Abs 1 WEG 2002

¹⁸⁹ Vgl. OGH 29.06.2015, 6 Ob 3/14f

¹⁹⁰ Vgl. *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 20 WEG 2002, Rz 11

Abhilfe durch die MA37

Eine weitere Handlungsmöglichkeit für einzelne Wohnungseigentümer könnte der Weg zur „MA 37“ sein. Die MA 37 ist die Wiener Magistratsabteilung für den Bereich „Baupolizei“. Die Behörde ist in Wien für die Überwachung der baulichen Sicherheit von Gebäuden sowie die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zuständig. Die MA 37 stellt damit eine wichtige Institution dar, wenn es um die Identifikation von Mängeln bzw. Schäden an Gebäuden sowie das Ergreifenden von entsprechenden Maßnahmen geht. Eine wesentliche Kompetenz der MA 37 ist es, Bauaufträge zu erteilen, wenn bauliche Mängel an Gebäuden bestehen, die (i) deren sichern Zustand betreffen oder (ii) sonst Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften durchgeführt werden müssen.

Diese Pflicht der Baubehörde zur Erlassung von Bauaufträgen normiert § 129 Abs 4 Wiener Bauordnung.¹⁹¹ Danach hat die MA 37 die Behebung von Baugebrechen sowie nötigenfalls die Durchführung dieser Arbeiten im Wege einer Ersatzvornahme zu veranlassen, wenn ein Eigentümer seinen Instandhaltungspflichten nicht nachkommt.

In diesem Zusammenhang gilt es daher zu durchleuchten, was unter einem "Baugebrechen" im Sinne der Wr BauO zu verstehen ist. Der Lehre zu dieser Thematik folgend, liegt ein Baugebrechen dann vor, wenn sich der (faktische) Zustand von einem Gebäude in einer Weise verschlechtert hat, dass hierdurch öffentliche Interessen berührt werden. "Öffentliche" Interessen sind dabei (i) eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Gesundheit sowie (ii) eine gröbliche Beeinträchtigung des architektonischen Stadtbildes.¹⁹² Aus diesen Erkenntnissen lässt sich bereits schlussfolgern, dass eine schlichte Nichtentsprechung mit dem Stand der Technik noch kein Baugebrechen ist.¹⁹³ Der zu dieser Thematik vorliegenden Judikatur wurde das Bestehen von Baugebrechen beispielsweise in nachstehenden Fällen bejaht:

- Bestehen von als gesundheitsschädlich zu qualifizierender Durchfeuchtung des Mauerwerkes;¹⁹⁴

¹⁹¹ Vgl. § 129 Abs 4 Wr BauO

¹⁹² Vgl. VwGH 23. 7. 2013, 2011/05/0131

¹⁹³ Vgl. *Fuchs*, Behebung von Baugebrechen nach dem Stand der Technik, bauaktuell 2017, 124

¹⁹⁴ Vgl. VwGH 28.2.2012, 2010/05/0222

- Sehr stark morsche Fensterflügel;¹⁹⁵
- Undichtheit der Dacheindeckung;¹⁹⁶ sowie
- Bestehen einer schadhafte Dacheindeckung und schadhaftem Verputz der Außenwände.¹⁹⁷

Liegt ein Baugebrechen im oben genannten Sinn vor, ist die Behörde verpflichtet, von Amtswegen dagegen vorzugehen. Zunächst hat die Behörde in einem solchen Fall ein entsprechendes Ermittlungsverfahren nach dem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz einzuleiten. Hier gilt es, die vermeintliche Vorschriftswidrigkeit zu prüfen. Liegt diese vor, hat die Behörde in einem nächsten Schritt - mittels Bescheid - einen entsprechenden Bauauftrag zu erteilen. Dieser enthält eine Umsetzungsfrist, in der die Maßnahmen vom jeweiligen Eigentümer durchzuführen sind. Kommt ein Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nach, können derartige Bauaufträge – im Gegensatz zu den Entscheidungen gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002¹⁹⁸ - vollstreckt werden. Allerdings sind auch hier verfahrensrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Das Verwaltungsverfahrensgesetz ordnet in diesem Zusammenhang an, dass dem Verpflichteten durch Androhung der Ersatzvornahme nochmals eine Frist eingeräumt werden soll, in der er selbst tätig werden kann. Bleibt er auch innerhalb dieser Frist untätig, wird gegen den Verpflichteten die Anordnung der Ersatzvornahme, sohin eine Vollstreckungsverfügung, erlassen. Dagegen kann wiederum ein Rechtsmittel erhoben werden. Dies hat zur Folge, dass die Vollstreckungsbehörde erst nachdem die Vollstreckungsverfügung in Rechtskraft erwachsen ist, tätig werden kann.¹⁹⁹

Hier stellt sich insbesondere bei Wohnungseigentumsobjekten die Frage, gegen wen die Behörde einen Bauauftrag im Einzelfall zu richten hat; in anderen Worten wer "Verpflichteter" eines Bauauftrages ist. Der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu § 129 Abs 2 Wr BauO folgend, ist jeder einzelne Miteigentümer zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten verpflichtet. Daraus folgt nach dem VwGH, dass die einzelnen Miteigentümer auch solidarisch für die Kosten

¹⁹⁵ Vgl. VwGH 28.2.2012, 2010/05/0222;

¹⁹⁶ Vgl. VwGH 26.2.2009, 2008/05/0249

¹⁹⁷ Vgl. VwGH 5.3.1985, 83/05/0083

¹⁹⁸ Vgl. § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

¹⁹⁹ Vgl. *Fuchs*, Aufträge und Maßnahmen der Baubehörde zur Beseitigung von Vorschriftswidrigkeiten bzw konsenslosen Bauwerken, bauaktuell 2019, 200

der Ersatzvornahme haften. Entsprechendes gilt auch für Bauaufträge, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen.²⁰⁰

Nur in Fällen, in denen sich der Auftrag auf eine konkrete Nutzungseinheit beschränkt, ist der jeweilige Wohnungseigentümer alleiniger Adressat eines Auftrages.²⁰¹

Nicht unerwähnt sollte in diesem Zusammenhang bleiben, dass die schuldhaft Verletzung von Instandhaltungspflichten eine Verwaltungsübertretung im Sinn des § 135 Abs 1 iVm § 129 Abs 10 Wr BauO darstellt. Es besteht daher ein beträchtliches Risiko, dass ein Eigentümer im Zuge eines derartigen Verfahrens mit Verwaltungsstrafen zu rechnen hat. Auch die Kosten des baubehördlichen Auftragsverfahrens hat der jeweils verpflichtete Eigentümer zu bezahlen.²⁰²

Zusätzlich haben dem VwGH folgend, nur Eigentümer von Gebäuden in Schutzzonen einen Rechtsanspruch auf Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages.²⁰³ Es kann daher durchaus vorkommen, dass die Behörde im Einzelfall – sofern es sich nicht um ein Gebäude in einer Schutzzone handelt – nicht tätig wird. Diese Vorgehensweise scheint – den Ergebnissen des im Rahmen dieser Arbeit durchgeführten Experteninterviews folgend - vor allem in den vergangenen Jahren zugenommen zu haben²⁰⁴.

Zusammenfassend lässt sich daher der Schluss ziehen, dass die Anrufung der MA 37 durchaus einen Weg für einzelne Wohnungseigentümer bietet, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten herbeizuführen. Allerdings beschränkt sich diese Möglichkeit auf jene Erhaltungsarbeiten, die als "Baugebrechen" im Sinne der Wr BauO zu beurteilen sind. Zusätzlich stellt das Zuwarten mit notwendigen Instandhaltungsarbeiten eine Verwaltungsübertretung dar, die – wie oben ausgeführt – mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Verpflichtete im Sinne der Bauordnung sind, wie oben ersichtlich, die einzelnen Mit- bzw. Wohnungseigentümer.²⁰⁵ Folglich haben auch diese zunächst auch für allfällige Strafen bzw Kosten des baubehördlichen Verfahrens aufzukommen. Ist die Einleitung eines Verfahrens zur Erlangung eines Bauauftrages bzw. in weiterer

²⁰⁰ Vgl. VwGH 3.7.2003, 2000/05/0262

²⁰¹ Vgl. VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293

²⁰² Vgl. *Fuchs*, Baurechtliche Instandhaltungspflicht: Verschulden und technische Unmöglichkeit, bauaktuell 2024, 117

²⁰³ Vgl. VwGH 15.3.2011, 2008/05/0171; VwGH 24.5.1976, Slg. 9063 A

²⁰⁴ Vgl. Alexander Wurzer, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

²⁰⁵ Vgl. § 129 Wr BauO

Folge einer Vollstreckungsverfügung auf die Untätigkeit des bestellten Wohnungseigentumsverwalters zurückzuführen, haben die betroffenen Wohnungseigentümer zwar die Möglichkeit den untätigen Verwalter auf Schadenersatz zu klagen;²⁰⁶ allerdings ist auch ein derartiges Vorgehen wiederum mit Kosten und einem entsprechenden Verfahrensrisiko verbunden. Der Verwalter kann nämlich nur schadenersatzrechtlich zur Verantwortung gezogen werden, wenn es den Wohnungseigentümern gelingt, dessen Verschulden an den entstandenen Kosten nachzuweisen (siehe dazu ausführlich Kapitel 5.2).²⁰⁷

Im Ergebnis ist wohl auch die Möglichkeit einen Bauauftrag durch die MA 37 zu beantragen, keine für einzelne Wohnungseigentümer gesicherte und voll zufriedenstellende Lösung zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten.²⁰⁸

Ausweg über § 6 MRG

Wie bereits oben ausgeführt, ist der Vermieter gegenüber dem Mieter, im Vollenwendungsbereich des MRG, nach § 3 MRG zwingend zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Mietgegenstandes und der allgemeinen Teile des Hauses verpflichtet.²⁰⁹ Diese Pflichten des Vermieters decken sich im Wesentlichen mit den Erhaltungsarbeiten nach § 28 Abs 1 Z 1 MRG (siehe ausführlich Kapitel 2.1). Anders als der einzelne Wohnungseigentümer, können Mieter gemäß § 6 Abs 2 MRG einen exekutibaren Titel auf Durchführung der Arbeiten erlangen.²¹⁰ Die in einem derartigen Verfahren erlangte Entscheidung wirkt gestaltend auf das Mietverhältnis, bindet sogar Dritte und auch kann daher auch gegenüber einem künftigen Mieter bzw Vermieter durchgesetzt werden.²¹¹ Im Fall der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung bindet der gerichtliche Auftrag auch alle neuen Wohnungseigentümer.²¹²

Grundsätzlich hat der Mieter seine Ansprüche im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 37 MRG geltend zu machen.²¹³ In Städten mit

²⁰⁶ Vgl. § 1293 ff ABGB

²⁰⁷ Vgl. §§ 1293 ff ABGB

²⁰⁸ Vgl. Alexander Wurzer, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

²⁰⁹ Vgl. § 3 Abs 2 lit. 1 MRG

²¹⁰ Vgl. § 6 Abs 2 MRG

²¹¹ Vgl. OGH 14.02.2012, 5 Ob 30/12s

²¹² Vgl. OGH 22.01.2008, 5 Ob 239/07v

²¹³ Vgl. Beer/Vospertnik in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 6 MRG, Rz 1

kommunalen Schlichtungsstellen, muss der Mieter seinen Antrag allerdings zunächst bei dieser Schlichtungsstelle einbringen.²¹⁴ In Wien wäre die hier zuständige Stelle die Wiener Schlichtungsstelle - MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Beide Parteien haben jedoch die Möglichkeit binnen 4 Wochen gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle Einspruch zu erheben. In diesem Fall wird das Verfahren an das zuständige Bezirksgericht weitergeleitet.²¹⁵

Der OGH hat zu § 6 MRG bereits ausgesprochen, dass ein Antrag eines einzelnen Hauptmieters zur Durchsetzung seiner Ansprüche nach § 3 MRG ausreicht. Die übrigen Mieter der Liegenschaft sind dem Verfahren allerdings zwingend beizuziehen.²¹⁶

Einzelne Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, haben also die Möglichkeit, über ihren Mieter, einen Exekutionstitel zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten zu erlangen. Voraussetzung dafür ist aber (i) die Kooperationsbereitschaft des Mieters und, (ii) dass der Mietgegenstand dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt. Für Objekte, die in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen oder überhaupt von der Anwendung des MRG ausgenommen sind, gibt es keine derartige gesetzliche Grundlage. Diesen "Ausweg" über das Mietrecht scheinen auch Rechtsanwälte in der Praxis in Erwägung zu ziehen. So führt auch Interviewpartner 2 den Weg über des MRG als durchaus sinnvolle Alternative zur Erlangung eines Exekutionstitels an.²¹⁷

Im Ergebnis stellt aber auch dieser Weg keine für sämtliche Wohnungseigentümer anwendbare und voll zufriedenstellende Lösung dar. Einzelne Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungen nicht vermieten bzw. deren Wohnungseigentumsobjekte nicht vom Vollanwendungsbereich des MRG umfasst sind, steht diese Alternative nämlich gerade nicht zur Verfügung.²¹⁸

Zusammenfassend verdeutlichen die dargestellten Handlungsoptionen, dass einzelnen Wohnungseigentümern keine gesicherte "Patentlösung" zur Verfügung steht, um

²¹⁴ Vgl. § 39 MRG

²¹⁵ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (2021) zu § 40 MRG, Rz 8

²¹⁶ Vgl. OGH 18.03.2021, 5 Ob 161/20t

²¹⁷ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

²¹⁸ Vgl. § 3 iVm § 6 MRG

Erhaltungsarbeiten durchzusetzen. Die Erfolge der aufgezeigten Lösungsansätze hängen in der Praxis stark vom konkreten Einzelfall ab.²¹⁹

So kann beispielsweise die gerichtliche Auflösung des Verwaltervertrages wegen grober Pflichtverletzung nach § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 herbeigeführt werden, wenn der Verwalter beharrlich Instandhaltungsarbeiten verweigert oder erhebliche Schäden nicht beseitigt.²²⁰

Bei entsprechendem Nachweis einer schwerwiegenden Pflichtverletzung im Sinn des WEG besteht die Möglichkeit, den untätigen Verwalter abuberufen und eine neue Hausverwaltung mit der Durchführung der Maßnahmen zu betrauen. Eine solche gerichtliche Entscheidung bildet allerdings keinen vollstreckbaren Titel, sondern führt lediglich dazu, dass der Verwaltervertrag aufgelöst wird.²²¹

Auch die selbständige Vornahme der Erhaltungsarbeiten bei Gefahr im Verzug nach § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002 kann eine Option sein, sofern ein einzelner Wohnungseigentümer die finanziellen Mittel zur Vorleistung aufbringt. Voraussetzung ist hier jedoch das Bestehen einer unmittelbar drohenden Gefährdungslage. Diese Anspruchsgrundlage ist somit nicht universell auf alle Erhaltungsarbeiten anwendbar.²²²

Die Erlangung einer einstweiligen Verfügung kann in besonderen Fällen zwar kurzfristige Sicherung bieten, ist aber oftmals nicht zur Durchsetzung von Verwalterpflichten geeignet, da sich solche Verfügungen primär auf vorläufige Regelungen beschränken und bloß rechtsgestaltende Ansprüche grundsätzlich nicht exekutierbar sind.²²³

Darüber hinaus wird in der Literatur diskutiert, ob einzelne Wohnungseigentümer über § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 einen vollstreckbaren Titel erlangen können. Diese Anspruchsgrundlage scheint in der Theorie durchsetzbar zu sein, mangels

²¹⁹ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

²²⁰ Vgl. *Beer/Vospornik* in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 30 WEG 2002, Rz 10

