jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2004/6/15 5Ob181/03h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.06.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergemeinschaft *****, vertreten durch den Hausverwalter I***** B*****, dieser vertreten durch Dr. Klaus Vergeiner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei D***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Heinz Waldmüller, Dr. Peter Riedmann, Dr. Martin Baldauf, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Mängelbehebung (Streitwert EUR 15.000,--) Feststellung (Streitwert EUR 5.000,--), und EUR 7.000,-- s.A., infolge der Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 6. Mai 2003, GZ 1 R 49/03w-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 17. Dezember 2002, GZ 5 Cg 168/02p-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben, das angefochtene Urteil wird aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die beklagte Partei hat auf der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** mit der Adresse ***** ein Wohnhaus aus sieben Wohneinheiten errichtet. Die einzelnen Wohnungseigentümer haben ihre Einheiten jeweils von der beklagten Partei bzw in einem Fall von einem Rechtsnachfolger der beklagten Partei im Rahmen von Einzelverträgen gekauft. Zwischen den sieben Miteigentümern der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet. Am 19. 9. 2002 traten die Wohnungseigentümer ihre Ansprüche aus Mängeln an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an ausschließlich Wohnungseigentümern zur Benutzung zugewiesenen Flächen der Klägerin ab.

Darauf gründet die Klägerin ihre Aktivlegitimation.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Eigentümergemeinschaft des bezeichneten Hauses, die Beklagte zur Behebung bestimmt bezeichneter Mängel sowohl in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten top 1, 5, 6 und 7 zu verpflichten, weiters Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft zu beheben sowie die beklagte Partei schuldig zu erkennen, der klagenden Partei an Wertminderung einen Betrag von EUR 7.000,-- s.A. zu bezahlen. Weiters möge

gegenüber der beklagten Partei festgestellt werden, dass diese für sämtliche Schäden und Mängel auf Grund der mangelhaften Bauausführung der Wohnungseigentumsanlage, insbesondere auch für versteckte Mängel, zu haften habe.

In eventu wurde begehrt, festzustellen, dass die beklagte Partei für die Kosten der Sanierung und ordnungsgemäßen Instandsetzung der Wohnhausanlage zu haften habe sowie sie zur Zahlung eines Betrages von EUR 27.000,-- s.A. an die klagende Partei zu verpflichten.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte Abweisung der Klage. Im Wesentlichen wendete sie ein, dass der Klägerin die Aktivlegitimation fehle. Sämtliche geltend gemachten Ansprüche resultierten aus den Einzelverträgen der Wohnungseigentümer mit der Beklagten. Nur der Erwerber, nicht aber auch die Eigentümergemeinschaft sei forderungsberechtigt. Die Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft sei durch § 18 Abs 1 WEG 2002 insofern beschränkt, als ihr nur Verwaltungsrechte zugeordnet seien. Rechtswirksame Handlungen könne die Eigentümergemeinschaft nur insoweit vornehmen, als sie den ihr durch die Teilrechtsfähigkeit eingeräumten Wirkungsbereich beträfen. In Bezug auf die geltend gemachten Ansprüche sei die Klägerin infolge mangelnder Rechtsfähigkeit nicht parteifähig.Die Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte Abweisung der Klage. Im Wesentlichen wendete sie ein, dass der Klägerin die Aktivlegitimation fehle. Sämtliche geltend gemachten Ansprüche resultierten aus den Einzelverträgen der Wohnungseigentümer mit der Beklagten. Nur der Erwerber, nicht aber auch die Eigentümergemeinschaft sei forderungsberechtigt. Die Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft sei durch Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 insofern beschränkt, als ihr nur Verwaltungsrechte zugeordnet seien. Rechtswirksame Handlungen könne die Eigentümergemeinschaft nur insoweit vornehmen, als sie den ihr durch die Teilrechtsfähigkeit eingeräumten Wirkungsbereich beträfen. In Bezug auf die geltend gemachten Ansprüche sei die Klägerin infolge mangelnder Rechtsfähigkeit nicht parteifähig.

