

# TE OGH 2002/12/3 5Ob269/02y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.12.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergeinschaft J\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Manfred Trentinaglia und Dr. Clemens Winkler, Rechtsanwälte, 6370 Kitzbühel, Kirchgasse 5, gegen die beklagte Partei A\*\*\*\*\* GmbH & Co KG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Lirk, Dr. Dietmar Lirk und Mag. Hanna Spielbüchler, Rechtsanwälte, 5020 Salzburg, Rochusgasse 4/Franz Huemer-Straße 16, unter Beteiligung der auf Seite der beklagten Partei dem Verfahren beigetretenen Nebenintervenientin Anton P\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Siegfried Dillersberger und Dr. Helmut Atzl, Rechtsanwälte, 6330 Kufstein, Maderspergerstraße 8, wegen Euro 29.069,13 s.A. und Feststellung (Streitwert Euro 3.633,64), über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 1. Juli 2002, GZ 1 R 122/02d-53, mit dem das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 27. Februar 2002, GZ 57 Cg 63/00a-42, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind als Kosten des weiteren Verfahrens zu behandeln.

## Text

Begründung:

Die Wohnungseigentumsanlage J\*\*\*\*\* in Kitzbühel wurde von der Errichtungsgemeinschaft "K\*\*\*\*\* und Miteigentümer" errichtet. Deren Mitglieder waren die beklagte Partei, Ursula K\*\*\*\*\* und Waltraud G\*\*\*\*\*, wobei die Beteiligung der beklagten Partei 2/3 betrug. Alle drei sind auch an der in der Folge gegründeten Wohnungseigentümergeinschaft beteiligt. Ursula K\*\*\*\*\* und Waltraud G\*\*\*\*\* behielten ihre Wohnungen; die beklagte Partei verkaufte ihrerseits jene Wohnungen, die wohnbaugefördert waren. Die drei genannten halten nach wie vor mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, nämlich zusammen 2440/4359.

Die Wohnungseigentumsanlage soll (noch immer) Baumängel aufweisen, deren Behebung die klagende Partei von der beklagten Partei aus dem Titel der Gewährleistung verlangt. Die beklagte Partei sei nicht nur Wohnungseigentumsorganisator der Anlage und Verkäufer der Wohnungen gewesen, sondern auch die bauausführende Firma. Die Mängel gingen auf eine nicht ordnungsgemäße und nicht den Regeln der Technik entsprechende Bauführung zurück. Es seien auch schon (Folge-)Schäden aufgetreten und in Zukunft zu erwarten, für

die die beklagte Partei zu haften habe. Nach einer Klagseinschränkung (die zwischenzeitige Mängelbehebungen berücksichtigte und Ergebnisse des eingeholten Sachverständigengutachtens verwertete) stellte demnach die klagende Partei folgendes Begehren:

1.) Die beklagte Partei sei schuldig, binnen acht Wochen die an der Wohnungseigentumsanlage ... aufgetretenen Baumängel sach- und fachgerecht zu beheben, insbesondere das mangelhafte Dach dadurch zu sanieren, indem eine Montage der Abdeckung der Firstbelüftung vorgenommen wird, die Stehfalzblecheindeckung beidseits abgeschnitten wird, sodann mit Querfalz ein neues Anschlussblech eingefalzt und verlötet wird und der Holzkasten nach oben um mindestens 100 mm verlängert wird, die Überdachung samt Insektengitter wieder montiert wird, die Fälze vom Farbanstrich befreit und in der Folge verlötet werden und darüber hinaus die noch vorhandenen Durchfeuchtungs- und Isolationsschäden im Bereich der Tiefgarage saniert werden.

2.) Es werde festgestellt, dass die beklagte Partei der klagenden Partei für alle zukünftigen Schäden an der Wohnungseigentumsanlage ... haftet, die infolge einer unsach- und unfachgerechten Bauführung auftreten.

Die beklagte Partei beantragte die kostenpflichtige Abweisung des Klagebegehrens, und zwar ua mit dem Einwand der mangelnden Aktiv- und Passivlegitimation. Auf das weitere Prozessvorbringen der beklagten Partei und ihrer Nebenintervenientin ist hier nicht einzugehen, weil es für die Erledigung des vorliegenden Rechtsmittels nicht relevant ist.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Aus seinen Feststellungen (die im Übrigen den Seiten 9 bis 24 der ON 42 zu entnehmen sind) ist lediglich hervorzuheben, dass die beklagte Partei "nicht nur Mitglied der Bauträgergemeinschaft und Verkäuferin der Wohnungen, sondern auch bauausführende Firma war".

