

Die Erhaltungspflichten im WEG – ein Überblick

Das WEG ordnet Erhaltungspflichten sowohl den einzelnen Wohnungseigentümern als auch

der Eigentümergemeinschaft zu. In der Praxis ist die Aufteilung nicht immer eindeutig – Abgrenzungsfragen ergeben sich vor allem dort, wo Gebäudeteile sowohl dem Nutzen des Einzelnen dienen als auch der Allgemeinheit zugutekommen. Hier kommt der Rechtsprechung große Bedeutung zu.

§ 16 Abs 3,
§ 28 Abs 1 Z 1
WEG

Erhaltung;
ordentliche
Verwaltung;
Eigentümer-
gemeinschaft;
ernster Schaden;
allgemeiner Teil

ALEXANDER EDELHAUSER

A. Allgemeines

Die Erhaltungspflicht des einzelnen WEers wird in § 16 Abs 3 WEG geregelt. Nach dieser Bestimmung hat der WEer sein WE-Objekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insb die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und instandzuhalten, dass den anderen WEern kein Nachteil erwächst.

Der EigG wird in § 28 Abs 1 Z 1 WEG die ordentlichen Verwaltung auferlegt. Damit ist die EigG für die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem WE-Objekt zuständig.

§§ 16, 28 WEG und § 3 MRG beschreiben den Umfang und die Zuständigkeit für die Erhaltung. Der Begriff „Erhaltung“ ist jedoch nicht gesetzlich definiert und wurde nur von Lehre und Judikatur näher beschrieben: Unter Erhaltungsarbeit wird die Beseitigung eines Mangels iS einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgefahr verstanden.¹⁾

B. Umfang der Erhaltungspflicht

Beim Umfang der Erhaltungspflicht wird zwischen den Aufgaben der WEer und jenen der EigG stark unterschieden. Während der WEer seine Erhaltungsmaßnahmen bloß so weit durchzuführen hat, dass keinem anderen WEer ein Nachteil erwächst, muss die EigG nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 3 Abs 1 MRG die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard durchführen.

Die Verpflichtung zur Mangelbeseitigung reicht daher beim WEer nur so weit, als das schadhafte Element/Einrichtung keinem anderen WEer und somit auch nicht der EigG einen Schaden zufügen kann. Ob es funktionstüchtig bzw nutzbar gemacht wird, bleibt alleine dem WEer überlassen.

Dagegen hat die EigG nicht nur den Mangel zu beseitigen, sondern im Zuge der Mangelbeseitigung auch noch eine Anpassung an die Entwicklungen der Bautechnik und die zeitgemäße Wohnkultur,²⁾ dh eine Anhebung auf den ortsüblichen Standard,

vorzunehmen, sofern diese Anhebung wirtschaftlich ist.³⁾ Dies wird „dynamische Erhaltung“ genannt, da ein stetiger Wandel des ortsüblichen Standards mitberücksichtigt wird.

Als wesentlicher Unterschied zur bloßen Verbesserungsarbeit bleibt aber die grundsätzliche Voraussetzung der Mangelbeseitigung. Die Reparatur, Verbesserungsarbeit oder der Ersatz muss jedenfalls aufgrund eines zuvor bestehenden Mangels notwendig geworden sein. Es genügt sohin nicht, ein veraltetes, aber funktionstüchtiges Gerät durch ein modernes, leistungsstärkeres Gerät ersetzen zu wollen.

Diese beiden gesetzlichen Umfänge der Erhaltungspflicht gelten aber nur für die gesetzlich normierte Erhaltung. Haben die WEer abweichende Erhaltungsregeln vereinbart, ist der Umfang der jeweiligen Erhaltungsverpflichtung mittels der üblichen Vertragsinterpretation auszulegen.

C. Zuständigkeit für die Erhaltung des ursprünglichen Bestands

Die Zuständigkeitsregeln in § 16 Abs 3 und § 28 Abs 1 Z 1 WEG umfassen sowohl eine räumliche als auch eine sachliche Abgrenzung.

