

TE OGH 2021/3/25 5Ob174/20d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.03.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergemeinschaft EZ * KG *, vertreten durch Dr. Walter Hausberger, Dr. Katharina Moritz, Dr. Alfred Schmidt, Rechtsanwälte in Wörgl, gegen die beklagte Partei W* GmbH, *, vertreten durch Mag. Reinhard Ster, Rechtsanwalt in Innsbruck, und die Nebenintervenientinnen auf Seiten der beklagten Partei 1. A*gesellschaft mbH, *, vertreten durch Dr. Roland Kometer, Rechtsanwalt in Innsbruck, 2. F* GmbH, *, vertreten durch Dr. Stefan Aigner, Mag. Gerd Pichler, Rechtsanwälte in Innsbruck, 3. E* GMBH, *, vertreten durch Dr. Günther Egger, Dr. Karl Heiss, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen (zuletzt) 1. Mängelbehebung (Streitwert 316.600 EUR), 2. Feststellung (Streitwert 10.000 EUR) über die außerordentlichen Revisionen der klagenden Partei (Revisionsinteresse 10.150 EUR), der beklagten Partei (Revisionsinteresse 35.000 EUR) und der Erstnebenintervenientin (Revisionsinteresse 35.000 EUR), gegen den Beschluss und das Teilurteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 16. Jänner 2020, GZ 1 R 140/19a-200, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 12. Juni 2020, GZ 1 R 140/19a-207, mit dem das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 17. Juni 2019, GZ 6 Cg 15/14p-187, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert und teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die als außerordentliche Revision zu wertende „Revision“ der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die als außerordentliche Revision zu wertende „Revision“ der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Die außerordentlichen Revisionen der beklagten Partei und der Erstnebenintervenientin werden, soweit sie sich als Rekurs gegen den aufhebenden Teil der angefochtenen Entscheidung richten, als absolut unzulässig und im Übrigen gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentlichen Revisionen der beklagten Partei und der Erstnebenintervenientin werden, soweit sie sich als Rekurs gegen den aufhebenden Teil der angefochtenen Entscheidung richten, als absolut unzulässig und im Übrigen gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Beklagte ließ im Jahr 2009 als Bauträgerin eine Wohnanlage errichten. Die Erstnebenintervenientin war die mit dem Bauarbeiten beauftragte Generalunternehmerin der Beklagten. Nach der Fertigstellung der Wohnanlage

übergab die Beklagte beginnend ab Dezember 2009 einen Teil der Wohneinheiten an die späteren Wohnungseigentümer. Bei anderen Objekten fanden sogenannte „Vorübernahmen“ statt, und zwar Übergaben von der Erstnebenintervenientin an die Beklagte.

[2] Im Zeitraum vom 27. 11. 2013 bis 9. 4. 2014 unterfertigten mehrere Mit- und Wohnungseigentümer eine Abtretungserklärung, mit der sie als Wohnungseigentümer ihre Gewährleistungs- sowie Schadenersatzansprüche gegenüber der Beklagten als Bauträgerin an die klagende Eigentümergemeinschaft zur sowohl außergerichtlichen als auch gerichtlichen Geltendmachung abtraten. Diese Mit- und Wohnungseigentümer haben ihre Wohnungseigentumsobjekte jeweils nach Abschluss des Kaufvertrags, weniger als drei Jahre vor der Einbringung dieser Klage am 30. 1. 2014 übernommen. Die durch ihre Verwalterin vertretene Klägerin nahm diese Abtretung an.

[3] Die Klägerin begehrte – nach mehrfacher Ausdehnung und Einschränkung, sowie nach Fällung eines Teilanerkennnisurteils – zuletzt, die Beklagte zur Behebung und/oder Beseitigung zahlreicher, einzeln bezeichneter Mängel, Schäden und/oder Unvollständigkeiten der Bauausführung zu verpflichten und deren Haftung für alle daraus resultierenden zukünftigen Schäden und Nachteile festzustellen.

[4] Die Beklagte und die auf ihrer Seite dem Streit beigetretenen Nebenintervenienten wandten (unter anderem) ein, die geltend gemachten Gewährleistungsansprüche seien verfristet, die Klägerin sei zu deren Geltendmachung nicht legitimiert und der Verbesserungsanspruch sei zufolge rechtsgrundloser Verweigerung der Mängelbehebung verwirkt. Das Klagebegehren sei zudem mangels ausreichender Spezifikation nicht ausreichend bestimmt. Auch die Voraussetzungen für das Feststellungsbegehren lägen nicht vor.

[5] Das Erstgericht wies die Klagebehren ab.

[6] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin teilweise Folge. In Bezug auf einzelne Mängel bestätigte es die Abweisung der Klage, in Bezug auf andere änderte es das Ersturteil ab und gab dem entsprechenden Leistungs- und Feststellungsbegehren statt (Teilurteil). Im Übrigen hob das Berufungsgericht die angefochtene Entscheidung zur Verfahrensergänzung auf (Beschluss).

[7] Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands zweiter Instanz hinsichtlich der in seinem Teilurteil zum Punkt 1) C) erfassten Ansprüche 30.000 EUR übersteige und hinsichtlich der übrigen einzelnen Ansprüche jeweils 5.000 EUR nicht übersteige. Die Revision sei daher hinsichtlich sämtlicher zugesprochener und abgewiesener Ansprüche mit Ausnahme des Anspruchs zu Punkt 1) C) jedenfalls unzulässig. Mangels erheblicher Rechtsfrage sei die Revision auch hinsichtlich Punkt 1) C) nicht zulässig. Die Entscheidung des Berufungsgerichts enthält keinen Ausspruch nach § 519 Abs 1 Z 2 ZPO, dass der Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss an den Obersten Gerichtshof zulässig ist. [7] Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands zweiter Instanz hinsichtlich der in seinem Teilurteil zum Punkt 1) C) erfassten Ansprüche 30.000 EUR übersteige und hinsichtlich der übrigen einzelnen Ansprüche jeweils 5.000 EUR nicht übersteige. Die Revision sei daher hinsichtlich sämtlicher zugesprochener und abgewiesener Ansprüche mit Ausnahme des Anspruchs zu Punkt 1) C) jedenfalls unzulässig. Mangels erheblicher Rechtsfrage sei die Revision auch hinsichtlich Punkt 1) C) nicht zulässig. Die Entscheidung des Berufungsgerichts enthält keinen Ausspruch nach Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO, dass der Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss an den Obersten Gerichtshof zulässig ist.

[8] Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichts richten sich Rechtsmittel der Klägerin, der Beklagten und der Erstnebenintervenientin.

