

TE OGH 2025/1/17 6Ob235/24p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.01.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer, Dr. Faber, Mag. Pertmayr und Dr. Weber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. P *, vertreten durch Dr. Peter Schmutzger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. T*, Rechtsanwalt, *, als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren über das Vermögen der E* GmbH, * (AZ 38 S 110/24i des Handelsgerichts Wien), und dessen Nebenintervenienten 1. K*, vertreten durch Dr. Johannes Öhlböck, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, 2. DI R*, vertreten durch Dr. Manfred Wiener und andere Rechtsanwälte in Wien, 3. B* GmbH, *, vertreten durch Mag. Martin Stärker, Rechtsanwalt in Wien, 4. M* e.U., *, vertreten durch Dr. Eric Agstner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Verbesserung, nunmehr wegen Feststellung einer Insolvenzforderung (§ 110 IO), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 15. Mai 2024, GZ 2 R 30/24g-88, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer, Dr. Faber, Mag. Pertmayr und Dr. Weber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. P *, vertreten durch Dr. Peter Schmutzger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. T*, Rechtsanwalt, *, als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren über das Vermögen der E* GmbH, * (AZ 38 S 110/24i des Handelsgerichts Wien), und dessen Nebenintervenienten 1. K*, vertreten durch Dr. Johannes Öhlböck, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, 2. DI R*, vertreten durch Dr. Manfred Wiener und andere Rechtsanwälte in Wien, 3. B* GmbH, *, vertreten durch Mag. Martin Stärker, Rechtsanwalt in Wien, 4. M* e.U., *, vertreten durch Dr. Eric Agstner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Verbesserung, nunmehr wegen Feststellung einer Insolvenzforderung (Paragraph 110, IO), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 15. Mai 2024, GZ 2 R 30/24g-88, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Es entspricht – worauf schon das Berufungsgericht verwiesen hat – gefestigter Rechtsprechung, dass der einzelne Mit- und Wohnungseigentümer seine auch allgemeine Teile der gemeinschaftlichen Sache betreffenden Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche nur soweit allein geltend machen kann, als Gemeinschaftsinteressen

nicht gefährdet sind, also kein Interessenskonflikt möglich ist. Ansonsten bedarf es (etwa bei Wahl des Gewährleistungsbehelfs betreffend allgemeine Teile des Hauses zwischen Verbesserung und Preisminderung oder zwischen Naturalersatz und Geldersatz: RS0108158 [T4, T6, T8, T10, T12, T17]; RS0108157 [T7, T10, T13, T14]; RS0082907 [T6, T7, T9, T13]; zuletzt 5 Ob 167/23d [Rz 29]) eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft oder einer substituierenden Entscheidung des Außerstreitrichters (5 Ob 40/18x; 1 Ob 136/18h [ErwGr 1.]; 5 Ob 40/19x; RS0108158 [T7, T21]).

[2] Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass und aufgrund welcher Umstände und Erwägungen eine Beeinträchtigung von Interessen der anderen Miteigentümer nicht zu besorgen sei, liegt beim Kläger als einzelner Mit- und Wohnungseigentümer (5 Ob 21/09p; 1 Ob 136/18h [ErwGr 1.]).

[3] 2. Angesichts dieser Judikatur kann der Kläger, der die Sanierung von Mängeln allgemeiner Teile des Hauses mittels Verbesserung durch die Beklagte begehrte, aber im Verfahren erster Instanz in keiner Weise vorbrachte, dass und aufgrund welcher Umstände und Erwägungen eine Beeinträchtigung von Interessen der anderen Miteigentümer nicht zu besorgen sei, und auch keinen gültigen Mehrheitsbeschluss erwirkt hat, eine erhebliche Rechtsfrage zur Verneinung der Aktivlegitimation nicht aufzeigen, indem er auf die zu 5 Ob 147/97x und 5 Ob 274/97y ergangene Entscheidungen verweist (wobei die zuletzt genannte ebenfalls auf den Kaufvertrag gestützte Ansprüche gegen den Bauträger betraf).

[4] Auch in diesen wurde am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses festgehalten und für die Aktivlegitimation auf die Zustimmung der Mehrheit in gesetzmäßiger Form abgestellt. Dass es im vorliegenden Fall an den formellen Voraussetzungen für das Vorliegen eines gültigen Beschlusses fehlt, wurde im Verfahren erster Instanz von der Gegenseite dargelegt und vom Erstgericht das Erfordernis einer wirksamen Beschlussfassung in der Verhandlung erörtert. Dem Kläger wurde im Ersturteil, auf das das Berufungsgericht gemäß § 500a ZPO verweisen konnte, ausführlich unter Darstellung von Gesetz und Rechtsprechung erläutert, dass es für eine gültige Beschlussfassung nicht ausreicht, mit Formblättern eines vorformulierten Beschlusses, auf denen die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung durch Unterschrift erteilen konnten, „beginnend ab Februar 2022 [...] von Tür zu Tür“ zu gehen, wenn dabei nicht alle Miteigentümer erreicht wurden und ein Anschlag nicht binnen angemessener Frist erfolgte, sondern erst zu einem Zeitpunkt als einzelne unterfertigt habende Wohnungseigentümer ihre Wohnungen bereits an Dritte veräußert hatten (vgl. RS0108769 [bes T4, T6]). [4] Auch in diesen wurde am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses festgehalten und für die Aktivlegitimation auf die Zustimmung der Mehrheit in gesetzmäßiger Form abgestellt. Dass es im vorliegenden Fall an den formellen Voraussetzungen für das Vorliegen eines gültigen Beschlusses fehlt, wurde im Verfahren erster Instanz von der Gegenseite dargelegt und vom Erstgericht das Erfordernis einer wirksamen Beschlussfassung in der Verhandlung erörtert. Dem Kläger wurde im Ersturteil, auf das das Berufungsgericht gemäß Paragraph 500 a, ZPO verweisen konnte, ausführlich unter Darstellung von Gesetz und Rechtsprechung erläutert, dass es für eine gültige Beschlussfassung nicht ausreicht, mit Formblättern eines vorformulierten Beschlusses, auf denen die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung durch Unterschrift erteilen konnten, „beginnend ab Februar 2022 [...] von Tür zu Tür“ zu gehen, wenn dabei nicht alle Miteigentümer erreicht wurden und ein Anschlag nicht binnen angemessener Frist erfolgte, sondern erst zu einem Zeitpunkt als einzelne unterfertigt habende Wohnungseigentümer ihre Wohnungen bereits an Dritte veräußert hatten vergleiche RS0108769 [bes T4, T6]).

Textnummer

E143461

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0060OB00235.24P.0117.000

Im RIS seit

07.02.2025

Zuletzt aktualisiert am

07.02.2025

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