²²¹ Vgl. *Schauer* in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 21 WEG 2002, Rz 10

²²² Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, *Miet- und Wohnrecht II*24 § 30 WEG 2002 (Stand 30.6.2024, rdb.at), Rz 14f

²²³ Vgl. *Dobler/Weber* in *Garber/Simotta* (Hrsg.), *EO – Exekutionsordnung* (2023) zu § 378 EO, Rz

höchstgerichtlicher Rechtsprechung bzw. einer eindeutigen gesetzlichen Regelung kann jedoch auch hier ein Erfolg nicht garantiert werden.²²⁴

Schließlich bietet auch die Einschaltung der Baupolizei (MA 37) nur dann Abhilfe, wenn die baulichen Mängel die öffentliche Sicherheit berühren und als Baugebrechen gewertet werden. Dieser Weg kann zwar zu einer Ersatzvornahme führen, löst aber nicht unmittelbar eine Handlungspflicht des Verwalters aus und ist meist mit finanziellen Belastungen sowie der Gefahr von Verwaltungsstrafen für sämtliche Wohnungseigentümer verbunden.²²⁵

Der Ausweg über § 6 MRG steht wiederum nur Wohnungseigentümern zu Verfügung, die ihre Wohnungen vermieten. Zusätzlich müssen die Objekte vom Vollanwendungsbereich des MRG umfasst sein.²²⁶

Im Ergebnis existieren zwar auch für einzelne Wohnungseigentümer mehrere Optionen, die in bestimmten Konstellationen zum gewünschten Ergebnis führen könnten. Allerdings bietet die derzeitige Rechtslage für Einzelne wohl keine rechtlich gesicherte und in jedem Fall durchsetzbare Lösung.²²⁷

4.2.2 Möglichkeiten der Eigentümergemeinschaft

Im Vergleich zu den einzelnen Wohnungseigentümern hat die Wohnungseigentümergeinschaft bzw die Mehrheit der Wohnungseigentümer wesentlich mehr Möglichkeiten, gegen einen untätigen Verwalter vorzugehen.²²⁸

Wie bereits oben ausgeführt, normiert § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 die Möglichkeit die Pflichten des Verwalters, mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgeltes, im Außerstreitverfahren durchzusetzen.²²⁹ Den Kommentierungen zu § 52 WEG 2002 folgend, hat das Gericht hier dem Verwalter einen vollstreckbaren Auftrag zu erteilen.²³⁰ Dies hat zur Folge, dass die Eigentümergemeinschaft, die Durchsetzung

²²⁴ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002

²²⁵ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; § 129 Abs 4 Wr BauO

²²⁶ Vgl. § 3 iVm § 6 MRG

²²⁷ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

²²⁸ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 21 Abs 1 und WEG 2002; § 20 Abs 10 WEG 2002

²²⁹ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002

²³⁰ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 22

der Verwaltungspflichten gegenüber dem Verwalter exekutieren kann (siehe ausführlich Kapitel 4.2.1).²³¹

Ungeachtet der Erlangung eines Exekutionstitels gegen den Verwalter hat die Eigentümergeinschaft auch die Möglichkeit, den Verwaltervertrag zu beenden. Die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses ist dabei grundsätzlich in nachstehenden zwei Formen möglich:

- ordentliche Kündigung des Verwaltervertrages; sowie
- außerordentliche Kündigung der Verwaltervertrages.²³²

Eine ordentliche Kündigung gemäß § 21 Abs 1 und 2 WEG 2002 ist sowohl bei unbefristeten als auch bei befristeten Verträgen möglich. Sie setzt zwar einen bestandkräftigen Mehrheitsbeschluss voraus und muss dem Verwalter zugehen. Ansonsten ist die ordentliche Kündigung jedoch formfrei möglich. Zeitlich kann eine ordentliche Kündigung zum Ende jeder Abrechnungsperiode, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, erfolgen. Sofern die Eigentümergeinschaft die genannte Frist verabsäumt, gilt die Kündigung jedoch als für den nächstmöglichen Kündigungstermin ausgesprochen.²³³ Weder bei befristeten noch bei unbefristeten Verwalterverträgen müssen für die ordentliche Beendigung durch die Eigentümergeinschaft Kündigungsgründe vorliegen. Dieser Umstand ist zwar nur für befristete Verträge gemäß § 21 Abs 2 WEG 2002 ausdrücklich erwähnt²³⁴; dies erklärt sich damit, dass es nunmehr auch zulässig ist Verträge abzuschließen, die länger als drei Jahre befristet sind. Früher normierte § 18 Abs 2 WEG 1975 nämlich, dass längerfristige Verträge mit der Hausverwaltung, in solche auf unbestimmte Zeit umgewandelt werden.²³⁵ Auch weiterhin gilt für auf länger als auf drei Jahre befristete Verträge, dass diese innerhalb der ersten drei Jahre nur aus wichtigem Grund aufgelöst werden können. Erst nach Ablauf dieses Zeitraumes ist eine ordentliche Auflösung – wie oben ausgeführt – möglich. Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass die ordentliche Auflösung eines Verwaltervertrages jedenfalls einen gültigen

²³¹ Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht II²⁴ § 52 2002WEG (Stand 30.6.2024, rdb.at)

²³² Vgl. § 21 Abs 1 und 2 WEG 2002

²³³ Vgl. *Hausmann in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht – WEG⁵ (2023) zu § 21 WEG 2002, Rz 8

²³⁴ Vgl. § 21 Abs 1 und 2 WEG 2002

²³⁵ Vgl. § 18 Abs 2 WEG 1975

Mehrheitsbeschluss voraussetzt. Dies hat zur Folge, dass es auch einem einzelnen Wohnungseigentümer, der die Mehrheit der Anteile hält, nicht möglich ist den Verwaltervertrag ohne Beschluss wirksam aufzukündigen.²³⁶

Die Eigentümergemeinschaft hat weiters die Möglichkeit, den Verwaltungsvertrag aus wichtigem Grund aufzulösen.²³⁷ Dieses Recht besteht wiederum sowohl bei befristeten als auch bei unbefristeten Vertragsverhältnissen, mit dem Verwalter. Die außerordentliche Beendigung des Verwaltervertrages hat zur Folge, dass das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung von Fristen oder Terminen, mit sofortiger Wirkung aufgelöst wird.²³⁸ Im Gegensatz zu einzelnen Wohnungseigentümern, die wie oben bereits ausgeführt, die gerichtliche Auflösung des Verwaltervertrages wegen grober Pflichtverletzung begehren können, ist das Recht der Eigentümergemeinschaft zur außerordentlichen Vertragsbedingung weiter gefasst. Neben groben Pflichtverletzungen des Verwalters kann die Eigentümergemeinschaft den Vertrag auch bei Vorliegen von wichtigen Gründen, mit sofortiger Wirkung beenden. Es genügt dabei, dass es sich um einen wichtigen Grund auf Seiten der Eigentümergemeinschaft handelt.²³⁹ Was konkret unter einem wichtigen Grund zu verstehen ist, der die Eigentümergemeinschaft zu einer außerordentlichen Auflösung des Verwaltervertrages berechtigt, ist im Gesetz nicht ausdrücklich definiert.²⁴⁰ Der vorliegenden Lehre nach sind "wichtige Gründe" in diesem Sinn solche, die auch allgemein zu einer vorzeitigen Beendigung von Dauerschuldverhältnissen berechtigen. Maßgeblich dafür ist der Anschein, dass eine weitere Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses für den Kündigenden unzumutbar ist.²⁴¹ Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Rechtswirksamkeit der Kündigung im Fall der Bestreitung durch den Verwalter, gemäß § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002, im außerstreitigen Verfahren überprüft werden kann.²⁴² Nach der dazu vorliegenden Rechtsprechung beurteilt das Gericht in derartigen Verfahren aber lediglich die Wirksamkeit der

²³⁶ Vgl. *Hausmann in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 21 WEG 2002, Rz 9

²³⁷ Vgl. § 21 Abs 3 WEG 2002

²³⁸ Vgl. *Schauer in Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 21 WEG 2002, Rz 11

²³⁹ Vgl. *Hausmann in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 21 WEG 2002, Rz 16

²⁴⁰ Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht II²⁴ § 21 WEG 2002, Rz 10 (Stand 30.6.2024, rdb.at), Rz 10

²⁴¹ Vgl. OGH 13.2.1979, 5 Ob 1/79, MietSlg 31.528

²⁴² Vgl. § 52 Abs 1 Z 8 WEG 2002

Kündigung. Ob diese auch rechtmäßig erfolgt ist, wirkt sich nicht auf eine zulässige Beendigung aus. Kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass für die verfahrensgegenständliche Kündigung kein hinreichend wichtiger Grund vorlag, ist der Verwaltervertrag dennoch beendet. Allerdings hat dies zur Folge, dass der Verwalter seinen Entgeltanspruch bis zum Ende der nächsten Verwalterperiode, sohin bis zu dem Zeitpunkt, zu dem auch eine ordentliche Kündigung zulässig wäre, behält.²⁴³ Voraussetzung dafür ist wiederum, dass der Verwalter (i) leistungsbereit ist und (ii) sich durch die Beendigung nichts erspart hat.²⁴⁴

Zusätzlich hat die Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit den Verwalter durch die Minderung seines Entgeltes, zur Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten zu veranlassen. Konkret normiert § 20 Abs 10 WEG 2002, dass der Eigentümergemeinschaft das Recht zur Minderung des Verwalterhonorars zusteht, sofern sich der bestellte Verwalter eine grobe Pflichtverletzung zu Schulden kommen hat lassen.²⁴⁵ Dieser Rechtsbehelf entspricht funktional dem Preisminderungsanspruch des allgemeinen Gewährleistungsrechts.²⁴⁶ Folglich kommt es für das Ausmaß der Entgeltminderung insbesondere darauf an, wie erheblich sich die Pflichtverletzung des Verwalters, auf den Nutzen seiner Verwaltungstätigkeit für die Eigentümergemeinschaft, ausgewirkt hat. Bei besonders schwerwiegenden Pflichtverletzungen kann es daher auch zu einem vollständigen Entfall des Entgeltes kommen.²⁴⁷

Im Ergebnis hat die Eigentümergemeinschaft – im Gegensatz zu den einzelnen Wohnungseigentümern – sehr wohl rechtlich gesicherte Möglichkeiten, zu Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten. Zusätzlich stehen der Eigentümergemeinschaft weitere Handlungsoptionen zur Verfügung, die den Verwalter zumindest dazu anhalten könnten, seinen Erhaltungspflichten nachzukommen.²⁴⁸

²⁴³ Vgl. OGH 20.11.2012, 5 Ob 98/12s

²⁴⁴ Vgl. OGH 20.11.2012, 5 Ob 110/12f

²⁴⁵ Vgl. § 20 Abs 10 WEG 2002

²⁴⁶ Vgl. § 932 Abs 4 WEG 2002

²⁴⁷ Vgl. *Schauer* in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 20 WEG 2002, Rz 48 f

²⁴⁸ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 21 Abs 1 und WEG 2002; § 20 Abs 10 WEG 2002

4.2.3 Kritische Würdigung der aktuellen Rechtslage

Die derzeitige Rechtslage, nach welcher wohl nur die Eigentümergemeinschaft eine rechtlich gesicherte Möglichkeit hat, einen Exekutionstitel zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 zu erlangen, kann aus zwei Blickwinkeln betrachtet werden.²⁴⁹

Einerseits ist die bestehende Rechtslage systemgerecht: Das gesamte Konstrukt des "Wohnungseigentums" beruht auf dem Prinzip der gemeinschaftlichen Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft. Damit soll verhindert werden, dass einzelne Eigentümer eigenmächtig in die Substanz des Gemeinschaftsgutes eingreifen können. Die grundsätzliche Bündelung der Entscheidungsbefugnis bei der Eigentümergemeinschaft schützt die Interessen aller und entspricht dem Gemeinschaftsgedanken des Wohnungseigentums.²⁵⁰

Vor diesem Hintergrund kann wohl argumentiert werden, dass es rechtspolitisch gerechtfertigt ist, die einzelnen Wohnungseigentümer nicht mit uneingeschränkten Durchgriffsrechten auszustatten. Hätte jeder Einzelne die Möglichkeit einen Exekutionstitel zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten zu erlangen, bestünde die Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen und potenzieller Übervorteilung der übrigen durch einen einzelnen „eifrigen“ Wohnungseigentümer. Aus Sicht der das Wohnungseigentumsrecht prägenden Gemeinschaft und im Sinne der Einheitlichkeit der Verwaltung, ist die "Übermacht" der Eigentümergemeinschaft bei der Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen sohin nachvollziehbar.²⁵¹

Andererseits ist die bestehende Rechtslage auch gleichermaßen – rechtsstaatlich – bedenklich. Insbesondere wird einzelnen Wohnungseigentümern, nach dem geltenden Wohnungseigentumsrecht, kein effektiver Rechtsschutz zur Durchsetzung ihrer elementaren Eigentümerinteressen gewährleistet. Jeder einzelne Wohnungseigentümer hat ein berechtigtes Interesse daran, dass die gesamte

²⁴⁹ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002; § 21 Abs 1 und WEG 2002; § 20 Abs 10 WEG 2002 § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

²⁵⁰ Knoll, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum, insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 3), wobl 2022, 71

²⁵¹ Vgl. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 30 WEG 2002

Liegenschaft bestmöglich instandgehalten wird und damit werthaltig bleibt. Immerhin hängt auch der Wert der, den einzelnen Eigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Anteile, maßgeblich vom Wert bzw. Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft ab. Das Gesetz räumt den Einzelnen über § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 auch grundsätzlich die Möglichkeit ein, ihre individuellen Interessen durchzusetzen.²⁵² Dieses Recht verliert jedoch erheblich an Wert, wenn seine Durchsetzung von der Kooperationsbereitschaft der Gegenseite abhängt und staatliche Zwangsmittel gerade nicht zur Verfügung stehen.²⁵³ Der Umstand, dass ein materieller Anspruch, die Erhaltung des Eigentums, nicht vollstreckt werden kann, ist wohl aus rechtsstaatlicher Sicht bedenklich. Der Grundsatz eines effektiven Rechtsschutzes verlangt nämlich gerade, dass Rechtsansprüche nicht bloß theoretisch zustehen, sondern auch tatsächlich realisierbar sein müssen. Vor diesem Hintergrund kann wohl von einer Durchsetzungslücke gesprochen werden, die aus rechtsstaatlicher Perspektive durchaus fragwürdig ist.²⁵⁴

Allerdings kann auch nicht von einem gänzlichen Rechtsschutzdefizit gesprochen werden, als der Gesetzgeber zumindest in irgendeiner Form einen Rechtsbehelf geschaffen hat. Dieser mag zwar nicht exekutierbar sein, dennoch stellt dieser ein gewisses "Druckmittel" dar, dass im Einzelfall auch zum gewünschten Erfolg führen kann.

