jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/10/14 5Ob274/97y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.10.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Schinko, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag.Christine V*****, vertreten durch Musil & Musil Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die beklagte Partei Prof.Dr.Wolfgang K*****, vertreten durch Dr.Gerald Vasak, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei Dipl.-Ing.Roland S*****, vertreten durch Dr.Wolfram Themmer, Dr.Martin Prunbauer, Dr.Josef Toth, Rechtsanwälte in Wien, wegen Mängelbehebung (Streitwert S 100.000,-), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 14.April 1997, 35 R 188/97z-32, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 13. Dezember 1996, 6 C 318/96w-19, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werde aufgehoben; die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen, das die Kosten des Rechtsmittelverfahrens als Kosten des weiteren Verfahrens zu behandeln hat.

Text

Begründung:

Die Klägerin hat am 17.2.1994 vom Beklagten um S 6,065.000,- die im zweiten Stock des Hauses ***** gelegene Wohnung top 4 - 5 gekauft und diese Wohnung im Juni 1994 übergeben erhalten. Sie erwarb dazu 17/100 Anteile an der Liegenschaft EZ ***** und soll Wohnungseigentümerin werden, doch ist das zugesagte Wohnungseigentum - wie die Parteien im Revisionsverfahren übereinstimmend vorbrachten - noch nicht verbüchert.

Zur Wohnung der Klägerin gehört eine Terrasse, die über die Fluchtlinien des Balkons der Wohnung im dritten Stock sowie der Terrasse im vierten Stock (dem Dachgeschoß) hinausragt. Nach Regenfällen kommt es - von der obersten Terrasse ausgehend - mehrere Stunden lang zu einem Nachtropfen auf die Terrasse der Klägerin, wodurch deren Benützung nur in stark eingeschränktem Umfang möglich ist. Das auf dem Dach auftretende Regenwasser fließt zunächst ungehindert auf die Dachgeschoßterrasse, weil die oberhalb der Dachterrasse vorgesehene Rinne entgegen der Planung nicht ausgeführt wurde. Das Wasser vermengt sich dann mit dem direkt auf die Dachterrasse fallenden Wasser und überflutet diese. Ein Teil des Wassers fließt über den Terrassenrand ab, der ebenfalls keine Rinne aufweist. In weiterer Folge tropft das Wasser auf das Balkongeländer im 3.Stock und trifft schließlich in der Mitte der

Terrasse der Klägerin auf. Der andere Teil des Wassers versickert im Kiesbett des Plattenbelages der Dachterrasse. Dieses Kiesbett speichert vorerst das Wasser, gibt es allmählich über drei an der Stirnseite der Dachterrasse befindliche Entwässerungs- öffnungen ab, von wo es in oben genannter Weise über mehrere Stunden auf die Terrasse der Klägerin tropft.

Die Klägerin hat deshalb (nach mittlerweile rechtskräftig zugelassener Modifikation bzw Änderung ihres Begehrens) den Antrag gestellt, den Beklagten schuldig zu erkennen, auf eigene Kosten das von der Dachschräge abfließende Regenwasser auch im Terrassenbereich in einer Dachrinne aufzufangen und abzuleiten, ebenso das auf der Terrasse des Dachgeschoßes auftreffende Regenwasser durch eine Dachrinne entlang des Terrassenrandes (im Dach- geschoß), wobei diese Regenrinne unterhalb der Geländersteher anzubringen sei, sowie in analoger Weise eine Rinne am Rande der Terrasse im zweiten Stock samt Einleitung in die Abfallrohre anzubringen, und zwar dies alles binnen drei Monaten.

Begründet wurde dieses Begehren im wesent- lichen mit der Gewährleistungs- und Schadenersatzpflicht des Beklagten als Verkäufer der Eigentumswohnung.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Das bemängelte Fehlen von Dachrinnen stelle keinen Ausführungs- oder Planungsfehler dar und widerspreche auch nicht der Bauordnung. Außerdem sei die Klägerin zur Geltendmachung des streitgegenständlichen Gewährleistungs bzw Schadenersatzanspruches gar nicht legitimiert, da sie nur eine von mehreren Miteigentümern des Hauses sei.

