

TE OGH 2015/6/29 6Ob3/14f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.06.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. G. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. K*****, und 2. E*****, beide *****, vertreten durch Dr. Harald Schweninger und Dr. Brigitte Piber, Rechtsanwalt und Rechtsanwältin in Salzburg, gegen die beklagte Partei S***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Josef Hofer und Mag. Dr. Thomas Humer, Rechtsanwälte in Wels, wegen 16.860 EUR sA, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 21. Oktober 2013, GZ 6 R 167/13s-13, womit das Urteil des Landesgerichts Wels vom 8. August 2013, GZ 5 Cg 14/13b-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind je zur Hälfte schuldig, der beklagten Partei die mit 1.153,73 EUR (davon 192,29 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Eigentümer mehrerer Wohnungen auf einer Liegenschaft in S*****. Die Beklagte ist Verwalterin der Liegenschaft.

Die Kläger vermieteten im Juli 2006 eine im Keller gelegene Eigentumswohnung zu einem monatlichen Mietzins von 385 EUR. Vereinbartes Mietende war der 30. 6. 2011.

Seit ca 7 bis 10 Jahren kommt es immer wieder zu Wasserschäden, zuletzt im Juni oder Juli 2009, als das Wasser in den Kellerräumlichkeiten ca 4 cm gestanden ist. Die Beklagte wurde stets mit diesen Schäden konfrontiert, so auch bei der Eigentümerversammlung am 4. 7. 2009. Im Protokoll dieser Versammlung ist Folgendes vermerkt:

„Feuchtigkeit in den Kellerwohnungen

Herr [Erstkläger] bemängelt die Feuchtigkeit in seinen Kellerwohnungen und urgiert eine Sanierung. Im Anschluss an die Eigentümerversammlung werden die Räume von Herrn [Erstkläger], Herrn DI P*****, Herrn G***** und Herrn L***** und dem Hausverwalter besichtigt. Die Herren DI P***** und G***** stellen fest, dass es sich bei der Feuchtigkeit um aufsteigende Bodenfeuchtigkeit handelt, welche immer schon bestanden hat. Ursprünglich soll es sich bei diesen Räumen um Getränkelager und die Küche des Hotels gehandelt haben, wo die Mauerfeuchtigkeit keine Rolle gespielt hat. Nun handelt es sich dabei um Wohnungen, in welchen sich aufgrund des nicht fachgerechten Ausbaues Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung zeigt. Die anwesenden, fachkundigen Wohnungseigentümer

stellen fest, dass durch die Verlegung von Fliesen am Boden und durch das Anbringen von feuchtigkeitssperrenden Anstrichen die Feuchtigkeitsdiffusion verhindert bzw verlagert wird und dadurch die Feuchtigkeitsschäden vermehrt auftreten. Im Außenbereich wird festgestellt, dass die Ableitung der Dachabwässer durch Einbindung in das Kanalsystem zu verlängern ist.“

Der Mieter der Eigentumswohnung der Kläger kündigte den Mietvertrag mit Schreiben vom 27. 9. 2009 auf, weil der Zustand bereits seit drei Jahren bemängelt worden sei und sich Hausverwaltung und Erstkläger über eine Verbesserung nicht einigen konnten. Er stellte die Mietzinszahlungen mit 30. 9. 2009 ein.

Am 14. 10. 2009 teilte die Beklagte den Klägern mit, dass sie keinerlei Veranlassungen betreffend die Wohnräume im Keller treffen werde, solange der im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 4. 7. 2009 aufgenommene Sachverhalt nicht widerlegt werde. Die Kläger erwiderten mit Schreiben vom 19. 10. 2009, dass sie mit ihrem Rechtsanwalt die Angelegenheit ausführlich besprochen hätten und die Hausverwaltung für die entstandenen Schäden und für die entgangenen Mieteinnahmen sowie Betriebskosten haftbar gemacht werde.