Das Erstgericht wies das gesamte Klagebegehren ab. Es erachtete den Einwand der beklagten Partei, der Klägerin fehle es an der Aktivlegitimation für zutreffend. Die Rechtssubjektivität der Eigentümergemeinschaft des § 18 WEG 2002 beschränke sich auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb des gesetzlich festgelegten Geschäftskreises könne sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen. Die Geltendmachung von Individualrechten der Miteigentümer gegenüber Dritten zähle nicht zu den Angelegenheiten der Verwaltung. Werde auf vertraglicher Grundlage Gewährleistung begehrt und handle es sich nicht um einen von der Eigentümergemeinschaft abgeschlossenen Vertrag, so habe als Gewährleistungskläger der Erwerber der Wohnung nicht aber die dingliche Rechtsgemeinschaft zu klagen. Würden Ansprüche aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag geltend gemacht, so seien entsprechende Gewährleistungsansprüche auch bezüglich allgemeiner Teile des Hauses noch offen gebliebene Ansprüche auf Vertragserfüllung, welche dem Miteigentümer persönlich zustünden. Die gesetzliche Regelung der Einschränkung der Rechtspersönlichkeit einer Eigentumsgemeinschaft könne nicht dispositiv im Wege einer Zession erweitert werden. Damit fehle der Klägerin die Aktivlegitimation für die geltend gemachten Ansprüche. Das habe zur Abweisung der Klage zu führen.Das Erstgericht wies das gesamte Klagebegehren ab. Es erachtete den Einwand der beklagten Partei, der Klägerin fehle es an der Aktivlegitimation für zutreffend. Die Rechtssubjektivität der Eigentümergemeinschaft des Paragraph 18, WEG 2002 beschränke sich auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft. Außerhalb des gesetzlich festgelegten Geschäftskreises könne sie weder Rechte erwerben noch Verbindlichkeiten eingehen. Die Geltendmachung von Individualrechten der Miteigentümer gegenüber Dritten zähle nicht zu den Angelegenheiten der Verwaltung. Werde auf vertraglicher Grundlage Gewährleistung begehrt und handle es sich nicht um einen von der Eigentümergemeinschaft abgeschlossenen Vertrag, so habe als Gewährleistungskläger der Erwerber der Wohnung nicht aber die dingliche Rechtsgemeinschaft zu klagen. Würden Ansprüche aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag geltend gemacht, so seien entsprechende Gewährleistungsansprüche auch bezüglich allgemeiner Teile des Hauses noch offen gebliebene Ansprüche auf Vertragserfüllung, welche dem Miteigentümer persönlich zustünden. Die gesetzliche Regelung der Einschränkung der Rechtspersönlichkeit einer Eigentumsgemeinschaft könne nicht dispositiv im Wege einer Zession erweitert werden. Damit fehle der Klägerin die Aktivlegitimation für die geltend gemachten Ansprüche. Das habe zur Abweisung der Klage zu führen.

Einer dagegen erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Nach neuerer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes stehe die Aktivlegitimation zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem ursprünglichen Bauträger den einzelnen Vertragspartnern, also den

einzelnen Wohnungseigentümern zu und zwar nicht nur was Mängel an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten betreffe, sondern auch hinsichtlich von Gewährleistungsansprüchen auf Grund von Mängeln an allgemeinen Teilen einer Liegenschaft. Maßgeblich sei, dass sich die Sachlegitimation nach der vertraglichen Grundlage der Gewährleistungsansprüche richte. Würden also Gewährleistungsansprüche aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag geltend gemacht, so sei nur der Erwerber und nicht die Eigentumsgemeinschaft zur Erhebung von Forderungen berechtigt, mögen diesen auch Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses zugrundeliegen (SZ 70/129, RIS-Justiz RS0108157 u.a.).