[9] Die Klägerin ficht mit ihrer als außerordentliche Revision zu wertenden „Revision“ das Teilurteil des Berufungsgerichts insoweit an, als dieses die Abweisung des Leistungs- und Feststellungsbegehrens in Bezug auf bestimmt bezeichnete „Mängelpunkte“ bestätigte. Die Klägerin bestreitet dabei auch die Richtigkeit des Zulassungsausspruchs und die diesem zu Grunde liegende Rechtsansicht des Berufungsgerichts, die einzelnen Ansprüche auf Mängel- und Schadensbehebung seien nicht nach § 55 JN zusammenzurechnen. Als Revisionsgründe macht die Klägerin die unrichtige rechtliche Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens geltend. Sie beantragt, das angefochtene Teilurteil des Berufungsgerichts abzuändern und der Klage auch in Bezug auf die angefochtenen Spruchpunkte stattzugeben. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag. [9] Die Klägerin ficht mit ihrer als außerordentliche Revision zu wertenden „Revision“ das Teilurteil des Berufungsgerichts insoweit an, als dieses die Abweisung des Leistungs- und Feststellungsbegehrens in Bezug auf bestimmt bezeichnete „Mängelpunkte“ bestätigte. Die Klägerin bestreitet dabei auch die Richtigkeit des Zulassungsausspruchs und die diesem zu Grunde

liegende Rechtsansicht des Berufungsgerichts, die einzelnen Ansprüche auf Mängel- und Schadensbehebung seien nicht nach Paragraph 55, JN zusammenzurechnen. Als Revisionsgründe macht die Klägerin die unrichtige rechtliche Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens geltend. Sie beantragt, das angefochtene Teilurteil des Berufungsgerichts abzuändern und der Klage auch in Bezug auf die angefochtenen Spruchpunkte stattzugeben. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die außerordentlichen Revisionen der Beklagten und der Erstnebenintervenientin richten sich jeweils gegen den der Klage stattgebenden Teil des Teilurteils und gegen den Aufhebungsbeschluss. Auch sie bestreiten die Richtigkeit des Zulassungsausspruchs und begründen dies im Wesentlichen mit dem untrennbaren Zusammenhang zwischen allen Entscheidungsteilen des Berufungsurteils. Als Revisionsgründe machen sie jeweils unrichtige rechtliche Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens geltend. Sie beantragen, das Teilurteil im angefochtenen Umfang abzuändern sowie den Aufhebungsbeschluss ersatzlos aufzuheben und in der Sache selbst zu entscheiden, und zwar jeweils dahin, die Klage auch in diesen Punkten abzuweisen und so im Ergebnis das Urteil des Erstgerichts wiederherzustellen. Hilfsweise stellen auch sie Aufhebungsanträge.

[11] Die außerordentlichen Revisionen der Klägerin, der Beklagten und der Nebenintervenientin sind jeweils mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig. Die in den Rechtsmitteln der Beklagten und der Erstnebenintervenientin enthaltenen Rekurse gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts sind jedenfalls unzulässig.

[12] I. Keine absolute Unzulässigkeit der außerordentlichen Revisionen hinsichtlich einzelner Teilbegehren des Teilurteils [12] römisch eins. Keine absolute Unzulässigkeit der außerordentlichen Revisionen hinsichtlich einzelner Teilbegehren des Teilurteils

[13] 1.1. Bilden mehrere Ansprüche den Entscheidungsgegenstand des Berufungsgerichts, hat eine Zusammenrechnung nur zu erfolgen, wenn die Voraussetzungen des § 55 Abs 1 JN erfüllt sind (RIS-JustizRS0042741, RS0053096). Demnach sind mehrere in einer Klage geltend gemachte Ansprüche zusammenzurechnen, wenn sie 1. von einer einzelnen Partei gegen eine einzelne Partei erhoben werden und in einem tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhang stehen oder 2. von mehreren Parteien oder gegen mehrere Parteien erhoben werden, die Streitgenossen nach § 11 Z 1 ZPO sind. Ist in einem Verfahren objektive Klagehäufung (Anspruchshäufung) und gleichzeitig subjektive Klagehäufung (Parteihäufung) gegeben, sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 55 Abs 1 Z 1 JN zwar die gehäuften Ansprüche der betreffenden Partei zusammenzurechnen, nicht jedoch diese Ansprüche mit jenen der übrigen formellen Streitgenossen (RS0131473; RS0053096 [T21]). Findet keine Zusammenrechnung statt, ist die Revisionszulässigkeit für jeden einzelnen Entscheidungsgegenstand gesondert zu beurteilen (RS0130936; RS0042642; RS0042741 [T18]). [13] 1.1. Bilden mehrere Ansprüche den Entscheidungsgegenstand des Berufungsgerichts, hat eine Zusammenrechnung nur zu erfolgen, wenn die Voraussetzungen des Paragraph 55, Absatz eins, JN erfüllt sind (RIS-Justiz RS0042741, RS0053096). Demnach sind mehrere in einer Klage geltend gemachte Ansprüche zusammenzurechnen, wenn sie 1. von einer einzelnen Partei gegen eine einzelne Partei erhoben werden und in einem tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhang stehen oder 2. von mehreren Parteien oder gegen mehrere Parteien erhoben werden, die Streitgenossen nach Paragraph 11, Ziffer eins, ZPO sind. Ist in einem Verfahren objektive Klagehäufung (Anspruchshäufung) und gleichzeitig subjektive Klagehäufung (Parteihäufung) gegeben, sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 55, Absatz eins, Ziffer eins, JN zwar die gehäuften Ansprüche der betreffenden Partei zusammenzurechnen, nicht jedoch diese Ansprüche mit jenen der übrigen formellen Streitgenossen (RS0131473; RS0053096 [T21]). Findet keine Zusammenrechnung statt, ist die Revisionszulässigkeit für jeden einzelnen Entscheidungsgegenstand gesondert zu beurteilen (RS0130936; RS0042642; RS0042741 [T18]).

[14] 1.2. Im Fall einer Parteihäufung (subjektive Klagehäufung) sind gemäß § 55 Abs 1 Z 2 JN die von mehreren Parteien oder gegen mehrere Parteien erhobenen Ansprüche zusammenzurechnen, wenn diese materielle Streitgenossen nach § 11 Z 1 ZPO sind. Es muss somit entweder eine Rechtsgemeinschaft hinsichtlich des Streitgegenstands bestehen oder eine Parteienmehrheit, die aus demselben tatsächlichen Grund berechtigt oder verpflichtet ist (RS0035615 [T25]; RS0053096 [T19]). Eine Rechtsgemeinschaft bloß bezüglich eines nur eine Vorfrage bildenden Sachanspruchs oder Rechtsanspruchs reicht nicht aus, um eine materielle Streitgenossenschaft annehmen zu können (RS0035355). Eine Berechtigung oder Verpflichtung aus demselben tatsächlichen oder rechtlichen Grund iSd

§ 11 Z 1 ZPO setzt einen einheitlichen rechtserzeugenden Sachverhalt voraus. Wo für einen Streitgenossen noch weitere rechtserzeugende Tatsachen für die Ableitung des Anspruchs hinzutreten, ist keine materielle Streitgenossenschaft gegeben (RS0035450). Ansprüche von und gegen formelle Streitgenossen iSd § 11 Z 2 ZPO sind hingegen nicht zusammenzurechnen (RS0035615), und zwar selbst dann nicht, wenn die geltend gemachten Forderungen in einem tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhang stehen (RS0035615 [T26]; RS0053096 [T20]). [14]

1.2. Im Fall einer Parteienhäufung (subjektive Klagehäufung) sind gemäß Paragraph 55, Absatz eins, Ziffer 2, JN die von mehreren Parteien oder gegen mehrere Parteien erhobenen Ansprüche zusammenzurechnen, wenn diese materielle Streitgenossen nach Paragraph 11, Ziffer eins, ZPO sind. Es muss somit entweder eine Rechtsgemeinschaft hinsichtlich des Streitgegenstands bestehen oder eine Parteienmehrheit, die aus demselben tatsächlichen Grund berechtigt oder verpflichtet ist (RS0035615 [T25]; RS0053096 [T19]). Eine Rechtsgemeinschaft bloß bezüglich eines nur eine Vorfrage bildenden Sachanspruchs oder Rechtsanspruchs reicht nicht aus, um eine materielle Streitgenossenschaft annehmen zu können (RS0035355). Eine Berechtigung oder Verpflichtung aus demselben tatsächlichen oder rechtlichen Grund iSd Paragraph 11, Ziffer eins, ZPO setzt einen einheitlichen rechtserzeugenden Sachverhalt voraus. Wo für einen Streitgenossen noch weitere rechtserzeugende Tatsachen für die Ableitung des Anspruchs hinzutreten, ist keine materielle Streitgenossenschaft gegeben (RS0035450). Ansprüche von und gegen formelle Streitgenossen iSd Paragraph 11, Ziffer 2, ZPO sind hingegen nicht zusammenzurechnen (RS0035615), und zwar selbst dann nicht, wenn die geltend gemachten Forderungen in einem tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhang stehen (RS0035615 [T26]; RS0053096 [T20]).

