jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/7/8 5Ob147/97x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Tittel, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Klaus S*****, 2.) Marietta S*****, beide vertreten durch Cerha, Hempel & Spiegelfeld, Partnerschaft von Rechtsanwälten in Wien, wider die beklagte Partei G***** GmbH, ***** vertreten durch Mag.Dr.Franz Hafner und Dr.Karl Bergthaler, Rechtsanwälte in Altmünster, wegen Mängelbehebung (Streitwert S 450.000,--) und Feststellung (Streitwert S 40.000,--), infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 30.Jänner 1997, GZ 6 R 258/96w-13, womit das Urteil des Landesgerichtes Wels vom 11. Oktober 1996, GZ 4 Cg 214/96d-7, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Kläger sind je zur Hälfte Eigentümer von 463/10.000 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 25 der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch *****, mit der Grundstücksadresse *****. Die Kläger haben diese Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 25 mit Kaufvertrag vom 14.12.1992 um S 6,8 Millionen von der Beklagten erworben. Die Beklagte ist - neben weiteren Minderheitseigentümern - Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft.

Mit Klage vom 9.8.1996 begehrten die Kläger von der Beklagten die Vornahme aller Arbeiten beim Bauvorhaben "Wohnresidenz *****" auf der genannten Liegenschaft, die erforderlich sind, daß das Gebäude in einen den Regeln der Technik entsprechenden mangelfreien Zustand versetzt wird, sowie die Anbringung funktionsfähiger Schlösser samt Schlüssel an sämtlichen Innentüren in der Wohnung top 25, die Sanierung der gesprungenen Kacheln im Badezimmer und die ordnungsgemäße Abdichtung des Wintergartens. Darüber hinaus begehrten die Kläger die Feststellung der Haftung der Beklagten für sämtliche Schäden und Mängel resultierend aus der mangelhaften Ausführung des auf der Liegenschaft errichteten Objekts sowie für die Kosten der Sanierung und ordnungsgemäßen Instandsetzung, insbesondere auch für versteckte Mängel und für die den Klägern zur Entsprechung von behördlichen

Anordnungen auflaufenden Kosten. Die Kläger brachten vor, die Übergabe des Kaufgegenstandes sei am 11.8.1993 erfolgt. Nicht nur ihre Wohnung, sondern auch das Gesamtobjekt und insbesondere die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile seien erheblich mangelhaft. Es sei erkennbar, daß in absehbarer Zeit hinsichtlich dieser Mängel Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnehmen in nicht unbeträchtlichem Umfang erforderlich sein würden. Die Beklagte, die den Klägern eine moderne Eigentumswohnung mit nostalgischem Flair in einem revitalisierten, geschichtsträchtigen Haus verkauft habe, verweigere trotz Aufforderung die Mängelbehebung. Da auch in Zukunft mit dem Auftreten weiterer Mängel und somit mit erheblichen finanziellen Belastungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu rechnen sei, sei das rechtliche Interesse an der Feststellung der Haftung der Beklagten hinsichtlich aller vorhandenen und künftigen Schäden zu bejahen.

Die Beklagte anerkannte aus prozeßökonomischen Gründen ihre Behebungspflicht betreffend die von den Klägern angeführten Mängel in deren Wohnung top 25 und wendete im übrigen die mangelnde Aktivlegitimation der Kläger ein. Die von den Klägern geltend gemachten Verbesserungsansprüche seien der ordentlichen Verwaltung zuzuordnende Gesamthandforderungen der Liegenschaftsmiteigentümer, deren Geltendmachung ein diesbezüglicher Beschluß der Miteigentümergemeinschaft, der auch die Minderheit binde, vorausgehen müsse. Im übrigen bestritt die Beklagte das Vorliegen der behaupteten Mängel.

Die Kläger entgegneten, die Beklagte sei nicht nur Bauträger, sondern auch gleichzeitig Mehrheitseigentümer und über die Firma Ing.Franz S***** (Geschäftsführer der Beklagten) auch Hausverwalter. Die sich hieraus ergebende Interessenkollision bewirke, daß die übrigen Miteigentümer die von der Beklagten zu vertretenden Mängel nicht geltend machen könnten, zumal die Beklagte einer Beschlußfassung zur Geltendmachung der Mängel die Zustimmung versagen würde. Der von der Beklagten erhobene Einwand der mangelnden Aktivlegitimation sei daher sittenwidrig, schikanös und verstoße gegen Treu und Glauben.