Die Kläger begehren mit ihrer am 19. 2. 2013 eingebrachten Klage von der Beklagten den Ersatz der Kosten von 3.000 EUR, die für die notdürftige Trockenlegung und Sanierung der Wohnung entstanden seien, und die entgangenen monatliche Mietzinse für die letzten drei Jahre von 13.860 EUR (385 EUR x 36). Die Eigentumswohnung sei aufgrund der Untätigkeit der Beklagten nicht mehr vermietbar. Wenngleich die Beklagte von der Eigentümergemeinschaft und nicht von den Klägern beauftragt worden sei, sei sie doch verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, ernsthafte Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses zu beseitigen. Der Beklagten sei seit Jahren bekannt, dass es zu Grundwassereintritten komme. Es wäre daher an ihr gelegen, Maßnahmen zu setzen, um die Außenwände und/oder die Bodenplatte entsprechend abzudichten. Zu den Wassereintritten hätten nicht mangelhafte Umbauarbeiten der Kläger geführt, sodass es unerheblich sei, dass sich die Kläger verpflichteten, die mit den Umbauarbeiten ihrer Wohnungen verbundenen Kosten selbst zu tragen. Wasser trete vielmehr aufgrund an allgemeinen Teilen bestehender Schäden in die Eigentumswohnungen ein. Die Klagsforderungen seien nicht verjährt, weil die Schadenszufügung andauere.

Die Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Sie habe ihren Pflichten als von der Eigentümergemeinschaft beauftragte Verwalterin entsprochen. Die Kläger hätten sich zur Tragung der mit dem Umbau ihrer Wohnungen verbundenen Kosten verpflichtet, sodass sie den Ersatz der Kosten für den Umbau von früher stets nassen Kellerräumen in trockene Wohnräume nicht fordern könnten. Die Klagsforderungen seien verjährt. Da der Mieter der Kläger den Mietvertrag mit September 2009 beendet habe, sei der Primärschaden spätestens Ende September 2009 eingetreten.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. Rechtlich führte es aus, die Klagsforderungen seien verjährt. Die Wasserschäden bestünden seit 7 bis 10 Jahren. Das Mietverhältnis sei wegen dieser Wasserschäden Ende September 2009 aufgelöst worden. Seit spätestens Oktober 2009 hätten die Kläger gewusst, dass die Beklagte keine Maßnahmen treffen werde. Die dreijährige Verjährungsfrist sei bei Klagseinbringung bereits abgelaufen gewesen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge. Die Forderung der Kläger auf Ersatz der Schadensbehebungskosten sei verjährt, lägen doch der Schadenseintritt und die Kenntnis der Ersatzpflichtigen mehr als drei Jahre vor Klagseinbringung. Die Forderung des Ersatzes der entgangenen Mietzinse sei zwar nicht verjährt, sie sei aber nicht berechtigt. Mangels eines Vertragsverhältnisses könne der einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter bei Fehlleistungen grundsätzlich nur wegen einer - schon nach dem Vorbringen der Kläger hier nicht gegebenen - deliktischen Haftung belangen. Eine Vertragshaftung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer komme nur dort in Betracht, wo Schutz- und Sorgfaltspflichten zugunsten Dritter, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen sei, verletzt würden. Der Verwalter sei nach § 20 Abs 1 WEG 2002 nur zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer verpflichtet. Das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an der Erzielung von Mieterträgen sei kein gemeinschaftsbezogenes Interesse und daher vom Schutzbereich des § 20 Abs 1 WEG 2002 nicht erfasst. Selbst wenn aber das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an der Erzielung von Mieterträgen in den Schutzbereich des Vertrags zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter einzubeziehen wäre, läge im Entgang von Mieterträgen ein bloßer, nicht zu ersetzender Vermögensschaden. Das Berufungsgericht gab der Berufung der

Kläger nicht Folge. Die Forderung der Kläger auf Ersatz der Schadensbehebungskosten sei verjährt, lägen doch der Schadenseintritt und die Kenntnis der Ersatzpflichtigen mehr als drei Jahre vor Klagseinbringung. Die Forderung des Ersatzes der entgangenen Mietzinse sei zwar nicht verjährt, sie sei aber nicht berechtigt. Mangels eines Vertragsverhältnisses könne der einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter bei Fehlleistungen grundsätzlich nur wegen einer - schon nach dem Vorbringen der Kläger hier nicht gegebenen - deliktischen Haftung belangen. Eine Vertragshaftung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer komme nur dort in Betracht, wo Schutz- und Sorgfaltspflichten zugunsten Dritter, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen sei, verletzt würden. Der Verwalter sei nach Paragraph 20, Absatz eins, WEG 2002 nur zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer verpflichtet. Das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an der Erzielung von Mieterträgen sei kein gemeinschaftsbezogenes Interesse und daher vom Schutzbereich des Paragraph 20, Absatz eins, WEG 2002 nicht erfasst. Selbst wenn aber das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an der Erzielung von Mieterträgen in den Schutzbereich des Vertrags zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter einzubeziehen wäre, läge im Entgang von Mieterträgen ein bloßer, nicht zu ersetzender Vermögensschaden.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob der Verwalter nach dem WEG dem einzelnen Wohnungseigentümer für aufgrund eines Verstoßes gegen den Verwaltervertrag entgangene Mieteinnahmen hafte.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Beklagten beantwortete Revision der Kläger ist zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