Die räumliche Abgrenzung bezieht sich auf

- a) das WE-Objekt samt den dafür bestimmten Einrichtungen und allfälligem Zubehör-WE einerseits, für dieses ist der einzelne WEer zuständig, und
- b) die allgemeinen Teile des Hauses andererseits, für diese ist die EigG zuständig.

Abgrenzungsschwierigkeiten bilden daher regelmäßig Grenzfälle, in denen strittig ist, wo das WE-Objekt endet und wo die allgemeinen Teile beginnen. Ausschließlich zur Beurteilung dieser Grenzfälle hat die Judikatur neben dem räumlichen nun auch ein funktionelles Kriterium einfließen lassen.⁴⁾ Dieses funktionelle Kriterium kommt allerdings nicht zum Tragen, wenn der zu sanierende Gegenstand zweifelsfrei außer- oder innerhalb des WE-Objekts liegt. Ist jedoch keine eindeutige Zuordnung möglich, so kommt es darauf an, ob der Gegenstand/die Einrich-

Mag. Mag.^{FH} Alexander Edelhauser, LL.M., ist RA in Wien.

1) Vgl immolex 2003/66; 5 Ob 136/13 f.

2) Vgl immolex 2002/44; RIS-Justiz RS0069944.

3) Vgl immolex 2009/127; RIS-Justiz RS0114109; RS0116139.

4) Vgl immolex 2000/205; immolex 2000/104; 5 Ob 154/08 w.

tung eine allgemeine Funktion für das Haus selbst oder für andere WE-Objekte erfüllt oder nicht.⁵⁾ Im ersteren Fall gilt der Gegenstand als allgemeiner Teil des Hauses und dessen Erhaltung kommt der EigG auch ohne Vorliegen eines ersten Schadens zu.

Beispielsweise bilden Rollläden⁶⁾ schon deshalb zweifelsfrei einen allgemeinen Teil des Hauses, weil sie außerhalb der Außenfenster, die selbst allgemeine Hausteile sind, liegen. Dagegen ist die Sachlage etwa bei Balkonen oder bei Terrassen unklar. Ähnlich wie bei Wänden zwischen den WE-Objekten kommt ihnen eine Art Doppelfunktion zu. Während sie grundsätzlich einen Teil des WE-Objekts bzw dessen Zubehörs darstellen, können Teile von ihnen die tragende Konstruktion des Hauses unterstützen oder selbst einen Teil der tragenden Konstruktion bilden oder zum Schutz des Hauses etwa vor Durchfeuchtung beitragen.

Bei der Beurteilung, ob sie zum allgemeinen Teil des Hauses zu zählen sind oder nicht, kommt es daher darauf an, ob durch die Sanierungsmaßnahme vornehmlich jene Funktion erhalten werden soll, die zur tragenden Konstruktion oder zum Schutz des Hauses beiträgt und daher dem allgemeinen Hausteil zuzurechnen ist.⁷⁾

Die soeben besprochene räumliche Abgrenzung wird von der sachlichen Abgrenzung durchbrochen. Diese sieht, als Ausnahme der räumlichen Abgrenzung, den Fall der ersten Schäden des Hauses vor und ordnet die ersten Schäden des Hauses unabhängig davon, ob sie sich im WE-Objekt befinden oder nicht, der Erhaltungspflicht der EigG zu.

Erste Schäden des Hauses sind Schäden, die entweder ihrer Eigenart nach oder aufgrund ihres außergewöhnlichen Ausmaßes die Bausubstanz des Hauses nicht nur oberflächlich gefährden.

Noch immer nicht geklärt ist die Frage, ob zur Behebung eines ersten Schadens auch die damit notwendig verbundenen Vor- und Nachfolgearbeiten gehören. Während in der E OGH 1 Ob 228/00 m die Nacharbeiten – entgegen der bisherigen allgemeinen Rechtsansicht – nicht vom Vermieter durchzuführen oder zu tragen waren, wurde diese E in der E OGH 5 Ob 83/06 a ausdrücklich abgelehnt, während in der E OGH 4 Ob 86/08 p die Bezahlung der Nacharbeiten durch den Vermieter auf einen dem Mieter zukommenden Schadenersatzanspruch nach ABGB gestützt wurde.