In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht die Aktivlegitimation der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft, weil die Geltendmachung von Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen, bei denen es sich um Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer iSd §§ 848, 890 ABGB handle, eine Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft sei. Der hierfür notwendige Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer liege in Form eines Umlaufbeschlusses vor, wenn man berücksichtige, dass den ehemaligen Mitgliedern der Errichtungsgemeinschaft wegen der möglichen Interessenkollision kein Stimmrecht zustehe und sich diejenigen Mit- und Wohnungseigentümer, die den Umlaufbeschluss nicht unterschrieben haben, in der Minderheit befänden. Die Passivlegitimation der beklagten Partei ergebe sich aus dem Umstand, dass sie die verfahrensgegenständlichen Mängel als bauausführende Firma verursacht habe. Hinsichtlich aller übrigen Rechtsausführungen kann wiederum auf das Ersturteil (ON 42) verwiesen werden. In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht die Aktivlegitimation der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft, weil die Geltendmachung von Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen, bei denen es sich um Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer iSd Paragraphen 848, 890 ABGB handle, eine Angelegenheit der Verwaltung der Liegenschaft sei. Der hierfür notwendige Mehrheitsbeschluss der Mit- und Wohnungseigentümer liege in Form eines Umlaufbeschlusses vor, wenn man berücksichtige, dass den ehemaligen Mitgliedern der Errichtungsgemeinschaft wegen der möglichen Interessenkollision kein Stimmrecht zustehe und sich diejenigen Mit- und Wohnungseigentümer, die den Umlaufbeschluss nicht unterschrieben haben, in der Minderheit befänden. Die Passivlegitimation der beklagten Partei ergebe sich aus dem Umstand, dass sie die verfahrensgegenständlichen Mängel als bauausführende Firma verursacht habe. Hinsichtlich aller übrigen Rechtsausführungen kann wiederum auf das Ersturteil (ON 42) verwiesen werden.

Über Berufung der beklagten Partei hob das Gericht zweiter Instanz das klagsstattgebende Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurück.

Aus der Befassung des Berufungsgerichtes mit der Tatsachenrüge der beklagten Partei ist lediglich hervorzuheben, dass es die Frage offen ließ, ob die beklagte Partei außer Mitglied der Errichtungsgemeinschaft und Verkäuferin der Wohnungen auch bauausführende Firma war (letzteres hatte die beklagte Partei als unrichtig bekämpft). Darauf komme es nämlich gar nicht an. Rechtlich meinte das Berufungsgericht (wiederum eingeschränkt auf die von der beklagten Partei im Rekurs an den OGH relevierten Rechtsfragen), dass zwar die Passivlegitimation der beklagten Partei hinsichtlich der eingeklagten Ansprüche gegeben sei, der klagenden Partei jedoch die Aktivlegitimation fehle, was die Aufhebung des Ersturteils zum Zweck der Verfahrensergänzung bedinge. Die Passivlegitimation der beklagten Partei begründete das Berufungsgericht mit deren Mitgliedschaft bei der Errichtungsgemeinschaft, bei der es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gehandelt habe. Deren Gesellschafter hätten solidarisch zu haften, soweit sie