I.1. Der vom Berufungsgericht bejahten Verjährung (nach § 1489 ABGB) des Anspruchs auf Ersatz der geltend gemachten Sanierungskosten halten die Revisionswerber entgegen, dass das Erstgericht nicht festgestellt habe, wann sie diese Kosten tragen mussten bzw wann der Schaden eingetreten sei. Es sei von einer fortgesetzten Schädigung auszugehen, weil laufend neue Schäden einträten. römisch eins.1. Der vom Berufungsgericht bejahten Verjährung (nach Paragraph 1489, ABGB) des Anspruchs auf Ersatz der geltend gemachten Sanierungskosten halten die Revisionswerber entgegen, dass das Erstgericht nicht festgestellt habe, wann sie diese Kosten tragen mussten bzw wann der Schaden eingetreten sei. Es sei von einer fortgesetzten Schädigung auszugehen, weil laufend neue Schäden einträten.

I.2. Dem ist zu erwidern römisch eins.2. Dem ist zu erwidern:

Einer Auseinandersetzung mit der Verjährungsfrage bedarf es nicht. Nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 (künftig nur „WEG“) fällt auch die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt unter die ordentliche Verwaltung und ist damit Sache der Eigentümergemeinschaft als juristischer Person (§ 2 Abs 5 WEG), die dafür auch zahlungspflichtig ist (5 Ob 170/11b mwN). Diese Regel gilt grundsätzlich auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts, selbst wenn die Änderung nur einem einzigen Wohnungseigentümer zugute kommt (5 Ob 170/11b mwN). Es ist unerheblich, dass die Schadensbehebung nicht jedem Wohnungseigentümer zum Vorteil gereicht (5 Ob 170/11b mwN). Liegt ein ernster Schaden vor, fällt nicht nur die bloße Schadensbehebung, sondern die gesamte Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands in die Zuständigkeit der Gemeinschaft, und zwar unabhängig von den Zulässigkeitsvoraussetzungen für Änderungen nach § 16 Abs 2 WEG (5 Ob 170/11b mwN). Zu den ernstesten Schäden zählen jedenfalls Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Wassereintritts in das Mauerwerk (5 Ob 170/11b mwN; RIS-Justiz RS0083089). Die Kläger stützen ihr Begehren gegen die Beklagte ausschließlich auf deren Untätigkeit im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohnung nach Entstehen solcher Schäden. Ein solcher Rechtswidrigkeits- und Verschuldensvorwurf kann aber nicht begründen, warum die Beklagte für diesen Aufwand einzustehen hätte, ist doch nach den Behauptungen die Eigentümergemeinschaft für die Behebung der geltend gemachten Schäden in der Wohnung der Kläger zuständig und zahlungspflichtig. Daher ist die beklagte Verwalterin für den von den Klägern geltend gemachten Anspruch auf Ersatz der Sanierungskosten nicht passiv legitimiert. Einer Auseinandersetzung mit der Verjährungsfrage bedarf es nicht. Nach Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 (künftig nur „WEG“) fällt auch die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt unter die ordentliche Verwaltung und ist damit Sache der Eigentümergemeinschaft als juristischer Person (Paragraph 2, Absatz 5, WEG), die dafür auch zahlungspflichtig ist (5 Ob 170/11b mwN). Diese Regel gilt grundsätzlich auch für die Erhaltung eines geänderten Wohnungseigentumsobjekts, selbst wenn die Änderung nur einem einzigen