Ungeachtet dessen kritisieren auch Experten die geltende Rechtslage und fordern teilweise gesetzliche Neuerungen bzw eine Verbesserung der Situation einzelner Wohnungseigentümer, um das bestehende Ungleichgewicht zu Lasten änderungswilliger Minderheiten zu reduzieren.²⁵⁵ Wobei auf vorliegende Expertenmeinungen detaillierter in Kapitel 7.3 eingegangen wird.²⁵⁶

²⁵² Vgl. § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

²⁵³ Vgl. Mag. Martin Mutz, LL.M., persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

²⁵⁴ Vgl. Grabenwarter, Verfassungsgerichtliche Begründung, Rechtsstaat und Demokratie, ZÖR 2024, 531

²⁵⁵ Vgl. Sandrini (2014). Die Durchsetzbarkeit von Erhaltungsansprüchen nach dem WEG. Wohnrecht online – WEKA Verlag

²⁵⁶ Vgl. Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht (GdW). (2021, 13. August). Stellungnahme zu dem Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (Stellungnahme 59/SN-134/ME, XXVII. GP); Alexander Wurzer, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; Mag. Martin Mutz, LL.M., persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

5. Exkurs

Im nachstehenden Exkurs soll auf die Pflichten des Wohnungseigentumsverwalters während eines anhängigen Verfahrens nach § 30 Abs 1 Z 1 iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 eingegangen werden. In diesem Zusammenhang werden auch Haftungsfragen aufgezeigt, die aus einer Untätigkeit während eines aufrechten Prozesses, resultieren können. Zusätzlich werden auch die finanziellen sowie organisatorischen Herausforderungen und mögliche Haftungsrisiken, mit denen der Verwalter während eines laufenden Gerichtsverfahrens konfrontiert ist, hervorgehoben.²⁵⁷

Gleichzeitig werden die gesetzlichen Grundlagen geprüft, die eine Haftung des Verwalters bei Verletzung seiner Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft und im Speziellen auch gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern begründen könnten.²⁵⁸

Ziel ist es, herauszuarbeiten, welche praktischen und rechtlichen Folgen sich aus einer passiven Haltung des Verwalters während eines anhängigen Verfahrens über die Durchführung von Erhaltungsarbeiten ergeben können und worauf bei der Geltendmachung eventueller Schadenersatzansprüche besonders zu achten ist.²⁵⁹

5.1. Handlungspflichten während eines anhängigen Verfahrens

Ist ein Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 1 iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 gegen den Wohnungseigentumsverwalter anhängig, stellt sich die Frage, welche Pflichten den Verwalter während des laufenden Prozesses treffen. Diese Problematik soll in diesem Kapitel überblicksmäßig analysiert und bewertet werden.²⁶⁰

Grundsätzlich bleiben die Verwalterpflichten während eines anhängigen Gerichtsverfahrens unverändert aufrecht. Zusammenfassend ist der bestellte Verwalter daher nicht berechtigt, dringende Erhaltungsmaßnahmen, wie etwa die Behebung schwerer Schäden, unter dem Vorwand eines anhängigen Verfahrens aufzuschieben. Der OGH hat in seiner ständigen Rechtsprechung bereits ausgesprochen, dass der

²⁵⁷ Vgl. § 30 Abs 1 Z 1 iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002; OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b; Höllwerth (2022). Glosse zu OGH 5 Ob 48/22b (WEG-Verwalterhaftung). Immobilienrecht aktuell, 35, Rz. 49–57

²⁵⁸ Vgl. § 1012 iVm §§ 1293 ABGB; § 1299 ABGB; OGH 16.09.2020, 6 Ob 146/20v

²⁵⁹ Vgl. OGH 3 Ob 165/14g, 18.12.2014; OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h; OGH 28.05.2024, 5 Ob 160/23z

²⁶⁰ Vgl. § 30 Abs 1 Z 1 iVm § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002

Verwalter auch während eines Gerichtsverfahrens dazu angehalten ist, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um die Werthaltigkeit sowie die Betriebssicherheit der Liegenschaft zu erhalten.²⁶¹

Im Ergebnis hat der Verwalter in der Praxis nicht die Möglichkeit, sich passiv zu verhalten, bis eine Entscheidung des Gerichtes vorliegt bzw. diese in Rechtskraft erwachsen ist. Vielmehr ist er - so lange ein aufrechter Verwaltervertrag besteht - jederzeit verpflichtet, die notwendigen Handlungen zu setzen, um Schäden und allfällige Folgeschäden auf der gesamten Liegenschaft zu vermeiden.²⁶²

Die im folgenden Kapitel näher beschriebenen Haftungsfragen des Verwalters sind sohin auch für sein Verhalten während eines anhängigen Gerichtsverfahrens relevant.²⁶³

In diesem Zusammenhang bedarf es wohl auch einer Auseinandersetzung mit der Rechtsunsicherheit für den Verwalter, während eines Verfahrens. Ein praktisches Problemfeld ergibt sich nämlich insbesondere aus der Frage der Finanzierbarkeit von Maßnahmen, die während eines anhängigen Verfahrens gesetzt werden. Selbst wenn der Verwalter grundsätzlich zur Durchführung von Verwaltungsmaßnahmen verpflichtet ist, bleibt in vielen Fällen unklar, ob und bis zu welchem Ausmaß die Kosten derartiger Arbeiten aus der Rücklage finanziert, werden können. Der handelnde Verwalter riskiert hier sohin, je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens, in weitere Haftungsfragen verwickelt zu werden, (i) sollten die Kosten nicht ausreichend durch die Rücklage gedeckt sein oder (ii) ein Gericht zu dem Ergebnis kommen, dass die Maßnahmen im konkreten Fall nicht durchzuführen gewesen wären.²⁶⁴

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass der bestellte Verwalter auch während eines anhängigen Gerichtsverfahrens, die Aufgaben der ordentlichen Verwaltung zu besorgen hat. Gleichzeitig ist die praktische Umsetzung dieser Verpflichtungen mit organisatorischen und finanziellen Herausforderungen verbunden, die eine Haftung des Verwalters nach sich ziehen könnten. Vor diesem Hintergrund ist es wohl empfehlenswert, dass auch der Verwalter im Rahmen eines

²⁶¹ Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b;

²⁶² Vgl. *Illedits* in *Illedits* (Hrsg.), *Wohnungseigentum*⁷ (2022), S. 105–110, 110–115

²⁶³ Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b

²⁶⁴ Vgl. *Höllwerth* (2022). Glosse zu OGH 5 Ob 48/22b (WEG-Verwalterhaftung). *Immobilienrecht aktuell*, 35, Rz. 49–57

laufenden Verfahrens juristische Beratung in Anspruch nimmt und proaktiv Maßnahmen zur Schadensminderung setzt.²⁶⁵

5.2. Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Untätigkeit

Das WEG enthält keine ausdrückliche Regelung über die Haftung des Verwalters bei Nichtdurchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten. Der Lehre und Rechtsprechung folgend, sind Haftungsfragen des Wohnungseigentumsverwalters nach § 1012 iVm §§ 1293 ABGB zu beurteilen. Der Verwalter haftet sohin als Machthaber nach allgemeinem Schadenersatzrecht. Danach hat er für Schäden einzustehen, die der Eigentümergemeinschaft aufgrund von Sorgfaltsverstößen entstanden sind. Auf den Wohnungseigentumsverwalter ist dabei der Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB anwendbar.²⁶⁶

Im Zusammenhang mit der Haftung des Verwalters gilt, dass zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen für Schäden, die der Eigentümergemeinschaft entstehen, auch nur die Eigentümergemeinschaft berechtigt ist. Die einzelnen Wohnungseigentümer sind in den meisten Fällen nur mittelbar geschädigt und dadurch geschützt, dass ein allfälliger Schadenersatzanspruch der Eigentümergemeinschaft, den Vermögensnachteil des Einzelnen ausgleicht.²⁶⁷

Wie bereits ausgeführt, gehört es zu den Aufgaben des Verwalters, den Zustand eines Hauses zu überwachen und bei Vorliegen von Schäden, geeignete Maßnahmen zu setzen, um diese zu beheben.²⁶⁸ Der in diesem Zusammenhang vorliegenden Judikatur folgend, liegt eine Pflichtverletzung vor, wenn ein Verwalter Mängel an der Dachkonstruktion aufgrund mangelnder Kontrollen bzw. Wartungen erst später erkannt hat. Der Verwalter haftet der Eigentümergemeinschaft in diesem Fall für die dadurch erwachsenen höheren Schadensbehebungskosten.²⁶⁹

Die Ersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft verjähren gemäß § 1489 ABGB innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger. Dass der noch im Amt stehende haftpflichtige Verwalter selbst Kenntnis von dem Schaden sowie seinem

²⁶⁵ Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b; *Höllwerth* (2022). Glosse zu OGH 5 Ob 48/22b (WEG-Verwalterhaftung). *Immobilienrecht aktuell*, 35, Rz. 49–57; OGH 16.09.2020, 6 Ob 146/20v

²⁶⁶ Vgl. OGH 24.09.2018, 8 Ob 112/18f

²⁶⁷ Vgl. *Schauer* in *Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 20 WEG 2002, Rz 46

²⁶⁸ Vgl. RIS-Justiz RS0117174

²⁶⁹ Vgl. OGH 16.09.2020, 6 Ob 146/20v

Verschulden hat, ist für den Fristbeginn nicht maßgeblich. Die Frist beginnt jedoch mit Kenntnis des Eigentümerversetzers von Schaden und Schädiger. Fristauslösend ist ebenfalls, wenn zumindest der Mehrheit der Eigentümer die relevanten Informationen, bekannt geworden sind. Für den Fall, dass die Eigentümergemeinschaft Ersatzansprüche gegenüber dem früheren Verwalter gerichtlich geltend macht, ist ebenso wenig dessen Kenntnis von seiner den Schaden verursachenden Pflichtverletzung relevant. Vielmehr kommt es hier auf den Zeitpunkt an, zu dem entweder die Mehrheit der Wohnungseigentümer oder der neue Verwalter, sohin das vertretungsbefugte Organ, Kenntnis vom Schaden erlangt.²⁷⁰

Aufgrund des zwingenden Charakters der § 1012 ABGB iVm § 20 Abs 7 S 1 WEG 2002 ist ein Ausschluss oder eine Beschränkung der Haftung des Verwalters nicht zulässig. Allerdings sieht die Lehre in einer ex post Entlastung des Verwalters keine Unvereinbarkeit mit dem zwingenden Recht. Sinn der Bestimmungen sei es lediglich die Eigentümergemeinschaft vor einer nachteiligen Vertragsgestaltung zu schützen. Sie würden jedoch gerade nicht dazu dienen, einen späteren Verzicht auf Rechte durch die Eigentümergemeinschaft zu verhindern.²⁷¹

Der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes folgend, haftet der Verwalter gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern grundsätzlich nur im Rahmen des deliktischen Schadenersatzrechtes. Dies begründet der Gerichtshof damit, dass der Verwalter in einer Vertragsbeziehung zur Eigentümergemeinschaft steht und gerade nicht mit dem einzelnen Wohnungseigentümer.²⁷² Eine vertragliche Haftung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern kommt demnach nur bei Bestehen von Schutz- und Sorgfaltspflichten zu Gunsten Dritter in Betracht, deren Rechtssphäre vom Schutzbereich des Verwaltervertrages umfasst ist. Dazu hat der OGH unter anderem in der Entscheidung 5 Ob 175/08h erwogen, dass obwohl ein Vertragsverhältnis nur mit der Eigentümergemeinschaft besteht, die Verwaltung dennoch die Rechtssphäre der einzelnen Wohnungseigentümer berührt. Aus diesem Grund steht der Verwalter auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern in einem Verpflichtungsverhältnis.²⁷³ Dies ergibt sich auch aus § 20 Abs 1 S 1 WEG

²⁷⁰ Vgl. OGH 3 Ob 165/14g, 18.12.2014

²⁷¹ Vgl. *Schauer* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 20 WEG, Rz 46

²⁷² Vgl. § 19 WEG 2002

²⁷³ Vgl. OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h

2002, wonach der Verwalter die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller – sohin auch der einzelnen - Wohnungseigentümer zu wahren hat.²⁷⁴

Der Verwalter ist im Rahmen seiner Tätigkeit – wie bereits ausgeführt – insbesondere dazu verpflichtet, Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bei pflichtgemäßem Ermessen eigenständig zu setzen.²⁷⁵

Von den obigen Überlegungen ausgehend, sind die einzelnen Wohnungseigentümer sohin grundsätzlich als vertragsfremde Dritte vom Schutz des zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter bestehenden Vertragsverhältnisses umfasst.²⁷⁶ Dies hat zur Folge, dass auch einzelne Wohnungseigentümer den untätigen Verwalter – gestützt auf vertragliche Ansprüche zu Gunsten Dritter – in Anspruch nehmen können.²⁷⁷

²⁷⁴ Vgl. RIS-Justiz RS0117890

²⁷⁵ Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b

²⁷⁶ Vgl. OGH 28.05.2024, 5 Ob 160/23z

²⁷⁷ Vgl. OGH 14.12.2021, 2 Ob 216/21k

6. Experteninterview

Wie bereits aus den vorangehenden Kapiteln hervorgegangen, soll anhand der vorliegenden Arbeit die Forschungsfrage beantwortet werden, ob bzw. welche Möglichkeiten ein Wohnungseigentümer hat, einen Exekutionstitel gegen einen untätigen Verwalter, zur Erzwingung von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu erlangen. Die Grundlagen dazu wurden bereits anhand der bestehenden Literatur und Rechtsprechung aufgezeigt. Zusätzlich wurde auch auf die vorliegende Lehre zurückgegriffen und insbesondere mit Hilfe verschiedenster Anspruchsgrundlagen verschiedene Lösungsansätze erarbeitet.²⁷⁸ In den nachfolgenden Kapiteln soll zur Beantwortung der gegenständlichen Forschungsfrage zusätzlich auf die Ergebnisse qualitativer Experteninterviews zurückgegriffen werden.²⁷⁹

Empirischer Steckbrief

Forschungsfrage	Welche Möglichkeiten stehen einzelnen Wohnungseigentümern zur Verfügung, wenn Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 notwendig sind, die Mehrheit untätig bleibt bzw. ein entsprechender Beschluss gefasst wurde, dieser jedoch in Folge vom Verwalter nicht umgesetzt wird?
Erhebungsform	Persönliche, leitfadenbasierte Experteninterviews
Befragter Personenkreis	Immobilienexperten
Erhebungszeitraum	11.02.2025 – 24.02.2025
Anzahl der Interviews	2
Auswertungsmethodik	Vereinfachte, zusammenfassende, qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring

Tabelle 4: Empirischer Steckbrief (eigene Darstellung)

Forschungsmethoden

In der empirischen Sozialforschung lassen sich zur Erhebung von Daten grundsätzlich zwei Methoden unterscheiden: qualitative und quantitative Forschungsmethoden.