eine unteilbare Leistung zu erbringen haben. Die verfahrensgegenständlichen Gewährleistungsansprüche hätten diese Qualifikation, weil sie sich auf Mängel bezögen, die sich auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Liegenschaft auswirkten. Unabhängig davon, von wem die zur klagenden Partei gehörenden Mit- und Wohnungseigentümer ihre Wohnungen erworben haben, hätten damit alle Mitglieder der Errichtungsgemeinschaft iSd § 890 ABGB solidarisch für die Mängelbehebung zu haften. Aus der Befassung des Berufungsgerichtes mit der Tatsachenrüge der beklagten Partei ist lediglich hervorzuheben, dass es die Frage offen ließ, ob die beklagte Partei außer Mitglied der Errichtungsgemeinschaft und Verkäuferin der Wohnungen auch bauausführende Firma war (letzteres hatte die beklagte Partei als unrichtig bekämpft). Darauf komme es nämlich gar nicht an. Rechtlich meinte das Berufungsgericht (wiederum eingeschränkt auf die von der beklagten Partei im Rekurs an den OGH relevierten Rechtsfragen), dass zwar die Passivlegitimation der beklagten Partei hinsichtlich der eingeklagten Ansprüche gegeben sei, der klagenden Partei jedoch die Aktivlegitimation fehle, was die Aufhebung des Ersturteils zum Zweck der Verfahrensergänzung bedinge. Die Passivlegitimation der beklagten Partei begründete das Berufungsgericht mit deren Mitgliedschaft bei der Errichtungsgemeinschaft, bei der es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gehandelt habe. Deren Gesellschafter hätten solidarisch zu haften, soweit sie eine unteilbare Leistung zu erbringen haben. Die verfahrensgegenständlichen Gewährleistungsansprüche hätten diese Qualifikation, weil sie sich auf Mängel bezögen, die sich auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Liegenschaft auswirkten. Unabhängig davon, von wem die zur klagenden Partei gehörenden Mit- und Wohnungseigentümer ihre Wohnungen erworben haben, hätten damit alle Mitglieder der Errichtungsgemeinschaft iSd Paragraph 890, ABGB solidarisch für die Mängelbehebung zu haften.

Was hingegen die Aktivlegitimation der klagenden Partei betreffe, sei zu beachten, dass es sich bei den gegenständlichen Gewährleistungsansprüchen um Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer aus den seinerzeitigen Kaufverträgen handle, sodass nur der einzelne Wohnungseigentümer, nicht jedoch die Wohnungseigentümergeinschaft forderungsberechtigt sei. Der OGH habe in seiner Entscheidung 5 Ob 147/97x (SZ 70/129) ausgesprochen, dass zu unterscheiden sei, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird, wer also Partner jenes Vertrages war, in dessen Abwicklung eine Störung eingetreten ist. Rühre der Gewährleistungsanspruch aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag, so sei nur der Erwerber und nicht die (allenfalls noch gar nicht bestehende) dingliche Rechtsgemeinschaft forderungsberechtigt. Daran habe der 5. Senat auch in der Folge festgehalten (5 Ob 2148/96k; 5 Ob 274/97y; 5 Ob 294/99t;

5 Ob 253/00t; 5 Ob 201/00w; 5 Ob 296/00s; 5 Ob 214/01h);

Gegenteiliges ergebe sich auch nicht aus der Entscheidung 5 Ob 294/99t oder 5 Ob 230/99f. Im gegenständlichen Fall habe die klagende Partei vertragliche Gewährleistungsansprüche geltend gemacht, die aus den Kaufverträgen der einzelnen Wohnungseigentümer mit den Mitgliedern der Errichtergemeinschaft herrühren. Zur Geltendmachung derartiger Ansprüche sei aber nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern nur jeder einzelne Wohnungseigentümer selbst legitimiert.

Die beklagte Partei habe den Einwand der mangelnden Aktivlegitimation der klagenden Partei erst unmittelbar vor Schluss der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz erhoben. Eine Erörterung des Einwands sei nicht aktenkundig. Offenkundig sei der klagenden Partei keine Gelegenheit gegeben worden, ihre bisherige Rechtsauffassung über die Aktivlegitimation zu überdenken und gemäß § 235 Abs 5 ZPO eine Berichtigung der Parteienbezeichnung auf die klagswilligen Wohnungseigentümer zu beantragen, wie dies im Zusammenhang mit § 13c WEG auch in anderen Fällen als zulässig angesehen wurde (vgl. RIS-Justiz RS0103216). Das erstgerichtliche Verfahren leide daher an einem Erörterungsmangel. Die beklagte Partei habe den Einwand der mangelnden Aktivlegitimation der klagenden Partei erst unmittelbar vor Schluss der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz erhoben. Eine Erörterung des Einwands sei nicht aktenkundig. Offenkundig sei der klagenden Partei keine Gelegenheit gegeben worden, ihre bisherige Rechtsauffassung über die Aktivlegitimation zu überdenken und gemäß Paragraph 235, Absatz 5, ZPO eine Berichtigung der Parteienbezeichnung auf die klagswilligen Wohnungseigentümer zu beantragen, wie dies im Zusammenhang mit Paragraph 13 c, WEG auch in anderen Fällen als zulässig angesehen wurde vergleiche RIS-Justiz RS0103216). Das erstgerichtliche Verfahren leide daher an einem Erörterungsmangel.