Der mit der Verfassung des Planes der gegenständlichen Wohnhausanlage beauftragte Architekt Dipl.Ing.Roland S***** trat dem Beklagten als Nebenintervenient bei. Er brachte vor, daß eine Terrasse im Gegensatz zu einem Balkon oder einer Loggia eben nicht von Mauerwerk umschlossen werde und daher verstärkt Witterungseinflüssen ausgesetzt sei. Die gewählte Regenwasserabführung entspreche dem Stand der Technik; es liege auch keinerlei Abweichung vom bedungenen bzw normgemäßen Zustand vor.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es vertrat die Rechtsansicht, daß eine der gehobenen Preisklasse zugehörige Wohnung, deren Terrasse nach Regenschauern noch stundenlang wegen Nachtropfens praktisch unbenützbar sei, einen Mangel aufweise. Die Klägerin sei auf Grund des Vertrages mit dem Beklagten legitimiert, die Behebung dieses Mangels, der unmittelbar ihre Wohnung betreffe, zu verlangen.

Das sowohl vom Beklagten als auch vom Nebenintervenienten angerufene Gericht zweiter Instanz wies hingegen das Klagebegehren ab. Es sah sich dazu allein durch eine andere Beurteilung der Aktivlegitimation der Klägerin veranlaßt, die - aufbauend auf der mittlerweile korrigierten Annahme, daß die Klägerin bereits Wohnungseigentümerin sei - aus folgenden Erwägungen nicht vorliege:

Durch § 13c Abs 2 WEG idF des 3.WÄG (BGBl 1993/800) sei die Wohnungseigentümergemeinschaft, der nun ex lege neben den Wohnungseigentümern auch schlichte Miteigentümer angehören, mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattet worden. Sie könne in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung (§§ 13a, 14 bis 20 WEG) Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.Durch Paragraph 13 c, Absatz 2, WEG in der Fassung des 3.WÄG (BGBl 1993/800) sei die Wohnungseigentümergemeinschaft, der nun ex lege neben den Wohnungseigentümern auch schlichte Miteigentümer angehören, mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattet worden. Sie könne in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung (Paragraphen 13 a,, 14 bis 20 WEG) Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.

Mit Inkrafttreten dieser Bestimmung habe, sobald zumindest an einem Anteil der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wurde, die mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümergemeinschaft im Innenverhältnis die Aufgaben des Verwalters, der nach der durch die Gesetzesänderung überholten Rechtsprechung als organschaftlicher Vertreter - ähnlich dem Masseverwalter im Konkurs - Gemeinschaftsinteressen im eigenen Namen zu verfolgen hatte (vgl Niedermayr, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, WoBl 1994, 8).Mit Inkrafttreten dieser Bestimmung habe, sobald zumindest an einem Anteil der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wurde, die mit beschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestattete Wohnungseigentümergemeinschaft im Innenverhältnis die Aufgaben des Verwalters, der nach der durch die Gesetzesänderung überholten Rechtsprechung als organschaftlicher Vertreter - ähnlich dem Masseverwalter im Konkurs - Gemeinschaftsinteressen im eigenen Namen zu verfolgen hatte vergleiche Niedermayr, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, WoBl 1994, 8).

Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung einer wenigstens teilweise im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zähle nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen. Die Anführung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im WEG stelle dabei keine Einschränkung der Verweisung auf § 3 MRG dar, sodaß auch die Behebung ernster Schäden des Hauses, auch wenn sie innerhalb des Wohnungseigentums auftreten, ebenso wie alle damit verbundenen Vor- und Folgearbeiten von der Verweisung erfaßt wären und damit der Gemeinschaft zur Last fielen (Würth in Rummel ABGB2 Rz 4a zu § 14 WEG; MietSlg 39.619). Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Eindringens von Wasser in das Mauerwerk, zB durch eine schadhafte Rohrleitung, seien daher immer ernste Schäden (MietSlg 38.659; MietSlg 39.619; 41.468; WoBl 1993/73). Die Klägerin berufe sich auf das Eindringen von Feuchtigkeit in die zu ihrem Wohnungseigentumsobjekt gehörige Terrasse als Folge einer vom Verkäufer zu verantwortenden mangelhaften Ableitung von Niederschlags- wasser und begehre Verbesserungsmaßnahmen, die sich einerseits auf allgemeine Teile des Hauses (Anbringen von zusätzlichen Dachrinnen von der Dachschräge sowie entlang der Außenkanten der Terrassen) andererseits auch auf andere Wohnungseigentumsobjekte bezögen, die nicht in ihrer ausschließlichen Verwaltung stehen. Damit handle es sich um einen Schadenersatz- bzw Gewährleistungsanspruch in Ansehung von Mängeln, die nicht nur in der Benützung eines einzelnen Miteigentümers stehende Teile der gemeinschaftlichen Liegenschaft betreffen, sondern sich auf die gesamte gemeinschaftliche Sache auswirken. Derartige Forderungen seien Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer.Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung einer wenigstens teilweise im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zähle nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des Paragraph 3, MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen. Die Anführung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im WEG stelle dabei keine Einschränkung der Verweisung auf Paragraph 3, MRG dar, sodaß auch die Behebung ernster Schäden des Hauses, auch wenn sie innerhalb des Wohnungseigentums auftreten, ebenso wie alle damit verbundenen Vor- und Folgearbeiten von der Verweisung erfaßt wären und damit der Gemeinschaft zur Last fielen (Würth in Rummel ABGB2 Rz 4a zu Paragraph 14, WEG; MietSlg 39.619). Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Eindringens von Wasser in das Mauerwerk, zB durch eine schadhafte Rohrleitung, seien daher immer ernste Schäden (MietSlg 38.659; MietSlg 39.619; 41.468; WoBl 1993/73). Die Klägerin berufe sich auf das Eindringen von Feuchtigkeit in die zu ihrem Wohnungseigentumsobjekt gehörige Terrasse als Folge einer vom Verkäufer zu verantwortenden mangelhaften Ableitung von Niederschlags- wasser und begehre Verbesserungsmaßnahmen, die sich einerseits auf allgemeine Teile des Hauses (Anbringen von zusätzlichen Dachrinnen von der Dachschräge sowie entlang der Außenkanten der Terrassen) andererseits auch auf andere Wohnungseigentumsobjekte bezögen, die nicht in ihrer ausschließlichen Verwaltung stehen. Damit handle es sich um einen Schadenersatz- bzw Gewährleistungsanspruch in Ansehung von Mängeln, die nicht nur in der Benützung eines einzelnen Miteigentümers stehende Teile der gemeinschaftlichen Liegenschaft betreffen, sondern sich auf die gesamte gemeinschaftliche Sache auswirken. Derartige Forderungen seien Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer.

Die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Werkunternehmer aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes dienten, falls sie keine zusätzlichen Kosten verursachen und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfassen, der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft und fielen daher jedenfalls unter dem Begriff der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG (vgl MietSlg 41.468).Die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Werkunternehmer aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes dienten, falls sie keine zusätzlichen Kosten verursachen und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfassen, der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft und fielen daher jedenfalls unter dem Begriff der ordentlichen Verwaltung im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG vergleiche MietSlg 41.468).

Da die Wohnungseigentümergemeinschaft als quasijuristische Person in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung (ordentlicher und außerordentlicher) an die Stelle des bisherigen Hausverwalters trete, dessen Vollmacht im Sinn des § 17 WEG sowohl die ordentliche Verwaltung nach§ 833 ABGB als auch wichtige Vereinbarungen im Sinn des § 834 ABGB abdecke, sei der einzelne Mit- und Wohnungseigentümer in einem Prozeß, in dem Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft gegen einen Wohnungseigentumsorganisator geltend gemacht werden, nicht aktiv legitimiert. Es scheide auch eine Berichtigung der Parteienbezeichnung der