D. Zuständigkeit für die Erhaltung nachträglicher Änderungen

Abgesehen vom bagatellhaften Umgestalten, bei dem keine theoretische Möglichkeit einer Gefährdung anderer WEer bestehen darf, bedürfen nachträgliche Änderungen stets der Zustimmung sämtlicher anderer WEer oder des Ersatzes dieser Zustimmung durch einen Außerstreitrichter nach § 16 Abs 2 WEG.

Die Kosten der Änderung selbst und deren (unmittelbarer) Folgearbeiten sind gem § 16 Abs 2 Satz 1 WEG vom änderungswilligen WEer zu tragen.

Hinsichtlich der Kosten der künftigen Erhaltung der Änderung ist aber wie folgt zu unterscheiden:

Hat der WEer die Änderung ohne die notwendige Zustimmung sämtlicher anderer WEer oder deren Ersatz durch den Außerstreitrichter vorgenommen, zB eine eigenmächtige Errichtung oder Änderung eines Bauteils, kommt ihm stets auch die gesamte Erhaltungspflicht zu. Dies betrifft sowohl die Behebung erster Schäden des Hauses, sofern sie sich auf die Änderung beziehen, als auch die Erhaltung von Änderungen, die an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder an anderen WE-Objekten vorgenommen wurden.⁸⁾

Liegt die Zustimmung oder deren Ersatz für die Änderung vor, dann folgt die künftige Erhaltung grundsätzlich den allgemeinen Erhaltungsregeln.

Nimmt aber der WEer mit seiner genehmigten Änderung ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch, dann ist er auch für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile so, wie für die Erhaltung seines eignen WE-Objekts, zuständig. Die EigG hat in diesem Fall sohin nur bei ersten Schäden des Hauses Erhaltungsarbeiten zu leisten. Können aber auch andere WEer die Änderung in Anspruch nehmen, ist sie als allgemeiner Liegenschaftsteil auch von der EigG zu erhalten.

Obwohl hier die Zuordnung der allgemeinen Teile zum WEer erfolgt, müsste systemrichtig auch hier in zweifelhaften Abgrenzungsfällen das funktionelle Kriterium herangezogen werden. Besteht daher eine Doppelfunktion zwischen ausschließlichem Nutzen für den WEer und auch einem gewissen Nutzen (Schutz) der allgemeinen Hausteile, dann kommt es eben auch darauf an, welche dieser Funktionen die Sanierung vornehmlich erhalten soll.

Aus dem Vorgesagten zeigt sich, dass bereits die bauliche Planung und Umsetzung von Änderungen für spätere Erhaltungsfragen entscheidend sein kann. Während derjenige, der lediglich einen Wintergarten genehmigterweise anbaut, für dessen Erhaltung vollumfänglich aufzukommen hat, kann derjenige, der zusätzlich zum Wintergartenanbau etwa auch die Hausmauer zum Wintergarten hin genehmigterweise öffnet, mit der Erhaltungspflicht der EigG rechnen. Dies, da der Wintergarten im zweiten Fall zweifelsfrei einen Teil der Außenhaut des Hauses darstellt. Zumindest wird die EigG bei ersten Schäden des Wintergartens erhaltungspflichtig sein, da es sich um einen allgemeinen Teil im ausschließlichen Nutzen eines WEers handelt. Eine generelle Erhaltungspflicht der EigG wird aber wohl nicht vorliegen, da im Gegensatz zu den Außenfenstern nicht der bloße Erhalt von Licht samt dem Schutz vor eindringender Witterung, sondern vielmehr die Nutzung des gewonnenen Raumes überwiegen wird.

E. Abweichende Vereinbarungen

Nach § 32 Abs 2 WEG 2002 kann jedenfalls eine abweichende Aufteilung der Kosten der Erhaltung schriftlich durch alle WEer vereinbart werden. Diese

5) Wie FN 3.

6) 5 Ob 22/91.

7) Vgl immolex 2009/72.