Wohnungseigentümer zugute kommt (5 Ob 170/11b mwN). Es ist unerheblich, dass die Schadensbehebung nicht jedem Wohnungseigentümer zum Vorteil gereicht (5 Ob 170/11b mwN). Liegt ein ernster Schaden vor, fällt nicht nur die bloße Schadensbehebung, sondern die gesamte Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands in die Zuständigkeit der Gemeinschaft, und zwar unabhängig von den Zulässigkeitsvoraussetzungen für Änderungen nach Paragraph 16, Absatz 2, WEG (5 Ob 170/11b mwN). Zu den ernsten Schäden zählen jedenfalls Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Wassereintritts in das Mauerwerk (5 Ob 170/11b mwN; RIS-Justiz RS0083089). Die Kläger stützen ihr Begehren gegen die Beklagte ausschließlich auf deren Untätigkeit im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohnung nach Entstehen solcher Schäden. Ein solcher Rechtswidrigkeits- und Verschuldensvorwurf kann aber nicht begründen, warum die Beklagte für diesen Aufwand einzustehen hätte, ist doch nach den Behauptungen die Eigentümergemeinschaft für die Behebung der geltend gemachten Schäden in der Wohnung der Kläger zuständig und zahlungspflichtig. Daher ist die beklagte Verwalterin für den von den Klägern geltend gemachten Anspruch auf Ersatz der Sanierungskosten nicht passiv legitimiert.

II.1. Im Übrigen vertreten die Revisionswerber den Standpunkt, dass der Verwalter verpflichtet sei, auch Individualinteressen des einzelnen Wohnungseigentümers zu wahren, solange diese nicht den gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer entgegenstünden. Der Verwaltervertrag mit der Eigentümergemeinschaft sei ein Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer, in dessen Schutzbereich auch Vermögensinteressen einbezogen seien. römisch zwei. 1. Im Übrigen vertreten die Revisionswerber den Standpunkt, dass der Verwalter verpflichtet sei, auch Individualinteressen des einzelnen Wohnungseigentümers zu wahren, solange diese nicht den gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer entgegenstünden. Der Verwaltervertrag mit der Eigentümergemeinschaft sei ein Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer, in dessen Schutzbereich auch Vermögensinteressen einbezogen seien.

Hiezu wurde erwogen:

II.2. Nicht der einzelne Wohnungseigentümer steht in einer Vertragsbeziehung zum Verwalter, sondern die Eigentümergemeinschaft (§ 19 WEG; 5 Ob 265/04p; RIS-Justiz RS0110934). Eine Vertragshaftung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer kommt nur dort in Betracht, wo Schutz- und Sorgfaltspflichten zu Gunsten Dritter, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen ist, verletzt werden (5 Ob 265/04p; vgl 3 Ob 102/14t). römisch zwei. 2. Nicht der einzelne Wohnungseigentümer steht in einer Vertragsbeziehung zum Verwalter, sondern die Eigentümergemeinschaft (Paragraph 19, WEG; 5 Ob 265/04p; RIS-Justiz RS0110934). Eine Vertragshaftung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer kommt nur dort in Betracht, wo Schutz- und Sorgfaltspflichten zu Gunsten Dritter, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen ist, verletzt werden (5 Ob 265/04p; vergleiche 3 Ob 102/14t).

II.3. Obwohl nur zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft ein Vertragsverhältnis besteht, das in besonderer Weise in § 20 WEG geregelt ist und in dem ergänzend die Bestimmungen über den Bevollmächtigungsvertrag zur Anwendung kommen (§ 20 Abs 7 WEG iVm §§ 1002 ff ABGB), berührt die Verwaltung die Rechtssphäre auch jedes einzelnen Miteigentümers, weshalb über das Rechtsverhältnis zur Eigentümergemeinschaft hinaus auch ein Verpflichtungsverhältnis zum einzelnen Miteigentümer besteht (5 Ob 175/08h). Der Verwalter ist nach § 20 Abs 1 Satz 1 WEG verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer (daher auch jene des einzelnen Wohnungseigentümers [RIS-Justiz RS0117890]) zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Er unterliegt daher einer „Spaltung“ seiner Verpflichtungen und demnach auch deren Spannungsverhältnis (5 Ob 175/08h mwN; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht [2013] § 20 WEG Rz 10). Der wesentliche Zweck dieser Verpflichtung ist vor allem die gesetzmäßige Führung der Verwaltung in Bezug auf die Minderheiten- und Individualrechte (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 11). Die Erteilung der Weisung setzt einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft voraus, der von der Mehrheit der Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg (§ 24 Abs 1 WEG) gefasst wird (Schauer, Glosse zu 5 Ob 147/09t, wobl 2011/7, 17; E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 17 mwN). römisch zwei. 3. Obwohl nur zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft ein Vertragsverhältnis besteht, das in besonderer Weise in Paragraph 20, WEG geregelt ist und in dem ergänzend die Bestimmungen über den Bevollmächtigungsvertrag zur Anwendung kommen (Paragraph 20, Absatz 7, WEG in Verbindung mit Paragraphen 1002, ff ABGB), berührt die Verwaltung die Rechtssphäre auch jedes einzelnen Miteigentümers, weshalb über das Rechtsverhältnis zur Eigentümergemeinschaft hinaus auch ein