[15] 1.3. Durch eine Zession ändert sich der Schuldinhalt nicht (§ 1394 ABGB). Insbesondere kommt es dadurch zu keiner Änderung für die Belange des Prozesses. Es ändert sich weder die Zulässigkeit des Rechtswegs noch die Rechtsmittelzulässigkeit (7 Ob 110/19f mwN). Das gilt insbesondere für die Frage der Zusammenrechnung mehrerer Forderungen: Gleichartige Forderungen verschiedener Gläubiger, die einem Einzelnen abgetreten werden, sind nicht allein wegen dieser Abtretung zusammenzurechnen (RS0042882). Die prozessuale Lage ist insofern nicht anders, als wenn diese Forderungen von den ursprünglich Berechtigten – als Streitgenossen – geltend gemacht würden (7 Ob 110/19f mwN; RS0042882 [T2]). Eine solche Zusammenrechnung hätte nach § 55 Abs 1 Z 2 JN nur zu erfolgen, wenn die ursprünglich Berechtigten eine materielle Streitgenossenschaft iSd § 11 Z 1 ZPO gebildet hätten, wenn sie also in Rechtsgemeinschaft gestanden oder aus demselben tatsächlichen Grund oder solidarisch berechtigt gewesen wären (7 Ob 110/19f). [15]

1.3. Durch eine Zession ändert sich der Schuldinhalt nicht (Paragraph 1394, ABGB). Insbesondere kommt es dadurch zu keiner Änderung für die Belange des Prozesses. Es ändert sich weder die Zulässigkeit des Rechtswegs noch die Rechtsmittelzulässigkeit (7 Ob 110/19f mwN). Das gilt insbesondere für die Frage der Zusammenrechnung mehrerer Forderungen: Gleichartige Forderungen verschiedener Gläubiger, die einem Einzelnen abgetreten werden, sind nicht allein wegen dieser Abtretung zusammenzurechnen (RS0042882). Die prozessuale Lage ist insofern nicht anders, als wenn diese Forderungen von den ursprünglich Berechtigten – als Streitgenossen – geltend gemacht würden (7 Ob 110/19f mwN; RS0042882 [T2]). Eine solche Zusammenrechnung hätte nach Paragraph 55, Absatz eins, Ziffer 2, JN nur zu erfolgen, wenn die ursprünglich Berechtigten eine materielle Streitgenossenschaft iSd Paragraph 11, Ziffer eins, ZPO gebildet hätten, wenn sie also in Rechtsgemeinschaft gestanden oder aus demselben tatsächlichen Grund oder solidarisch berechtigt gewesen wären (7 Ob 110/19f).

[16] 2.1. Dem Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts steht die Sachlegitimation zur Geltendmachung der Rechte aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger auch dann (allein) zu, wenn die Mängel nicht (nur) sein eigenes Wohnungseigentumsobjekt, sondern auch allgemeine Teile des Hauses betreffen. Nach der ständigen Rechtsprechung können einzelne Wohnungseigentümer solche Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche geltend machen, ohne dass diesbezüglich die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen oder selbst als Kläger auftreten müssen (7 Ob 110/19f; RS0082907). § 18 Abs 2 WEG 2002 sieht aber ausdrücklich vor, dass die Wohnungseigentümer die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten können, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und im eigenen Namen geltend machen kann. Die Abtretung kann sowohl Ansprüche bezüglich allgemeiner Teile der Liegenschaft, als auch solche bezüglich der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte umfassen (7 Ob 110/19f mwN). [16]

2.1. Dem Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts steht die Sachlegitimation zur Geltendmachung der Rechte aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger auch dann (allein) zu, wenn die Mängel nicht (nur) sein eigenes Wohnungseigentumsobjekt, sondern auch allgemeine Teile des Hauses betreffen. Nach der ständigen Rechtsprechung können einzelne Wohnungseigentümer solche Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche geltend machen, ohne

dass diesbezüglich die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen oder selbst als Kläger auftreten müssen (7 Ob 110/19f; RS0082907). Paragraph 18, Absatz 2, WEG 2002 sieht aber ausdrücklich vor, dass die Wohnungseigentümer die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten können, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und im eigenen Namen geltend machen kann. Die Abtretung kann sowohl Ansprüche bezüglich allgemeiner Teile der Liegenschaft, als auch solche bezüglich der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte umfassen (7 Ob 110/19f mwN).

[17] 2.2. Gegenstand des Verfahrens sind Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche mehrerer Wohnungseigentümer, die diese iSd § 18 Abs 2 WEG 2002 an die Eigentümergemeinschaft abgetreten haben. Die einzelnen Ansprüche, die jeder der Wohnungseigentümer aus seinem Kaufvertrag ableitet, stehen dabei in einem rechtlichen Zusammenhang iSd § 55 Abs 1 Z 1 JN, sodass sie zusammengerechnet werden müssen. Ein rechtlicher Zusammenhang liegt vor, wenn die Ansprüche – wie hier – aus demselben Vertrag oder aus derselben Rechtsnorm abgeleitet werden und miteinander in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen (RS0037648). Die Ansprüche jedes einzelnen Wohnungseigentümers beziehen sich dabei – nach dem maßgeblichen Klagevorbringen (RS0042741) – auf Mängel seines jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts und auf Mängel an allgemeinen Teilen. Zur Bewertung des von einem der Wohnungseigentümer abgetretenen Anspruchs sind alle diese Mängel, also die das Wohnungseigentumsobjekt und die allgemeine Teile betreffenden Mängel zusammenzurechnen. Da nach dem Bewertungsausspruch des Berufungsgerichts allein der Mangel laut Spruchpunkt 1) C) des Teilurteils 30.000 EUR übersteigt und dieser Mangel allgemeine Teile betrifft, übersteigt der Entscheidungsgegenstand zweiter Instanz somit für sämtliche Mängel 30.000 EUR. [17] 2.2. Gegenstand des Verfahrens sind Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche mehrerer Wohnungseigentümer, die diese iSd Paragraph 18, Absatz 2, WEG 2002 an die Eigentümergemeinschaft abgetreten haben. Die einzelnen Ansprüche, die jeder der Wohnungseigentümer aus seinem Kaufvertrag ableitet, stehen dabei in einem rechtlichen Zusammenhang iSd Paragraph 55, Absatz eins, Ziffer eins, JN, sodass sie zusammengerechnet werden müssen. Ein rechtlicher Zusammenhang liegt vor, wenn die Ansprüche – wie hier – aus demselben Vertrag oder aus derselben Rechtsnorm abgeleitet werden und miteinander in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen (RS0037648). Die Ansprüche jedes einzelnen Wohnungseigentümers beziehen sich dabei – nach dem maßgeblichen Klagevorbringen (RS0042741) – auf Mängel seines jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts und auf Mängel an allgemeinen Teilen. Zur Bewertung des von einem der Wohnungseigentümer abgetretenen Anspruchs sind alle diese Mängel, also die das Wohnungseigentumsobjekt und die allgemeine Teile betreffenden Mängel zusammenzurechnen. Da nach dem Bewertungsausspruch des Berufungsgerichts allein der Mangel laut Spruchpunkt 1) C) des Teilurteils 30.000 EUR übersteigt und dieser Mangel allgemeine Teile betrifft, übersteigt der Entscheidungsgegenstand zweiter Instanz somit für sämtliche Mängel 30.000 EUR.