Das Erstgericht verpflichtete die Beklagte, binnen 2 Monaten die Mängel in der Wohnung des Klägers top 25 zu beheben, und wies im übrigen das Klagebegehren ab. Es verneinte in seiner rechtlichen Beurteilung die Aktivlegitimation der Kläger. Nach ständiger Rechtsprechung seien Gewährleistungsansprüche in Ansehung von Mängeln, die nicht nur in der Benützung eines einzelnen Miteigentümers stehende Teile der gemeinschaftlichen Liegenschaft beträfen, sondern sich auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sache auswirkten, Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer. Die Geltendmachung von Verbesserungsansprüchen gegenüber dem Werkunternehmer oder Veräußerer gehöre dann zur ordentlichen Verwaltung, wenn diese Ansprüche in den Rahmen der Gewährleistung fallende und den Miteigentümern daher keine zusätzlichen Kosten verursachende, der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dienende und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende behördliche bauliche Veränderungen umfassende Verbesserungsarbeiten zum Gegenstand hätten. Ein Beschluß der Miteigentümer, der auch die Minderheit binde, habe der Geltendmachung vorauszugehen. Ein solcher sei nicht gefaßt worden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger nicht Folge, sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes je S 50.000,-- übersteigt, und erklärte die ordentliche Revision - in Anbetracht der von ihm zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes - für nicht zulässig. Es führte folgendes aus:

Der Oberste Gerichtshof habe in letzter Zeit wiederholt - und zwar nicht nur in Ansehung von Gewährleistungsansprüchen (SZ 54/27), sondern auch in Ansehung von Schadenersatzansprüchen (SZ 54/99) und Ansprüchen auf Ersatz des Interesses (JBl 1980, 318) - ausgesprochen, daß derartige Ansprüche von Liegenschaftsmiteigentümern Gesamthandforderungen im Sinn der §§ 848 Z 2, 890 ABGB seien, wenn es sich um Mängel handle, die nicht nur in der Benützung eines einzelnen Miteigentümers stehende Teile der gemeinschaftlichen Liegenschaft betreffen, sondern sich auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sache auswirkten (in diesem Sinne auch WoBl 1991/74). Die Geltendmachung derartiger Ansprüche, die zur ordentlichen Verwaltung gehöre, wenn diese Ansprüche im Rahmen der Gewährleistung oder des Schadenersatzes fallende und den Miteigentümern daher keine zusätzlichen Kosten verursachende, der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dienende und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfassende Verbesserungen zum Gegenstand hätten, obliege der Wohnungseigentümergemeinschaft, der gemäß dem durch dasDer Oberste Gerichtshof habe in letzter Zeit wiederholt - und zwar nicht nur in Ansehung von Gewährleistungsansprüchen (SZ 54/27), sondern auch in Ansehung von Schadenersatzansprüchen (SZ 54/99) und Ansprüchen auf Ersatz des Interesses (JBl 1980, 318) - ausgesprochen, daß derartige Ansprüche von

Liegenschaftsmiteigentümern Gesamthandforderungen im Sinn der Paragraphen 848, Ziffer 2,, 890 ABGB seien, wenn es sich um Mängel handle, die nicht nur in der Benützung eines einzelnen Miteigentümers stehende Teile der gemeinschaftlichen Liegenschaft betreffen, sondern sich auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sache auswirkten (in diesem Sinne auch WoBl 1991/74). Die Geltendmachung derartiger Ansprüche, die zur ordentlichen Verwaltung gehöre, wenn diese Ansprüche im Rahmen der Gewährleistung oder des Schadenersatzes fallende und den Miteigentümern daher keine zusätzlichen Kosten verursachende, der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dienende und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfassende Verbesserungen zum Gegenstand hätten, obliege der Wohnungseigentümergemeinschaft, der gemäß dem durch das

3. WÄG eingeführten § 13 c WEG beschränkte Rechtspersönlichkeit zukomme. Die Entscheidung, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft Gewährleistungs- bzw Schadenersatzansprüche erhebe, sei nach wie vor Sache der Anteilsmehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer.3. WÄG eingeführten Paragraph 13, c WEG beschränkte Rechtspersönlichkeit zukomme. Die Entscheidung, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft Gewährleistungs- bzw Schadenersatzansprüche erhebe, sei nach wie vor Sache der Anteilsmehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer.