²⁷⁸ Vgl. § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002; § 30 Abs 3 S 2 WEG 2002; § 52 Abs 1 1 Z 6 WEG 2002; § 378 EO; § 129 Abs 4 Wr BauO

²⁷⁹ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

Während sich qualitativen Methoden darauf konzentrieren (i) die individuellen Vorgehensweisen zu verstehen (ii) Einblicke in die persönlichen Erfahrungen des Interviewpartners zu gewinnen und (iii) dessen eigene Meinung zur Thematik herauszufiltern, zielen quantitative Methoden vielmehr darauf ab, mithilfe standardisierter Datenerhebungen allgemein gültige Aussagen zu treffen.²⁸⁰

Das primäre Ziel der gegenständlichen Arbeit ist es, herauszufinden, ob einzelne Wohnungseigentümer überhaupt eine durchsetzbare Gerichtsentscheidung gegen einen untätigen Verwalter erwirken können. Dabei sollen verschiedene Lösungsansätze ausgearbeitet und deren Erfolgswahrscheinlichkeit erläutert werden. Um diese Fragestellungen zu klären, werden in Folge die Meinungen und Denkansätze von Fachleuten aus der Immobilienbranche insbesondere der Immobilienverwaltung und der Rechtsberatung systematisch analysiert und ausgewertet. Der gewählte Ansatz basiert sohin überwiegend auf qualitativer Sozialforschung.²⁸¹

Es sollte jedoch in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben, dass die gewählte Methode auch quantitative Aspekte aufweist. Immerhin sollen die Fragestellungen grundsätzlich allgemein, sohin quantitativ anwendbar sein. Somit basiert das angewendete Forschungsmodell zwar überwiegend auf qualitativen, offenen Fragestellungen, enthält aber auch quantitative Elemente. Die Kombination von Elementen aus beiden Methoden macht das gewählte Forschungsdesign zu einem Hybriden-Modell der empirischen Sozialforschung.²⁸²

Ein beliebtes Mittel zur Erhebung von Daten in der empirischen Sozialforschung sind Experteninterviews. Bogner et al unterscheiden grundsätzlich zwischen den drei nachfolgenden Interviewtypen:²⁸³

6.1. Systematisierende Experteninterviews

Systematisierende Experteninterviews stellen eine qualitative Forschungsmethode dar. Sie zielen darauf ab, tiefere Einblicke sowie Informationen zu einem spezifischen Thema zu gewinnen. Zu diesem Zweck werden Fachleute aus dem relevanten Bereich

²⁸⁰ Vgl. *Atteslander* in *Atteslander* (Hrsg.) *Methoden der empirischen Sozialforschung*¹³ (2010), S. 4

²⁸¹ Vgl. *Atteslander* in *Atteslander* (Hrsg.) *Methoden der empirischen Sozialforschung*¹³ (2010), S. 4

²⁸² Vgl. *Endruweit* in *Endruweit/Trommsdorf/Burzan* (Hrsg.) *Wörterbuch der Soziologie*³ (2014), S. 298 ff

²⁸³ Vgl. *Bogner/ Menz* in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg.) *Das Experteninterview* (2002) *Das theoriegenerierende Experteninterview Erkenntnisinteresse, Wesensformen Interaktion*, S. 37

befragt. Es werden gezielt Fragen gestellt, die es ermöglichen, die Erfahrungen, Wissen und individuellen Meinungen der befragten Fachleute zu erfassen und in einem nächsten Schritt auszuwerten. Die Fragestellungen sind präzise und anhand der festgelegten Forschungsfragen formuliert. Sie decken jene Themen und Aspekte ab, die maßgeblich sind, um den Untersuchungsgegenstand zu verstehen. Auch die Interviewpartner eines systematisierenden Interviews werden gezielt ausgewählt. In der Regel handelt es sich entweder um Experten auf dem relevanten Gebiet oder Personen, die ihre spezielle Expertise in bestimmten Bereichen einbringen können. Beliebte Interviewpartner sind daher vor allem Wissenschaftler, Berater oder auch Branchenvertreter.²⁸⁴

Das Interview folge einer klaren Struktur. Die erhobenen Daten sollen möglichst systematisch geordnet werden und anschließend sachgemäß ausgewertet werden. Zu diesem Zweck werden sowohl offene als auch geschlossene Fragen verwendet. Wobei die systematisierende Interviewform sich vor allem durch ihre Flexibilität auszeichnet. Sie lässt auch spontane Nachfragen zu, wodurch auf Punkte eingegangen werden, kann die sich erst während der Datenerhebung herauskristallisieren und daher bei Vorbereitung des Interviews noch keine Beachtung gefunden haben.²⁸⁵

Die gesammelten Ergebnisse sind dann sorgfältig zu dokumentieren und zu analysieren. Es sollen Muster, Trends und/oder spezifische Einsichten identifiziert werden. Zu diesem Zweck kommen häufig qualitative Analysemethoden, wie eine qualitative Inhaltsanalyse zum Einsatz. Systematisierende Experteninterviews sind vor allem in der Marktforschung, Unternehmens und Sozialforschung ein beliebtes Mittel, um qualitatives Wissen zu erheben, das eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen und Strategien bieten soll.²⁸⁶

6.2. Theoriegenerierende Experteninterviews

Theoriegenerierende Experteninterviews sind ebenfalls ein Anwendungsfall der qualitativen Forschung. Sie dienen dazu, neue Konzepte und Theorien zu entwickeln,

²⁸⁴ Vgl. *Bogner/Menz* in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg.). *Das Experteninterview*. (2013). Theorie, Methode, Anwendung. S. 37 f

²⁸⁵ Vgl. *Hopf*. Die Pseudo-Exploration – Überlegungen zur Technik qualitativer Interviews in der Sozialforschung. *Zeitschrift für Soziologie* 7(2): 97–115.

²⁸⁶ Vgl. *Bogner/Littig/Menz* in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg.) *Interviews mit Experten*. Eine praxisorientierte Einführung (2014) S. 23 ff

indem sie die individuellen Perspektiven von Experten ausnutzen. Während andere Interviewformen häufig darauf abzielen, konkrete Informationen zu sammeln und/oder bestehende Hypothesen zu überprüfen, liegt der Fokus von theoriegenerierenden Interviews vor allem darauf, auf Basis der Expertise der befragten Fachleute neues Wissen zu schaffen.²⁸⁷

Die Fragen sind meist explorativ und offen gestaltet. Dadurch soll den Fachleuten die notwendige Freiheit gegeben werden, um ihre Erfahrungen und Gedanken zu der Thematik möglichst aussagekräftig darzutun. Diese Herangehensweise ermöglicht es häufig innovative Muster oder Methode zu erkennen, die unter Umständen bisher nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben. Die Methode bietet sich auch an, um tiefer in komplexere Themen einzutauchen.²⁸⁸

Auch hier erfolgt die Auswahl der zu befragenden Fachleute gezielt. Bestenfalls handelt es sich um Personen die über spezifisches Wissen und die relevanten Erfahrungen zur Beantwortung der Forschungsfragen verfügen. Die Analyse der im Rahmen der Interviews gesammelten Informationen erfolgt auch hier durch deren systematische Auswertung. Im Ergebnis sollen die relevanten Zusammenhänge und Themen identifiziert werden. Die Methode kann so dazu beitragen, neue theoretische Konzepte auszuformulieren, die dann im Zuge weitere Forschung verfeinert und/oder unter Probe gestellt werden können.²⁸⁹

Häufiger Anwendungsbereich von theoriegenerierenden Interviews sind vor allem Bereiche, in denen ein tiefgreifendes Verständnis von komplexen Phänomenen erforderlich ist. Dies ist etwas bei der Organisationsforschung, der Markt- und Innovationsforschung sowie der Sozialforschung der Fall. Die Kombination von kreativen Denkansätzen und fundiertem Expertenwissen trägt dazu bei, dass die theoriegenerierenden Experteninterviews dabei helfen können neue Perspektiven zu

²⁸⁷ Vgl. *Bogner/ Menz* in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg.) *Das Experteninterview* (2002) *Das theoriegenerierende Experteninterview Erkenntnisinteresse, Wesensformen Interaktion*, S. 33ff

²⁸⁸ Vgl. *Bogner/ Menz* in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg.) *Das Experteninterview*. (2013). *Theorie, Methode, Anwendung*. S. 38

²⁸⁹ Vgl. *Bogner/ Menz* in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg.) *Das Experteninterview*. (2013). *Theorie, Methode, Anwendung*. S. 37 f

schaffen und ein tiefgreifenderes Verständnis von Entwicklungen und Prozessen zu schaffen.²⁹⁰

6.3. Explorative Experteninterviews

Explorative Experteninterviews sind eine weitere qualitative Forschungsmethode, deren Ziel es ist, Perspektiven, Einsichten und innovative Ideen zu bestimmten Themen zu erlangen. Die Methode kommt häufig in den Anfangsphasen eines Forschungsprojektes zum Einsatz. Mithilfe der Interviews können Aspekte aufgezeigt werden, die bisher keine Beachtung gefunden haben und ein tieferes Verständnis von komplexen Sachverhalten geschaffen werden.²⁹¹

Charakteristikum von explorativen Experteninterviews ist ihre flexible und offen ausgestaltete Struktur. Die Fragen sind, ähnlich wie bei den theoriegewinnenden Interviews, in einer Weise ausformuliert, die es den befragten Fachleuten ermöglicht, ihre Erfahrungen und Gedanken ausführlich darzulegen. So kann ein dialogischer Austausch stattfinden in dessen Rahmen unerwartete Problemstellungen und Lösungsansätze analysiert werden können, die möglicherweise unter standardisierten Bedingungen keine Beachtung gefunden hätten.²⁹²

Zur Datenerhebung sollte eine möglichst entspannten Gesprächsatmosphäre geschaffen werden. Dennoch sollte das Interview auf einem grundlegenden Leitfaden mit Gesprächsrichtlinien basieren. Dadurch soll vermieden werden, dass sich das Interview zu weit vom eigentlichen Thema entfernt. Unerwartete Themenwechsel oder spontane Abweichungen seitens der Experten sollten ungeachtet dessen zugelassen und begrüßt werden.²⁹³

Bei den explorativen Interviews liegt das Hauptaugenmerk auf der Erkundung eines oder mehrerer Themenbereiche. Die Vollständigkeit, Vergleichbarkeit und Standardisierung der erhobenen Daten rückt bei dieser Interviewform hingegen eher

²⁹⁰ Vgl. Häder in Häder (Hrsg.), *Empirische Sozialforschung4 (2019) Erhebungsmethoden*, S. 199 ff

²⁹¹ Vgl. Honer (2011). Das explorative Interview. In: *Kleine Leiblichkeiten*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 42ff

²⁹² Vgl. Bogner/ Menz in *Bogner/Littig/Menz (Hrsg.) Das Experteninterview (2002) Das theoriegenerierende Experteninterview Erkenntnisinteresse, Wesensformen Interaktion*, S. 37

²⁹³ Vgl. Honer (2011). Das explorative Interview. In: *Kleine Leiblichkeiten*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 42ff

in den Hintergrund. Dies stellt auch ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal des explorativen Experteninterviews zu den beiden anderen Methoden dar.²⁹⁴

6.4. Interviewpartner

Die Auswahl der Experten erfolgt anhand ihrer inhaltlich theoretischen Expertise. Die befragten Fachleute wurden auf Basis des bestehenden Netzwerkes des Verfassers ausgewählt. Neben der fachlichen Kompetenz wurde bei der Auswahl insbesondere darauf Wert gelegt, dass diese über praktische Erfahrungen im Zusammenhang mit der Forschungsfrage verfügen. Auf diese Weise konnte sichergestellt werden, dass die erhobenen Daten nicht nur theoretische Lösungsansätze aufzeigen, sondern die Ergebnisse in der Praxis auch tatsächlich umsetzbar sind.

Der Verfasser ist zunächst schriftlich an die beiden Experten herangetreten. Im Rahmen eines ausführlichen Emails hat der Verfasser den Experten die Forschungsfrage dargelegt und um die Durchführung des Interviews gebeten. Nachdem die beiden Experten ihre Bereitschaft erklärt haben, für die gegenständliche Arbeit als Interviewpartner zur Verfügung zu stehen, wurde diesen der ausformulierte Interviewleitfaden zur Verfügung gestellt. Die Experten konnten sich so mit der Materie vertraut machen und anschließend eine finale Entscheidung treffen.

Zu den beiden Experten:

Interviewpartner 1

Interviewpartner 1 hat in Zeitraum von 2000 bis 2007 in einer renomierten Wiener Steuerberatungskanzlei einen eigenen Bereich für Immobilienverwaltung aufgebaut. Hier hat er sich insbesondere auf die Betreuung von Altbauten, bei denen nachträglich Wohnungseigentum begründet werden sollte, spezialisiert. Im Jahr 2007 hat er sich selbstständig gemacht und ist seither Geschäftsführer der „akkon immobilienconsulting gmbH“ mit Sitz in Gerasdorf bei Wien. Das Unternehmen hat sich auf die Betreuung von Wohn- und Geschäftsgebäuden in jeder Phase im Zyklus einer Immobilie spezialisiert. Das Beratungsspektrum reicht vom Projektmanagement

²⁹⁴ Vgl. Bogner/ Menz in Bogner/Littig/Menz (Hrsg.) Das Experteninterview (2002) Das theoriegenerierende Experteninterview Erkenntnisinteresse, Wesensformen Interaktion, S. 37

für Immobilienprojekte, über die Transaktionsberatung, bis hin zur Restrukturierung von Immobilieninvestments.²⁹⁵

Interviewpartner 2

Interviewpartner 2 ist Partner von Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH. Die Rechtsanwaltskanzlei vertritt seit circa 20 Jahren erfolgreich in sämtlichen Belangen des Immobilienrechts. Mandanten der Kanzlei sind zahlreiche Hausverwaltungen sowie Immobilienunternehmen. Aus diesem Grund zählen Rechtsfragen zu Verwalterpflichten zu den alltäglichen Aufgaben von Interviewpartner 2.²⁹⁶

6.5. Interviewleitfaden

Basis des zur Durchführung der Interviews verwendeten Interviewleitfadens ist die Forschungsfrage. Bei dessen Erstellung war das Hauptaugenmerk folglich, möglichst Fragen zu stellen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema ermöglichen. Um den Interviewpartnern keine Antworten zu suggerieren, wurden die Fragen neutral und offen formuliert.

Im Allgemeinen ist der Leitfaden so zusammengestellt, dass er die praktische Erfahrung der Experten und deren Einschätzung zur bestehenden rechtlichen Situation abfragt. Die Fragen sind weiters darauf ausgerichtet, bestehende Herausforderungen sowie allfällige Lösungen zu identifizieren.

In diesem Unterkapitel soll – zum besseren Verständnis der Herangehensweise - kurz die Struktur des Leitfadens erläutert werden. Der Interviewleitfaden selbst, mit allen Fragen wurde der Arbeit als Anhang A beigelegt. Die von den jeweiligen Interviewpartnern unterfertigten Einverständniserklärungen finden sich in Anhang B. Die Antworten der Experten liegen der gegenständlichen Arbeit als Anhang C bei.

Der Leitfaden besteht aus 6 Fragen, die teilweise aufeinander aufbauen. Zu Beginn wird der Experte gebeten, seinen beruflichen Werdegang sowie praktische Erfahrungen mit der Durchsetzung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung zu skizzieren. Im weiteren Interviewverlauf soll der Experte beantworten, ob er in

²⁹⁵ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

²⁹⁶ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

seiner beruflichen Laufbahn bereits selbst Erfahrungen mit einer gescheiterten Durchsetzung von Verwaltungsmaßnahmen gemacht hat. Danach folgt eine Frage nach alternativen Lösungsmöglichkeiten zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten durch einen einzelnen Wohnungseigentümer. Ein weiterer Punkt des Interviews beschäftigt sich mit der Möglichkeit, eine einstweilige Verfügung gegen den Verwalter zu erlangen. Abschließend wird der Interviewpartner befragt, ob aus seiner Sicht Handlungsbedarf durch den Gesetzgeber besteht, um die rechtlichen Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer zu verbessern.

6.6. Durchführung des Interviews

Beide Interviews wurden in schriftlicher Form durchgeführt. Den Interviewpartnern wurde im Vorfeld der Interviewleitfaden per E-Mail zur Verfügung gestellt, um eine strukturierte Beantwortung der Fragen zu gewährleisten. Die befragten Experten hatten dann ausreichend Zeit, ihre Antworten eigenständig und ohne zeitlichen Druck zu formulieren.

Diese Vorgehensweise hat den Befragten die Möglichkeit gegeben ihre Antworten zu reflektieren und präzise auszuformulieren. Übereilte Antworten konnten dadurch verhindert werden. Zusätzlich konnte durch die schriftliche Durchführung der Interviews eine inhaltsgetreue Dokumentation der Aussagen gewährleistet werden. Dies erleichterte auch die anschließende Analyse und Auswertung der Antworten.