Die Klägerin wäre also nur dann zur Erhebung der gegenständlichen Klagsansprüche legitimiert, wenn ihr solche Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer wirksam vertraglich abgetreten worden wären. Das sei aber nicht der Fall. Die Klägerin sei eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs 1 WEG 2002 umschriebenen Umfang. Sie könne nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen einzelner Miteigentümer aus ihren Verträgen gegenüber dem Bauträger falle aber nicht in den Bereich der ordentlichen Verwaltung. Deshalb fehle der Klägerin die Rechtsfähigkeit dazu, solche Rechte im Wege einer vertraglichen Zession zu übernehmen. Dem widerspreche auch nicht, dass der Oberste Gerichtshof eine Erweiterung der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft durch Legalzession oder sonstige gesetzliche Rechtsnachfolge grundsätzlich für möglich halte (5 Ob 146/99b; 5 Ob 202/99p). Weil der Umfang der Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft gesetzlich determiniert sei, spreche nichts gegen dessen gesetzliche Erweiterung, wie sie etwa auch in § 4 Abs 2 und 3 WEG 2002 erfolgt sei. Soweit Autoren (etwa Prader in Anm 2 zu § 18 WEG) eine vertragliche Zession zur Begründung der Aktivlegitimation einer Eigentümergemeinschaft für die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Bauträger für möglich hielten, werde das nicht weiter begründet.Die Klägerin wäre also nur dann zur Erhebung der gegenständlichen Klagsansprüche legitimiert, wenn ihr solche Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer wirksam vertraglich abgetreten worden wären. Das sei aber nicht der Fall. Die Klägerin sei eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 umschriebenen Umfang. Sie könne nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen einzelner Miteigentümer aus ihren Verträgen gegenüber dem Bauträger falle aber nicht in den Bereich der ordentlichen Verwaltung. Deshalb fehle der Klägerin die Rechtsfähigkeit dazu, solche Rechte im Wege einer vertraglichen Zession zu übernehmen. Dem widerspreche auch nicht, dass der Oberste Gerichtshof eine Erweiterung der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft durch Legalzession oder sonstige gesetzliche Rechtsnachfolge grundsätzlich für möglich halte (5 Ob 146/99b; 5 Ob 202/99p). Weil der Umfang der Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft gesetzlich determiniert sei, spreche nichts gegen dessen gesetzliche Erweiterung, wie sie etwa auch in Paragraph 4, Absatz 2, und 3 WEG 2002 erfolgt sei. Soweit Autoren (etwa Prader in Anmerkung 2 zu Paragraph 18, WEG) eine vertragliche Zession zur Begründung der Aktivlegitimation einer Eigentümergemeinschaft für die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Bauträger für möglich hielten, werde das nicht weiter begründet.

Im Ergebnis habe die fehlende Rechtsfähigkeit der Klägerin zur Abweisung des Klagebegehrens, nicht aber zur Zurückweisung wegen mangelnder Parteifähigkeit zu führen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil bisher keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage vorliege, ob im Wege einer vertraglichen Zession Gewährleistungsansprüche einzelner Miteigentümer gegenüber dem Bauträger oder Wohnungseigentumsorganisator wirksam an die Eigentümergemeinschaft zediert werden könnten und auf diesem Weg deren Aktivlegitimation hergestellt werden könne.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der klagenden Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des zweitinstanzlichen Urteiles im Sinne einer Stattgebung des Klagebegehrens. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die beklagte Partei beantragt, die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

D i e Revision ist aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen zulässig und auch im Sinne ihres Aufhebungsantrags berechtigt.

Tatsächlich hatte sich der Oberste Gerichtshof bisher noch nicht mit der Frage der Wirksamkeit einer Abtretung von Gewährleistungsansprüchen einzelner Mit- und Wohnungseigentümer aus ihrem Vertrag mit dem Bauträger an eine Eigentümergemeinschaft zu befassen. Soweit in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen eines Wohnungseigentümers gegenüber einem Bauträger im Zusammenhang mit Fragen der Aktivlegitimation für möglich erachtet wurde (vgl z.B. EWR II/13c/205 ff), ging es um die Zedierbarkeit solcher Forderungen an andere Wohnungseigentümer. Die Frage der Wirksamkeit einer Zession solcher Ansprüche an eine Eigentümergemeinschaft war bisher noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung.Tatsächlich hatte sich der Oberste Gerichtshof bisher noch nicht mit der Frage der Wirksamkeit einer Abtretung von Gewährleistungsansprüchen einzelner Mit- und Wohnungseigentümer aus ihrem Vertrag mit dem Bauträger an eine Eigentümergemeinschaft zu befassen. Soweit in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen eines Wohnungseigentümers gegenüber einem Bauträger im Zusammenhang mit Fragen der Aktivlegitimation für möglich erachtet wurde vergleiche z.B. EWR II/13c/205 ff), ging es um die Zedierbarkeit solcher Forderungen an andere Wohnungseigentümer. Die Frage der Wirksamkeit einer Zession solcher Ansprüche an eine Eigentümergemeinschaft war bisher noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung.