8) Vgl immolex-LS 2007/27.

abweichende Kostenaufteilung unterliegt auch nur hinsichtlich ihres Zustandekommens, nicht aber hinsichtlich ihres Inhalts einer gerichtlichen Überprüfbarkeit.⁹⁾

Davon unabhängig stellt sich aber die Frage, ob auch eine abweichende Vereinbarung über die Zuordnung der Erhaltungspflicht selbst und nicht bloß deren Kostentragung getroffen werden kann.

Obgleich § 32 Abs 2 WEG 2002 (ehemals § 19 Abs 2 WEG 1975) nur die Kostenaufteilung betrifft, wird von Lehre und Judikatur auch eine abweichende Zuordnung der Erhaltungspflicht unter dieser Bestimmung subsumiert. *Kothbauer*¹⁰⁾ führt etwa als Klassiker einer abweichenden Vereinbarung nach § 32 WEG eine Vereinbarung über „abweichende Erhaltungspflichten (zB für Außenfenster ...)“ an, wobei er aber hiezu ausführt, dass „... im Interesse der Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbilds des Hauses diese abweichende Erhaltungspflicht als Pflicht zur gesonderten Kostentragung, nicht aber auch als Pflicht/Recht zur gesonderten Beauftragung durch den einzelnen WEer ausgestaltet werden sollte ...“. *Illedits*¹¹⁾ spricht von dem „abweichenden Verteilungsschlüssel zur Abänderung der erwähnten gesetzlichen Instandhaltungsverpflichtungen“.

Die Möglichkeit der Vereinbarung einer abweichenden Erhaltungspflicht ist in beide „Richtungen“ möglich. Die Erhaltungspflicht kann vom einzelnen WEer hin zu allen WEern verschoben werden.¹²⁾ Die Erhaltungspflicht kann aber, was den Regelfall bildet, auch von der EigG hin zum einzelnen WEer verschoben werden.¹³⁾

Im Gegensatz zur bloßen Kostentragung unterliegen Vereinbarungen über eine abweichende Zuordnung der Erhaltungspflicht von der EigG hin zu den WEern aber einer Einschränkung und einer inhaltlichen Überprüfung durch die Gerichte. In der E OGH 5 Ob 181/02g wird ausgeführt, dass notwendig (zwingend) allgemeine Teile „... von der Vereinbarung nach § 19 Abs 2 WEG nicht umfasst sein sollten“.

Notwendige (zwingende) allgemeine Teile iSd § 2 Abs 4 WEG sind solche, „... denen kraft ihrer Beschaffenheit die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden ...“. ¹⁴⁾ Beispiele aus der Judikatur sind etwa das Stiegenhaus, der Heizraum, die Hofeinfahrt oder Zufahrtsflächen oder Durch- oder Zugänge zu mehreren WE-Objekten oder auch Mauern und Decken zwischen zwei WE-Objekten.

Von den nunmehr besprochenen Vereinbarungen über die abweichende Kostentragung und über die abweichende Zuordnung der Erhaltungspflicht sind weitere Vereinbarungen etwa über das Recht, Änderungen am WE-Objekt samt Zubehör selbst oder an den in die geänderte Erhaltungspflicht fallenden allgemeinen Teilen vorzunehmen, zu unterscheiden.

Generell zeigt sich in der Praxis, dass ungenaue Vereinbarungen oder Vereinbarungen, die eben nur gewisse Teilaspekte regeln, zu erheblichen Schwierigkeiten und Unverständnis bei den Rechtsanwendern führen. Es ist daher jedenfalls die Beratung eines auf

Immobilien spezialisierten Rechtsanwalts zu empfehlen.

Zusätzlich zu den oben bereits erwähnten drei Teilaspekten (Kostentragung, Erhaltungspflicht und Änderungsmöglichkeit) sind jedenfalls auch noch Regelungen über den Umfang der Erhaltungspflicht, dh inwieweit muss etwas saniert werden, über den Zeitpunkt der Sanierung, dh ab wann muss eine Erhaltungsarbeit vorgenommen werden, sowie über eine Ersatzvornahme bei einer Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zu inkludieren.