6.7. Empirische Auswertung des Interviews

Die Auswertung der aus den beiden Experteninterviews gewonnenen Daten erfolgte anhand der vereinfachten, qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring. Dabei handelt es sich um ein strukturiertes Verfahren zur Auswertung von textbasierten Daten. Dem Auswertungsprozess liegen feste Regeln zu Grunde, die durch verschiedene Unterformen eine vielseitige Analyse der erhobenen Daten ermöglichen soll. Je nach dem konkreten Forschungsinteresse können so unterschiedlichste Fragen beantwortet werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der systematischen Erschließung des Textmaterials. Im Fokus steht die qualitative Interpretation der erhobenen Daten. Quantifizierende Methoden werden hingegen nur unterstützend eingesetzt.

Mayring definiert drei zentrale Grundformen der Inhaltsanalyse, die zu einer systematischen Auswertung des Textmaterials führen sollen:

- Zusammenfassung: Das erhobene Material wird auf die wesentlichen Inhalte reduziert.
- Explikation: Schwer verständlichen Textteilen soll zusätzliches Material zugeführt werden, wodurch zu dessen besserer Verständlichkeit beigetragen wird.
- Strukturierung: Das Material wird zunächst kriterienorientiert eingeschätzt, um in einem nächsten Schritt relevante Aspekte herausfiltern zu können.²⁹⁷

6.8. Praktische Erkenntnisse aus den Interviews

Beide Interviewpartner berichten von persönlichen Erfahrungen im Zusammenhang mit der Problematik rund um die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter. Nachstehend sollen die Erfahrungen und Lösungsansätze der beiden Interviewpartner zusammengefasst dargestellt werden:

6.8.1 Erfahrungen/Lösungsansätze Interviewpartner 1

Zur Frage, ob einzelnen Wohnungseigentümer alternative Möglichkeiten zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten zur Verfügung stehen, hat Interviewpartner 1 einen sehr interessanten Lösungsansatz. Er weist in dem Interview auf die Möglichkeit hin, die Baupolizei (MA 37) einzubinden. Konkret könnten einzelne Wohnungseigentümer Mängel bei der Behörde anzeigen und versuchen einen Bauauftrag zu erlangen. Laut ihm sei dies früher eine durchaus attraktive Möglichkeit zur Durchsetzung von Arbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft gewesen. Eine einfache Anzeige habe genügt und die Behörde wurde aktiv, indem sie Bauaufträge erteilt hat und in letzter Konsequenz bestehende Mängel mit Ersatzvornahmen behoben hat. Interviewpartner 1 gibt jedoch zu bedenken, dass er aus seiner beruflichen Erfahrung weiß, dass auch das Einschalten der Behörde nunmehr „zahnlos“ geworden sei. Die Behörde würde kaum noch auf Anzeigen reagieren, dies sogar bei Bestehen von Gefahr für Leib und Leben. Wenn die Behörde dann doch im

²⁹⁷ Vgl. *Mayring* (2019): Qualitative Inhaltsanalyse. Abgrenzungen, Spielarten, Weiterentwicklungen [30 Absätze]. *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research*, 20(3), Art. 16, <http://dx.doi.org/10.17169/fqs-20.3.3343>.

Einzelfall Schritte einleitet, werden diese, seiner Erfahrung nach, in den meisten Fällen durch beschwichtigende Schreiben der Verwaltungen wieder verworfen.

Interviewpartner 1 stellt fest, dass er derzeit auch keinen anderen Ausweg für Wohnungseigentümer sieht, als ein Außerstreitfahren einzuleiten und hier auf die Handlungsbereitschaft des Verwalters zu hoffen oder die Baubehörde zu aktivieren. Beide Optionen seien jedoch mit erheblichen Kosten und Zeitaufwand verbunden, wobei erschwerend hinzukommt, dass beide Möglichkeit keineswegs mit Sicherheit zum gewünschten Erfolg führen. In letzter Konsequenz bleibe vielen Wohnungseigentümern nur die Möglichkeit Schadenersatz zu fordern, was ebenfalls zeit- und kostenintensive Verfahren fordern kann. Er unterstreicht wiederholt, dass der Gesetzgeber hier unbedingt tätig werden sollte.

Auch der Möglichkeit einzelner Wohnungseigentümer, eine einstweilige Verfügung zu erwirken, steht Interviewpartner 1 eher kritisch gegenüber. Ungeachtet dessen, ob dies in der Praxis im Einzelfall überhaupt möglich ist, gibt er zu bedenken, dass auch diese einstweilige Verfügung in der Regel gegen alle übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer zu richten sein wird. Auch die grundsätzliche Exekutierbarkeit einer einstweiligen Verfügung bringt einzelnen Wohnungseigentümern seiner Ansicht nach nur geringe Abhilfe. Die Wohnungseigentümer stünden nämlich dann vor der Herausforderung, die Sanierungsmaßnahmen auch tatsächlich umzusetzen. Dies könne insbesondere bei größeren Zinshäusern eine unbewältigbare Herausforderung darstellen. Hier schlägt er vor, zusätzlich zur einstweiligen Verfügung eine Zwangsverwaltung zu beantragen. Auf diese Weise könnte sichergestellt werden, dass die Sanierung von geeigneten Personen betreut und sachgemäß durchgeführt wird.

Abschließend betont Interviewpartner 1 erneut, dass er dringenden Handlungsbedarf des Gesetzgebers sieht. Es sei notwendig einzelnen Wohnungseigentümern eine beschleunigte und insbesondere gesicherte rechtliche Lösung zu bieten.²⁹⁸

6.8.2 Erfahrungen/Lösungsansätze Interviewpartner 2

Interviewpartner 2 betont, dass selbst unter den Hausverwaltungen Unsicherheit über ihre Pflichten und Handlungsbefugnisse besteht. Aus diesem Grund würden einige Verwalter bereits vor Entstehen allfälliger Rechtsstreitigkeiten, anwaltliche Beratung

²⁹⁸ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

in Anspruch nehmen. Auch Interviewpartner 2 hatte in der Vergangenheit bereits Berührungspunkte mit dem gegenständlichen Forschungsthema. Er nennt dabei als Beispiel einen Fall, in dem es zu Streitigkeiten über die Finanzierung und Durchführung von Erhaltungsarbeiten mit dem Verwalter gekommen ist. Hier konnte das Problem nur durch die Abberufung des bestehenden und Bestellung eines vorläufigen Verwalters behoben werden.

Als alternative Handlungsoption einzelner Wohnungseigentümer zeigt Interviewpartner 2 den Weg über das Mietrecht auf. Konkret könnten einzelne Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungseigentumsobjekte vermieten, über den Hauptmieter einen Exekutionstitel nach § 6 MRG erlangen. Diese Möglichkeit sei jedoch auf Objekte beschränkt, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen. Als weitere Option nennt auch Interviewpartner 2 die Anrufung der Baupolizei.

Zur Frage, ob seiner Ansicht die Erlangung einer eV nach möglich sei, äußert Interviewpartner 2 Bedenken. Eine eV dürfe nämlich die Entscheidung in einer Sache nicht vorwegnehmen. Daher können meist nur Maßnahmen zur Sicherung des Anspruches, jedoch nicht die Durchführung von Erhaltungsarbeiten selbst, begehrt werden.

Zusammenfassend ist auch Interviewpartner 2 der Meinung, dass einzelne Wohnungseigentümer bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten oft machtlos sind. Auch Hausverwalter stünden aufgrund der bestehenden Rechtslage oft in einer unangenehmen Position. Sie müssten sowohl die Interessen der Wohnungseigentümer als auch ihre eigenen schützen, keinen Ersatzansprüchen auf Grund der Überschreitung ihrer Befugnisse, ausgesetzt zu sein. Es wäre daher aus Sicht von Interviewpartner 2 wünschenswert, ein Instrument zu schaffen, die bestehenden Möglichkeiten der Anrufung der Gerichte auszuweiten.²⁹⁹

6.8.3 Zusammenfassung beider Interviews

Beide Interviewpartner sind sich einig, dass hier Handlungsbedarf durch den Gesetzgeber besteht. Die Rechte von einzelnen Wohnungseigentümern bei

²⁹⁹ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

Durchsetzung von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bedürfen jedenfalls einer erheblichen Stärkung.³⁰⁰

³⁰⁰ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

7. Conclusio

7.1. Beantwortung der Forschungsfrage

Im nachstehenden Kapitel sollen die zu Beginn der Arbeit gestellten Forschungsfragen auf Basis der Literaturrecherche und der durchgeführten Experteninterviews zusammenfassend beantwortet werden:

- Wie kann eine gerichtliche Entscheidung zur Durchsetzung von Verwalterpflichten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 erwirkt werden?³⁰¹

Einzelne Wohnungseigentümer können die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren beantragen.³⁰² Ein einzelner Wohnungseigentümer ist allerdings grundsätzlich nicht berechtigt Erhaltungsmaßnahmen ohne Mehrheitsbeschluss zu verlangen.³⁰³ Ein Unterbleiben notwendiger Maßnahmen kann jedoch den Wert sowie die Sicherheit der Liegenschaft beeinträchtigen. Hier zeigt sich ein Spannungsfeld zwischen dem Gemeinschaftsprinzip des WEG 2002 und den Individualinteressen der einzelnen Eigentümer. Aus diesem Grund bietet das WEG 2002 für solche Fälle besondere Durchsetzungsinstrumente: § 30 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 räumt jedem Wohnungseigentümer ein Minderheitenrecht ein, um notwendige Erhaltungsmaßnahmen notfalls gerichtlich durchzusetzen. Dieser Rechtsbehelf steht jedem einzelnen Eigentümer zu, steht jedoch unter der Voraussetzung, dass entweder die Eigentümergemeinschaft oder der Verwalter zuvor untätig geblieben ist oder die Durchführung der Maßnahmen mehrheitlich abgelehnt wurde. In anderen Worten: Der Einzelne muss zunächst versuchen, die Maßnahme außergerichtlich durchzusetzen. Erst dann kann ein wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren eingeleitet werden.³⁰⁴ Die positive Gerichtsentscheidung ersetzt dann formal den Mehrheitswillen und verpflichtet den Verwalter, die gerichtlich angeordneten Arbeiten ebenso

³⁰¹ Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

³⁰² Vgl. § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002

³⁰³ Vgl. § 24 Abs 4 WEG 2002

³⁰⁴ Vgl. *Beer/Vospornik in Illedits* (Hrsg), *Wohnrecht*⁴ (2022) § 30 WEG 2002, Rz 4

umzusetzen, als hätte die Eigentümermehrheit einen entsprechenden Beschluss gefasst.³⁰⁵

- Wem kommt in einem Gerichtsverfahren Parteistellung zu?

Dem Wortlaut des Gesetzes nach, kann die Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002, nicht mittels eines bloß gegen den Verwalter zu richtenden Antrags gerichtlich durchgesetzt werden. Demnach ist ein Wohnungseigentümer, der die Durchführung von Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter durchsetzen möchte, gezwungen, ein Verfahren gegen sämtliche übrige Wohnungseigentümer einzuleiten. Parteistellung haben sohin sowohl der Verwalter als auch sämtliche Wohnungseigentümer einer Liegenschaft.³⁰⁶

- Welche Wirkung entfalten die dem Antrag eines Wohnungseigentümers stattgebenden Entscheidungen?

Der dem Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 stattgebende Beschluss wirkt lediglich rechtsgestaltend. Die Entscheidung enthält jedoch keinen Leistungsbefehl und kann folglich auch nicht vollstreckt werden.³⁰⁷

- Kann eine gegenüber dem Verwalter exekutierbare Entscheidung überhaupt durch die Eigentümergemeinschaft bzw. durch einzelne Wohnungseigentümer erwirkt werden?

Nach der derzeitigen Rechtslage haben einzelne Wohnungseigentümer keine rechtlich gesicherte Möglichkeit, Erhaltungsarbeiten nach § 18 Abs 1 Z 1 WEG 2002 gegenüber dem Verwalter zu exekutieren.³⁰⁸ Es ist zwar rechtlich durchaus argumentierbar, dass einzelne Eigentümer über § 52 Abs 1 Z 6 iVm

³⁰⁵ Vgl. RIS-Justiz RS0123170

³⁰⁶ Vgl. 22.06.2010, 5 Ob 21/10i; *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 44

³⁰⁷ Vgl. RIS-Justiz RS0123170

³⁰⁸ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

§ 20 Abs 1 WEG 2002 eine vollstreckbare Entscheidung erlangen können.³⁰⁹ Allerdings ist diese Möglichkeit weder ausdrücklich dem Gesetzeswortlaut zu entnehmen, noch gibt es – soweit überblickbar - höchstgerichtliche Judikatur zu dieser Thematik.³¹⁰ Es bleibt daher ein relevantes Risiko, dass ein Gericht im Einzelfall einem Antrag nach § 52 Abs 1 Z 6 iVm 20 Abs 1 WEG 2002 nicht stattgeben wird. Im Vergleich zu den einzelnen Wohnungseigentümern hat die Wohnungseigentümergeinschaft bzw die Mehrheit der Wohnungseigentümer wesentlich mehr Möglichkeiten, gegen einen untätigen Verwalter vorzugehen. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 normiert die Möglichkeit die Pflichten des Verwalters, mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgeltes, im Außerstreitverfahren durchzusetzen.³¹¹ Den Kommentierungen zu § 52 WEG 2002 folgend, hat das Gericht hier dem Verwalter einen vollstreckbaren Auftrag zu erteilen.³¹² Dies hat zur Folge, dass die Eigentümergeinschaft, die Durchsetzung der Verwaltungspflichten gegenüber dem Verwalter exekutieren kann.³¹³

- Welche Pflichten bestehen für den Verwalter während eines anhängigen Verfahrens, insbesondere bei ernststen Schäden der Liegenschaft?

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der bestellte Verwalter auch während eines anhängigen Gerichtsverfahrens, die Aufgaben der ordentlichen Verwaltung zu besorgen hat. Gleichzeitig ist die praktische Umsetzung dieser Verpflichtungen mit organisatorischen und finanziellen Herausforderungen verbunden, die eine Haftung des Verwalters nach sich ziehen könnten.³¹⁴

³⁰⁹ Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 22

³¹⁰ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG; Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht (GdW). (2021, 13. August). Stellungnahme zu dem Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (Stellungnahme 59/SN-134/ME, XXVII. GP)

³¹¹ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002

³¹² Vgl. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002, Rz 22

³¹³ Vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht II²⁴ § 52 2002WEG (Stand 30.6.2024, rdb.at)

³¹⁴ Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b; *Höllwerth* (2022). Glosse zu OGH 5 Ob 48/22b (WEG-Verwalterhaftung). Immobilienrecht aktuell, 35, Rz. 49–57; OGH 16.09.2020, 6 Ob 146/20v

- Trifft den Verwalter eine Haftung für das Unterlassen von mehrheitlich beschlossenen Erhaltungsarbeiten?