Zutreffend hat das Berufungsgericht die jüngere, gefestigte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Aktivlegitimation jedes einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger dargestellt (vgl SZ 70/129; MietSlg 49/31; 49/40; RIS-Justiz RS0108157), was auch für Gewährleistungsansprüche auf Grund von Mängeln an allgemeinen Teilen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet wurde, gilt (vgl nur MietSlg 52.549 mwN). Das wesentliche Unterscheidungskriterium für die Aktivlegitimation ist, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird (5 Ob 296/00s u.a.). Nur wenn die Eigentümergemeinschaft Trägerin eines Anspruches ist, sei er auf Erfüllung, Gewährleistung oder Schadenersatz gerichtet, kann sie ihn, vertreten durch ihr jeweils zuständiges Organ im Außenverhältnis durchsetzen. Das ist etwa dann der Fall, wenn der zu verfolgende Anspruch aus einem von ihr eingegangenen oder übernommenen Rechtsverhältnis entspringt (vgl auch WoBl 1998, 55/32; SZ 70/129 u.a.). Für deliktische Schadenersatzansprüche betreffend allgemeine Teile einer Liegenschaft, deren ordnungsgemäße Erhaltung ja regelmäßig zur ordentlichen Verwaltung gehört (SZ 70/129 u.a.), wurde bereits eine Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft bejaht (WoBl 1997/77), ebenso kürzlich für Amtshaftungsansprüche wegen schuldhaft verursachter Schäden an gemeinschaftlichen Teilen der Wohnungseigentumsanlage (WoBl 2004/4 mit Zust. Call).Zutreffend hat das Berufungsgericht die jüngere, gefestigte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Aktivlegitimation jedes einzelnen Mit- und Wohnungseigentümers bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger dargestellt vergleiche SZ 70/129; MietSlg 49/31; 49/40; RIS-Justiz RS0108157), was auch für Gewährleistungsansprüche auf Grund von Mängeln an allgemeinen Teilen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet wurde, gilt vergleiche nur MietSlg 52.549 mwN). Das wesentliche Unterscheidungskriterium für die Aktivlegitimation ist, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird (5 Ob 296/00s u.a.). Nur wenn die Eigentümergemeinschaft Trägerin eines Anspruches ist, sei er auf Erfüllung, Gewährleistung oder Schadenersatz gerichtet, kann sie ihn, vertreten durch ihr jeweils zuständiges Organ im Außenverhältnis durchsetzen. Das ist etwa dann der Fall, wenn der zu verfolgende Anspruch aus einem von ihr eingegangenen oder übernommenen Rechtsverhältnis entspringt vergleiche auch WoBl 1998, 55/32; SZ 70/129 u.a.). Für deliktische Schadenersatzansprüche betreffend allgemeine Teile einer Liegenschaft, deren ordnungsgemäße Erhaltung ja regelmäßig zur ordentlichen Verwaltung gehört (SZ 70/129 u.a.), wurde bereits eine Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft bejaht (WoBl 1997/77), ebenso kürzlich für Amtshaftungsansprüche wegen schuldhaft verursachter Schäden an gemeinschaftlichen Teilen der Wohnungseigentumsanlage (WoBl 2004/4 mit Zust. Call).

Zutreffend haben damit die Vorinstanzen beurteilt, dass der verfahrensgegenständliche,aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsanspruch den Wohnungseigentümern zusteht und die Eigentümergemeinschaft insofern nicht anspruchsberechtigt ist.

Entscheidend ist daher, ob die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft wirksam durch Abtretung solcher Rechte an sie begründet werden kann.

