

TE OGH 1989/6/20 5Ob65/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.06.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Helmut S***, Landstraße 14, 6900 Bregenz, 2.) Ruth S***-F***, ebendort, 3.) Fridolin E***, Sandgrubenweg 32, 6900 Bregenz, 4.) Anton M***, Landstraße 14, 6900 Bregenz, 5.) Wilma M***-S***, ebendort,

6.) Emmerich G***, Landstraße 14, 6900 Bregenz, 7.) Emma G***-M***, ebendort, 8.) B*** FÜR V***, Alois

S*** Gesellschaft mbH, Landstraße 14, 6900 Bregenz, und 9.) Alois U***, Gallusstraße 5, 6900 Bregenz, sämtliche vertreten durch Dr. Wilhelm Winkler, Rechtsanwalt in Bregenz, wider die beklagte Partei W***- UND G*** Gesellschaft mbH, Klostersgasse 11, 6900 Bregenz, vertreten durch Dr. Richard Kempf, Rechtsanwalt in Bregenz, wegen Vornahme vertretbarer Handlungen infolge Rekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 10. Dezember 1987, GZ 2 R 121/87-17, womit das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 11. Februar 1987, GZ 9 Cg 122/86-11, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Prozeßkosten.

Text

Begründung:

Die klagenden Parteien sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1647 KG Rieden, auf der von der beklagten Partei in den Jahren 1977 und 1978 als Wohnungseigentumsorganisator die Wohnanlage Bregenz, Landstraße 14, errichtet wurde, die klagenden Parteien haben ihre Miteigentumsanteile mit Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen von der beklagten Partei erworben; sie stellen die Mehrheit der Miteigentümer dar.

Mit der am 9. Mai 1986 beim Erstgericht erhobenen Klage begehrten die klagenden Wohnungseigentümer von der beklagten Partei die Behebung verschiedener Schäden an ihrem Haus durch bestimmt angeführte Baumaßnahmen. In der Tagsatzung vom 2. Februar 1987 wurde das Klagebegehren "unter Bedachtnahme" auf die Ergebnisse des Sachverständigenbeweises wie folgt "modifiziert und ausgedehnt":

"1. An den Balkonen der Eigentumswohnungen Top 1 bis 7 (Top 1 Helmut S***, Top 2 G*** Peter und Irmgard, Top 3 Fridolin E***, Top 4 Helmut S***, Top 5 Anton und Wilma M***, Top 6 Fridolin E***, Top 7 Emmerich und Emma G***)

den Klinkerplattenbelag samt Unterkonstruktion zu entfernen und den Bodenbelag wie folgt von unten nach oben neu aufzubringen:

Unterlagsvlies, Dampfsperre, Wärmedämmung mit gefalztem Styrofoam, Kunststoffisolierplatten (mindestens 8 cm stark), Kunststoffolie (0,15 mm stark), Sarnafil (1,8 mm stark), Schutzbeton (mindestens 4 cm stark) mit Baustahlgewebeeinlage AQ 30, Gehbelag aus frostsicheren Klinkerplatten, wobei die Anschlüsse an die aufgehenden Mauern mit einem geklebten Sarnafilhochzug (15 cm hoch) über den fertigen Klinkerbelag auszubilden sind, der Sarnafilhochzug mit einer Blechschürze zu schützen ist, als oberster Abschluß ein Blechputzstreifen anzubringen ist, welcher mit Mörtel eingeputzt oder mit einer Kittfuge abzudichten ist, wobei die Sarnafilfolie bei den Brüstungen bis auf die Brüstungsoberkante zu führen und anzukleben ist, die angeklebte Sarnafilfolie mit einer Blechschürze gegen äußere Einflüsse zu schützen ist, als oberster Abschluß eine Blechabdeckung mit Tropfnase anzubringen ist und alle Wasserablaufstutzen wasserdicht in die Dachhaut einzubinden sind;

2. bei sämtlichen angeführten Wohnungen die Innenputzflächen soweit durch Feuchtigkeitseinwirkung beschädigt abzuschlagen, durch einen neuen Wandputz zu ersetzen und zu tapezieren; im Büroraum der Top 8 (Fa. Alois S*** B*** GesmbH) die Innenwandfläche durch Abschlagen des Putzes und Ausbessern des Wandputzes sowie neue Tapezierung zu sanieren;