F. Durchführung der Erhaltungsarbeiten

Die EigG ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit im Umfang des § 18 Abs 1 WEG (Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft). Naturgemäß stellt sich sohin die Frage, wer für sie handlungsbefugt ist.

Wurde ein Verwalter bestellt, wird die EigG – mit wenigen hier nicht interessierenden Ausnahmen – nach außen ausschließlich durch diesen vertreten. Im Innenverhältnis ist der Verwalter befugt und bei Gefahr im Verzug sogar verpflichtet, Erhaltungsmaßnahmen ohne jegliche Befragung der WEer anzuordnen. Er kann aber – mit Ausnahme bei Gefahr im Verzug – eine Entscheidung der Mehrheit einholen, an die er dann aber auch gebunden ist.

Zudem können die WEer im Innenverhältnis auch von selbst einen Beschluss darüber fassen, dass der Verwalter bestimmte Erhaltungsarbeiten durchzuführen oder nicht durchzuführen hat. An diese Weisungen ist der Verwalter, sofern sie nicht gesetzwidrig sind, auch gebunden.

Ist kein Verwalter bestellt, vertritt im Außenverhältnis und entscheidet im Innenverhältnis die Mehrheit der WEer.

Beide Vertretungsregeln sind nur in den Fällen von Gefahr im Verzug durchbrochen, in denen jeder WEer gem § 30 Abs 3 letzter Satz WEG berechtigt ist, Maßnahmen zu Abwehr eines unmittelbar drohenden Schadens zu treffen.

Bei der Durchführung ist zumindest beim Verwalter zwischen laufenden Erhaltungsarbeiten und jenen, die nicht jedes Jahr wiederkehren, zu unterscheiden. Für Letztere hat der Verwalter gem § 20 Abs 4 Satz 2 WEG zumindest drei Angebote einzuholen. Generell, so auch bei der Durchführung von Erhaltungsarbeiten, ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller WEer zu wahren und nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu wirtschaften.

Grundsätzlich sind Erhaltungsarbeiten verpflichtend durchzuführen. Nur bei der Durchführungsverpflichtung der EigG wird zwischen drei Arten von Erhaltungsarbeiten unterschieden:

9) Vgl 5 Ob 240/01 g; RIS-Justiz RS0113012.

10) immolex 2009, 192.

11) wobl 2012, 396.

12) Vgl immolex 2003/153.

13) Vgl *Kothbauer*, Zur Kostenaufteilung im Wohnungseigentum, immolex 2009, 192; RIS-Justiz RS0117371.

14) immolex 2003/153.

- a) privilegierte Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 3 Z 2 MRG – darunter auch die Behebung von ernststen Schäden des Hauses – sind von der EigG unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten jedenfalls durchzuführen.¹⁵⁾ Dies gilt nur dann nicht, wenn die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich unvertretbar sind.¹⁶⁾
- b) „normale“ Erhaltungsarbeiten – hier spielt aber die Kostenhöhe und die Finanzierbarkeit eine Rolle. Dabei ist unter „Finanzierbarkeit“ nicht bloß gemeint, dass die Rücklage nicht ausreicht, weil Mittel für die zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft erforderlichen Arbeiten auch durch Aufnahme eines Darlehens oder durch Vorschusszahlungen finanziert werden können.¹⁷⁾ Bei außergewöhnlich hohen Kosten oder auch bei besonderen Finanzierungsproblemen für die EigG kann aber eine an sich der ordentlichen Verwaltung zuzuordnende Erhaltungsmaßnahme als Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung qualifiziert werden.¹⁸⁾ In diesem Fall stehen dem dagegen auftretenden WEer weiter gehende Rechte nach § 29 Abs 2–4 WEG zu.
- c) eine über eine bloße Reparatur bzw Ausbesserungsarbeit hinausgehende Anpassung an den heutigen technischen Standard – diese erfordert zusätzlich zur Dringlichkeit (Notwendigkeit einer Reparatur) auch die Bejahung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit.¹⁹⁾

Bei mehreren anstehenden Erhaltungsarbeiten sind diese zunächst entsprechend den soeben genannten Abstufungen und Finanzierbarkeitsregeln zu beurteilen. Ist die Finanzierbarkeit für die Durchführung relevant, sind die Erhaltungsarbeiten gem § 3 Abs 3 Z 2 MRG nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen.

