

# ABGRENZUNG ORDENTLICHE- AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG

In der Praxis kommt der Abgrenzung zwischen ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen große Bedeutung zu. Neben den zivilrechtlichen Bestimmungen des ABGB (§§ 833–835) sieht vor allem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (kurz: WEG 2002) Regelungen vor, die dem ABGB vorgehen. Das gegenständliche Informationsblatt möge dem interessierten Leser als kurzer „Leitfaden“ bzw. als Überblick dienen.

## Die ordentliche Verwaltung gem. § 28 WEG 2002

Zu den ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen zählen dabei u. a.:

- die **ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile einer Liegenschaft** sowie die **Behebung von ernsten Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt**

### Beispiele:

*Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen wie:* Fassade, Fenster, Balkonen, Balkontüren, Dach, Stiegenhaus, Wohnungseingangstüren, Allgemeinkeller etc.

*Ernster Schaden des Hauses in einer Wohnung:* Schäden im Fußbodenaufbau, Sanierung elektrischer Leitung wegen Explosionsgefahr etc.

- die **Bildung einer angemessenen Rücklage**
- die **Aufnahme eines Darlehens** zur Deckung von durch die Rücklage nicht gedeckten, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsmaßnahmen
- die **angemessene Versicherung der Liegenschaft** usw.

In all diesen Fällen hat der Verwalter **ohne Beschlussfassung** seitens der Eigentümergeinschaft zu entscheiden. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer kann ihm jedoch jederzeit eine Weisung in diesen Angelegenheiten erteilen, die er – sofern die Weisung nicht rechtswidrig ist – zu befolgen hat.

Für das Zustandekommen einer Weisung gelten die Regeln für die Beschlussfassung (Link: A3 Pkt. 1.).

## Die außerordentliche Verwaltung gem. § 29 WEG 2002

Maßnahmen, die über die oben beschriebene Erhaltung hinausgehen, sind als **nützliche Verbesserungsmaßnahme** oder **sonstige, über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderung** zu qualifizieren und **bedürfen von Gesetzes wegen der mehrheitlichen Zustimmung der Wohnungseigentümer** (d.h. der Verwalter darf ohne entsprechenden Beschluss überhaupt nicht tätig werden).

Beispiele:     Anbringen einer Wärmedämmung an der Fassade  
                  Errichtung eines Müllhäuschens oder eines Parkplatzes  
                  Einbau eines Personenaufzuges  
                  Montage einer gemeinsamen SAT-Anlage

### **Der „dynamische Erhaltungsbegriff“ im Sinne der Rechtsprechung**

Die Abgrenzung der beiden Verwaltungsbereiche kann mitunter fließend verlaufen. Der Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster z.B. kann unter technischen/wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme darstellen, wenn die Holzfenster irreparabel sind oder mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln nicht mehr saniert werden können. Wäre eine Sanierung aber technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll, so stellt der Austausch gegen Kunststofffenster eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme (nützliche Verbesserung) dar, die der mehrheitlichen Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft bedürfte.