3. das Flachdach über der Tiefgarage in der Weise zu sanieren, daß die Gehschicht und die PU-Schaumisolierung abgetragen wird, die bestehenden Wandhochzüge, mit PU-Schaum hergestellt und die Blechabdeckung der Attika entfernt werden, der Untergrund für den neu anzubringenden Wandhochzug glatt mit Zementmörtel verputzt wird, daß ein einwandfreies Ankleben der Sarnafilfolie möglich ist, der Flachdachaufbau ausgeführt wird durch Aufbringung des Unterlagsvlieses, Dampfsperre, Wärmedämmung aus Styrofoam-Kunststoff (5 cm stark gefalzt), Sarnafilfolie als Dachhaut (1,8 mm stark), Rollkies Korngröße 4-8 mm, Stärke 5 cm, der Wandhochzug wie zu Pkt. 1 angeführt ausgeführt wird, bei der Attika die Sarnafilfolie bis auf Oberkante angeklebt und mit einer Blechabdeckung (Stiegenhaus) der schadhafte Verputz abgeschlagen und durch einen neuen Putz ersetzt wird;

4. die Dachterrassen bei den Wohnungen Top 1 (S***) und Top 7 (Emmerich und Emma G***) sowie sämtliche übrigen 6 Balkone und die weiteren 2 Flachdächer zwischen den beiden Baukörpern sach- und fachgerecht zu reparieren bzw. zu sanieren. Die dem Klagebegehren zugrundeliegenden Schäden seien im Jahr 1985 infolge Eintritt von Feuchtigkeit entstanden. Ursache dafür sei gewesen, daß die Terrassenausbildung bereits im Zeitpunkt der Errichtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik und dem aktuellen Stand der Technik nicht entsprochen habe. Das Dach sei mangelhaft ausgebildet gewesen. Soweit sich die Schäden nicht an gemeinsamen Teilen des Gebäudes ausgewirkt habe, beruhten sie auf Mängeln an gemeinsamen Teilen des Hauses. Die Beklagte habe die auf Grund der Erwerbsverträge geschuldeten Leistungen nicht gehörig erbracht. Sie oder die Personen, welcher sie sich zur Erfüllung ihrer vertraglichen Leistungen bedient habe, treffe ein Verschulden am Eintritt dieser Schäden. Zur Behebung der Schäden seien die im Klagebegehren angeführten Leistungen erforderlich. Ein vereinbarter Ausschuß von Schadenersatzansprüchen sei sowohl nach dem WEG wie auch nach dem KSchG ungültig. Eine Verjährung der klägerischen Ansprüche sei nicht gegeben. Die Mängel am Garagendach seien wohl ziemlich früh festgestellt worden, die Beklagte habe diese auch anerkannt und Behebung versprochen. Dasselbe gelte bezüglich der Schäden im Büro S***. Beim Kellergaragendach sei offenbar auf Grund dieser Zusage im Juli, August 1982 auch ein Behebungsversuch vorgenommen worden. Dieser sei zunächst erfolgversprechend erschienen, da bis gegen Mitte 1983 keine Schäden mehr erkennbar gewesen seien. Ab der zweiten Jahreshälfte 1983 hätten sich jedoch allmählich wiederum die alten Schäden gezeigt. Hinsichtlich der Schäden im Büro S*** sei immer wieder Behebung versprochen, aber nicht eingehalten worden. Auch bezüglich des Kellergaragendaches habe die Beklagte nach dem Auftritt neuerlicher Schäden wiederum Behebung zugesagt. Die übrigen Schäden, also vorwiegend der schadhafte Balkon M***, und die schadhafte Terrasse G*** seien erst im Jahre 1984 aufgetreten. Alle anderen Mängel, welche der Sachverständige festgestellt habe, nämlich Fehlkonstruktion an Terrassendächern und Balkonen, seien erst durch das Gutachten des (im vorliegenden Verfahren beigezogenen) Sachverständigen bekannt geworden. Durch das erstmals im Jahre 1984 erfolgte Auftreten von Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung der Viert- und Fünftkläger hätten sich die Kläger veranlaßt gesehen, die Ursache dieses Schadens zu erforschen. Das Ergebnis des Privatgutachtens sei für die Kläger auch insofern überraschend gewesen, als der Balkon M*** zum größten Teil überdacht, daher trocken sei. Für einen Laien sei es kaum vorstellbar, daß über diese Strecken Feuchtigkeit bis in die Wohnung eindringen könne. Es handle