[18] 2.3. Als Zwischenergebnis kann daher festgehalten werden, dass die außerordentliche Revision hinsichtlich keines der vom Teilurteil erfassten Teilbegehren jedenfalls unzulässig ist.

[19] 2.4. Der insoweit unrichtige Ausspruch des Berufungsgerichts gemäß § 500 Abs 2 Z 2 ZPO, die Revision sei jedenfalls unzulässig, hat bloß belehrenden Charakter und bindet weder die Parteien noch die Gerichte; er hindert deshalb den Betroffenen nicht, dennoch dagegen Revision zu erheben, wenn er den Ausspruch des Berufungsgerichts für unrichtig hält (RS0042424). Ein Fall einer nachträglichen Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht gemäß § 508 Abs 3 iVm § 502 Abs 3 ZPO kann im Hinblick auf den 30.000 EUR übersteigenden Wert des Entscheidungsgegenstands nicht vorliegen. Das Berufungsgericht hätte vielmehr aussprechen müssen, ob die Revision wegen Vorliegens einer Rechtsfrage nach § 502 Abs 1 ZPO zulässig ist. Einer Berichtigung des zweitinstanzlichen Urteils durch den Nachtrag eines Zulässigkeitsausspruchs iSd § 500 Abs 2 Z 3 ZPO bedarf es jedoch nicht, weil die Rechtsmittel der Parteien ohnedies als außerordentliche Revision ausgeführt wurden (RS0042424 [T2, T4]; RS0042438 [T5]). [19] 2.4. Der insoweit unrichtige Ausspruch des Berufungsgerichts gemäß Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO, die Revision sei jedenfalls unzulässig, hat bloß belehrenden Charakter und bindet weder die Parteien noch die Gerichte; er hindert deshalb den Betroffenen nicht, dennoch dagegen Revision zu erheben, wenn er den Ausspruch des Berufungsgerichts für unrichtig hält (RS0042424). Ein Fall einer nachträglichen Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht gemäß Paragraph 508, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 502, Absatz 3, ZPO kann im Hinblick auf den 30.000 EUR übersteigenden Wert des Entscheidungsgegenstands nicht vorliegen. Das Berufungsgericht hätte vielmehr aussprechen müssen, ob die Revision wegen Vorliegens einer Rechtsfrage nach Paragraph 502, Absatz eins,

ZPO zulässig ist. Einer Berichtigung des zweitinstanzlichen Urteils durch den Nachtrag eines Zulässigkeitsausspruchs iSd Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO bedarf es jedoch nicht, weil die Rechtsmittel der Parteien ohnedies als außerordentliche Revision ausgeführt wurden (RS0042424 [T2, T4]; RS0042438 [T5]).

[20] II. Zur außerordentlichen Revision der Klägerin [20] römisch zwei. Zur außerordentlichen Revision der Klägerin

[21] Die außerordentliche Revision der Klägerin ist unzulässig und zurückzuweisen, weil sie keine Rechtsmittelgründe geltend macht, deren Erledigung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO abhängt. Die Begründung kann sich auf die Anführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO). [21] Die außerordentliche Revision der Klägerin ist unzulässig und zurückzuweisen, weil sie keine Rechtsmittelgründe geltend macht, deren Erledigung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO abhängt. Die Begründung kann sich auf die Anführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[22] 1.1. Nach Auffassung des Rekursgerichts betrifft der – bezogen auf zahlreiche Wohnungseigentumsobjekte – geltend gemachte Mangel „verstärkte Kondenswasserbildung bei den Fenstern/Türen; vorliegende Kombination der Fensterelemente mit den entfernt angebrachten Heizkörpern entspricht nicht dem Stand der Technik; zusätzliche Wärmezufuhr erforderlich“ die jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte, nicht auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft. Zur Geltendmachung dieser behaupteten Mängel sei die Klägerin daher nur insoweit legitimiert, als ihr der jeweils betroffene Wohnungseigentümer seine Individualansprüche abgetreten hat. Das sei aber nicht bei all jenen Wohnungseigentumsobjekten der Fall, für die die Klägerin diesen Mangel geltend mache.

[23] 1.2. Diese einzelfallabhängige Beurteilung des Berufungsgerichts hält sich im Rahmen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zum Begriff der allgemeinen Teile und der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft (vgl RS0097520; RS0069976; RS0083334; RS0112445). Das Berufungsgericht versteht die Klagebehauptungen nämlich so, dass sich der geltend gemachte Mangel zwar auf allgemeine Teile auswirkt (Kondensatbildung bei Fenstern/Türen), der eigentliche zu behebbende Mangel aber in der nicht ausreichenden Wärmezufuhr innerhalb des Wohnungseigentumsobjekts besteht. Wie ein bestimmtes Klagebegehren beziehungsweise das dazu erstattete Prozessvorbringen zu verstehen ist, ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO stellt sich also in der Regel nicht (RS0042828 [T25]). [23] 1.2. Diese einzelfallabhängige Beurteilung des Berufungsgerichts hält sich im Rahmen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zum Begriff der allgemeinen Teile und der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft vergleiche RS0097520; RS0069976; RS0083334; RS0112445). Das Berufungsgericht versteht die Klagebehauptungen nämlich so, dass sich der geltend gemachte Mangel zwar auf allgemeine Teile auswirkt (Kondensatbildung bei Fenstern/Türen), der eigentliche zu behebbende Mangel aber in der nicht ausreichenden Wärmezufuhr innerhalb des Wohnungseigentumsobjekts besteht. Wie ein bestimmtes Klagebegehren beziehungsweise das dazu erstattete Prozessvorbringen zu verstehen ist, ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO stellt sich also in der Regel nicht (RS0042828 [T25]).

[24] 1.3. Gegenteiliges gilt im Interesse der Wahrung der Rechtssicherheit nur dann, wenn die Auslegung des Parteivorbringens mit seinem Wortlaut unvereinbar wäre oder gegen die Denkgesetze verstieße (RS0042828 [T11, T31]). Dies trifft hier nicht zu. Mit seiner Auffassung, die Klägerin erblicke den Mangel in der fehlerhaften Anordnung der Heizkörper im einzelnen Wohnungseigentumsobjekt und nicht etwa in den Fenstern an sich, hat das Berufungsgericht den ihm eingeräumten Beurteilungsspielraum nicht verlassen. Nach den Feststellungen des Erstgerichts ist dieser Mangel auch durch die Anbringung von elektrischen Heizkabeln in den Sockelleisten zu beheben.

[25] 2.1. In Bezug auf einzelne Mängel verneinte das Berufungsgericht die Bestimmtheit des Klagebegehrens. Soweit diese Unbestimmtheit aufgrund der entsprechenden Einwände der Beklagten bereits Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens gewesen sei, wies es diese Teilbegehren ab.

[26] 2.2. Welche Anforderungen an die Konkretisierung des Klagebegehrens zu stellen sind, hängt von den Besonderheiten des anzuwendenden materiellen Rechts und den Umständen des Einzelfalls ab. Diese Beurteilung wirft daher in der Regel keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf (RS0037874 [T39]).