Letztlich befasste sich das Berufungsgericht noch mit dem rechtlichen Einwand der beklagten Partei, das Klagebegehren entspreche nicht den Bestimmtheitserfordernissen der ZPO, und verwarf ihn. Auch wenn die

Formulierung des Klagebegehrens und dessen vollinhaltliche Stattgebung zu Missverständnissen führen könnte, seien doch bei Schluss der Verhandlung in erster Instanz nur noch drei Mängel verfahrensgegenständlich gewesen, und zwar die Wassereintritte im Bereich des Daches, Durchfeuchtungs- und Isolationsschäden im Bereich der Tiefgarage und Bodenunebenheiten im Bereich des Parkdecks, deren Ursachen und Sanierungskosten derzeit nicht feststünden. Das Leistungsbegehren der klagenden Partei könne sich daher nur auf die Behebung der noch offenen Mängel, nämlich die Undichtheit im Bereich des Daches sowie die Durchfeuchtungs- und Isolationsschäden im Bereich der Tiefgarage beziehen. In diesem Sinn werde eine entsprechende Klarstellung des Klagebegehrens vorzunehmen sein. Gleiches gelte für das Feststellungsbegehren. Auch dieses könne sich ausschließlich auf jene künftigen Schäden an der Wohnungseigentumsanlage beziehen, die aus den derzeit noch offenen, unbehobenen Mängeln resultieren könne. Folglich könne das Feststellungsbegehren nur jene weiteren zukünftigen Schäden umfassen, die aus der Undichtheit am Dach herrühren und in den Durchfeuchtungs- und Isolationsschäden im Bereich der Tiefgarage sowie in den Bodenunebenheiten im Bereich des Parkdecks bestehen. Auch in diesem Punkt werde eine klarstellende Formulierung des Feststellungsbegehrens vorzunehmen sein. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Rekurs an den OGH zulässig sei. Der Frage der Aktivlegitimation der Wohnungseigentümer zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft komme nämlich eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu; andererseits liege zur Frage der Solidarhaftung der einzelnen Mitglieder der Errichtergemeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern - soweit überschaubar - keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Im nunmehr vorliegenden Rekurs wendet sich die beklagte Partei gegen die vom Berufungsgericht zu den Fragen der Passivlegitimation und zur Bestimmtheit des Klagebegehrens vertretene Rechtsansicht und meint zum ohnehin konstatierten Mangel der Aktivlegitimation der klagenden Partei, dass er nicht zum Anlass einer Berichtigung der Parteienbezeichnung genommen werden könne. Es lägen zusammengefasst drei Gründe für eine sofortige Abweisung des Klagebegehrens vor, die auch beantragt werde.

Die klagende Partei hat dazu in einer Rekursbeantwortung Stellung genommen und die Bestätigung des berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses begehrt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist, wie sich aus den folgenden Ausführungen ergeben wird, zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Der Rekurswerberin ist beizupflichten, dass ihre passive Sachlegitimation im konkreten Fall nicht damit begründet werden kann, dass es um die Durchsetzung unteilbarer Gewährleistungsansprüche geht. Wie das Berufungsgericht an anderer Stelle seiner Entscheidung selbst ausführte, werden nämlich Ansprüche aus den seinerzeitigen Kaufverträgen der einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht, die auf Mängelbehebung aus dem Titel der Gewährleistung (also letztlich auf Vertragserfüllung) bzw auf Schadenersatz wegen Schlechterfüllung gerichtet sind. Rechtsgrundlage der Klagsansprüche ist demnach das von den einzelnen Wohnungseigentümern mit den Verkäufern ihrer Wohnungen eingegangene Vertragsverhältnis. Da die Wohnungen von den ehemaligen Mitgliedern der seinerzeitigen Errichtungsgemeinschaft verkauft wurden, kann die beklagte Partei auch nur für restliche Erfüllungsansprüche aus den von ihr persönlich abgeschlossenen Kaufverträgen in Anspruch genommen bzw für die Verletzung ihrer Vertragspflichten in Anspruch genommen werden.