sich hier um einen Schaden, der offenbar erst mit zeitlicher Verzögerung eintrete. Eine Verjährung sei auch deshalb ausgeschlossen, weil die Beklagte sich bei den Sanierungsverhandlungen gegenüber den Klägern bei den Urgerichten immer auf eine 10-jährige Garantiefrist berufen habe.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens, weil die Ansprüche verjährt seien. Die Feuchtigkeitsschäden seien bereits vor Jahren aufgetreten. Die Beklagte sei schon im Jahre 1982 von Wohnungseigentümern über das Auftreten von Feuchtigkeitsschäden informiert worden. Sie bestreite die behauptete Schadenursache, die Arbeiten unsachgemäß ausgeführt zu haben und jegliches Verschulden. Die begehrten Leistungen seien zur Schadensbehebung nicht erforderlich. Die klagenden Parteien hätten durch Unterlassung sofortiger Maßnahmen, insbesondere die Beiziehung entsprechender Fachleute und Veranlassung sofortiger Schadensbehebung sowie durch die vorgenommene, monatelang vorhanden gewesene Öffnung in der Dachterrasse den derzeitigen Schaden selbst verschuldet. Durch die unsachgemäße Öffnung der Terrasse im Bereich der Wohnung M*** und über dem Geschäftslokal B*** sei der derzeit vorliegende Schaden erst geschaffen worden. Zwischen den Streitparteien sei vereinbart worden, daß Schadenersatzansprüche ausgeschlossen seien und nur Ansprüche aus dem Titel der Gewährleistung geltend gemacht werden könnten. Die gesetzliche Gewährleistungsfrist sei längst abgelaufen. Da die klagenden Parteien nicht die Gesamtheit der Wohnungseigentümer darstelle, werde auch deren Aktivlegitimation bestritten.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Es traf folgende Feststellungen:

Punkt IV Abs. 3 der gleichlautenden Kauf- und Wohnungseigentumsverträge zwischen den jeweiligen klagenden Parteien und der beklagten Partei lautet wie folgt:

"Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile oder des auf den Liegenschaften errichteten Gebäudes mit Ausnahme jener Ansprüche, die aus einer mangelhaften Durchführung des Bauvorhabens entstanden sind und noch unter die Gewährleistungspflicht der am Bau beschäftigten Unternehmer oder mit der Planung befaßten Personen fallen und von diesen vertreten werden müssen. Mängel sind unverzüglich bei Übernahme - bei späterer Feststellung innerhalb von 2 Monaten nach Übernahme - zu rügen. Jedenfalls erlöschen alle Ansprüche aus Mängeln spätestens 1 Jahr nach Übernahme, die Haftpflicht für Verschulden der Verkäuferin - mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit - wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Verkäuferin ist berechtigt, sich durch Abtretung aller Ansprüche gegen die ausführenden Firmen von der Gewährleistungspflicht zu befreien."

Gemäß Pkt. IX) des zitierten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ist die diesem Vertrag beigeschlossene Gemeinschaftsordnung mitvereinbart. Gemäß § 13 dieser Gemeinschaftsordnung werden die Beschlüsse der Miteigentümer auf der Miteigentümerversammlung gefaßt, wobei bezüglich der Anzahl der vertretenen Miteigentümer und Mehrheitsbildung die Miteigentumsanteile am betreffenden Objekt maßgebend sind, ein Miteigentümerbeschuß mit einfacher Mehrheit zustande kommt, die einfache Mehrheit berechnet wird nach dem Verhältnis der Anteile sämtlicher - auch nicht anwesender - Miteigentümer. Die Miteigentümerversammlung hat hier mehrheitlich den Beschluß gefaßt, die im Urteilsbegehren umschriebenen Ansprüche gegenüber der Beklagten geltend zu machen.

Die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisator hat der Fa. P*** Otto F. F*** in Hörbranz mit 15. Juni 1977 den Auftrag für die Ausführung der Isolierarbeiten bei den Flachdächern und Terrassen und zwar die Aufbringung der Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung erteilt unter Zugrundelegung ihrer Vergabebestimmungen, die allgemeinen Baubedingungen, des Angebotes der Fa. P*** Otto F. F*** vom 16. Mai 1988 und der gemeinsamen Preisabsprache und Änderungen abzüglich 5 % Skonto, der Baupläne und der einschlägigen Bestimmungen der Ö-Normen. Inhalt des Auftrages war auch, daß durch den Unternehmer nur einwandfreie Materialien verwendet werden dürfen. Zugleich hat Otto F. F*** für die auszuführenden Arbeiten inklusive Material die persönliche Haftung für die Dauer von 10 Jahren übernommen, auch für alle aus Mängeln entstandene Folgeschäden und für die Neuaufbringung der erforderlichen Isolierungen für Feuchtigkeit und Wärmedämmung entsprechend den Ö-Normen.