Klägerin auf die Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinn des § 235 Abs 5 ZPO aus, weil eine derartige Berichtigung nur in jenen Fällen für zulässig erachtet werde, in denen noch vor dem 1.1.1994 der Hausverwalter als organschaftlicher Vertreter der Miteigentümergemeinschaft deren Forderungen gegen einen Miteigentümer geltend machte und dabei nach der bisherigen Rechtsprechung zulässigerweise im eigenen Namen auftrat. Da der Verwalter in einem solchen Fall materielle Forderungen der Gemeinschaft geltend mache, sei in jedem Stadium des Verfahrens lediglich die Bezeichnung der klagenden Partei richtigzustellen (Würth/Zingher, WohnR 94 § 13c WEG Anm 4). Die Berichtigung einer unrichtigen Parteienbezeichnung komme aber nur dann in Betracht, wenn das Rechtsobjekt als solches unverändert bleibt, nicht aber bei "Richtigstellung" von einem zu Unrecht Klagenden auf einen anderen tatsächlich Legitimierten (Fasching LB2 Rz 324). Die Klägerin sei nicht als organschaftliche Vertreterin der Gemeinschaft aufgetreten, sondern habe der Gemeinschaft zustehende Forderungen auf Herstellung eines mängelfreien Zustandes unzutreffenderweise als Individualrecht eines einzelnen Mit- bzw Wohnungseigentümers geltend gemacht, was jedenfalls zur Abweisung des Klagebegehrens mangels Aktivlegitimation habe führen müssen. Es erübrige sich, zu weiteren Berufungsausführungen, insbesondere zur Frage des Vorliegens von Mängeln, näher Stellung zu nehmen.Da die Wohnungseigentümergemeinschaft als quasijuristische Person in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung (ordentlicher und außerordentlicher) an die Stelle des bisherigen Hausverwalters trete, dessen Vollmacht im Sinn des Paragraph 17, WEG sowohl die ordentliche Verwaltung nach Paragraph 833, ABGB als auch wichtige Vereinbarungen im Sinn des Paragraph 834, ABGB abdecke, sei der einzelne Mit- und Wohnungseigentümer in einem Prozeß, in dem Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft gegen einen Wohnungseigentumsorganisator geltend gemacht werden, nicht aktiv legitimiert. Es scheide auch eine Berichtigung der Parteienbezeichnung der Klägerin auf die Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinn des Paragraph 235, Absatz 5, ZPO aus, weil eine derartige Berichtigung nur in jenen Fällen für zulässig erachtet werde, in denen noch vor dem 1.1.1994 der Hausverwalter als organschaftlicher Vertreter der Miteigentümergemeinschaft deren Forderungen gegen einen Miteigentümer geltend machte und dabei nach der bisherigen Rechtsprechung zulässigerweise im eigenen Namen auftrat. Da der Verwalter in einem solchen Fall materielle Forderungen der Gemeinschaft geltend mache, sei in jedem Stadium des Verfahrens lediglich die Bezeichnung der klagenden Partei richtigzustellen (Würth/Zingher, WohnR 94 Paragraph 13 c, WEG Anmerkung 4). Die Berichtigung einer unrichtigen Parteienbezeichnung komme aber nur dann in Betracht, wenn das Rechtsobjekt als solches unverändert bleibt, nicht aber bei "Richtigstellung" von einem zu Unrecht Klagenden auf einen anderen tatsächlich Legitimierten (Fasching LB2 Rz 324). Die Klägerin sei nicht als organschaftliche Vertreterin der Gemeinschaft aufgetreten, sondern habe der Gemeinschaft zustehende Forderungen auf Herstellung eines mängelfreien Zustandes unzutreffenderweise als Individualrecht eines einzelnen Mit- bzw Wohnungseigentümers geltend gemacht, was jedenfalls zur Abweisung des Klagebegehrens mangels Aktivlegitimation habe führen müssen. Es erübrige sich, zu weiteren Berufungsausführungen, insbesondere zur Frage des Vorliegens von Mängeln, näher Stellung zu nehmen.

Die Entscheidung des Berufungsgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt, die ordentliche Revision jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen erheblicher Rechtsfragen iSd § 502 Abs 1 ZPO begründet.Die Entscheidung des Berufungsgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt, die ordentliche Revision jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen erheblicher Rechtsfragen iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO begründet.

In der jetzt vorliegenden außerordentlichen Revision macht die Klägerin geltend, daß die Prämisse für die Zuweisung der Aktivlegitimation an die Wohnungseigentümergemeinschaft, daß nämlich an wenigstens einem Objekt bereits Wohnungseigentum bestehe, gar nicht zutreffe. Ob die Wohnungseigentumsgemeinschaft bereits in der Gründungsphase des Wohnungseigentums zur Geltend- machung von Gewährleistungsansprüchen legitimiert sei, müsse erst geklärt werden. Unabhängig davon sei von der Aktivlegitimation der Klägerin auszugehen, weil sich der zu behebende Mangel ausschließlich in ihrer Wohnung auswirke. Es gehe auch nicht an, ihr die Geltendmachung vertraglicher Ansprüche zu versagen. Schließlich müsse jeder einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft als berechtigt angesehen werden, die Behebung von Mängeln zu betreiben, wenn die Mängelbehebung - wie hier - allen Miteigentümern zugutekomme.