Damit ist jedoch für die beklagte Partei nichts gewonnen. Zunächst einmal ist fraglich, ob nicht ohnehin alle Käufer von Wohnungen im verfahrensgegenständlichen Objekt Vertragspartner der beklagten Partei sind. Die beiden anderen Mitglieder der ehemaligen Errichtungsgemeinschaft scheinen nämlich ihre Wohnungen behalten zu haben. Wenn - wie zu vermuten ist - diese Wohnungskäufer die eigentlichen Kläger sind und sich (wie festgestellt) bei der Geltendmachung ihrer Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nach Maßgabe des § 13b Abs 1a WEG 1975 (vgl jetzt § 24 Abs 3 WEG 2002) auf die mit Beschluss geäußerte Zustimmung der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft berufen können, versagt der von der beklagten Partei erhobene Einwand der mangelnden Passivlegitimation, weil sie den Klägern aus den Kaufverträgen die Mängelbehebung bzw Schadenersatz schuldet. Es kann, wie sich aus SZ 70/129 und der Folgejudikatur ergibt, sogar ein einziger Wohnungseigentümer diese Ansprüche durchsetzen, sodass im Ergebnis zu Recht die Passivlegitimation der beklagten Partei bejaht wurde. Dass sich unter den Mitgliedern der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft kein einziger ihrer Vertragspartner befindet, behauptet nämlich die beklagte Partei selbst nicht. Zu der vom Berufungsgericht richtig gelösten Frage der