[27] 2.3. An die Bestimmtheitserfordernisse eines Klagebegehrens sind bei der Durchsetzung von

Mängelbehebungsansprüchen keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (RS0117548). Die technische Durchführung der Verbesserung muss dabei jedenfalls nicht umschrieben sein, weil davon ausgegangen werden darf, dass die Leistungen den bestehenden Vorschriften und den im betreffenden Geschäftszweig herrschenden Grundsätzen entsprechend ausgeführt werden (RS0037874 [T25]). Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, die Mängelbehebungsbegehren „die Eingangstüre vereist“, „Fassadenschaden beim Balkon zu Kinderzimmer“, „diverse Platten am Balkon mangelhaft verlegt“ seien nicht ausreichend bestimmt, weil jeweils unklar bleibe, worin der konkrete Mangel liegen solle, ist daher keine ausnahmsweise aus Gründen der Rechtssicherheit auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung.

[28] 3.1. Die Klägerin rügt, das Berufungsgericht habe mit der Abweisung einzelner Teilbegehren zufolge deren Unbestimmtheit eine unzulässige Überraschungsentscheidung getroffen.

[29] 3.2. Nach § 182a ZPO hat das Gericht das Sach- und Rechtsvorbringen der Parteien mit diesen zu erörtern und darf seine Entscheidung auf rechtliche Gesichtspunkte, die eine Partei erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, nur stützen, wenn es diese mit den Parteien erörtert und ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben hat (RS0037300 [T46]). Das Gericht darf eine Partei in seiner Entscheidung also nicht mit seiner Rechtsansicht überraschen (RS0037300). Das gilt auch für das Berufungsgericht (RS0037300 [T38]). Das Gericht hat daher, bevor es ein unbestimmtes, unschlüssiges oder widersprüchliches Begehren abweist, dessen Verbesserung anzuregen (RS0037166 [T1]). [29] 3.2. Nach Paragraph 182 a, ZPO hat das Gericht das Sach- und Rechtsvorbringen der Parteien mit diesen zu erörtern und darf seine Entscheidung auf rechtliche Gesichtspunkte, die eine Partei erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, nur stützen, wenn es diese mit den Parteien erörtert und ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben hat (RS0037300 [T46]). Das Gericht darf eine Partei in seiner Entscheidung also nicht mit seiner Rechtsansicht überraschen (RS0037300). Das gilt auch für das Berufungsgericht (RS0037300 [T38]). Das Gericht hat daher, bevor es ein unbestimmtes, unschlüssiges oder widersprüchliches Begehren abweist, dessen Verbesserung anzuregen (RS0037166 [T1]).

[30] 3.3. § 182a ZPO hat nichts daran geändert, dass es keiner richterlichen Anleitung zu einem Vorbringen bedarf, gegen das der Prozessgegner bereits Einwendungen erhoben hat. Angesichts solcher Einwendungen hat die andere Partei ihren Prozessstandpunkt selbst zu überprüfen und die erforderlichen Konsequenzen zu ziehen. Auch die Pflicht nach § 182a ZPO kann nicht bezwecken, das Gericht zur Erörterung eines Vorbringens zu zwingen, dessen Schwächen bereits der Prozessgegner aufzeigte (RS0037300 [T41]; RS0120056 [T4]). Das Verbot der Überraschungsentscheidung bedeutet also nicht, dass Gerichte ihre Rechtsansicht kundtun müssten (RS0122749). Es bedarf daher in der Regel keiner richterlichen Anleitung zu einem Vorbringen, gegen das der Prozessgegner bereits Einwendungen in Richtung Unschlüssigkeit erhoben hat. [30] 3.3. Paragraph 182 a, ZPO hat nichts daran geändert, dass es keiner richterlichen Anleitung zu einem Vorbringen bedarf, gegen das der Prozessgegner bereits Einwendungen erhoben hat. Angesichts solcher Einwendungen hat die andere Partei ihren Prozessstandpunkt selbst zu überprüfen und die erforderlichen Konsequenzen zu ziehen. Auch die Pflicht nach Paragraph 182 a, ZPO kann nicht bezwecken, das Gericht zur Erörterung eines Vorbringens zu zwingen, dessen Schwächen bereits der Prozessgegner aufzeigte (RS0037300 [T41]; RS0120056 [T4]). Das Verbot der Überraschungsentscheidung bedeutet also nicht, dass Gerichte ihre Rechtsansicht kundtun müssten (RS0122749). Es bedarf daher in der Regel keiner richterlichen Anleitung zu einem Vorbringen, gegen das der Prozessgegner bereits Einwendungen in Richtung Unschlüssigkeit erhoben hat.

[31] 3.4. Die Grenzen der vom Gericht wahrzunehmenden Anleitungspflicht und die Frage, ob das Überrassungsverbot verletzt wurde, richten sich nach den Umständen des Einzelfalls und begründen aus diesem Grund in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 ZPO (RS0114544; RS0120057 [T1, T11]; RS0037300 [T31]). Während die Erstnebenintervenientin nur in pauschaler Weise die mangelnde Bestimmtheit des Klagebegehrens behauptete, nahm die Beklagte in ihrer Klagebeantwortung auf konkret bezeichnete Teilbegehren Bezug und brachte dazu vor, dass „der geltend gemachte Mangel nicht ausreichend spezifiziert sei und keine gehörige Mängelrüge vorliege“. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, diese Einwendungen der Beklagten machten im Sinn der dargestellten Rechtsprechung eine Erörterung der Unbestimmtheit der vom Beklagten bezeichneten Begehren entbehrlich, ist keine ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung. Eines weitergehenden Vorbringens der Beklagten, warum die einzelnen Klagebegehren zu unbestimmt seien, bedurfte es dafür nicht. [31] 3.4. Die Grenzen der vom Gericht wahrzunehmenden Anleitungspflicht und die Frage, ob das Überrassungsverbot verletzt wurde, richten sich nach den Umständen des Einzelfalls und begründen aus diesem Grund in der Regel keine

erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, ZPO (RS0114544; RS0120057 [T1, T11]; RS0037300 [T31]). Während die Erstnebenintervenientin nur in pauschaler Weise die mangelnde Bestimmtheit des Klagebegehrens behauptete, nahm die Beklagte in ihrer Klagebeantwortung auf konkret bezeichnete Teilbegehren Bezug und brachte dazu vor, dass „der geltend gemachte Mangel nicht ausreichend spezifiziert sei und keine gehörige Mängelrüge vorliege“. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, diese Einwendungen der Beklagten machten im Sinn der dargestellten Rechtsprechung eine Erörterung der Unbestimmtheit der vom Beklagten bezeichneten Begehren entbehrlich, ist keine ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung. Eines weitergehenden Vorbringens der Beklagten, warum die einzelnen Klagebegehren zu unbestimmt seien, bedurfte es dafür nicht.

[32] 3.5. Ob die Klägerin dem Erfordernis, die Relevanz der behaupteten Mangelhaftigkeit aufzuzeigen (RS0037325 [T5]; RS0120056 [T2, T8, T12]; RS0116273), entsprochen hat, kann dahingestellt bleiben.

[33] 4.1. Das Klagebegehren betreffend den mit „fehlende Absturzsicherung im Garten“ beschriebenen Mangel wies das Berufungsgericht in Bezug auf ein Wohnungseigentumsobjekt ab, weil dessen Wohnungseigentümer den diesbezüglichen Anspruch nicht an die Klägerin abgetreten habe. Nach den Feststellungen des Erstgerichts nahm dieser Wohnungseigentümer in seiner Abtretungserklärung nämlich Ansprüche auf Mängelbehebung der Gartenfläche, die Gegenstand eines Prozessvergleichs gewesen sind, ausdrücklich aus.

[34] 4.2. Die Auslegung der in einer gerichtlichen Entscheidung enthaltenen Feststellungen ist jeweils einzelfallbezogen und bildet in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage (RS0118891). Nur wenn die Auslegung der Feststellungen des Erstgerichts durch die zweite Instanz eine unvertretbare Fehlbeurteilung bedeutet, ist die Anrufung des Obersten Gerichtshofs zur Korrektur zulässig (RS0118891 [T5]).