Durch ausdrückliche gesetzliche Anordnung des § 18 Abs 1 erster Satz WEG 2002 ist die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft beschränkt auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft, weshalb sie außerhalb

dieses Geschäftskreises weder Rechte erwerben oder Verbindlichkeiten eingehen kann, noch klagen oder geklagt werden kann (WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68 u.a.; zuletzt WoBl 2003/74 mwN; zuletzt WoBl 2004/4, 71). Schließt also die Eigentümergemeinschaft ein Rechtsgeschäft ab, das nicht der Verwaltung zuzuordnen ist, kann es rechtlich nicht existent werden; es ist nichtig. Eine Heilung ist rechtlich nicht möglich (vgl Rummel, Privatrechtsfähigkeit, 34; Apathy in Schwimann2 Rz 4 zu § 865 ABGB mwN).Durch ausdrückliche gesetzliche Anordnung des Paragraph 18, Absatz eins, erster Satz WEG 2002 ist die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft beschränkt auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft, weshalb sie außerhalb dieses Geschäftskreises weder Rechte erwerben oder Verbindlichkeiten eingehen kann, noch klagen oder geklagt werden kann (WoBl 1998, 308/201; immolex 1998, 113/68 u.a.; zuletzt WoBl 2003/74 mwN; zuletzt WoBl 2004/4, 71). Schließt also die Eigentümergemeinschaft ein Rechtsgeschäft ab, das nicht der Verwaltung zuzuordnen ist, kann es rechtlich nicht existent werden; es ist nichtig. Eine Heilung ist rechtlich nicht möglich vergleiche Rummel, Privatrechtsfähigkeit, 34; Apathy in Schwimann2 Rz 4 zu Paragraph 865, ABGB mwN).

Es ist also zu untersuchen, ob und mit welchen Voraussetzungen das Rechtsgeschäft "Zession", durch das nicht die Forderung selbst verändert wird, sondern nur eine Übertragung der Rechtszuständigkeit an eine neue Person stattfindet, zur Verwaltung der Liegenschaft gezählt werden kann und insofern die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft nicht überschreitet. Damit sie "klagen und geklagt werden" kann (§ 18 Abs 1 WEG 2002) muss sie in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Trägerin der Rechte oder Schuldnerin der Verbindlichkeiten sein. Die von M. Niedermayr in WoBl 1996, 218 (in Besprechung der E WoBl 1996/78) geäußerte Ansicht, schon die bloße Wortinterpretation lasse auch die Leseart zu, dass sich die eingeräumte aktive und passive Klagslegitimation der Eigentümergemeinschaft nicht nur auf die nach dem ersten Satzteil erworbenen Rechte und Verbindlichkeiten beziehe, wird vom erkennenden Senat nicht geteilt.Es ist also zu untersuchen, ob und mit welchen Voraussetzungen das Rechtsgeschäft "Zession", durch das nicht die Forderung selbst verändert wird, sondern nur eine Übertragung der Rechtszuständigkeit an eine neue Person stattfindet, zur Verwaltung der Liegenschaft gezählt werden kann und insofern die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft nicht überschreitet. Damit sie "klagen und geklagt werden" kann (Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002) muss sie in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Trägerin der Rechte oder Schuldnerin der Verbindlichkeiten sein. Die von M. Niedermayr in WoBl 1996, 218 (in Besprechung der E WoBl 1996/78) geäußerte Ansicht, schon die bloße Wortinterpretation lasse auch die Leseart zu, dass sich die eingeräumte aktive und passive Klagslegitimation der Eigentümergemeinschaft nicht nur auf die nach dem ersten Satzteil erworbenen Rechte und Verbindlichkeiten beziehe, wird vom erkennenden Senat nicht geteilt.

Zur Verwaltung gehört nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung alles, wasgemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts berühren könnte (WoBl 2003/74 [Call]; RIS-Justiz RS0109188). Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden. Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen zu wahren (MietSlg 51.525 = immolex 2000/105). Daher gehören Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile einer Liegenschaft im Miteigentum regelmäßig zur ordentlichen Verwaltung iSd § 833 ABGB. § 14 Abs 1 Z 1 WEG 1975 bzw § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 beide jeweils iVm § 3 MRG nennt in diesem Zusammenhang die Behebung ernster Schäden des Hauses (vgl SZ 70/129, MietSlg 49.516/31; zuletzt WoBl 2004/4).Zur Verwaltung gehört nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts berühren könnte (WoBl 2003/74 [Call]; RIS-Justiz RS0109188). Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden. Sie zielen darauf ab, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen zu wahren (MietSlg 51.525 = immolex 2000/105). Daher gehören Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile einer Liegenschaft im Miteigentum regelmäßig zur ordentlichen Verwaltung iSd Paragraph 833, ABGB. Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 1975 bzw Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 beide jeweils in Verbindung mit Paragraph 3, MRG nennt in diesem Zusammenhang die Behebung ernster Schäden des Hauses vergleiche SZ 70/129, MietSlg 49.516/31; zuletzt WoBl 2004/4).