Verpflichtungsverhältnis zum einzelnen Miteigentümer besteht (5 Ob 175/08h). Der Verwalter ist nach Paragraph 20, Absatz eins, Satz 1 WEG verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer (daher auch jene des einzelnen Wohnungseigentümers [RIS-Justiz RS0117890]) zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Er unterliegt daher einer „Spaltung“ seiner Verpflichtungen und demnach auch deren Spannungsverhältnis (5 Ob 175/08h mwN; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht [2013] Paragraph 20, WEG Rz 10). Der wesentliche Zweck dieser Verpflichtung ist vor allem die gesetzmäßige Führung der Verwaltung in Bezug auf die Minderheiten- und Individualrechte (E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 11). Die Erteilung der Weisung setzt einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft voraus, der von der Mehrheit der Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg (Paragraph 24, Absatz eins, WEG) gefasst wird (Schauer, Glosse zu 5 Ob 147/09t, wobl 2011/7, 17; E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 17 mwN).

II.4. Die Verwaltung der Liegenschaft steht dem Verwalter zu (§ 20 Abs 1 Satz 2 WEG 2002). Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung kann und muss der Verwalter auch ohne Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen selbständig setzen (ständige Rechtsprechung 5 Ob 144/05w), muss aber - nicht gesetzwidrige - generell oder für den Einzelfall erteilte Weisungen der Mehrheit befolgen (vgl RIS-Justiz RS0083550; E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 30 mwN). Gesetzwidrige Weisungen sind unbeachtlich (§ 5 Ob 183/09m).römisch zwei.4. Die Verwaltung der Liegenschaft steht dem Verwalter zu (Paragraph 20, Absatz eins, Satz 2 WEG 2002). Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung kann und muss der Verwalter auch ohne Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen selbständig setzen (ständige Rechtsprechung 5 Ob 144/05w), muss aber - nicht gesetzwidrige - generell oder für den Einzelfall erteilte Weisungen der Mehrheit befolgen vergleiche RIS-Justiz RS0083550; E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 30 mwN). Gesetzwidrige Weisungen sind unbeachtlich (5 Ob 183/09m).

II.5. Ob der Verwalter dem betroffenen Wohnungseigentümer auch für Mietzinse haftet (vgl RIS-JustizRS0022475 [T1]), die diesem infolge der Untätigkeit des Verwalters, die Behebung eines ernsten Schadens im Wohnungseigentumsobjekt zu veranlassen, entstehen, muss nicht abschließend beantwortet werden. Eine schadenersatzrechtliche Haftung der Beklagten setzt nämlich auch voraus, dass sie schuldhaft untätig geblieben ist. Dies ist zu verneinen:römisch zwei.5. Ob der Verwalter dem betroffenen Wohnungseigentümer auch für Mietzinse haftet vergleiche RIS-Justiz RS0022475 [T1]), die diesem infolge der Untätigkeit des Verwalters, die Behebung eines ernsten Schadens im Wohnungseigentumsobjekt zu veranlassen, entstehen, muss nicht abschließend beantwortet werden. Eine schadenersatzrechtliche Haftung der Beklagten setzt nämlich auch voraus, dass sie schuldhaft untätig geblieben ist. Dies ist zu verneinen:

II.5.1. Wie schon ausgeführt, ist die Eigentümergemeinschaft zur Durchführung der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt verpflichtet. Ist die Mehrheit oder der Verwalter untätig, so kann der einzelne Wohnungseigentümer die Vornahme der Behebung gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG im Außerstreitverfahren durchsetzen (5 Ob 102/02i mwN). Eine vom Gesetz abweichende vertragliche Vereinbarung über die Erhaltungspflicht steht nach jüngster Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 212/13g) diesem Minderheitsrecht nicht entgegen (in der Entscheidung 5 Ob 19/12y hat der Oberste Gerichtshof noch vertreten, dass der Einwand, der Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen als Minderheitsrecht stehe eine Vereinbarung entgegen, zulässig und zu prüfen sei). An die stattgebende rechtskräftige Entscheidung des Gerichts, die den von der Eigentümergemeinschaft abgelehnten oder versäumten Mehrheitsbeschluss ersetzt, ist der Verwalter, gegen den der einzelne Wohnungseigentümer sich aus § 20 Abs 1 WEG ergebende Verwalterpflichten gerichtlich nicht durchsetzen kann (5 Ob 21/10i mwN), gebunden (RIS-JustizRS0123170).römisch zwei.5.1. Wie schon ausgeführt, ist die Eigentümergemeinschaft zur Durchführung der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt verpflichtet. Ist die Mehrheit oder der Verwalter untätig, so kann der einzelne Wohnungseigentümer die Vornahme der Behebung gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG im Außerstreitverfahren durchsetzen (5 Ob 102/02i mwN). Eine vom Gesetz abweichende vertragliche Vereinbarung über die Erhaltungspflicht steht nach jüngster Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 212/13g) diesem Minderheitsrecht nicht entgegen (in der Entscheidung 5 Ob 19/12y hat der Oberste Gerichtshof noch vertreten, dass der Einwand, der Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen als Minderheitsrecht stehe eine Vereinbarung entgegen, zulässig und zu prüfen sei). An die stattgebende rechtskräftige Entscheidung des Gerichts, die den von der

Eigentümergeinschaft abgelehnten oder versäumten Mehrheitsbeschluss ersetzt, ist der Verwalter, gegen den der einzelne Wohnungseigentümer sich aus Paragraph 20, Absatz eins, WEG ergebende Verwalterpflichten gerichtlich nicht durchsetzen kann (5 Ob 21/10i mwN), gebunden (RIS-JustizRS0123170).

II.5.2. Die Schutzpflicht des Verwalters, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren, gibt dem Verwalter auch auf, auf die Wahrung der Minderheitsrechte durch die Gemeinschaft hinzuwirken und dabei gegebenenfalls eine die Pflichten der Gemeinschaft missachtende und daher rechtswidrige Weisung zu übergehen. So darf er etwa nicht untätig bleiben, wenn die Mehrheit die Durchführung bestimmter Erhaltungsarbeiten, die ein Wohnungseigentümer offensichtlich berechtigterweise verlangt, ablehnt, weil sie die Auffassung vertritt, es handle sich um Arbeiten, die der einzelne Wohnungseigentümer aus Eigenem finanzieren sollte (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 12). Vor dem Hintergrund, dass dem Verwalter keine (schieds-)gerichtliche Kompetenz unter den Wohnungseigentümern zugesonnen werden kann (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 19; Dirnbacher, WEG idF der WRN 2009, 234), wird vertreten, dass bei unklarer Sach- oder Rechtslage die Weisung vorgeht und der Verwalter den Wohnungseigentümer auf die Geltendmachung seiner Minderheitsrechte zu verweisen hat (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 12).

römisch zwei.5.2. Die Schutzpflicht des Verwalters, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren, gibt dem Verwalter auch auf, auf die Wahrung der Minderheitsrechte durch die Gemeinschaft hinzuwirken und dabei gegebenenfalls eine die Pflichten der Gemeinschaft missachtende und daher rechtswidrige Weisung zu übergehen. So darf er etwa nicht untätig bleiben, wenn die Mehrheit die Durchführung bestimmter Erhaltungsarbeiten, die ein Wohnungseigentümer offensichtlich berechtigterweise verlangt, ablehnt, weil sie die Auffassung vertritt, es handle sich um Arbeiten, die der einzelne Wohnungseigentümer aus Eigenem finanzieren sollte (E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 12). Vor dem Hintergrund, dass dem Verwalter keine (schieds-)gerichtliche Kompetenz unter den Wohnungseigentümern zugesonnen werden kann (E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 19; Dirnbacher, WEG in der Fassung der WRN 2009, 234), wird vertreten, dass bei unklarer Sach- oder Rechtslage die Weisung vorgeht und der Verwalter den Wohnungseigentümer auf die Geltendmachung seiner Minderheitsrechte zu verweisen hat (E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 12).