[35] 4.3. Nach dem Vorbringen der Klägerin in erster Instanz und den Feststellungen des Erstgerichts liegt der konkrete Mangel (nur) darin, dass der Drahtmaschenzaun, der den Garten des Wohnungseigentumsobjekts begrenzt, zum Teil deutlich zu niedrig ist. Das Verständnis des Berufungsgerichts, dieser Mangel sei jedenfalls von der festgestellten, in der Abtretungserklärung formulierten Ausnahme für die Mängel der „Gartenfläche“ umfasst, ist zumindest keine solche unvertretbare Fehlbeurteilung.

[36] II. Zu den außerordentlichen Revisionen der Beklagten und der Erstnebenintervenientin [36] römisch zwei. Zu den außerordentlichen Revisionen der Beklagten und der Erstnebenintervenientin

[37] 1.1. Die Rechtsmittel der Beklagten und der Erstnebenintervenientin richten sich nicht nur gegen den der Klage stattgebenden Teil des Teilurteils des Berufungsgerichts, sondern auch gegen dessen Aufhebungsbeschluss. Insoweit sind diese daher als Rekurs zu werten.

[38] 1.2. Nach § 519 Abs 1 Z 2 ZPO ist gegen berufsgerichtliche Beschlüsse, soweit dadurch das erstgerichtliche Urteil aufgehoben und dem Gericht erster Instanz eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufgetragen wird, der Rekurs an den Obersten Gerichtshof nur zulässig, wenn das Berufungsgericht dies ausgesprochen hat. Durch diese Formulierung wird eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass die Zulässigkeit des Rekurses gegen den berufsgerichtlichen Aufhebungsbeschluss an einen ausdrücklichen Zulassungsausspruch des Gerichts zweiter Instanz gebunden ist. Mangels eines Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts gemäß § 519 Abs 1 Z 2 ZPO ist der Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss daher absolut unzulässig (RS0043880; RS0043898; RS0043986). [38] 1.2. Nach Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO ist gegen berufsgerichtliche Beschlüsse, soweit dadurch das erstgerichtliche Urteil aufgehoben und dem Gericht erster Instanz eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufgetragen wird, der Rekurs an den Obersten Gerichtshof nur zulässig, wenn das Berufungsgericht dies ausgesprochen hat. Durch diese Formulierung wird eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass die Zulässigkeit des Rekurses gegen den berufsgerichtlichen Aufhebungsbeschluss an einen ausdrücklichen Zulassungsausspruch des Gerichts zweiter Instanz gebunden ist. Mangels eines Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts gemäß Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO ist der Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss daher absolut unzulässig (RS0043880; RS0043898; RS0043986).

[39] 1.3. Das Berufungsgericht hat hier – anders als in der von der Beklagten und der Erstnebenintervenientin zitierten Entscheidung 1 Ob 151/06x – den Rekurs an den Obersten Gerichtshof nicht zugelassen. Die in den Rechtsmitteln enthaltenen Rekurse gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts sind daher als absolut unzulässig zurückzuweisen.

[40] 2. Im Übrigen sind die sich inhaltlich weitgehend deckenden außerordentlichen Revisionen der Beklagten und der Erstnebenintervenientin unzulässig und zurückzuweisen, weil sie keine Rechtsmittelgründe geltend machen, deren Erledigung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO abhängt. Die Begründung kann sich auf die Anführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO). [40] 2. Im Übrigen sind die sich inhaltlich weitgehend deckenden außerordentlichen Revisionen der Beklagten und der Erstnebenintervenientin unzulässig und zurückzuweisen, weil sie keine Rechtsmittelgründe geltend machen, deren Erledigung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO abhängt. Die Begründung kann sich auf die Anführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[41] 2.1. Die eingeklagten Gewährleistungsansprüche sind nicht verjährt.

[42] 2.1.1. Die Beklagte und die Erstnebenintervientin übersehen, dass für den Beginn der den Käufern und späteren Wohnungseigentümern offen stehenden Gewährleistungsfrist auf die Übergabe der Wohnungseigentumsobjekte an diese abzustellen ist. Die zeitlich früheren Übergaben von der Erstnebenintervenientin an die Beklagte sind dafür ohne Relevanz.

[43] 2.1.2. Die Übergaben an jene Käufer, deren Ansprüche hier geltend gemacht werden, fanden nach den Feststellungen des Erstgerichts weniger als drei Jahre vor dem Zeitpunkt der Klageeinbringung am 30. 1. 2014 statt. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Zeitpunkte der jeweiligen Kaufvertragsabschlüsse. Die Gewährleistungsfrist war zum Zeitpunkt der Klageeinbringung demnach nicht abgelaufen.

[44] 2.1.3. In Bezug auf die allgemeinen Teile kann auch noch der zeitlich letzte Übernehmer eines Wohnungseigentumsobjekts die vollen Gewährleistungsrechte drei Jahre lang gegen den Wohnungseigentumsorganisator geltend machen (5 Ob 69/10y = RS0119208 [T7]). Dass die Beklagte einzelne Wohnungen schon in den Jahren 2009 und 2010 an Käufer von Wohnungseigentumsobjekten übergeben hat, steht demnach der Geltendmachung der Ansprüche jener Wohnungseigentümer, die ihre Wohnungseigentumsobjekte nicht länger als drei Jahre vor Einbringung der Klage erworben und übergeben erhalten haben, nicht entgegen.

[45] 2.2. Die Klägerin hat die an sie abgetretenen Verbesserungsansprüche nicht verwirkt.

[46] 2.2.1. § 932 Abs 2 und 4 ABGB bestimmen den Vorrang der Verbesserung und des Austauschs vor den Gewährleistungsbehelfen der Preisminderung und der Wandlung. Der Übernehmer kann danach vom Übergeber zunächst nur die Verbesserung oder den Austausch der mangelhaften Sache verlangen (RS0122927). Ein Wahlrecht des Übernehmers besteht insoweit nicht. [46] 2.2.1. Paragraph 932, Absatz 2 und 4 ABGB bestimmen den Vorrang der Verbesserung und des Austauschs vor den Gewährleistungsbehelfen der Preisminderung und der Wandlung. Der Übernehmer kann danach vom Übergeber zunächst nur die Verbesserung oder den Austausch der mangelhaften Sache verlangen (RS0122927). Ein Wahlrecht des Übernehmers besteht insoweit nicht.

[47] 2.2.2. Der Besteller, der die Verbesserung des mangelhaften Werks fordert, kann zwar durch die Setzung einer angemessenen Frist eine Zeitbestimmung vornehmen, die seinen Interessen entspricht, nicht aber in sonstiger Weise auf Art, Umfang und Durchführung der Verbesserung mehr Einfluss nehmen, als er es allenfalls nach dem zugrundeliegenden Vertrag konnte. Durch ein solches unberechtigtes Verlangen verliert der Besteller zwar die Einrede des nicht erfüllten Vertrags als Grundlage der Zurückbehaltung des Entgelts, aber nicht das Recht auf die Verbesserung (RS0021684).

[48] 2.2.3. Die Beklagte und die Erstnebenintervenientin können ihre gegenteilige Rechtsansicht auch nicht auf die zu RS0120246 indizierten Entscheidungen stützen. In diesen Entscheidungen wurden Ansprüche auf Preisminderung oder Wandlung geltend gemacht und die „Unmöglichkeit“ der primären Verbesserung behauptet. Wenn mit der Klage aber – wie hier – ohnedies Verbesserungsansprüche geltend gemacht werden, wird dem Gewährleistungspflichtigen gerade nicht seine „zweite Chance“ genommen. Eine allfällige anfängliche Vereitelung der Verbesserung kann allenfalls Kostenfolgen im Verfahren haben, aber nicht den Verbesserungsanspruch vernichten.