Das Erstgericht traf des weiteren eingehende Feststellungen über den mittlerweile infolge der Feuchtigkeitsschäden im Haus entstandenen Zustand und die Ursache der Schäden, und zwar hinsichtlich des Büros, der Werkstätte und Garage der B*** Alois S*** GesmbH, der Wohnungen M***, E*** (zwei Wohnungen), G*** und S***, hinsichtlich des Balkons der Wohnung U*** sowie im Bereich Tiefgarage-Dach-Stiegenhaus (insbesondere über das zum Teil über der Tiefgarage und zum Teil über den Kellerabteilen befindliche Flachdach) und Kellergeschoß. Hervorzuheben ist in

diesem Zusammenhang insbesondere die Feststellung, daß die Balkone der Wohnungen E*** (nach Süden ausgerichtet sowie an der Ostseite), G*** (nach Süden ausgerichteter Balkon), S*** (Balkon an der Ostseite) sowie der Wohnung U*** (Ostseite) dieselbe Konstruktion aufweisen wie jener der Wohnung M***.

Als Ursache für das festgestellte Eindringen von Wasser und die dadurch aufgetretenen, im einzelnen auch festgestellten Feuchtigkeitsschäden nahm das Erstgericht das Fehlen einer Dachhaut mit allen damit erforderlichen und verbundenen Wandanschlüssen bei der Garage, bei den Balkonen und Terrassen an. Es traf in diesem Zusammenhang noch folgende weitere Feststellungen:

Die Balkone im Erdgeschoß (Ostseite) Landstraße über dem Keller und die Balkone über dem Erdgeschoß (Südseite) Feldmoosgasse bilden zum Teil den obersten Abschluß der darunter liegenden Räume und sind daher gegen Niederschlagswasser zu schützen. Die mit Kitt verfugten Stoßfugen bei den Eckbalkonen und beim Anschluß Klinkerbelag-Brüstungsbeton Fertigteil sind nur nach außen abgedichtet. Das unter dem Klinkerbelag angesammelte Niederschlagswasser kann nur über diese Fugen entweichen. Bei allen Balkonen, die zum Teil den obersten Abschluß von darunter liegenden Räumen bilden, ist der Klinkerbelag mit allen darunter liegenden Schichten bis auf die rohe Eisenbetonplatte sowie mit allen damit verbundenen Wandanschlüssen und Wassereinlaufstutzen zu entfernen, ein Aufbau in der Weise vorzunehmen, daß Unterlagsvlies, Dampfsperre, Wärmedämmung mit gefalzten Styrofoam-Kunststoffisolierplatten mindestens 8 cm stark, Kunststoffolie 0,15 mm stark, Sarnafil 1,8 mm stark als Dachhaut, Schutzbeton mindestens 4 cm stark mit Baustahlgewebe AQ 30 und darauf der Gehbelag aus frostsicheren Klinkerplatten aufzubringen ist. Die Anschlüsse an die aufgehenden Mauern sind mit einem geklebten Sarnafilhochzug 15 cm hoch über dem fertigen Klinkerbelag auszubilden. Der Sarnafilhochzug ist mit einer Blechschürze zu schützen. Als oberster Abschluß ist ein Blechputzstreifen anzubringen, der mit Mörtel einzuputzen oder mit einer Kittfuge abzudichten ist. Bei den Brüstungen ist erforderlich, die Sarnafilfolie bis auf Brüstungsoberkante zu führen und anzukleben. Die angeklebte Sarnafilfolie ist mit einer Blechschürze gegen äußere Einflüsse zu schützen. Als oberster Abschluß ist eine Blechabdeckung mit Tropfnase anzubringen. Bei dieser Ausführung der Brüstungen entfällt der Kittfuge Gehbelag-Brüstung. Es sind weiters alle Wasserablaufstutzen wasserdicht in die Dachhaut einzubinden. Bei der Sanierung des Flachdaches über Tiefgarage und Keller ist die Kiesschicht und die PU-Schaumisolierung abzutragen, die bestehenden Wandhochzüge, mit PU-Schaum hergestellt, und die Blechabdeckung der Attika sind zu entfernen, der Untergrund für den neu anzubringenden Wandhochzug ist glatt mit Zementmörtel zu verputzen, sodaß ein einwandfreies Ankleben der Sarnafilfolie möglich ist, der Dachaufbau sodann auszuführen durch Aufbringung eines Unterlagsvlieses, Dampfsperre, Wärmedämmung aus Styrofoam Kunststoff 5 cm stark gefalzt, Sarnafilfolie als Dachhaut 1,8 mm stark, Rollkies Korngröße 4-8 mm in einer Stärke von 5 cm, wobei der Wandhochzug wie bei den Balkonen beschrieben auszuführen ist, bei der Attika die Sarnafilfolie bis auf Oberkante anzukleben ist und mit einer Blechabdeckung abzudecken ist. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um einerseits einen sach- und fachgerechten Aufbau des Flachdaches über Tiefgarage und Keller wie andererseits bei den Balkonen herzustellen und um andererseits das Eindringen von Niederschlagswasser und von Feuchtigkeit in das Gebäude zu verhindern. Die Feuchtigkeitsschäden, die an den Putzflächen entstanden sind, sind so auszubessern, daß es den angrenzenden Flächen möglichst gleichfarbig angepaßt wird, die abgelösten Tapeten müssen erneuert werden.