Das WEG enthält keine ausdrückliche Regelung über die Haftung des Verwalters bei Nichtdurchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten. Der Lehre und Rechtsprechung folgend, sind Haftungsfragen des Wohnungseigentumsverwalters nach § 1012 iVm §§ 1293 ABGB zu beurteilen. Der Verwalter haftet sohin als Machthaber nach allgemeinem Schadenersatzrecht. Danach hat er für Schäden einzustehen, die der Eigentümergeinschaft aufgrund von Sorgfaltsverstößen entstanden sind. Auf den Wohnungseigentumsverwalter ist dabei der Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB anwendbar.³¹⁵ Der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes folgend, haftet der Verwalter gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern grundsätzlich nur im Rahmen des deliktischen Schadenersatzrechtes.³¹⁶ Eine vertragliche Haftung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern kommt nur bei Bestehen von Schutz- und Sorgfaltspflichten zu Gunsten Dritter in Betracht, deren Rechtssphäre vom Schutzbereich des Verwaltervertrages umfasst ist. Dazu hat der OGH unter anderem in der Entscheidung 5 Ob 175/08h erwogen, dass obwohl ein Vertragsverhältnis nur mit der Eigentümergeinschaft besteht, die Verwaltung dennoch die Rechtssphäre der einzelnen Wohnungseigentümer berührt. Aus diesem Grund steht der Verwalter auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern in einem Verpflichtungsverhältnis.³¹⁷ Der Verwalter ist im Rahmen seiner Tätigkeit – wie bereits ausgeführt – insbesondere dazu verpflichtet, Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bei pflichtgemäßem Ermessen eigenständig zu setzen.³¹⁸ Von den obigen Überlegungen ausgehend, sind die einzelnen Wohnungseigentümer sohin grundsätzlich als vertragsfremde Dritte vom Schutz des zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter bestehenden Vertragsverhältnisses umfasst. Dies hat zur Folge, dass auch

³¹⁵ Vgl. OGH 24.09.2018, 8 Ob 112/18f

³¹⁶ Vgl. § 19 WEG 2002

³¹⁷ Vgl. OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h

³¹⁸ Vgl. OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b

einzelne Wohnungseigentümer den untätigen Verwalter – gestützt auf vertragliche Ansprüche zu Gunsten Dritter – in Anspruch nehmen können.³¹⁹

7.2. Fazit und Ausblick

Die gegenständliche Arbeit verdeutlicht die hohe praktische Relevanz der Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen im Wohnungseigentum. In vielen Wohnungseigentumsanlagen herrscht ein latenter Konflikt zwischen dem Erhaltungsbedarf des Gebäudes und der Zahlungs- und Entscheidungsbereitschaft der Eigentümergemeinschaft. Notwendige Reparaturen werden teilweise jahrelang hinausgezögert, was Substanzverluste und Wertminderungen der ganzen Liegenschaft führen nach sich ziehen kann. Einzelne handlungswillige Wohnungseigentümer, die Schäden beseitigen oder Präventionsmaßnahmen umsetzen möchten, stehen dann in einer frustrierenden Situation. Die Erhaltung einer Liegenschaft hängt jedoch entscheidend von rechtzeitigen Instandhaltungsmaßnahmen ab – ein Aspekt, den das Gesetz grundsätzlich anerkennt, jedoch noch nicht vollständig sicherstellt.³²⁰ Das WEG 2002 bietet mit § 30 Abs. 1 Z 1 zwar einen wichtigen Minderheitenschutz. Allerdings ist dieser Schutzfaktor in der Praxis nur eingeschränkt gewährleistet. Die Kernproblematik bildet hier die fehlende Exekutierbarkeit: Einzelne Wohnungseigentümer können bei Gericht die Feststellung beantragen, dass eine bestimmte Erhaltungsarbeit durchzuführen ist, doch die tatsächliche Umsetzung hängt weiterhin von der Handlungsbereitschaft des Verwalters ab.³²¹ Dieses strukturelle Vollzugsdefizit mindert die Effektivität des Gerichtsverfahrens und kann zur Folge haben, dass Schäden trotz gerichtlicher Entscheidungen nicht behoben werden. Insgesamt zeigt die gegenständliche Arbeit hier einen Reformbedarf auf, um die Ziele des WEG 2002 – nämlich die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Erhaltung – konsequenter zu gewährleisten.³²²

³¹⁹ Vgl. OGH 28.05.2024, 5 Ob 160/23z

³²⁰ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

³²¹ Vgl. RIS-Justiz RS0123170

³²² Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht (GdW). (2021, 13. August). Stellungnahme zu dem Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (Stellungnahme 59/SN-134/ME, XXVII. GP)

Versäumnisse können den Verwalter zwar haftbar machen oder zu seiner Abberufung führen. Aber auch dies führt schlussendlich nicht zu dem gewünschten Ergebnis.³²³

Für den Gesetzgeber ergibt sich schließlich die Empfehlung, die identifizierte Vollzugslücke im WEG 2002 zu schließen. Die Arbeit legt nahe, dass eine gesetzliche Nachbesserung sinnvoll wäre, um den gerichtlichen Durchsetzungsanspruch effektiver auszugestalten.³²⁴

Auch die Fachleute und Interessenvertreter haben erkannt, dass die derzeitige Situation einzelner Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 unbefriedigend ist und hier akuter Handlungsbedarf besteht. In einer Stellungnahme zur WEG-Novelle 2022 hat sich auch die Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht kritisch zur „fehlenden Vollstreckbarkeit“ solcher Gerichtsbeschlüsse geäußert. Die Interessenvertretung führt zusammenfassend aus, dass es einzelnen Wohnungseigentümern nach derzeitiger Rechtslage zwar möglich sei, die notwendigen Erhaltungsarbeiten gerichtlich bewilligen zu lassen. Erzwingen können sie diese, mangels Exkutierbarkeit, jedoch nicht. Es handle sich bei der Durchführung von Erhaltungsarbeiten um eine vertretbare Handlung. Im Vollstreckungsfall könnte also auch ein Dritter ("Ersatzvollstrecker") die Arbeiten beauftragen. Dennoch fehle es an einer gesetzlichen Grundlage, um einen solchen Zwangsvollstrecker oder Zwangsverwalter einzusetzen. Die GdW forderte daher, die Entscheidung des Gerichts mit Vollstreckbarkeit auszustatten und den Antragsgegner künftig direkt als Eigentümergemeinschaft zu definieren (anstelle aller Miteigentümer einzeln). Als Lösungsmöglichkeiten formulierte die GdW in der vorliegenden Stellungnahme:

- die exekutive Einsetzung eines Zwangsverwalters zur Durchführung der Arbeiten;
- die Verhängung von Zwangsstrafen gegen den Verwalter, falls er den rechtskräftigen Beschluss nicht umsetzt; sowie

³²³ Vgl. OGH 01.04.2008, 5 Ob 293/07k; OGH 24.09.2018, 8 Ob 112/18f; OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b

³²⁴ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

- eine Ersatzvornahme durch den Antragsteller oder einen Dritten, auf Kosten der Eigentümergemeinschaft.³²⁵

Die aufgezeigte Ansicht, deckt sich auch mit jener der Interviewpartner, die hier ebenfalls akuten Handlungsbedarf sehen.³²⁶

Die in der gegenständlichen Arbeit aufgezeigte Problematik ist sohin durchaus auch in Fachkreisen bekannt und wurde – wie oben ausgeführt – auch im Zuge der WEG-Novelle 2022 bereits diskutiert. Der Umstand, dass so alltägliche Fragen, wie die Vollstreckbarkeit von Beschlüssen nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 im Gesetzgebungsverfahren schließlich nicht adressiert wurden, hat auch bei den Experten für Unverständnis gesorgt.³²⁷

Die Forderung einer gesetzlichen Nachbesserung in diesem Bereich bleibt daher auch weiterhin aufrecht. Es ist evident, dass es hier einer umfassenden Reform durch den Gesetzgeber bedarf. Auf diese Weise könnte hier die seit langem überfällige Rechtssicherheit geschaffen werden. Andererseits ist eine eindeutige Gesetzeslage bereits aus Gründen der Verfahrensökonomie unumgänglich.³²⁸

Eine solche Reform würde die Position einzelner Wohnungseigentümer deutlich verbessern und zugleich präventiv wirken: Die Verwalter und auch die anderen Wohnungseigentümer Mehrheit wüssten, dass notwendige Erhaltungsarbeiten auch ohne ihre Zustimmung – und mit möglichen Kostenfolgen – durchgesetzt werden können. Langfristig würde dies dazu beitragen, die Qualität des Wohnbestands zu erhalten. Die im Rahmen der gegenständlichen Masterarbeit gewonnenen Erkenntnisse untermauern die Bedeutung, das Wohnungseigentumsrecht in diesem Bereich weiterzuentwickeln, um den Interessen aller Wohnungseigentümer an einer sicheren und werthaltigen Liegenschaft gerecht zu werden.³²⁹

³²⁵ Vgl. Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht (GdW). (2021, 13. August). Stellungnahme zu dem Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (Stellungnahme 59/SN-134/ME, XXVII. GP)

³²⁶ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C; *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

³²⁷ Vgl. Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht (GdW). (2021, 13. August). Stellungnahme zu dem Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (Stellungnahme 59/SN-134/ME, XXVII. GP)

³²⁸ Vgl. *Mag. Martin Mutz, LL.M.*, persönliches Interview, Wien, 24.02.2025, siehe Anhang C

³²⁹ Vgl. *Alexander Wurzer*, persönliches Interview, Wien, 11.02.2025, siehe Anhang C

Bis der Gesetzgeber hier tätig wird, bleibt – wie die gegenständliche Arbeit an mehreren Stellen aufgezeigt hat - eine gewisse **Zurückhaltung** im Vertrauen darauf, ob der gerichtliche Rechtsschutz im Wohnungseigentum auch für einzelne Wohnungseigentümer tatsächlich zum gewünschten Ergebnis führt.³³⁰

³³⁰ Vgl. § 52 Abs 1 Z 6 iVm 20 Abs 1 WEG 2002

Literatur- und Quellenverzeichnis

Lehrbücher, Monografien, Kommentare und Sammelwerke

Atteslander in *Atteslander* (Hrsg.) Methoden der empirischen Sozialforschung¹³ (2010)

Beer/Vospornik in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 6 MRG

Beer/Vospornik in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 28 WEG 2002

Beer/Vospornik in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 30 WEG 2002

Bogner/ Menz in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg) Das Experteninterview (2002) Das theoriegenerierende Experteninterview Erkenntnisinteresse, Wesensformen Interaktion

Bogner/ Menz in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg). Das Experteninterview. (2013). Theorie, Methode, Anwendung

Bogner/Littig/Menz in *Bogner/Littig/Menz* (Hrsg.) Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung (2014)

Bydlinski, Methodenlehre² (2011)

Dobler/Weber in *Garber/Simotta* (Hrsg.), EO – Exekutionsordnung (2023) zu § 378 EO

Eglmeier-Schmolke in *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB
Taschenkommentar⁶ (2023) § 833 ABGB

Eglmeier-Schmolke in *Schwimann/Neumayr* (Hrsg), ABGB
Taschenkommentar⁶ (2023) § 837 ABGB

Endruweit in *Endruweit/Trommsdorf/Burzan* (Hrsg.), Wörterbuch der Soziologie³ (2014)

Häder in *Häder* (Hrsg.), Empirische Sozialforschung⁴ (2019) Erhebungsmethoden

Hausmann in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 20 WEG 2002

Höllwerth in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 2 WEG 2002

Hausmann in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 21 WEG 2002

Honer in *VS Verlag für Sozialwissenschaften* (2011). Das explorative Interview. In: Kleine Leiblichkeiten.

Kodek in *Angst/Oberhammer* (Hrsg.) EO³ § 378

Illedits in Illedits (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 2 WEG 2002

Illedits in Illedits, Wohnrecht Kurzkommentar⁴ § 24 WEG 2002

Illedits in Illedits, Wohnungseigentum⁷ (2022)

Klicka in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (2021) zu § 40 MRG

Klicka in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 52 WEG 2002

Kolmasch in Kolmasch (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 21 WEG 2002 - Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags (Kolmasch)

Kolmasch in Kolmasch (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 24 WEG 2002 - Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft (Kolmasch)

Kolmasch in Kolmasch (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 30 WEG 2002 - Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (Kolmasch)

Kulhanek in Illedits (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 37 MRG

Löcker in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 24 WEG 2002

Löcker in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 25 WEG 2002

Mini in Garber/Simotta (Hrsg), EO - Exekutionsordnung (2023) zu § 353 EO

Painsi in GeKo Wohnrecht II² § 30 WEG 2002 (Stand 15.1.2024, rdb.at)

Richter, Ordentliche Verwaltung (Stand 12.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at)

Richter, Willensbildung der Wohnungseigentümerversammlung (Stand 21.2.2023, Lexis Briefings in lexis360.at)

Riss in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG⁴ (2021) zu § 3 MRG

Sailer in Deixler-Hübner (Hrsg.), Exekutionsordnung (36. Lfg 2022) zu § 378 EO

Sailer/Painsi in Bydlinski/Perner/Spitzer (Hrsg), KBB – Kurzkommentar zum ABGB⁷ (2023) zu § 837 ABGB

Schauer in Illedits (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 20 WEG 2002

Schauer in Illedits (Hrsg), Wohnrecht⁴ (2022) § 21 WEG 2002

Schurr in Schwimann/Neumayr (Hrsg), ABGB Taschenkommentar⁶ (2023) § 1039 ABGB

Vonkilch in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG⁵ (2023) zu § 30 WEG 2002

Würth in Rummel ABGB³ § 30 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at)

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II²⁴ § 21 WEG 2002 (Stand 30.6.2024, rdb.at)

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II²⁴ § 30 WEG 2002 (Stand 30.6.2024, rdb.at)

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht II²⁴ § 52 WEG 2002 (Stand 30.6.2024, rdb.at)

Beiträge in Fachzeitschriften und Stellungnahmen

Höllwerth (2022). Glosse zu OGH 5 Ob 48/22b (WEG-Verwalterhaftung). Immobilienrecht aktuell

Fuchs, Behebung von Baugebrechen nach dem Stand der Technik, bauaktuell 2017

Fuchs, Aufträge und Maßnahmen der Baubehörde zur Beseitigung von Vorschriftswidrigkeiten bzw konsenslosen Bauwerken, bauaktuell 2019

Fuchs, Baurechtliche Instandhaltungspflicht: Verschulden und technische Unmöglichkeit, bauaktuell 2024

Grabenwarter, Verfassungsgerichtliche Begründung, Rechtsstaat und Demokratie, ZÖR 2024

Hopf. Die Pseudo-Exploration – Überlegungen zur Technik qualitativer Interviews in der Sozialforschung. Zeitschrift für Soziologie 7

Kletecka, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002

Knoll, Grundlagen der Treuepflichten im Wohnungseigentum, insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 3), wobl 2022

Mayring (2019): Qualitative Inhaltsanalyse. Abgrenzungen, Spielarten, Weiterentwicklungen [30 Absätze]. Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research, 20(3), Art. 16, <http://dx.doi.org/10.17169/fqs-20.3.3343>.