II.5.3. Die von den Klägern verlangte Sanierung ihrer Wohnung war Gegenstand der Eigentümerversammlung vom 4. 7. 2009. Zu einer Beschlussfassung kam es nicht. Die Beklagte begründete ihre Untätigkeit auch nicht mit einer entsprechenden Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer, sondern damit, dass nach dem protokollierten Ergebnis der Besichtigung der Wohnung am 4. 7. 2009 nach Beurteilung der dabei anwesenden fachkundigen Wohnungseigentümer die Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung Folge eines nicht fachgerechten Ausbaus sind. Sie stützt sich darüber hinaus darauf, dass die Kläger - insoweit unstrittig - vereinbarungsgemäß die Kosten des Umbaus der früher stets nassen Kellerräume in Wohnungen zu tragen hatten. Für den Verwalter gilt zwar der Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB, er ist aber kein Sachverständiger für diffizile Rechtsfragen (E. M. Hausmann aaO § 20 WEG Rz 19) und bautechnische Fragen. Wenn die Beklagte aufgrund der genannten Umstände davon ausging, dass ihre Verpflichtung zur Durchführung der Sanierung auf Kosten der Miteigentümergeinschaft nicht klar sei und deshalb untätig blieb, so ist ihr dieses Verhalten nicht vorzuwerfen. Es konnte von ihr nicht verlangt werden, diese nicht einfache Rechtsfrage (s die in Punkt 8.1. dargestellte Judikaturdivergenz) im Sinn der Kläger zu entscheiden, zumal ja diese die mit den anderen Wohnungseigentümern bestehenden Auffassungsunterschiede in der Sanierungsfrage im Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG klären lassen können. Allfällige Fehler in der formalen Vorgehensweise der Beklagten waren nicht zu beurteilen.

römisch zwei.5.3. Die von den Klägern verlangte Sanierung ihrer Wohnung war Gegenstand der Eigentümerversammlung vom 4. 7. 2009. Zu einer Beschlussfassung kam es nicht. Die Beklagte begründete ihre Untätigkeit auch nicht mit einer entsprechenden Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer, sondern damit, dass nach dem protokollierten Ergebnis der Besichtigung der Wohnung am 4. 7. 2009 nach Beurteilung der dabei anwesenden fachkundigen Wohnungseigentümer die Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung Folge eines nicht fachgerechten Ausbaus sind. Sie stützt sich darüber hinaus darauf, dass die Kläger - insoweit unstrittig - vereinbarungsgemäß die Kosten des Umbaus der früher stets nassen Kellerräume in Wohnungen zu tragen hatten. Für den Verwalter gilt zwar der Sorgfaltsmaßstab des Paragraph 1299, ABGB, er ist aber kein Sachverständiger für diffizile Rechtsfragen (E. M. Hausmann aaO Paragraph 20, WEG Rz 19) und bautechnische Fragen. Wenn die Beklagte aufgrund der genannten Umstände davon ausging, dass ihre Verpflichtung zur Durchführung der Sanierung auf Kosten der Miteigentümergeinschaft nicht klar sei und deshalb untätig blieb, so ist ihr dieses Verhalten nicht vorzuwerfen. Es konnte von ihr nicht verlangt werden, diese nicht einfache Rechtsfrage (s die in Punkt 8.1. dargestellte Judikaturdivergenz) im Sinn der Kläger zu entscheiden, zumal ja diese die mit den anderen

Wohnungseigentümern bestehenden Auffassungsunterschiede in der Sanierungsfrage im Verfahren nach Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG klären lassen können. Allfällige Fehler in der formalen Vorgehensweise der Beklagten waren nicht zu beurteilen.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 46 Abs 1, 50 Abs 1 ZPO römisch drei. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 46, Absatz eins, 50, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E111782

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0060OB00003.14F.0629.000

Im RIS seit

24.08.2015

Zuletzt aktualisiert am

29.03.2021

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