§ 13 b WEG regle nunmehr die Mitwirkungsbefugnisse und Willenbildung der Miteigentümer. Gemäß Abs 2 leg cit richte sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer nicht nach der Anzahl der Personen, sondern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (§ 833 ABGB). Ein Beschluß kommt erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Solange diese noch einem Miteigentümer offenstehe, seien die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Gemäß Abs 3 leg cit sei jeder Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand durch Übersendung einer Verständigung an die Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in Kenntnis zu setzen. Gemäß Abs 4 lit a leg cit könne jeder Miteigentümer einen Beschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft ab Zustandekommen des Beschlusses bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung binnen einem Monat anfechten. Mit diesen durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmungen seien von der Rechtsprechung zu den §§ 833 ff ABGB entwickelte Grundsätze für die Willensbildung bei Miteigentum im WEG ausdrücklich übernommen und gleichzeitig ein Übervorteilungsschutz einzelner Miteigentümer verankert worden.Paragraph 13, b WEG regle nunmehr die Mitwirkungsbefugnisse und Willenbildung der Miteigentümer. Gemäß Absatz 2, leg cit richte sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer nicht nach der Anzahl der Personen, sondern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (Paragraph 833, ABGB). Ein Beschluß kommt erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sei. Solange diese noch einem Miteigentümer offenstehe, seien die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Gemäß Absatz 3, leg cit sei jeder Miteigentümer von einer beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand durch Übersendung einer Verständigung an die Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in Kenntnis zu setzen. Gemäß Absatz 4, Litera a, leg cit könne jeder Miteigentümer einen Beschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft ab Zustandekommen des Beschlusses bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung binnen einem Monat anfechten. Mit diesen durch das 3. WÄG eingeführten Bestimmungen seien von der Rechtsprechung zu den Paragraphen 833, ff ABGB entwickelte Grundsätze für die Willensbildung bei Miteigentum im WEG ausdrücklich übernommen und gleichzeitig ein Übervorteilungsschutz einzelner Miteigentümer verankert worden.

Zu Recht habe daher das Erstgericht die aktive Klagslegitimation - soweit die Beklagte nicht das Klagebegehren anerkannt habe - verneint, weil die Kläger insoweit Angelegenheiten verfolgten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile oder Anlagen der Liegenschaft dienten, und hier die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheide (§ 14 Abs 1 Z 1 ZPO). Auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes diene nur der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft (MietSlg 38.632). Die Kläger hätten zur Geltendmachung ihrer Ansprüche als Minderheitseigentümer gemäß § 26 Abs 1 Z 3 WEG den Außerstreitrichter anrufen müssen. Gemäß § 13 a Abs 1 Z 1 WEG könne sich nämlich jeder Miteigentümer an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs 1 Z 1 WEG binnen einer angemessenen Frist durchgeführt würden.Zu Recht habe daher das Erstgericht die aktive Klagslegitimation - soweit die Beklagte nicht das Klagebegehren anerkannt habe - verneint, weil die Kläger insoweit Angelegenheiten verfolgten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile oder Anlagen der Liegenschaft dienten, und hier die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer entscheide (Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO). Auch die

erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes diene nur der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft (MietSlg 38.632). Die Kläger hätten zur Geltendmachung ihrer Ansprüche als Minderheitseigentümer gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, WEG den Außerstreitrichter anrufen müssen. Gemäß Paragraph 13, a Absatz eins, Ziffer eins, WEG könne sich nämlich jeder Miteigentümer an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, daß Arbeiten im Sinne des Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG binnen einer angemessenen Frist durchgeführt würden.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der Kläger wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im klagsstattgebenden Sinne abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist im Interesse der Rechtsentwicklung zulässig; sie ist im Sinne des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerber machen im wesentlichen geltend, daß es jedem Wohnungseigentümer freistehen müsse, allein und ohne Mitwirkung der übrigen Gewährleistungsansprüche aus seinem eigenen Kaufvertrag auch hinsichtlich allgemeiner Teile des Hauses zu erheben. Ein Wohnungseigentümer müsse zur Erhebung derartiger Ansprüche jedenfalls dann allein legitimiert sein, wenn Gefahr im Verzug dergestalt vorliege, daß durch die Einholung einer allenfalls erforderlichen Zustimmung der übrigen Miteigentümer die Gefahr der Verfristung der Gewährleistungsansprüche bestehe.