OGH 13.2.1979, 5 Ob 1/79, MietSlg 31.528

Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht (GdW). (2021, 13. August). Stellungnahme zu dem Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022) (Stellungnahme 59/SN-134/ME, XXVII. GP)

Sandrini (2014). Die Durchsetzbarkeit von Erhaltungsansprüchen nach dem WEG.
Wohnrecht online – WEKA Verlag

wobl 1989, 146/87 = MietSlg 41.469

Judikaturverzeichnis

Entscheidungen

OGH 26.05.1992, 5 Ob 1029/92
OGH 25.06.1996, 5 Ob 2144/96x
OGH 09.07.1987, 7 Ob 638/87
OGH 26.09.2000, 5 Ob 64/00y
OGH 12.03.2002, 5 Ob 301/01b
OGH 14.09.2004, 5 Ob 196/04s
OGH 20.09.2005, 5 Ob 154/05s
OGH 12.07.2006, 5 Ob 146/06s
OGH 20.03.2007, 5 Ob 48/07f
OGH 13.07.2007, 5 Ob 133/07f
OGH 03.07.2007, 5 Ob 18/07v
OGH 22.01.2008, 5 Ob 239/07v
OGH 22.01.2008, 5 Ob 116/07f
OGH 01.04.2008, 5 Ob 293/07k
OGH 04.11.2008, 5 Ob 247/08z
OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h
OGH 01.09.2009, 5 Ob 42/09a
OGH 22.06.2010, 5 Ob 21/10i
OGH 14.02.2012, 5 Ob 30/12s
OGH 20.11.2012, 5 Ob 110/12f
OGH 20.11.2012, 5 Ob 98/12s
OGH 21.03.2013, 5 Ob 204/12d
OGH 28.08.2013, 5 Ob 41/13k
OGH 06.11. 2013, 5 Ob 191/13v
OGH 20.05.2014, 5 Ob 212/13g
OGH 30.06.2014, 5 Ob 174/13v
OGH 18.11.2014, 5 OB 163/14b
OGH 3 Ob 165/14g, 18.12.2014
OGH 24.03.2015, 5 Ob 11/15a
OGH 29.06.2015, 6 Ob 3/14f
OGH 23.11.2015, 5 Ob 61/15d

OGH 25.10.2017, 5 Ob 91/17v
OGH 24.09.2018, 8 Ob 112/18f
OGH 31.07.2019, 5 Ob 107/19z
OGH 18.03.2021, 5 Ob 161/20t
OGH 14.12.2021, 2 Ob 216/21k
OGH 06.04.2022, 5 Ob 13/22f
OGH 01.06.2022, 5 Ob 48/22b
OGH 28.05.2024, 5 Ob 160/23z
VwGH 24.5.1976, Slg. 9063 A
VwGH 5.3.1985, 83/05/0083
VwGH 3.7.2003, 2000/05/0262
VwGH 26.2.2009, 2008/05/0249
VwGH 15.3.2011, 2008/05/0171
VwGH 28.2.2012, 2010/05/0222
VwGH 23. 7. 2013, 2011/05/0131

Rechtssätze

RIS-Justiz RS0083121
RIS-Justiz RS0123029
RIS-Justiz RS0123170
RIS-Justiz RS0117174
RIS-Justiz RS0117890
RIS-Justiz RS0004759
RIS-Justiz RS0002185
RIS-Justiz RS0000808
RIS-Justiz RS0125467

Rechtsnormen

ABGB
EO
JN
MRG
WEG 1975
WEG 2002
ZPO

ZustG

Wr BauO

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Forschungsfokus (eigene Darstellung).....	5
Tabelle 2: Beschlusserfordernisse (eigene Darstellung)	14
Tabelle 3: Alternative Handlungsoptionen (eigene Darstellung).....	27
Tabelle 4: Empirischer Steckbrief (eigene Darstellung)	53

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
AVG	Allgemeines Verwaltungsgesetz 1991
bzw.	beziehungsweise
EO	Exekutionsordnung 1986
eV	einstweilige Verfügung
ff	fortfolgende
GdW	Österreichische Gesellschaft für Wohnrecht
GZ	Geschäftszahl
Hrsg.	Herausgeber
iSd	im Sinne des
leg. cit.	legis citatae
lit	litera
MA37	Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
MA50	Wiener Schlichtungsstelle - MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
S	Satz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz 2002
WEG 1975	Wohnungseigentumsgesetz 1975
Wr BauO	Wiener Bauordnung
Rz	Randziffer
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VVG	Verwaltungsverfahrensgesetz
Z	Ziffer
ZustG	Zustellgesetz

Anhänge

Anhang A: Interviewleitfaden



Interviewleitfaden für die Masterthese

Verfasserin:

Mag. Laura Zobernig

Matrikelnummer: e11804843

Befragter:



Technische Universität Wien

Masterstudiengang Immobilienmanagement und Bewertung

Darstellung der geplanten Forschungsfrage

Die Praxis der vergangenen Jahre hat verdeutlicht, dass die Verwaltung einer Liegenschaft eine komplexe bzw. facettenreiche Angelegenheit darstellt. Gerade deswegen wird diese Aufgabe bei größeren Wohnungseigentumsobjekten daher meist an einen Hausverwalter übergeben.

Der bestellte Hausverwalter hat sich dabei gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG um die Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung zu kümmern.

In diesen Angelegenheiten entscheidet grundsätzlich die Mehrheit der Eigentümer.

Nun stellt sich jedoch die Frage, welche Möglichkeiten einzelnen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, wenn Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG notwendig sind, die Mehrheit jedoch untätig bleibt bzw. ein entsprechender Beschluss gefasst wurde, dieser jedoch in Folge vom Verwalter nicht umgesetzt wird.

In diesem Zusammenhang regelt § 30 Abs 1 Z 1 WEG, dass ein einzelner Wohnungseigentümer die Durchführung der Arbeiten gerichtlich durchsetzen kann. Der bisher zu dieser Thematik ergangenen Judikatur bzw. Lehre folgend, entfaltet die Entscheidung des Gerichtes jedoch lediglich rechtsgestalterische Wirkung. Die Entscheidung ist sohin nicht gegen den Verwalter exekutierbar. Auch sonst sind einige Details betreffend die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten noch in vielerlei Hinsicht unklar.

Die gegenständliche Masterarbeit wird sich daher mit nachstehenden Forschungsfragen auseinandersetzen:

1. Wie kann eine gerichtliche Entscheidung zur Durchsetzung von Verwalterpflichten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 30 Abs 1 Z 1 WEG erwirkt werden?
2. Wem kommt in einem Gerichtsverfahren Parteistellung zu?
3. Welche Wirkung entfalten die dem Antrag eines Wohnungseigentümers stattgebenden Entscheidungen?

4. Kann eine gegenüber dem Verwalter exekutierbare Entscheidung überhaupt durch die Eigentümergemeinschaft bzw. durch einzelne Wohnungseigentümer erwirkt werden?
5. Welche Pflichten bestehen für den Verwalter während eines anhängigen Verfahrens, insbesondere bei ernstesten Schäden der Liegenschaft?
6. Trifft den Verwalter eine Haftung für das Unterlassen von mehrheitlich beschlossenen Erhaltungsarbeiten?

Auswertung der Erkenntnisse/ Ablauf des Interviews

Die Auswertung der aus den Experteninterviews gewonnenen Daten erfolgt anhand der vereinfachten, qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring. Dabei handelt es sich um ein strukturiertes Verfahren zur Auswertung von textbasierten Daten. Dem Auswertungsprozess liegen feste Regeln zu Grunde, die durch verschiedene Unterformen eine vielseitige Analyse der erhobenen Daten ermöglichen soll. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der systematischen Erschließung des Textmaterials. Im Fokus steht die qualitative Interpretation der erhobenen Daten.

Wenn Sie mit der Auswertung des gegenständlichen Interviews im Rahmen meiner Masterarbeit einverstanden sind, bitte ich Sie, die nachstehende Einverständniserklärung zu unterzeichnen und anschließend die Interviewfragen zu beantworten. Es steht Ihnen natürlich frei, Fragen unbeantwortet zu lassen.

Ich ersuche Sie, mir den ausgefüllten und unterfertigten Interviewleitfaden per E-Mail (laura.zoernig@aon.at) zuzusenden.

Interviewfragen

1. Skizzieren Sie bitte kurz Ihren beruflichen Hintergrund und Ihre Expertise in Bezug auf die Verpflichtungen eines Wohnungseigentumsverwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft.
2. Haben Sie in Ihrer beruflichen Laufbahn bereits die Erfahrung gemacht, dass es bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter zu Problemen gekommen ist?
3. Wenn ja, skizzieren Sie bitte ein Beispiel aus der Praxis und schildern Sie in diesem Zusammenhang, ob und wie die Situation bewältigt werden konnte?
4. Hätten Sie Vorschläge für alternative Lösungsmöglichkeiten außerhalb ihrer praktischen Erfahrungen, wie auch einzelne Wohnungseigentümer eine exekutierbare Entscheidung auf Durchführung von Arbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG erlangen könnten?
5. Welche Ratschläge würden Sie Wohnungseigentümern im Allgemeinen geben, wenn es um die Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter geht?
6. Eine Möglichkeit einzelner Wohnungseigentümer bei Vorliegen von Gefahr im Verzug kurzfristig Maßnahmen durchzusetzen, könnte die Erlangung einer einstweiligen Verfügung sein. Der ständigen Rechtsprechung des OGH folgend, kann grundsätzlich auch in wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren eine einstweilige Verfügung beantragt werden. Gleichzeitig ist der zu §378 EO vorliegenden Lehre jedoch zu entnehmen, dass Ansprüche die im Außerstreitverfahren geltend zu machen sind, dann einer einstweiligen Verfügung zugänglich sind, wenn diese nach den Grundsätzen der EO vollstreckbar sind. Damit wird von der sonst zu § 378 EO herrschenden Meinung abgewichen, wonach auch Rechtsgestaltungsansprüche – die per se nicht vollstreckbar sind – mittels einstweiliger Verfügung gesichert werden können. Wie sehen Sie vor diesem Hintergrund die Chancen einzelner

Wohnungseigentümer, eine einstweilige Verfügung zu erwirken, um zumindest kurzfristig Abhilfe zu schaffen?

7. Besteht hier Ihrer Einschätzung nach Handlungsbedarf des Gesetzgebers oder halten Sie die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer für ausreichend?

Anhang B: Einverständniserklärungen

Einverständniserklärung Interviewpartner 1:

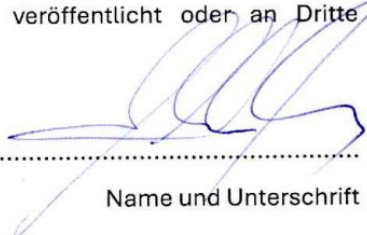
Einverständniserklärung (Experteninterview)

Hiermit bestätige ich, dass ich über das Forschungsvorhaben ausreichend informiert wurde und dass offene Fragen meinerseits von der Forscherin zu meiner Zufriedenheit beantwortet wurden. Es ist mir bewusst, dass meine Teilnahme an der Datenerhebung freiwillig ist und ich diese jederzeit ohne Angaben von Gründen beenden kann. Ich bin damit einverstanden, dass das Interview schriftlich erfolgt und später auch in Schriftform übertragen werden kann. Ich wurde darüber informiert, dass meine Aussagen unter Nennung meines Namens in wissenschaftlichen Arbeiten und Publikationen zitiert werden können. Dazu wird folgendes vereinbart:

- Ich gebe meine Zustimmung zur Verwendung meiner personenbezogenen Daten im Rahmen des oben genannten Forschungsvorhabens. Insbesondere dürfen meine Aussagen in wissenschaftlichen Arbeiten und Publikationen unter Nennung meines Namens zitiert werden. Angaben zu meiner Person wie Telefonnummer, Emailadresse oder Postadresse werden nicht veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben.

Georgios M/02/25

Ort und Datum



Name und Unterschrift

Einverständniserklärung Interviewpartner 2:

Einverständniserklärung (Experteninterview)

Hiermit bestätige ich, dass ich über das Forschungsvorhaben ausreichend informiert wurde und dass offene Fragen meinerseits von der Forscherin zu meiner Zufriedenheit beantwortet wurden. Es ist mir bewusst, dass meine Teilnahme an der Datenerhebung freiwillig ist und ich diese jederzeit ohne Angaben von Gründen beenden kann. Ich bin damit einverstanden, dass das Interview schriftlich erfolgt und später auch in Schriftform übertragen werden kann. Ich wurde darüber informiert, dass meine Aussagen unter Nennung meines Namens in wissenschaftlichen Arbeiten und Publikationen zitiert werden können. Dazu wird folgendes vereinbart:

Ich gebe meine Zustimmung zur Verwendung meiner personenbezogenen Daten im Rahmen des oben genannten Forschungsvorhabens. Insbesondere dürfen meine Aussagen in wissenschaftlichen Arbeiten und Publikationen unter Nennung meines Namens zitiert werden. Angaben zu meiner Person wie Telefonnummer, Emailadresse oder Postadresse werden nicht veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben.

Wien / Klagenfurt am 24.2.2025

Ort und Datum

WIEDENBAUER MUTZ
WINKLER & PARTNER
Rechtsanwälte GmbH
Guttenberggasse 5
A-9020 Klagenfurt
Name und Unterschrift
Tel.: +43 (0) 463 59 16 38
Fax: +43 (0) 463 59 16 30-220
klagenfurt@aclegal-wmwp.com

Anhang C: Beantwortete Interviewfragen

Antworten Interviewpartner 1:

Interviewfragen

1. Skizzieren Sie bitte kurz Ihren beruflichen Hintergrund und Ihre Expertise in Bezug auf die Verpflichtungen eines Wohnungseigentumsverwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft.

Ich habe in den Jahren 2000-2007 in einer großen Wiener Steuerberatungskanzlei den Bereich der Immobilienverwaltung aufgebaut und war dort während dieser Zeit immer in leitender Position tätig. Meine zusätzliche Ausbildung während dieser Zeit habe ich uA bei Hon.-Prof. Dr. Helmut Würth und Dr. Wolfgang Dirnbacher genossen. Die Kanzlei hat sich während meiner Tätigkeit stark auf die Betreuung von Wohnungseigentumsobjekten – speziell dem Altbau mit der nachträglichen Begründung von WE – konzentriert. Bereits 2004 gründete ich (neben meiner Tätigkeit) mein eigenes Unternehmen und ging ab 2007 voll in die Selbständigkeit. Dort beschäftigte ich mich über mehrere Jahre mit eigenen Immobilienprojekten. Ende 2015 habe ich – zusätzlich – begonnen meine Erfahrung anderen Immobilienunternehmen als Konsulent zur Verfügung zu stellen und konnte ab diesem Zeitpunkt mehrere (kleine und mittlere) Unternehmen beraten. Dies sowohl bei der Führung einer Hausverwaltung als auch strategisch bei Begründungen von WE und als „Problemlöser“ nach der WE-Begründung, im Speziellen bei rechtlichen und bautechnischen Herausforderungen. Aktuell betreue ich auch ausgesuchte Liegenschaften bei denen andere Verwalter sei es aus zeitlichen oder aus fachlichen Gründen eine spezielle Herausforderung nicht annehmen können oder wollen.

2. Haben Sie in Ihrer beruflichen Laufbahn bereits die Erfahrung gemacht, dass es bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter zu Problemen gekommen ist?

Ja, mit Problemstellungen dieser Art war ich bereits konfrontiert.

3. Wenn ja, skizzieren Sie bitte ein Beispiel aus der Praxis und schildern Sie in diesem Zusammenhang, ob und wie die Situation bewältigt werden konnte?

Wir wurden von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer mit der Verwaltung einer kleinen Liegenschaft im 9. Bezirk in Wien beauftragt. Der WE-Organisator und gleichzeitig der Bauunternehmer, der die Liegenschaft „saniert“ hatte war insolvent. Am Gebäude bestanden unzählige kleine und

große Schäden an allgemeinen Teilen. Der Masseverwalter des insolventen Bauunternehmers, - der nach wie vor ca 49 % Eigentümer der Liegenschaft war – war nicht kooperativ. Unser Ansatz war kurzfristig die Kosten der Sanierung zu erheben, und allen WE vorzuschreiben. Nachdem der insolvente Bauunternehmer keine Zahlung geleistet hatte wurde das Vorzugspfandrecht bei seinen WE-Anteilen eingeleitet und die Anteile letztlich im Versteigerungsverfahren verwertet. Aufgrund der Struktur des Vorzugspfandrechts konnten wir 100% der vorgeschriebenen Beträge inkl Zinsen und Kosten (an der Insolvenzmasse vorbei) für die WEG lukrieren. Bis zum Erhalt des Geldes konnten wir über eine Bank eine Zwischenfinanzierung erreichen und mit der Sanierung der Liegenschaft schnell beginnen. Die übrigen WE haben die von der Baufirma verschuldeten Schäden im Zivilverfahren eingeklagt und einen Teil der Sanierungskosten über die Quote nach Abschluss des Insolvenzverfahrens erhalten.

Es gäbe grundsätzlich noch weitere Beispiele.

4. Hätten Sie Vorschläge für alternative Lösungsmöglichkeiten außerhalb ihrer praktischen Erfahrungen, wie auch einzelne Wohnungseigentümer eine exekutierbare Entscheidung auf Durchführung von Arbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG erlangen könnten?