[49] 2.3. Dass das Berufungsgericht jene Teilbegehren, denen es statt gab, als ausreichend bestimmt angesehen hat, ist keine aufzugreifende Fehlbeurteilung.

[50] 2.3.1. Welche Anforderungen an die Konkretisierung des Klagebegehrens zu stellen sind, hängt – wie bereits gezeigt – von den Besonderheiten des anzuwendenden materiellen Rechts und den Umständen des Einzelfalls ab. Diese Beurteilung wirft daher in der Regel keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf (RS0037874 [T39]).

[51] 2.3.2. Eine ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts zeigen die Revisionen der Beklagten und der Erstnebenintervenientin nicht auf. An die Bestimmtheitserfordernisse eines Klagebegehrens bei der Durchsetzung von Mängelbehebungsansprüchen sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (RS0117548). Die Beklagte geht inhaltlich auf die einzelnen Teilbegehren und die Begründung des Berufungsgerichts dazu nicht ein (vgl RS0043603). Die Erstnebenintervenientin tut dies lediglich in Bezug auf den – auch bereits an anderer Stelle behandelten – Mangel der „verstärkten Kondensatbildung bei den Fenstern/Türen“. Der Formulierung nach sind damit sämtliche (arg „bei den“) Fenster und Außentüren gemeint. Das Verständnis des Berufungsgerichts, dieses Teilbegehren sei auch insofern hinreichend konkret, ist daher nicht korrekturbedürftig. [51]

2.3.2. Eine ausnahmsweise auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts zeigen die Revisionen der Beklagten und der Erstnebenintervenientin nicht auf. An die Bestimmtheitserfordernisse eines Klagebegehrens bei der Durchsetzung von Mängelbehebungsansprüchen sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (RS0117548). Die Beklagte geht inhaltlich auf die einzelnen Teilbegehren und die Begründung des Berufungsgerichts dazu nicht ein (vergleiche RS0043603). Die Erstnebenintervenientin tut dies lediglich in Bezug auf den – auch bereits an anderer Stelle behandelten – Mangel der „verstärkten Kondensatbildung bei den Fenstern/Türen“. Der Formulierung nach sind damit sämtliche (arg „bei den“) Fenster und Außentüren gemeint. Das Verständnis des Berufungsgerichts, dieses Teilbegehren sei auch insofern hinreichend konkret, ist daher nicht korrekturbedürftig.

[52] 2.4. Die Klägerin ist zur Geltendmachung der eingeklagten Ansprüche legitimiert.

[53] 2.4.1. Die klageweise Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen durch die Eigentümergeinschaft iSd § 18 Abs 2 WEG 2002 erfordert eine wirksame Abtretung dieser Ansprüche vom Wohnungseigentümer an die Eigentümergeinschaft. Die Annahme der Abtretung hat durch den Vertreter der Eigentümergeinschaft zu erfolgen. Die wirksam zustande gekommene Zession bewirkt dann bereits im Außenverhältnis die Aktivlegitimation der Eigentümergeinschaft, ohne dass das Prozessgericht die über die Geltendmachung der abgetretenen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegebenenfalls erfolgte interne Willensbildung der Eigentümergeinschaft überprüfen müsste (RS0128567). Die – von der Erstnebenintervenientin angesprochene – Frage der Anforderungen an eine Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft spielt daher für die Aktivlegitimation der Eigentümergeinschaft zur Geltendmachung der hier in Rede stehenden Ansprüche keine Rolle. [53]

2.4.1. Die klageweise Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen durch die Eigentümergeinschaft iSd Paragraph 18, Absatz 2, WEG 2002 erfordert eine wirksame Abtretung dieser Ansprüche vom Wohnungseigentümer an die Eigentümergeinschaft. Die Annahme der Abtretung hat durch den Vertreter der Eigentümergeinschaft zu erfolgen. Die wirksam zustande gekommene Zession bewirkt dann bereits im Außenverhältnis die Aktivlegitimation der Eigentümergeinschaft, ohne dass das Prozessgericht die über die Geltendmachung der abgetretenen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegebenenfalls erfolgte interne Willensbildung der Eigentümergeinschaft überprüfen müsste (RS0128567). Die – von der Erstnebenintervenientin angesprochene – Frage der Anforderungen an eine Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft spielt daher für die Aktivlegitimation der Eigentümergeinschaft zur Geltendmachung der hier in Rede stehenden Ansprüche keine Rolle.

[54] 2.4.2. Nach den Feststellungen haben mehrere Wohnungseigentümer ihre Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Klägerin abgetreten. Diese hat die Abtretung durch die Verwalterin angenommen. Damit ist von einer wirksamen Zession auszugehen (vgl 6 Ob 115/18g; 5 Ob 71/12w). [54]

2.4.2. Nach den Feststellungen haben mehrere Wohnungseigentümer ihre Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Klägerin abgetreten. Diese hat die Abtretung durch die Verwalterin angenommen. Damit ist von einer wirksamen Zession auszugehen (vergleiche 6 Ob 115/18g; 5 Ob 71/12w).

[55] 2.4.3. Die – von der Beklagten angesprochene – Rechtsprechung, wonach bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängel allgemeiner Teile des Hauses ein Beschluss der Eigentümergeinschaft insbesondere betreffend die Wahl des Gewährleistungsbefehls erforderlich sei, betrifft den Fall der Klage des Erwerbers einer Eigentumswohnung (RS0108158). In dem hier vorliegenden Fall, dass die Eigentümergeinschaft ihr abgetretene Ansprüche verfolgt, verneint die Rechtsprechung die Notwendigkeit einer solchen zusätzlichen gemeinschaftsinternen Abstimmung. Es steht der Eigentümergeinschaft offen, ob und welche gegebenenfalls abgetretenen Ansprüche sie geltend machen will, sodass es einer zusätzlichen Überprüfung der dazu getroffenen

internen Willensbildung der Eigentümergemeinschaft als Voraussetzung für deren Aktivlegitimation zur Geltendmachung nach § 18 Abs 2 WEG 2002 abgetretener Ansprüche nicht bedarf (5 Ob 71/12w, 6 Ob 115/18g). [55] 2.4.3. Die – von der Beklagten angesprochene – Rechtsprechung, wonach bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängel allgemeiner Teile des Hauses ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft insbesondere betreffend die Wahl des Gewährleistungsbehelfs erforderlich sei, betrifft den Fall der Klage des Erwerbers einer Eigentumswohnung (RS0108158). In dem hier vorliegenden Fall, dass die Eigentümergemeinschaft ihr abgetretene Ansprüche verfolgt, verneint die Rechtsprechung die Notwendigkeit einer solchen zusätzlichen gemeinschaftsinternen Abstimmung. Es steht der Eigentümergemeinschaft offen, ob und welche gegebenenfalls abgetretenen Ansprüche sie geltend machen will, sodass es einer zusätzlichen Überprüfung der dazu getroffenen internen Willensbildung der Eigentümergemeinschaft als Voraussetzung für deren Aktivlegitimation zur Geltendmachung nach Paragraph 18, Absatz 2, WEG 2002 abgetretener Ansprüche nicht bedarf (5 Ob 71/12w, 6 Ob 115/18g).

[56] 2.5. Die Revisionswerber zeigen keine aufzugreifende Fehlbeurteilung der Voraussetzungen für die Feststellung der Haftung der Beklagten iSd § 228 ZPO auf. [56] 2.5. Die Revisionswerber zeigen keine aufzugreifende Fehlbeurteilung der Voraussetzungen für die Feststellung der Haftung der Beklagten iSd Paragraph 228, ZPO auf.