Hiezu wurde erwogen:

Rechtliche Beurteilung

Die Rechtsmittelwerber stützen sich auf jenen Zweig der Rechtsprechung, der auch dem einzelnen Wohnungseigentümer die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen an gemeinschaftlichen Anlagen zubilligte, ohne daß diesbezüglich die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen oder selbst als Kläger auftreten müßten (vgl insbesondere MietSlg 32.482 = EvBl 1980/140 mwN). Überwiegend wurde allerdings die Ansicht vertreten, daß solche Gewährleistungsansprüche (und Schadenersatzansprüche) Gesamthandforderungen der Liegenschaftsmiteigentümer im Sinne der §§ 848 Satz 2, 890 ABGB seien. Die Frage, wer zur Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber dem Schuldner befugt sei und welche Willensbildung der Miteigentümer dieser Geltendmachung hinsichtlich der Auswahl und Festlegung der zu verfolgenden Ansprüche vorauszugehen habe, sei demnach in sinngemäßer Anwendung der §§ 825 ff ABGB - im Anwendungsbereich des WEG iVm der §§ 14 f, 17 WEG - zu beantworten. Daraus folge, daß der Geltendmachung derartiger Ansprüche, die (regelmäßig) zur ordentlichen Verwaltung gehörten, ein diesbezüglicher Beschluß der Miteigentümermehrheit, der auch die Minderheit binde, vorausgehen müsse (MietSlg 42.034 = WoBl 1991, 121/74 mwN und Anm von Call, der die Entwicklung der Rechtsprechung darstellt; vgl zuletzt 5 Ob 9/95).Die Rechtsmittelwerber stützen sich auf jenen Zweig der Rechtsprechung, der auch dem einzelnen Wohnungseigentümer die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen an gemeinschaftlichen Anlagen zubilligte, ohne daß diesbezüglich die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen oder selbst als Kläger auftreten müßten vergleiche insbesondere MietSlg 32.482 = EvBl 1980/140 mwN). Überwiegend wurde allerdings die Ansicht vertreten, daß solche Gewährleistungsansprüche (und Schadenersatzansprüche) Gesamthandforderungen der Liegenschaftsmiteigentümer im Sinne der Paragraphen 848, Satz 2, 890 ABGB seien. Die Frage, wer zur Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber dem Schuldner befugt sei und welche Willensbildung der Miteigentümer dieser Geltendmachung hinsichtlich der Auswahl und Festlegung der zu verfolgenden Ansprüche vorauszugehen habe, sei demnach in sinngemäßer Anwendung der Paragraphen 825, ff ABGB - im Anwendungsbereich des WEG in Verbindung mit der Paragraphen 14, f, 17 WEG - zu beantworten. Daraus folge, daß der Geltendmachung derartiger Ansprüche, die (regelmäßig) zur ordentlichen Verwaltung gehörten, ein diesbezüglicher Beschluß der Miteigentümermehrheit, der auch die Minderheit binde, vorausgehen müsse (MietSlg 42.034 = WoBl 1991, 121/74 mwN und Anmerkung von Call, der die Entwicklung der Rechtsprechung darstellt; vergleiche zuletzt 5 Ob 9/95).

Die Fortführung dieser neueren Rechtsprechung würde es nach Neuschaffung des § 13 c WEG durch das 3. WÄG nahelegen, mit dem Berufungsgericht nur mehr die Wohnungseigentümergemeinschaft als zur Erhebung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses legitimiert anzusehen. Nach Ansicht des erkennenden Senates ist aber zu unterscheiden, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird, dh