Der Revisionsantrag geht dahin, in Abänderung des angefochtenen Urteils die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen oder aber das zweitinstanzliche Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Dem Beklagten und seinem Nebenintervenienten wurde die Beantwortung der Revision freigestellt. Beide haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision erweist sich als zulässig, weil das Berufungsgericht - wie noch auszuführen sein wird - bei Beurteilung der Aktivlegitimation der Klägerin die Rechtslage verkannte; sie ist im Sinn ihres Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß die Annahme des Berufungsgerichtes, an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sei bereits Wohnungseigentum begründet, nicht zutrifft. Der Beklagte und sein Nebenintervenient messen diesem Umstand keine Bedeutung bei, weil es sich bei einem Gewährleistungs- oder Schadenersatzanspruch, der die Behebung von Mängeln an allgemeinen Teilen der Liegenschaft zum Gegenstand hat, immer um eine Gesamthandforderung aller Miteigentümer handle, sodaß am Ergebnis der Klagsabweisung mangels Sachlegitimation der Klägerin jedenfalls festzuhalten sei, doch entspricht dies nicht dem neuen Stand der Judikatur.

Den Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes ist insoweit beizupflichten, als der von der Klägerin geltend gemachte Mängelbehebungsanspruch, selbst wenn man bereits begründetes Wohnungseigentum unterstellt, nicht allein ihre Wohnung betrifft. Um die Terrasse trocken zu legen, will die Klägerin Entwässerungseinrichtungen am Dach und anderen allgemeinen Teilen des Hauses installieren lassen. Derartige Gewährleistungsansprüche (und Schadenersatzansprüche) sind nach herrschender Ansicht Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer iSd §§ 848 Satz 2, 890 ABGB, sodaß in sinngemäßer Anwendung der §§ 825 ff ABGB nur die Miteigentümermehrheit bestimmen kann, ob und in welcher Art sie geltend gemacht werden (vgl WoBl 1991, 121/74 mit Anm von Call ua). Bei bestehendem Wohnungseigentum wird man seit dem Inkrafttreten desDen Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes ist insoweit beizupflichten, als der von der Klägerin geltend gemachte Mängelbehebungsanspruch, selbst wenn man bereits begründetes Wohnungseigentum unterstellt, nicht allein ihre Wohnung betrifft. Um die Terrasse trocken zu legen, will die Klägerin Entwässerungseinrichtungen am Dach und anderen allgemeinen Teilen des Hauses installieren lassen. Derartige Gewährleistungsansprüche (und Schadenersatzansprüche) sind nach herrschender Ansicht Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer iSd Paragraphen 848, Satz 2, 890 ABGB, sodaß in sinngemäßer Anwendung der Paragraphen 825, ff ABGB nur die Miteigentümermehrheit bestimmen kann, ob und in welcher Art sie geltend gemacht werden vergleiche WoBl 1991, 121/74 mit Anmerkung von Call ua). Bei bestehendem Wohnungseigentum wird man seit dem Inkrafttreten des

3. WÄG wohl die Wohnungseigentümergemeinschaft als legitimiert ansehen (§ 13c WEG). Das heißt jedoch nicht, daß der einzelne Wohnungseigentümer immer und gänzlich von der gerichtlichen Verfolgung derartiger Ansprüche ausgeschlossen wäre.3. WÄG wohl die Wohnungseigentümergemeinschaft als legitimiert ansehen (Paragraph 13 c, WEG). Das heißt jedoch nicht, daß der einzelne Wohnungseigentümer immer und gänzlich von der gerichtlichen Verfolgung derartiger Ansprüche ausgeschlossen wäre.