Früher war es eine gute Möglichkeit die Baupolizei (MA37) bei Mängeln an allgemeinen Teilen einzubinden. Eine simple Anzeige hat genügt und die Behörde wurde aktiv und hat mit Bauaufträgen und in letzter Konsequenz mit Ersatzmaßnahmen die Baumängel behoben. Mittlerweile ist auch die Behörde sehr „zahnlos“ geworden. Man reagiert dort kaum mehr auf Anzeigen, auch wenn ein schwerer Mangel – teilweise mit Gefahr für Leib und Leben – dokumentiert ist. Oft genügen beschwichtigende Schreiben der Verwaltungen um die Behörde „zu beruhigen“ und dazu zu verhalten keine Maßnahmen zu setzen. Letztlich muss hier der Gesetzgeber aktiv werden um die Rechte und auch die Durchsetzung der Minderheit von Wohnungseigentümern, oder auch nur einzelner Wohnungseigentümer zu stärken.

5. Welche Ratschläge würden Sie Wohnungseigentümern im Allgemeinen geben, wenn es um die Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter geht?

Es bleibt den WE (aktuell) nur die Möglichkeit ein Ausserstreitverfahren zu führen und/oder die Baubehörde zu aktivieren. Beide Möglichkeiten sind zeit- und kostenintensiv und führen oft nicht zum gewünschten Erfolg. Schlussendlich verbleibt nur der zusätzliche Weg Schadenersatz vom Verwalter oder auch von allen übrigen Mit- und Wohnungseigentümern einzufordern. Aber auch sind die Kosten und auch der zeitliche Aufwand

erheblich, wodurch viele WE wahrscheinlich von diesem Schritt keinen Gebrauch machen werden. Erneut möchte ich an dieser Stelle die Notwendigkeit festhalten, dass der Gesetzgeber hier neue und bessere Möglichkeiten schafft.

6. Eine Möglichkeit einzelner Wohnungseigentümer bei Vorliegen von Gefahr im Verzug kurzfristig Maßnahmen durchzusetzen, könnte die Erlangung einer einstweiligen Verfügung sein. Der ständigen Rechtsprechung des OGH folgend, kann grundsätzlich auch in wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren eine einstweilige Verfügung beantragt werden. Gleichzeitig ist der zu §378 EO vorliegenden Lehre jedoch zu entnehmen, dass Ansprüche die im Außerstreitverfahren geltend zu machen sind, dann einer einstweiligen Verfügung zugänglich sind, wenn diese nach den Grundsätzen der EO vollstreckbar sind. Damit wird von der sonst zu § 378 EO herrschenden Meinung abgewichen, wonach auch Rechtsgestaltungsansprüche – die per se nicht vollstreckbar sind – mittels einstweiliger Verfügung gesichert werden können. Wie sehen Sie vor diesem Hintergrund die Chancen einzelner Wohnungseigentümer, eine einstweilige Verfügung zu erwirken, um zumindest kurzfristig Abhilfe zu schaffen?

Genau das ist das Problem: „Kurzfristige Abhilfe“. Die Erwirkung einer EV kann wohl nur - wie im Ausserstreitverfahren – gegen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer erwirkt werden. Der Verwalter wird hier keine Parteistellung haben. Natürlich können sich dann alle beteiligten WE wieder um an den Verwalter in seiner Eigenschaft als Vollmachtsträger wenden und sich regressieren. In erster Linie muss aber die EV gegen alle anderen WE gerichtet sein. Selbst wenn diese dann exekutierbar ist, was soll der Antragsteller dann machen? Die Sanierung selbst beauftragen, überwachen und abnehmen? Das wird wohl für die meisten nicht zumutbar sein. Somit müsste die Handlung wieder durch einen Verwalter gesetzt werden, der bislang schon untätig war. Alternativ könnte zusätzlich bzw parallel zur EV die Zwangsverwaltung der Liegenschaft beantragt werden um zumindest auf diesem Weg einen Partner zu haben, der geeignet und befugt ist, Sanierungsarbeiten auf den Weg zu bringen. Eine „kurzfristige Lösung“ bekommen wir aber in keiner Variante.

7. Besteht hier Ihrer Einschätzung nach Handlungsbedarf des Gesetzgebers oder halten Sie die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer für ausreichend?

Wie schon angeführt besteht hier dringender Handlungsbedarf des Gesetzgebers. Auch der zeitliche Faktor muss beschleunigt werden. Vielleicht analog zum Vorzugspfandrecht, dass ja relativ schnell eingetragen werden kann und auch sehr rasch die Exekution bis hin zur Versteigerung der WE-Objekte betrieben werden kann. Der Zeithorizont bis zur Verwertung einer Immobile beträgt in etwa ein Jahr, das wäre ein überschaubarer Rahmen. Parallel muss die Möglichkeit der Zwangsverwaltung reformiert werden. Ein WE kann Sanierungsarbeiten letztlich nur mit einem verlässlichen und fachlich versierten Partner in Angriff nehmen.

Antworten Interviewpartner 2:

1. Skizzieren Sie bitte kurz Ihren beruflichen Hintergrund und Ihre Expertise in Bezug auf die Verpflichtungen eines Wohnungseigentumsverwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft.

Die Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH vertritt seit etwa 20 Jahren Mandanten, sowohl auf Unternehmenseite als auch Privatpersonen in sämtlichen Belangen des Immobilienrechts. Zu den Mandanten zählen insbesondere namhafte Hausverwaltungen und Immobilienunternehmen, sodass laufend diverse Rechtsfragen im Zusammenhang mit Verwalterpflichten zu klären sind.

2. Haben Sie in Ihrer beruflichen Laufbahn bereits die Erfahrung gemacht, dass es bei der Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter zu Problemen gekommen ist?

Anwaltliche Beratung im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten wird oftmals von Hausverwaltungen bereits vor Entstehung von Rechtsstreitigkeiten angefordert. Hausverwaltungen werden regelmäßig mit Wünschen von einzelnen Wohnungseigentümern nach Durchführung von Arbeiten konfrontiert, deren Einordnung als Erhaltungsarbeit iSd § 28 WEG 2002 bereits fraglich ist. In der Praxis treten oftmals Abgrenzungsprobleme auf, beispielsweise hinsichtlich der Einordnung des zu erhaltenden Gebäudeteiles (Wohnungseigentumsobjekt, allgemeiner Teil, etc), hinsichtlich der Frage, ob die gewünschten Arbeiten über die Erhaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehen und eine Verbesserung darstellen, welche als außerordentliche Verwaltung einzuordnen ist und eines Mehrheitsbeschlusses bedarf, ebenso stellt sich oftmals das Problem der mangelnden Finanzierbarkeit, von widerstreitenden Interessen von Eigentümergemeinschaft und Eigentümern und der unklaren Rechtslage nach Gesetzesnovellen (bspw Pflicht zur Einrichtung von Verbrauchsmessgeräten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen, etc) zuletzt ist oft fraglich, wie weit die Vor- und Nacharbeiten nach Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen noch von der Erhaltung umfasst sind.

Ein Hausverwalter muss die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft besorgen, darf jedoch im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft keine Arbeiten beauftragen, die gerade nicht unter den Begriff der ordentlichen Verwaltung fallen. Sowohl überschießendes Tätigwerden als auch ein Untätigbleiben stellen eine Verletzung von Verwalterpflichten dar.

In diesem Sinn muss hervorgehoben werden, dass ein Untätigbleiben von Verwaltern im Zusammenhang mit der Durchführung von Erhaltungsarbeiten nicht zwingend zu bedeuten hat, dass dieser seine Verwalterpflichten bewusst verletzt, sondern auch schlicht daran liegen kann, dass die Grundlagen zur Entscheidung noch nicht geklärt sind.

Verfahren bezüglich der Durchsetzung von Erhaltungspflichten sind erfahrungsgemäß mit einem verhältnismäßig hohem Prozess- und Kostenrisiko verbunden; auch die mit

Gerichtsverfahren verbundene zeitliche Komponente stößt oft auf Verwunderung der Wohnungseigentümer. Dennoch muss auf die oben angeführten Problemstellungen im Rahmen der Verwaltung einer Liegenschaft hingewiesen werden, welche oft ein rasches Handeln eines Verwalters erheblich erschweren.

In der Praxis tritt bei Hausverwaltungen, wie bei vielen großen Unternehmen, mitunter das Problem des häufigen Personalwechsels hinzu, welcher verbunden mit einer Vielzahl von zu verwaltenden Liegenschaften zu einem Informationsverlust und einer Bearbeitungsverzögerung führen kann.

Das Verfahren nach §§ 28 iVm 30 sowie 52 WEG 2002 wird zwischen dem Antragssteller und den übrigen Wohnungseigentümern geführt. Der Verwalter hat keine Parteistellung. Die Entscheidung des Außerstreitgerichtes, die begehrten Erhaltungsarbeiten durchzuführen, ist rechtsgestaltend und ersetzt den von der Eigentümergemeinschaft abgelehnten oder den (pflichtwidrig) fehlenden Mehrheitsbeschluss.

3. Wenn ja, skizzieren Sie bitte ein Beispiel aus der Praxis und schildern Sie in diesem Zusammenhang, ob und wie die Situation bewältigt werden konnte?

Im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft mit einem Mehrheitseigentümer, welcher auch die Verwaltung der Liegenschaft durchführte, kam es zu Streitigkeiten bezüglich der Finanzierung und Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen. Die Minderheitseigentümer wählten den Weg über die Absetzung des Verwalters gemäß § 21 Abs 3 WEG 2002 samt Bestellung eines vorläufigen Verwalters gemäß § 23 WEG 2002, welcher als außenstehender Dritter keine Zweifel an der Notwendigkeit der Arbeiten hatte und eine zeitnahe Durchführung der Arbeiten veranlasste.

4. Hätten Sie Vorschläge für alternative Lösungsmöglichkeiten außerhalb ihrer praktischen Erfahrungen, wie auch einzelne Wohnungseigentümer eine exekutierbare Entscheidung auf Durchführung von Arbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG erlangen könnten?

Ogleich dadurch zwar bloß die Durchführung der Arbeiten, jedoch keine exekutierbare Entscheidung erlangt wird, ist auch an das Selbsthilferecht nach § 30 Abs 3 Satz 2 WEG 2002 zu denken: Das WEG 2002 normiert das Recht eines jeden Wohnungseigentümers, bei Gefahr in Verzug auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und auch ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe, die zur Abwehr von ernsten Schäden des Hauses notwendigen Maßnahmen zu ergreifen. Der Kostenersatzanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft ist nach § 837 S 3 ABGB oder §§ 1036, 1037 ABGB durchzusetzen.

Die für den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bestehende Möglichkeit der Erwirkung einer einstweiligen Verfügung (§ 37 Abs 2 Z 20 MRG) wurde – zumindest bislang – nicht in den Rechtsbestand des WEG 2002 übernommen. Es spricht jedoch vieles dafür, dass auch im Bereich des WEG 2002 einstweilige Verfügungen zulässig sind, dies zumal es die Exekutionsordnung deren Anwendungsbereich nicht auf streitige Ansprüche beschränkt. Zu bedenken ist jedoch, dass durch einstweilige Verfügung nicht die Entscheidung vorweggenommen werden darf.

Eine besondere Möglichkeit der Erwirkung von exekutierbaren Entscheidungen in diesem Zusammenhang besteht bei WE-Häusern mit Altmietern, deren Vertrag dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt. Diese haben die Möglichkeit entweder gegen ihren Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchführung von Arbeiten nach § 3 MRG durchzusetzen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Erhaltungsbegriff nach § 3 MRG weiter gefasst ist als jener gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002. Der Altmietler hat gem § 6 MRG die Möglichkeit, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten vor der Schlichtungsstelle bzw Gericht durchzusetzen. Die in diesen Verfahren ergehende Entscheidung bzw der Sachbeschluss ist – durch Bestellung eines Zwangsverwalters im Exekutionsverfahren – durchsetzbar.

5. Welche Ratschläge würden Sie Wohnungseigentümern im Allgemeinen geben, wenn es um die Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten gegen den Verwalter geht?

Eine übliche Vorgangsweise in der Praxis, um die Tätigkeit eines säumigen Verwalters voranzutreiben ist die Involvierung von Behörden. Handelt es sich um gravierende Mängel, die dringende Maßnahmen erfordern, führt die Einschaltung der Baubehörde oft zu schnelleren Ergebnissen als die Führung von Verfahren nach § 28 WEG 2002. Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 36 (Feuerpolizei), 37 (Baupolizei), 64 (Baurecht), wird zunehmend von Bewohnern von Liegenschaften angerufen, die einen den Vorschriften widersprechenden, gefährlichen Gebäudezustand behaupten. Allein die Dokumentation des Einschreitens, jedenfalls aber die Androhung einer Ersatzvornahme durch die Baupolizei führt oft zu sehr schnellem Einschreiten eines bis dahin säumigen Verwalters.

Im Übrigen wird auf die in den obigen Antworten enthaltenen Ansätze verwiesen.

6. Eine Möglichkeit einzelner Wohnungseigentümer bei Vorliegen von Gefahr im Verzug kurzfristig Maßnahmen durchzusetzen, könnte die Erlangung einer einstweiligen Verfügung sein. Der ständigen Rechtsprechung des OGH folgend, kann grundsätzlich auch in wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren eine einstweilige Verfügung beantragt werden. Gleichzeitig ist der zu §378 EO vorliegenden Lehre jedoch zu entnehmen, dass Ansprüche die im Außerstreitverfahren geltend zu machen sind, dann einer einstweiligen Verfügung zugänglich sind, wenn diese nach den Grundsätzen der EO vollstreckbar sind. Damit wird von der sonst zu § 378 EO herrschenden Meinung abgewichen, wonach auch Rechtsgestaltungsansprüche – die per se nicht vollstreckbar sind – mittels einstweiliger Verfügung gesichert werden können. Wie sehen Sie vor diesem Hintergrund die Chancen einzelner Wohnungseigentümer, eine einstweilige Verfügung zu erwirken, um zumindest kurzfristig Abhilfe zu schaffen?

Das Problem im Zusammenhang mit einstweiligen Verfügungen ist, dass diese nicht die Entscheidung in der Sache vorwegnehmen dürfen. In der Regel können daher unserer Ansicht nach nur Maßnahmen zur Sicherung des Anspruchs begehrt werden, nicht jedoch die Durchführung der begehrten Erhaltungsmaßnahmen. Zu denken ist beispielsweise an ein undichtes Dach oder Gebrechen an Versorgungsleitungen. Im Rahmen einer einstweiligen Verfügung könnte daher lediglich die Absicherung zB durch provisorische Abdichtungsmaßnahmen, nicht jedoch die fachgerechte Sanierung erreicht werden.

7. Besteht hier Ihrer Einschätzung nach Handlungsbedarf des Gesetzgebers oder halten Sie die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten einzelner Wohnungseigentümer für ausreichend?

Aus unserer Erfahrung gibt es oft für einzelne Wohnungseigentümer unbefriedigende Situationen, in denen eine gewisse Machtlosigkeit besteht. Im Falle einer zerstrittenen Hausgemeinschaft kann die ordnungsgemäße Verwaltung und Erhaltung der Liegenschaft langen Atem der einzelnen Wohnungseigentümer erfordern. Insbesondere Hausverwalter stehen hier, wie auch oben ausgeführt, oft zwischen den Wohnungseigentümern und haben auch ihre eigenen Interessen zu schützen, keinen Ersatzansprüchen auf Grund Überschreitung ihrer Verwalterbefugnisse ausgesetzt zu sein. In diesem Licht wäre es durchaus wünschenswert, ein Instrument zu schaffen, dass die bereits bestehenden Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Gerichte ausweitet.