



Dr. Christoph Naske  
Rechtsanwalt — Attorney at Law

1010 Wien, Wipplingerstraße 21  
+43/1/533 58 53 oder anwalt@naske.at

Ihr Rechtsanwalt in jeder Lebens- und Wirtschaftslage

Dossiers

- > Wochenende
- > Techzone
- > Motor
- > Ivy League
- > eBusiness

# WirtschaftsBlatt

Montag, 20. Dezember 2010 16:09

ÖSTERREICH INTERNATIONAL BÖRSE MEINUNG SERVICE & TOOLS SCHWERPUNKT

Suche Artikel  Aktie

Steuern | **Recht** | Karriere | Finanzportal | Onlinerechner | Zinsvergleich | Börsexikon | Marktplatz | Buchtipps

Sie befinden sich auf > Startseite > SERVICE & TOOLS > Recht

17.12.2010 | 12:39

## Rechtsombudsmann: Muss ich bei einer Sanierung mitzahlen?

Die erste Anfrage an unseren neuen Rechts-Ombudsmann dreht sich um das Thema in wie weit, ein Wohnungseigentümer verpflichtet ist bei der thermischen Sanierung eines Hause mitzuzahlen.



*Ich bin Eigentümerin einer Wohnung in einem Haus mit insgesamt 6 Parteien. Die anderen Wohnungseigentümer haben beschlossen, an der gesamten Liegenschaft eine thermische Sanierung vornehmen zu lassen, was mit enormen Kosten verbunden ist. Da ich die Wohnung nur selten nutze, kommt für mich eine derart teure Maßnahme nicht in Betracht. Kann ich von den anderen Eigentümern gezwungen werden, die Kosten für die Sanierung mitzutragen? Wie kann ich mich gegen dieses Vorhaben wehren?*

**Meinhard Novak:** Der Begriff thermische Sanierung erfasst Maßnahmen zur Minimierung des Heizenergiebedarfs wie zB die Dämmung von Außenwänden, Geschoßdecken, Kellerböden, die Sanierung sowie den Austausch von Fenstern und dgl.

Welche rechtlichen Möglichkeiten Sie haben, sich gegen den Beschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu wehren, ist davon abhängig, ob die geplante thermische Sanierung als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung oder der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren ist.

Der Gesetzgeber trifft hier keine Zuordnung der einzelnen thermischen Sanierungsmaßnahmen zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung.

Zur ordentlichen Verwaltung iSd § 28 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 zählt insbesondere die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft: aufgrund des Verweises in dieser Bestimmung auf § 3 Mietrechtsgesetz gilt auch im Wohnungseigentumsrecht der umfassende Erhaltungsbegriff des Mietrechts.

Energetische Verbesserungen (thermische Sanierungsmaßnahmen) sind daher regelmäßig Erhaltungsmaßnahmen und damit der „ordentlichen Verwaltung“ zuzurechnen.

Für die Beschlussfassung über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung reicht bereits die einfache Mehrheit der Miteigentumsanteile aus. Ein solcher Beschluss kann gemäß § 24 Abs. 6 WEG 2002 nur wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit beim Bezirksgericht (die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach der Lage des Liegenschaftsobjektes) angefochten werden; eine Inhaltskontrolle durch das Gericht findet in diesen Fällen nicht statt.

Nur für den seltenen Einzelfall, dass eine thermische Sanierungsmaßnahme - weil über die Erhaltung weit hinausgehend - als außerordentliche Verwaltung im Sinn des § 29 WEG 2002 anzusehen ist, besteht die rechtliche Möglichkeit, den Beschluss vom Gericht inhaltlich überprüfen zu lassen. Der überstimmte Wohnungseigentümer kann in diesem Fall innerhalb einer dreimonatigen Frist ab Anschlag des Beschlusses im Haus den Antrag auf Aufhebung des Beschlusses stellen, wenn er durch die Veränderung übermäßig beeinträchtigt wird, oder, wenn die Kosten der Maßnahme keine Deckung in der Rücklage finden.

Ihre Frage an: rechtshilfe@wirtschaftsblatt.at

Bookmarken bei:

Impressum | Anzeigen | Abo | Kontakt | Login

### FINANZTOOLS

- » Brutto-Netto-Rechner
- » Lohnkostenrechner
- » SV-Rechner
- » ESt-Rechner
- » KoeSt-Rechner
- » Zinsvergleich
- » Bilanzcheck
- » Skonto-Rechner
- » Kreditrechner
- » Sparrechner
- » Firmenwagenrechner
- » Bezüge-Vergleich
- » Fondsrechner
- » Leasingrechner
- » Ablebensvers.
- » Pensionsrechner
- » Kreditversicherung
- » Rechtsschutz-Rechner
- » Berufsunfähigkeit
- » Finanztest



Fortschritt in der IT hat einen neuen Namen:

www.imtech-ict.at

### NEWSTICKER Alle Nachrichten Aktualisieren

- 15:47 JP Morgan - halbe Milliarde für Ex-Lehman-Sitz in London
- 15:39 EU will strengere Strafen für Insiderhandel
- 15:37 Runder Auftrag für Software Schmiede ISA
- 15:33 Feind der Bankomaträuber auf Wachstumskurs
- 15:28 Euro zum Franken weiterhin auf Allzeittief

### FOTOGALERIEN

mehr Fotogalerien>



**Adventmärkte**  
Kommet, ihr Wiener



**Ski-Guide**  
Die größten Skigebiete Österreichs

DOUBLE SPEED INTERNET

### WIRTSCHAFTSBLATT.AT SERVICE-TOOLS

- Alles zum Thema Sparen & Zinsen
- Fonds gefällig? Nachrechnen zahlt sich aus
- Tipps und Tricks rund ums Leasing
- Hausbau: Bauspardarlehen im Detail

Fortschritt in der IT hat einen neuen Namen:

www.imtech-ict.at