Die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln ist 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 Zweckes. Insoweit können solche Individualrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit der Eigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft abgetreten werden.

Im Weiteren erscheint es durchaus sachgerecht, diese Möglichkeit nicht nur auf Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses und ernste Schäden in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zu beschränken, sondern die Abtretungsmöglichkeit auf alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit auszudehnen. Dafür spricht zum einen, dass meist ein Zusammenhang durch gemeinsame Mängelursachen gegeben sein wird, zum anderen, dass bei nicht rechtzeitiger Behebung von Mängeln in einzelnen Objekten dies auch zu einem ernsten Schaden des Hauses führen kann, der wiederum gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 von der Gemeinschaft auf ihre Kosten zu beheben wäre. Die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Gesamtzustandes entspricht damit durchaus einem gemeinsamen Interesse aller Miteigentümer. So hält auch Löcker (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 29 zu § 18 WEG 2002) dafür, "die Eingrenzung der Verwaltung nicht auf den scheinbaren Gegensatz von Eigentümer-Verfügungs- und Verwaltungsrechten zu reduzieren, sondern Schnittstellen und -flächen zuzulassen."Im Weiteren erscheint es durchaus sachgerecht, diese Möglichkeit nicht nur auf Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses und ernste Schäden in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zu beschränken, sondern die Abtretungsmöglichkeit auf alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit auszudehnen. Dafür spricht zum einen, dass meist ein Zusammenhang durch gemeinsame Mängelursachen gegeben sein wird, zum anderen, dass bei nicht rechtzeitiger Behebung von Mängeln in einzelnen Objekten dies auch zu einem ernsten Schaden des Hauses führen kann, der wiederum gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002 von der Gemeinschaft auf ihre Kosten zu beheben wäre. Die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Gesamtzustandes entspricht damit durchaus einem gemeinsamen Interesse aller Miteigentümer. So hält auch Löcker (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 29 zu Paragraph 18, WEG 2002) dafür, "die Eingrenzung der Verwaltung nicht auf den scheinbaren Gegensatz von Eigentümer-Verfügungs- und Verwaltungsrechten zu reduzieren, sondern Schnittstellen und -flächen zuzulassen."

Das führt aber nicht dazu, dass die Verfolgung von Ansprüchen wegen Mängeln aus der "Gründungsphase" formal ab ihrem Entstehen der Rechtszuständigkeit der Eigentümergemeinschaft zuzuweisen wäre, wie Vonkilch meint (vgl Vonkilch in immolex 2004, 70 "Umdenken beim Umfang der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft?"). Die Ansprüche stehen ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern zu, können aber, weil ihre gemeinsame Durchsetzung Gemeinschaftsinteressen entspricht, der Eigentümergemeinschaft durch Abtretung zugewiesen werden.Das führt aber nicht dazu, dass die Verfolgung von Ansprüchen wegen Mängeln aus der "Gründungsphase" formal ab ihrem Entstehen der Rechtszuständigkeit der Eigentümergemeinschaft zuzuweisen wäre, wie Vonkilch meint vergleiche Vonkilch in immolex 2004, 70 "Umdenken beim Umfang der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft?"). Die Ansprüche stehen ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern zu, können aber, weil ihre gemeinsame Durchsetzung Gemeinschaftsinteressen entspricht, der Eigentümergemeinschaft durch Abtretung zugewiesen werden.

Ausgehend von dieser Rechtslage erweist sich die Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen als unvermeidlich, mangelt es doch an Feststellungen, die eine abschließende rechtliche Beurteilung der Streitsache ermöglichen. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren unter Bejahung der Aktivlegitimation der Klägerin die geltend gemachten Ansprüche einer Überprüfung zu unterziehen haben.

Der Revision der klagenden Partei war daher Folge zu geben.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E73811

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00181.03H.0615.000

Im RIS seit

15.07.2004

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at