wer Vertragspartner jenes Vertrages ist, in dessen Abwicklung eine Störung eingetreten ist. Handelt es sich um einen von der Wohnungseigentümergemeinschaft, etwa anläßlich der Renovierung einer älteren Anlage, abgeschlossenen Vertrag, so hat als Gewährleistungskläger die Wohnungseigentümergemeinschaft, gemäß § 17 Abs 2 WEG vertreten durch einen bestellten gemeinsamen Verwalter, aufzutreten (vgl zu Schadenersatzansprüchen bei Schädigung durch Bauarbeiten auf der Nachbarliegenschaft kürzlich 5 Ob 9/95). Rührt der Gewährleistungsanspruch aber - wie hier - aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag her, so ist nur der Erwerber und nicht die (allenfalls noch gar nicht bestehende) dingliche Rechtsgemeinschaft forderungsberechtigt (vgl zum Vorstadium auch Würth in Rummel2 vor § 13 WEG Rz 2 mwN). Es besteht - auch bei Existenz einer Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 13 c WEG - kein überzeugender Grund, dem Erwerber die Sachlegitimation zur Geltendmachung der Rechte aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger abzuerkennen, selbst wenn Mängel nicht sein eigenes Wohnungseigentumsobjekt, sondern allgemeine Teile des Hauses betreffen. Damit kann unerörtert bleiben, wie eine Sachlegitimation der (unter Umständen erst nach Übergabe der Anlage entstehenden) Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem auch bei Liegenschaften grundsätzlich an die physische Übergabe anknüpfenden Fristenlaufbeginn (Reischauer in Rummel2 § 933 ABGB Rz 3 mwN) zu vereinbaren wäre (vgl Faistenberger/Barta/Call, § 14 WEG Rz 51).Die Fortführung dieser neueren Rechtsprechung würde es nach Neuschaffung des Paragraph 13, c WEG durch das 3. WÄG nahelegen, mit dem Berufungsgericht nur mehr die Wohnungseigentümergemeinschaft als zur Erhebung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses legitimiert anzusehen. Nach Ansicht des erkennenden Senates ist aber zu unterscheiden, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird, dh wer Vertragspartner jenes Vertrages ist, in dessen Abwicklung eine Störung eingetreten ist. Handelt es sich um einen von der Wohnungseigentümergemeinschaft, etwa anläßlich der Renovierung einer älteren Anlage, abgeschlossenen Vertrag, so hat als Gewährleistungskläger die Wohnungseigentümergemeinschaft, gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG vertreten durch einen bestellten gemeinsamen Verwalter, aufzutreten vergleiche zu Schadenersatzansprüchen bei Schädigung durch Bauarbeiten auf der Nachbarliegenschaft kürzlich 5 Ob 9/95). Rührt der Gewährleistungsanspruch aber - wie hier - aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag her, so ist nur der Erwerber und nicht die (allenfalls noch gar nicht bestehende) dingliche Rechtsgemeinschaft forderungsberechtigt vergleiche zum Vorstadium auch Würth in Rummel2 vor Paragraph 13, WEG Rz 2 mwN). Es besteht - auch bei Existenz einer Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 13, c WEG - kein überzeugender Grund, dem Erwerber die Sachlegitimation zur Geltendmachung der Rechte aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger abzuerkennen, selbst wenn Mängel nicht sein eigenes Wohnungseigentumsobjekt, sondern allgemeine Teile des Hauses betreffen. Damit kann unerörtert bleiben, wie eine Sachlegitimation der (unter Umständen erst nach Übergabe der Anlage entstehenden) Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem auch bei Liegenschaften grundsätzlich an die physische Übergabe anknüpfenden Fristenlaufbeginn (Reischauer in Rummel2 Paragraph 933, ABGB Rz 3 mwN) zu vereinbaren wäre vergleiche Faistenberger/Barta/Call, Paragraph 14, WEG Rz 51).

Auch die Bedachtnahme auf die Interessen anderer Wohnungseigentümer zwingt nicht schon zur Verneinung der Klagslegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers. Allerdings können diese - etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung möglicherweise unterschiedlichen - Interessen nicht unberücksichtigt bleiben, weshalb bei Bestehen einer dinglichen Rechtsgemeinschaft am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich 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).Auch die Bedachtnahme auf die Interessen anderer Wohnungseigentümer zwingt nicht schon zur Verneinung der Klagslegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers. Allerdings können diese - etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung möglicherweise unterschiedlichen - Interessen nicht unberücksichtigt bleiben, weshalb bei Bestehen einer dinglichen Rechtsgemeinschaft am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich 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).