Der erkennende Senat hat sich erst jüngst mit dem Problem der Aktivlegitimation bei der Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche, die Interessen einer Mit- bzw Wohnungseigentümergemeinschaft berühren, befaßt (5 Ob 147/97x). Er kam zum Schluß, daß dann, wenn der betreffende Anspruch - wie hier - aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag herrührt, nur der Erwerber und nicht die (allenfalls noch gar nicht bestehende) dingliche Rechtsgemeinschaft forderungsberechtigt ist (vgl zum Vorstadium auch Würth in Rummel2 vor § 13 WEG Rz 2 mwN). Es bestehe selbst bei Existenz einer Wohnungs- eigentümergemeinschaft gemäß § 13c WEG kein überzeu- gender Grund, dem Erwerber die Sachlegitimation zur Geltendmachung der Rechte aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger abzuerkennen, und zwar unabhängig davon, ob sein Anspruch nur das eigene Wohnungs- eigentumsobjekt, oder auch allgemeine Teile des Hauses betrifft. Die Beschränkung der Sachlegitimation auf die (unter Umständen erst nach Übergabe der Anlage entstehende) Wohnungseigentümergemeinschaft ließe sich kaum mit dem auch bei Liegenschaften grundsätzlich an die physische Übergabe anknüpfenden Fristenlaufbeginn (Reischauer in Rummel2 § 933 ABGB Rz 3 mwN) vereinbaren (vgl Faistenberger/Barta/Call, § 14 WEG Rz 51).Der erkennende Senat hat sich erst jüngst mit dem Problem der Aktivlegitimation bei der Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche, die Interessen einer Mit- bzw Wohnungseigentümergemeinschaft berühren, befaßt (5 Ob 147/97x). Er kam zum Schluß, daß dann, wenn der betreffende Anspruch - wie hier - aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag herrührt, nur der Erwerber und nicht die (allenfalls noch gar nicht bestehende) dingliche Rechtsgemeinschaft

forderungsberechtigt ist vergleiche zum Vorstadium auch Würth in Rummel2 vor Paragraph 13, WEG Rz 2 mwN). Es bestehe selbst bei Existenz einer Wohnungs- eigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 13 c, WEG kein überzeugender Grund, dem Erwerber die Sachlegitimation zur Geltendmachung der Rechte aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger abzuerkennen, und zwar unabhängig davon, ob sein Anspruch nur das eigene Wohnungseigentumsobjekt, oder auch allgemeine Teile des Hauses betrifft. Die Beschränkung der Sachlegitimation auf die (unter Umständen erst nach Übergabe der Anlage entstehende) Wohnungseigentümergemeinschaft ließe sich kaum mit dem auch bei Liegenschaften grundsätzlich an die physische Übergabe anknüpfenden Fristenlaufbeginn (Reischauer in Rummel2 Paragraph 933, ABGB Rz 3 mwN) vereinbaren vergleiche Faistenberger/Barta/Call, Paragraph 14, WEG Rz 51).

Auch die Bedachtnahme auf die Interessen anderer Wohnungseigentümer zwingt nicht zur Verneinung der Klagslegitimation des einzelnen Mitbzw Wohnungseigentümers, der seinen Vertragspartner auf Verschaffung der versprochenen mangelfreien Leistung belangt. Zwar können diese - etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung möglicherweise unterschiedlichen - Interessen nicht unberücksichtigt bleiben, weshalb am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses festzuhalten ist; allenfalls wäre bei Untätigkeit der Mehrheit die Erwirkung eines Beschlusses des Außerstreitrichters gemäß § 13 Abs 1 Z 1, § 26 Abs 1 Z 3 WEG zu erwägen (vgl Würth aaO § 14 WEG Rz 4, 4 a). Das heißt jedoch nicht, daß ein solcher Beschluß - bei sonstiger Versagung der Aktivlegitimation - schon mit der Klage vorgelegt werden muß.Auch die Bedachtnahme auf die Interessen anderer Wohnungseigentümer zwingt nicht zur Verneinung der Klagslegitimation des einzelnen Mitbzw Wohnungseigentümers, der seinen Vertragspartner auf Verschaffung der versprochenen mangelfreien Leistung belangt. Zwar können diese - etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung möglicherweise unterschiedlichen - Interessen nicht unberücksichtigt bleiben, weshalb am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses festzuhalten ist; allenfalls wäre bei Untätigkeit der Mehrheit die Erwirkung eines Beschlusses des Außerstreitrichters gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Ziffer eins,, Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG zu erwägen vergleiche Würth aaO Paragraph 14, WEG Rz 4, 4 a). Das heißt jedoch nicht, daß ein solcher Beschluß - bei sonstiger Versagung der Aktivlegitimation - schon mit der Klage vorgelegt werden muß.

