

# TE OGH 2006/6/27 5Ob85/06w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergeinschaft Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Klaus Perner, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei Dr. Roman M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Rudolf Wöran, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen 29.356,90 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 7. Februar 2006, GZ 1 R 200/05w-20, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Die Klägerin (Wohnungseigentümergeinschaft) hatte den Beklagten (RA) mit der Geltendmachung von - allgemeine Teile der Liegenschaft betreffenden - Gewährleistungsansprüchen gegen den Bauträger beauftragt und macht nunmehr Schadenersatzansprüche gegen diesen wegen Schlechtvertretung geltend. Der Beklagte bestreitet die von den Vorinstanzen bejahte Aktivlegitimation der Klägerin zur Erhebung dieser Ansprüche, weil Mängel an der Liegenschaft verfolgt worden seien, zu deren Geltendmachung nicht die Klägerin (Wohnungseigentümergeinschaft), sondern die einzelnen Mit- bzw Wohnungseigentümer legitimiert gewesen seien.

Die Bejahung der Aktivlegitimation der Klägerin zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen infolge Schlechtvertretung durch den Beklagten ist - entgegen dessen Ansicht - durch die Judikatur des Obersten Gerichtshofs gedeckt:

Der aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsanspruch steht den Wohnungseigentümern zu; die Wohnungseigentümergeinschaft (nunmehr: Eigentümergeinschaft) ist insofern nicht anspruchsberechtigt. Die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln ist allerdings weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten. Insofern bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien

Zustands sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zwecks. Es können daher solche Individualrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustands der Baulichkeit auch der Eigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft abgetreten werden.

Obwohl also diese Ansprüche (Gewährleistungsansprüche) ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern zustehen, können diese der Eigentümergemeinschaft durch Abtretung zugewiesen werden, weil ihre gemeinsame Durchsetzung Gemeinschaftsinteressen entspricht (RIS-Justiz RS0119208). In diesem Zusammenhang hat der Oberste Gerichtshof bereits erkannt, es mache unter dem Aspekt des Gemeinschaftsinteresses an der Herstellung eines mangelfreien Zustands keinen Unterschied, ob der Anspruch an die Gemeinschaft abgetreten und sodann von dieser - mit Hilfe eines von ihr beauftragten Rechtsanwalts und auf ihr Kostenrisiko - verfolgt oder ob die Rechtszuständigkeit beim einzelnen Wohnungseigentümer belassen und die Klage von diesem eingebracht wird, die Gemeinschaft aber den Rechtsanwalt mit der Klagsführung beauftragt und das Kostenrisiko übernimmt. Auch eine solche Vorgangsweise entspreche dem Gemeinschaftsinteresse und halte sich innerhalb des Geschäftskreises, für den der Gemeinschaft Rechtsfähigkeit zukommt (5 Ob 304/04y = wobl 2005/49, 178, Call = RdW 2005, 422 = immolex 2005, 217 = NZ 2005, 275 = ecolex 2005, 689); liegt aber der Auftrag an den Rechtsanwalt - bei aufrechter Rechtszuständigkeit (Aktivlegitimation) der Mit- und Wohnungseigentümer - innerhalb des Geschäftskreises der Gemeinschaft, muss dies auch für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen resultierend aus dem von der Gemeinschaft erteilten Mandat gelten.

2. Zu den fachlichen Anforderungen an einen Rechtsanwalt bzw sonstige Rechtsberater existieren bereits zahlreiche Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs (vgl zB RIS-Justiz RS0026584; RS0026535; RS0026303; RS0026732; RS0107814). Der Umfang der Sorgfaltspflichten des Rechtsanwalts hängt dabei vom jeweiligen Einzelfall ab und kann schon deshalb in aller Regel keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO darstellen (RIS-Justiz RS0026458). Wenn das Berufungsgericht seit der Entscheidung vom 8. 7. 1997, 5 Ob 147/97x. Zu den fachlichen Anforderungen an einen Rechtsanwalt bzw sonstige Rechtsberater existieren bereits zahlreiche Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs vergleiche zB RIS-Justiz RS0026584; RS0026535; RS0026303; RS0026732; RS0107814). Der Umfang der Sorgfaltspflichten des Rechtsanwalts hängt dabei vom jeweiligen Einzelfall ab und kann schon deshalb in aller Regel keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO darstellen (RIS-Justiz RS0026458). Wenn das Berufungsgericht seit der Entscheidung vom 8. 7. 1997, 5 Ob 147/97x