[57] 2.5.1. Das Bestehen eines rechtlichen Interesses an der alsbaldigen Feststellung iSd § 228 ZPO richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, denen – vom Fall grober Fehlbeurteilung abgesehen – keine über diesen hinausgehende Bedeutung zukommt (RS0039177 [T1]). Gleiches gilt für die Frage, ob die vom Kläger vorgebrachten Tatumstände zur schlüssigen Begründung seines Feststellungsinteresses ausreichen (RS0042828). [57] 2.5.1. Das Bestehen eines rechtlichen Interesses an der alsbaldigen Feststellung iSd Paragraph 228, ZPO richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, denen – vom Fall grober Fehlbeurteilung abgesehen – keine über diesen hinausgehende Bedeutung zukommt (RS0039177 [T1]). Gleiches gilt für die Frage, ob die vom Kläger vorgebrachten Tatumstände zur schlüssigen Begründung seines Feststellungsinteresses ausreichen (RS0042828).

[58] 2.5.2. Eine solche aufzugreifende Fehlbeurteilung liegt hier nicht vor. Die Klägerin stützt ihr Feststellungsbegehren auf die behauptete mangelhafte Planung und Ausführung der Wohnanlage und führt dazu aus, es sei einerseits anzunehmen, dass die aufgefundenen Mängeln auch an anderen Stellen auftreten würden und andererseits mit Mangelfolgeschäden aus den bereits festgestellten Mängeln zu rechnen sei. Sie hat damit ihr rechtliches Interesse schlüssig dargelegt. Das Feststellungsinteresse iSd § 228 ZPO wird auch schon dann bejaht, wenn – wie vom Erstgericht festgestellt – nur die Möglichkeit künftiger Schäden aus dem im Feststellungsbegehren bezeichneten Ereignis besteht (RS0038865; RS003897; RS0038976; RS0039018). Nach ständiger Rechtsprechung muss auch in dem Fall, dass noch nicht feststeht, welche einklagbare Rechtswirkung (Wandlung, Preisminderung oder Verbesserung bzw Schadenersatz infolge Verzugs des Gewährleistungspflichtigen mit der Verbesserung) der Leistungsstörung entspringt, dem Gewährleistungsberechtigten das Feststellungsinteresse zuerkannt werden (5 Ob 52/18k mwN; RS0018858; RS0018668). [58] 2.5.2. Eine solche aufzugreifende Fehlbeurteilung liegt hier nicht vor. Die Klägerin stützt ihr Feststellungsbegehren auf die behauptete mangelhafte Planung und Ausführung der Wohnanlage und führt dazu aus, es sei einerseits anzunehmen, dass die aufgefundenen Mängeln auch an anderen Stellen auftreten würden und andererseits mit Mangelfolgeschäden aus den bereits festgestellten Mängeln zu rechnen sei. Sie hat damit ihr rechtliches Interesse schlüssig dargelegt. Das Feststellungsinteresse iSd Paragraph 228, ZPO wird auch schon dann bejaht, wenn – wie vom Erstgericht festgestellt – nur die Möglichkeit künftiger Schäden aus dem im Feststellungsbegehren bezeichneten Ereignis besteht (RS0038865; RS003897; RS0038976; RS0039018). Nach ständiger Rechtsprechung muss auch in dem Fall, dass noch nicht feststeht, welche einklagbare Rechtswirkung (Wandlung, Preisminderung oder Verbesserung bzw Schadenersatz infolge Verzugs des Gewährleistungspflichtigen mit der Verbesserung) der Leistungsstörung entspringt, dem Gewährleistungsberechtigten das Feststellungsinteresse zuerkannt werden (5 Ob 52/18k mwN; RS0018858; RS0018668).

[59] 2.5.3. Die Feststellung der Haftung für zukünftige Schäden kommt nur unter der Voraussetzung in Betracht, dass bereits alle diesen Anspruch erzeugenden Tatsachen – mit Ausnahme des Schadens – festgestellt werden können (RS0038822). Ein schadenersatzrechtliches Feststellungsbegehren kann daher nur dann berechtigt sein, wenn die Haftungsvoraussetzungen, insbesondere ein rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten des in Anspruch genommenen Beklagten, zu bejahen ist (4 Ob 202/18m). Der Verkäufer, der sich vertragsgemäß auch zur Herstellung eines Bauwerks verpflichtet, das er (zusammen mit einem Miteigentumsanteil) veräußert, übernimmt eine spezifische

Herstellungspflicht, die es rechtfertigt, die mit der Erstellung des Bauwerks betrauten Personen als Erfüllungsgehilfen zu qualifizieren, für deren Verschulden der Verkäufer einzustehen hat (RS0019944). Liegt eine Schlechterfüllung der vom Verkäufer übernommenen Herstellungspflicht vor, hat er weiters gemäß § 1298 ABGB zu behaupten (und zu beweisen), dass ihn an der vorgelegenen Verletzung seiner Leistungspflicht kein (eigenes) Verschulden (auch in seiner Funktion als Bauherr) trifft (RS0019944 [T1]). [59] 2.5.3. Die Feststellung der Haftung für zukünftige Schäden kommt nur unter der Voraussetzung in Betracht, dass bereits alle diesen Anspruch erzeugenden Tatsachen – mit Ausnahme des Schadens – festgestellt werden können (RS0038822). Ein Schadenersatzrechtliches Feststellungsbegehren kann daher nur dann berechtigt sein, wenn die Haftungsvoraussetzungen, insbesondere ein rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten des in Anspruch genommenen Beklagten, zu bejahen ist (4 Ob 202/18m). Der Verkäufer, der sich vertragsgemäß auch zur Herstellung eines Bauwerks verpflichtet, das er (zusammen mit einem Miteigentumsanteil) veräußert, übernimmt eine spezifische Herstellungspflicht, die es rechtfertigt, die mit der Erstellung des Bauwerks betrauten Personen als Erfüllungsgehilfen zu qualifizieren, für deren Verschulden der Verkäufer einzustehen hat (RS0019944). Liegt eine Schlechterfüllung der vom Verkäufer übernommenen Herstellungspflicht vor, hat er weiters gemäß Paragraph 1298, ABGB zu behaupten (und zu beweisen), dass ihn an der vorgelegenen Verletzung seiner Leistungspflicht kein (eigenes) Verschulden (auch in seiner Funktion als Bauherr) trifft (RS0019944 [T1]).

[60] 2.5.4. Die Beklagte und die Erstnebenintervenientin bestreiten in dritter Instanz gar nicht, dass jene Mängel, deren Behebung das Berufungsgericht der Beklagten aufgetragen hat, bestehen und sie am Entstehen der Mängel ein Verschulden trifft. Das entsprechende, nach der – zumindest implizit zum Ausdruck gebrachten und nicht zu beanstandenden (vgl RS0042828 [T25]) – Auffassung des Berufungsgerichts auch ausreichende Vorbringen findet sich bereits in der Klage. [60] 2.5.4. Die Beklagte und die Erstnebenintervenientin bestreiten in dritter Instanz gar nicht, dass jene Mängel, deren Behebung das Berufungsgericht der Beklagten aufgetragen hat, bestehen und sie am Entstehen der Mängel ein Verschulden trifft. Das entsprechende, nach der – zumindest implizit zum Ausdruck gebrachten und nicht zu beanstandenden vergleiche RS0042828 [T25]) – Auffassung des Berufungsgerichts auch ausreichende Vorbringen findet sich bereits in der Klage.

Textnummer

E131445

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E131445

Im RIS seit

07.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

10.02.2023

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at