Was den Zeitpunkt des erforderlichen Mehrheitsbeschlusses anlangt, kann für den Bereich des Wohnungseigentums der Bestimmung des § 13a Abs 2 Satz 2 WEG (vor dem 3.WÄG § 15 Abs 2 WEG), die auch den Abschluß von Rechtsgeschäften erfaßt (Faistenberger/ Barta/Call § 15 WEG Rz 30, vgl auch § 14 WEG Rz 51), der Grundgedanke entnommen werden, daß ein Wohnungs- eigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen handeln kann, wenn bei Untätigkeit schwerwiegende Nachteile (auch) für die Gemeinschaft entstehen könnten (vgl die Gesetzesmaterialien bei Faistenberger/Barta/Call § 15 WEG Rz 28). Diese Regelung entspricht dem Grundgedanken des § 837 letzter Satz ABGB, eigenmächtige Verwaltungshandlungen des Minderheitseigentümers gegenüber der Geschäftsführung ohne Auftrag zu privilegieren, weil oft erst dadurch die Interessen der Gemeinschaft wirksam geschützt werden können. Im übrigen steht es der Gemeinschaft gemäß § 1016 ABGB jederzeit frei, die eigenmächtig gesetzte Maßnahme zu genehmigen. Daß jeder einzelne Teilgenosse zur Abwehr von Nachteilen als Verwalter der Gemeinschaft fungieren kann, läßt sich daher jedenfalls auch auf die schlichte Eigentumsgemeinschaft übertragen.Was den Zeitpunkt des erforderlichen Mehrheitsbeschlusses anlangt, kann für den Bereich des Wohnungseigentums der Bestimmung des Paragraph 13 a, Absatz 2, Satz 2 WEG (vor dem 3.WÄG Paragraph 15, Absatz 2, WEG), die auch den Abschluß von Rechtsgeschäften erfaßt (Faistenberger/ Barta/Call Paragraph 15, WEG Rz 30, vergleiche auch Paragraph 14, WEG Rz 51), der Grundgedanke entnommen werden, daß ein Wohnungs- eigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen handeln kann, wenn bei Untätigkeit schwerwiegende Nachteile (auch) für die Gemeinschaft entstehen könnten vergleiche die Gesetzesmaterialien bei Faistenberger/Barta/Call Paragraph 15, WEG Rz 28). Diese Regelung entspricht dem Grundgedanken des Paragraph 837, letzter Satz ABGB, eigenmächtige Verwaltungshandlungen des Minderheitseigentümers gegenüber der Geschäftsführung ohne Auftrag zu privilegieren, weil oft erst dadurch die Interessen der Gemeinschaft wirksam geschützt werden können. Im übrigen steht es der Gemeinschaft gemäß Paragraph 1016, ABGB jederzeit frei, die eigenmächtig gesetzte Maßnahme zu genehmigen. Daß jeder einzelne Teilgenosse zur Abwehr von Nachteilen als Verwalter der Gemeinschaft fungieren kann, läßt sich daher jedenfalls auch auf die schlichte Eigentumsgemeinschaft übertragen.

Als ein Fall, in dem ein die Art des gerichtlich geltend gemachten Anspruchs genehmigender Mehrheitsbeschluß nicht schon bei Klagseinbringung durch den einzelnen Wohnungseigentümer vorliegen muß, wurde in 5 Ob 147/97x die auch hier drohende Verfristung durch Bestimmungen des Gewährleistungsrechts anerkannt. Dem fristwahrenden

Kläger ist Gelegenheit zu geben, die fehlende Zustimmung der Mehrheit in gesetzmäßiger Form beizubringen. Es reicht dann aus, daß der entsprechende Mehrheitsbeschluß vor Schluß der Verhandlung vorliegt.

Bezogen auf den gegenständlichen Fall bedeutet dies, daß der klagenden Partei die Aktivlegitimation mit unzureichender Begründung abgesprochen wurde. Ihr ist Gelegenheit zu geben, einen die Geltendmachung des streitgegenständlichen Mängelbehebungsanspruches decken- den Mehrheitsbeschluß nachzubringen. Das bedingt, obwohl die zweite Instanz ausgehend von seiner nicht gebilligten Rechtsansicht die Berufungen nicht vollständig erledigte, eine Neuverhandlung beim Erstgericht. Der Klägerin wird eine angemessene Frist zur Erwirkung eines Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer (ohne den Beklagten) zu setzen sein, der die Geltendmachung des konkreten Mängelbehebungsanspruchs deckt.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E48122 05A02747

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00274.97Y.1014.000

Dokumentnummer

JJT_19971014_OGH0002_0050OB00274_97Y0000_000

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