(= SZ 70/129, zust Pfersmann, ÖJZ 2000, 84 = MietSlg 49/25 = WoBI

1998/32, 55 krit Hausmann = JBl 1998, 51 = bbl 1998/67 = ÖWR 1999, E

17), bis zur Erhebung der Klage im Gewährleistungsprozess (16. 1. 2001) zur Frage der Aktivlegitimation bei Erhebung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses (hier: gegenüber dem Bauträger) vom Vorliegen einer bereits gefestigten Judikatur des erkennenden Senats ausging und die vom Beklagten ohne oder aufgrund anderer rechtlicher Erwägungen erfolgte abweichende Klageerhebung (durch die Wohnungseigentümergemeinschaft statt der Mit- bzw Wohnungseigentümer) als unvertretbar erachtete, dann liegt darin jedenfalls keine im Interesse der Rechtssicherheit aufzugreifende krasse Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls;

immerhin hatte der erkennende Senat an der Entscheidung 5 Ob 147/97x

auch in der Folge zu 5 Ob 2148/96k = MietSlg 49/31 = immolex

1998/110, 181; 5 Ob 274/97y = MietSlg 49/40; 5 Ob 294/99t = immolex

2000/205, 334 = bbl 2000/165, 236 = MietSlg 52.575 = ÖWR 2001, E 16)

festgehalten. Letztgenannte Entscheidung widerspricht nicht 5 Ob 147/97x, sondern hält daran - genauso wie 5 Ob 201/00w - ausdrücklich fest; auch soweit der Beklagte aus 5 Ob 280/98g eine Abweichung von dieser Rechtsprechung erkennen will, trifft dies nicht zu, weil diese Entscheidung keine inhaltliche Auseinandersetzung mit der dort bestandenen Vertragslage enthält. Wenn das Berufungsgericht von einem Rechtsanwalt die Wahrnehmung dieser mehrfachen einschlägigen und seit 5 Ob 147/97x einheitlichen Rechtsprechung verlangt und dieser mehr Bedeutung beilegt als teilweise kritischer Literatur und nicht fundierten Spekulationen über eine angebliche Judikatur(rück)wende, stellt dies jedenfalls keine grobe Verkennung der Rechtslage dar; dies gilt gleichermaßen für den als unvertretbar erkannten - inzwischen auch vom Beklagten für unzulässig gehaltenen - Zwischenantrag auf Feststellung der Aktivlegitimation und die Parteienberichtigung auf nur eine Wohnungseigentümerin bei Geltendmachung des gesamten Geldanspruchs ohne behauptete Zession. Da keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zu beurteilen ist, erweist sich die außerordentliche Revision des Beklagten als unzulässig und ist zurückzuweisen. festgehalten. Letztgenannte Entscheidung widerspricht nicht 5 Ob 147/97x, sondern hält daran - genauso wie 5 Ob 201/00w - ausdrücklich fest; auch soweit der Beklagte aus 5 Ob 280/98g eine Abweichung von dieser Rechtsprechung erkennen will, trifft dies nicht zu, weil diese Entscheidung keine inhaltliche Auseinandersetzung mit der dort bestandenen Vertragslage enthält. Wenn das Berufungsgericht von einem Rechtsanwalt die Wahrnehmung dieser mehrfachen einschlägigen und seit 5 Ob 147/97x einheitlichen Rechtsprechung verlangt und dieser mehr Bedeutung beilegt als teilweise kritischer Literatur und nicht fundierten Spekulationen über eine angebliche Judikatur(rück)wende, stellt dies jedenfalls keine grobe Verkennung der Rechtslage dar; dies gilt gleichermaßen für den als unvertretbar erkannten - inzwischen auch vom Beklagten für unzulässig gehaltenen - Zwischenantrag auf Feststellung der Aktivlegitimation und die Parteienberichtigung auf nur eine Wohnungseigentümerin bei Geltendmachung des gesamten Geldanspruchs ohne behauptete Zession. Da keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu beurteilen ist, erweist sich die außerordentliche Revision des Beklagten als unzulässig und ist zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E81310 5Ob85.06w

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in RdU-LSK 2007/13 XPUBLEND

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00085.06W.0627.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20060627\_OGH0002\_0050OB00085\_06W0000\_000

**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](http://www.jusline.at)