Bei Vernachlässigung der Erhaltungspflicht durch den Verwalter oder durch die Mehrheit kann die Verpflichtung durch jeden einzelnen WEer gem § 30 Abs 1 Z 1 WEG gerichtlich im Außerstreitverfahren durchgesetzt werden. Die Judikatur hat aber auch dieses umfassende Durchsetzungsrecht nicht nur durch das Kriterium der Dringlichkeit (Notwendigkeit), sondern auch durch wirtschaftliche Aspekte, wie den Kostenaufwand und die Finanzierbarkeit im oben erwähnten Sinne, eingeschränkt.²⁰⁾

Auch eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht durch einen WEer kann durch die EigG gerichtlich, diesfalls im streitigen Verfahren, durchgesetzt werden.

Weiters haften naturgemäß die Beteiligten dem Geschädigten für Schäden, die aus der Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen. Während jedoch sowohl der Verwalter aufgrund eines Pflichtverstoßes aus dem Verwaltungsvertrag heraus als

auch ein einzelner WEer aufgrund seiner Vernachlässigung aus dem WE-Vertrag heraus haften und daher eine Beweislastumkehr des § 1298 ABGB eintritt, haftet die EigG nur deliktisch aufgrund von gesetzlichen Anspruchsgrundlagen, wie der Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB oder der Wegehalterhaftung nach § 1319 a ABGB.²¹⁾

Als Gegenpart zur Durchführungspflicht und ihren Durchsetzungsmöglichkeiten besteht aber auch die in § 16 Abs 3 Satz 2 WEG geregelte Duldungspflicht jedes WEers, soweit ein Eingriff in sein Nutzungsrecht zur Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen erforderlich ist. Hiernach hat ein WEer das Betreten und die Nutzung seines WE-Objekts zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten, soweit erforderlich, zu gestatten. Die Judikatur prüft die Erforderlichkeit jedoch streng, sodass auch eine teurere Variante im Rahmen der Verhältnismäßigkeit vorgezogen wird, wenn dadurch der Eingriff in das Nutzungsrecht des WEers verringert werden kann.

Für den Eingriff in sein Nutzungsrecht hat der WEer eine angemessene Entschädigung zu erhalten. Diese Duldungspflicht kann auch außerstreitig gem § 52 Abs 1 Z 2 WEG durchgesetzt werden.

Für Erhaltungsarbeiten, die von anderen WEern in ihren Objekten durchzuführen sind, gelten diese Bestimmungen analog.

Letztlich besteht auch noch eine Anzeigepflichtung des einzelnen WEers gem § 30 Abs 3 WEG, nach der dieser Schäden an allgemeinen Teilen oder ernste Schäden des Hauses bei sonstiger Schadenersatzhaftung ohne Verzug dem Verwalter anzuzeigen hat.²²⁾

15) Vgl immolex 2002/17; RIS-Justiz RS0121905.

16) Vgl immolex 2007/108.

17) Vgl immolex 2011, 18; *Kothbauer*, Fenster – wer zahlt die Erhaltung und den Austausch? immolex 2011, 32.

18) Vgl 5 Ob 301/01 b; 5 Ob 255/03 s; immolex 2011, 345/113 (*Prader*).

19) Vgl immolex-LS 2008/17.

20) Vgl immolex 2009/127.

21) Vgl immolex 2002/98.

22) Weiterführend *Prader/Malaun*, Zur Duldungspflicht und zum vermögensrechtlichen Nachteil des § 16 Abs 3 WEG, immolex 2009/330.

SCHLUSSTRICH

Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen WEer und EigG folgt grundsätzlich derjenigen zwischen Mieter und Vermieter. Unterschiede zum Mietrechtsgesetz liegen aber darin, dass weder die Brauchbarmachung eines Objekts noch die Beseitigung einer vom Objekt ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung in die Erhaltungspflicht der EigG fällt.