Aktivlegitimation bei der Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen, die allgemeine Teile einer Wohnungseigentumsanlage betreffen, kann auf die bereits zitierte Judikatur verwiesen wurde (vgl zuletzt noch 5 Ob 282/00g = immolex 2001/90). Die Rekurswerberin rügt in diesem Zusammenhang lediglich die vom Berufungsgericht unterstellte Möglichkeit einer Richtigstellung der Parteienbezeichnung und meint, eine solche sei nur zulässig, wenn der Liegenschaftsverwalter - noch in alten Rechtsvorstellungen verfangen - Ansprüche einklagt, die nunmehr der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen. Das trifft jedoch nicht zu. Gerade im hier vorliegenden Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft formell als Klägerin auftritt, der zur Begründung des Klagsanspruchs vorgetragene Sachverhalt jedoch eindeutig erkennen lässt, dass es um Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer geht, hat der OGH die Richtigstellung der Parteibezeichnung nach § 235 Abs 5 ZPO bereits zugelassen (5 Ob 201/00w = immolex 2001/55). Es entspricht nämlich ständiger Judikatur, dass die bloße Richtigstellung einer nur falsch bezeichneten, aber eindeutig klar erkennbaren Partei selbst dann zulässig ist, wenn es durch die Richtigstellung zu einem Personenwechsel kommt (ÖBl 1985, 82; RZ 1993/9; EvBl 1996/129; RdW 1998, 367; RdW 2000, 242; 9 ObA 144/99p; 4 Ob 267/00v ua). Selbst im Falle der Einbeziehung eines anderen Rechtssubjektes in das Verfahren liegt daher keine unzulässige Parteiänderung vor, wenn sich aus den anspruchsbegründeten Tatsachenbehauptungen für den Prozessgegner eindeutig ergibt, wer ihm gegenübersteht (vgl zuletzt 8 Ob A 64/01x = ZIK 2002/78 mwN). Die daraus vom Berufungsgericht für den gegenständlichen Fall abgeleiteten Schlussfolgerungen treffen zu und bedingen die dem Erstgericht aufgetragene Erörterung des Problems. Erörterungsfähig und -bedürftig ist schließlich auch die von der beklagten Partei bestrittene Bestimmtheit des Klagebegehrens. Es kann insoweit auf die überzeugenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden (§ 510 Abs 3 Satz 2 iVm § 528a ZPO). An die Bestimmtheiterfordernisse eines Klagebegehrens sind gerade bei der Durchsetzung von Mängelbehebungsansprüchen keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (vgl 5 Ob 72/97t = immolex 1997, 246/137 ua). Damit ist jedoch für die beklagte Partei nichts gewonnen. Zunächst einmal ist fraglich, ob nicht ohnehin alle Käufer von Wohnungen im verfahrensgegenständlichen Objekt Vertragspartner der beklagten Partei sind. Die beiden anderen Mitglieder der ehemaligen Errichtungsgemeinschaft scheinen nämlich ihre Wohnungen behalten zu haben. Wenn - wie zu vermuten ist - diese Wohnungskäufer die eigentlichen Kläger sind und sich (wie festgestellt) bei der Geltendmachung ihrer Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nach Maßgabe des Paragraph 13 b, Absatz eins a, WEG 1975 vergleiche jetzt Paragraph 24, Absatz 3, WEG 2002) auf die mit Beschluss geäußerte Zustimmung der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft berufen können, versagt der von der beklagten Partei erhobene Einwand der mangelnden Passivlegitimation, weil sie den Klägern aus den Kaufverträgen die Mängelbehebung bzw Schadenersatz schuldet. Es kann, wie sich aus SZ 70/129 und der Folgejudikatur ergibt, sogar ein einziger Wohnungseigentümer diese Ansprüche durchsetzen, sodass im Ergebnis zu Recht die Passivlegitimation der beklagten Partei bejaht wurde. Dass sich unter den Mitgliedern der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft kein einziger ihrer Vertragspartner befindet, behauptet nämlich die beklagte Partei selbst nicht. Zu der vom Berufungsgericht richtig gelösten Frage der Aktivlegitimation bei der Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen, die allgemeine Teile einer Wohnungseigentumsanlage betreffen, kann auf die bereits zitierte Judikatur verwiesen wurde vergleiche zuletzt noch 5 Ob 282/00g = immolex 2001/90). Die Rekurswerberin rügt in diesem Zusammenhang lediglich die vom Berufungsgericht unterstellte Möglichkeit einer Richtigstellung der Parteienbezeichnung und meint, eine solche sei nur zulässig, wenn der Liegenschaftsverwalter - noch in alten Rechtsvorstellungen verfangen - Ansprüche einklagt, die nunmehr der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen. Das trifft jedoch nicht zu. Gerade im hier vorliegenden Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft formell als Klägerin auftritt, der zur Begründung des Klagsanspruchs vorgetragene Sachverhalt jedoch eindeutig erkennen lässt, dass es um Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer geht, hat der OGH die Richtigstellung der Parteibezeichnung nach Paragraph 235, Absatz 5, ZPO bereits zugelassen (5 Ob 201/00w = immolex 2001/55). Es entspricht nämlich ständiger Judikatur, dass die bloße Richtigstellung einer nur falsch bezeichneten, aber eindeutig klar erkennbaren Partei selbst dann zulässig ist, wenn es durch die Richtigstellung zu einem Personenwechsel kommt (ÖBl 1985, 82; RZ 1993/9; EvBl 1996/129; RdW 1998, 367; RdW 2000, 242; 9 ObA 144/99p; 4 Ob 267/00v ua). Selbst im Falle der Einbeziehung eines anderen Rechtssubjektes in das Verfahren liegt daher keine unzulässige Parteiänderung vor, wenn sich aus den anspruchsbegründeten Tatsachenbehauptungen für den Prozessgegner eindeutig ergibt, wer ihm gegenübersteht vergleiche zuletzt 8 Ob A 64/01x = ZIK 2002/78 mwN). Die daraus vom Berufungsgericht für den gegenständlichen Fall abgeleiteten Schlussfolgerungen treffen zu und bedingen die dem Erstgericht aufgetragene Erörterung des Problems. Erörterungsfähig und -bedürftig ist schließlich auch die von der beklagten Partei bestrittene

Bestimmtheit des Klagebegehrens. Es kann insoweit auf die überzeugenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 in Verbindung mit Paragraph 528 a, ZPO). An die Bestimmtheitserfordernisse eines Klagebegehrens sind gerade bei der Durchsetzung von Mängelbehebungsansprüchen keine allzu strengen Anforderungen zu stellen vergleiche 5 Ob 72/97t = immolex 1997, 246/137 ua).

Damit ist die Sache entgegen der im vorliegenden Rekurs vertretenen Rechtsansicht keineswegs entscheidungsreif; es hat bei der Rückverweisung der Sache an das Erstgericht zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zu bleiben. Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO. Damit ist die Sache entgegen der im vorliegenden Rekurs vertretenen Rechtsansicht keineswegs entscheidungsreif; es hat bei der Rückverweisung der Sache an das Erstgericht zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zu bleiben. Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

#### **Anmerkung**

E68313 5Ob269.02y

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

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00269.02Y.1203.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20021203\_OGH0002\_0050OB00269\_02Y0000\_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)