Was den Zeitpunkt des erforderlichen Mehrheitsbeschlusses anlangt (vgl Reischauer in Rummel2§ 932 ABGB Rz 22 aE, demzufolge mit dem Beschluß der Wohnungseigentümer nicht das konkrete Gewährleistungsrecht entsteht, sondern damit nur die Willensbildung bezüglich der Wahl zwischen den infolge des Mangels gegebenen Rechten erfolgt), so hat ein solcher zwar nach der zitierten jüngeren Rechtsprechung der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen vorauszugehen. Selbst wenn man diese Ansicht teilt, kann doch der von den Rechtsmittelwerbern herangezogenen

Bestimmung des § 13 a Abs 2 Satz 2 WEG (vor dem 3. WÄG § 15 Abs 2 WEG), die auch den Abschluß von Rechtsgeschäften betreffen kann (Faistenberger/Barta/Call § 15 WEG Rz 30, vgl auch § 14 WEG Rz 51), der Grundgedanke entnommen werden, daß ein Wohnungseigentümer 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). Der erkennende Senat ist daher der Meinung, daß jedenfalls bei - im vorliegenden Fall nach dem Klagsvorbringen gegebener - Gefahr der Verfristung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses in zumindest analoger Anwendung des § 13 a Abs 2 Satz 2 WEG ein Mehrheitsbeschluß nicht schon bei Klagseinbringung durch den einzelnen Wohnungseigentümer vorliegen muß, sondern daß einem fristwahrenden Kläger Gelegenheit zu geben ist, die fehlende Zustimmung der Mehrheit in gesetzmäßiger Form beizubringen. Es reicht dann aus, daß der entsprechende Mehrheitsbeschluß bei Schluß der Verhandlung vorliegt.Was den Zeitpunkt des erforderlichen Mehrheitsbeschlusses anlangt vergleiche Reischauer in Rummel2 Paragraph 932, ABGB Rz 22 aE, demzufolge mit dem Beschluß der Wohnungseigentümer nicht das konkrete Gewährleistungsrecht entsteht, sondern damit nur die Willensbildung bezüglich der Wahl zwischen den infolge des Mangels gegebenen Rechten erfolgt), so hat ein solcher zwar nach der zitierten jüngeren Rechtsprechung der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen vorauszugehen. Selbst wenn man diese Ansicht teilt, kann doch der von den Rechtsmittelwerbern herangezogenen 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 betreffen kann (Faistenberger/Barta/Call Paragraph 15, WEG Rz 30, vergleiche auch Paragraph 14, WEG Rz 51), der Grundgedanke entnommen werden, daß ein Wohnungseigentümer 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). Der erkennende Senat ist daher der Meinung, daß jedenfalls bei - im vorliegenden Fall nach dem Klagsvorbringen gegebener - Gefahr der Verfristung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses in zumindest analoger Anwendung des Paragraph 13, a Absatz 2, Satz 2 WEG ein Mehrheitsbeschluß nicht schon bei Klagseinbringung durch den einzelnen Wohnungseigentümer vorliegen muß, sondern daß einem fristwahrenden Kläger Gelegenheit zu geben ist, die fehlende Zustimmung der Mehrheit in gesetzmäßiger Form beizubringen. Es reicht dann aus, daß der entsprechende Mehrheitsbeschluß bei Schluß der Verhandlung vorliegt.

Da die Vorinstanzen ausgehend von einer anderen Rechtsansicht die aktive Klagslegitimation der Rechtsmittelwerber verneint haben, waren ihre Urteile aufzuheben und war die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen. Im fortgesetzten Verfahren wird den Rechtsmittelwerbern eine angemessene Frist zur Erwirkung eines die Geltendmachung von Verbesserungsansprüchen hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses deckenden Mehrheitsbeschlusses zu setzen sein. Der Beklagten, die zugleich gewährleistungspflichtiger Bauträger und Mehrheitseigentümer ist, wird hiebei wegen Interessenskollision kein Recht auf Beteiligung an der Willensbildung zukommen (MietSlg 35.072).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E46963 05A01477

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00147.97X.0708.000

Dokumentnummer

JJT_19970708_OGH0002_0050OB00147_97X0000_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