Die Fa. P*** Otto F. F*** hat über Auftrag der Beklagten die Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung im Jahre 1977 ausgeführt in der Weise, daß sie zunächst auf dem Beton einen Inertol-Anstrich aufgebracht hat und darauf PU-Zweikomponentenschäum aufgebracht hat. Auf diesen wurde der Estrich bzw. Schutzbeton aufgebracht. Auch für den Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten in Bezug auf Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung im Jahre 1977 war diese Ausführung der Arbeiten in Bezug auf Feuchtigkeitsisolierung und Feuchtigkeitsabschirmung nicht sach- und fachgerecht. Auch die Einbringung der Kittmassen in die Kittfugen war nicht sach- und fachgerecht, bei ordnungsgemäßem Einbringen der Kittmasse in die Kittfugen war die Kittfuge zunächst mit einem Haftbelag vorzustreichen. Dies ist hier nicht geschehen. Nach dem Inhalt des von der Beklagten der Fa. P*** Otto F. F*** erteilten Auftrages sollte das genannte Unternehmen die Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung in einer Stärke von 5 cm durchwegs einbauen. Tatsächlich ist bei dem Haus Landstraße 14 PU-Schaum, hier von der Fa. P*** Otto F. F*** als Isoliermaterial angeboten und verwendet in einer Stärke von teilweise nur mehr 12 mm vorhanden. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch den Sachverständigen (21. Juli 1986) war dieser PU-Zweikomponentenschäum naß in einem Maße, daß man den PU-Schaum auswinden konnte, der PU-Schaum war völlig vollgesogen mit Wasser. Die Fa. P*** Otto F. F*** hat, nachdem bereits nach Fertigstellung der Arbeiten bei diesem Haus Landstraße 14 im Bereiche des

Anschlusses des Flachdaches der Tiefgarage an die Wand des Stiegenhauses zum Kellergeschoß über Aufforderung der Beklagten, nachdem von Seiten der Miteigentümer dieses Hauses dieser Mangel gerügt worden ist, den Versuch einer Sanierung gemacht in der Weise, daß beim Wandanschluß eine Verblechung und ein Schwarzdach in einer Breite von etwa 1 m mit einem Hochzug der Verblechung an der Wand mit einem Putzstreifen an der Wand gemacht wurde, an der Innenseite der Stiegenhauswand der Putz saniert wurde. Dieser Versuch der Sanierung hat jedoch den Mangel nicht behoben, es ist auch nach wie vor weiterhin danach bis heute Wasser unter dieser Verblechung durchgesickert und in den Bereich der Stiegenhauswand zum Kellergeschoß eingedrungen. Es ist diese Sanierung nicht sach- und fachgerecht erfolgt. Im Bereiche der Balkone sind Wandanschlüsse in Bezug auf die Abschirmung der Feuchtigkeit nicht erfolgt, das Hochziehen des PU-Schaumes stellt eine solche sach- und fachgerechte Ausführung der Wandanschlüsse nicht dar. Im Bereiche der Balkone weist der hier als Isoliermaterial verwendete PU-Schaum eine Stärke von nur etwa 1 cm auf. In diesem Ausmaß reicht diese Stärke des PU-Schaumes auch für eine Wärmeisolierung nicht aus. Eine solche Stärke der Isolierung war auch für den Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten 1977 nicht sach- und fachgerecht. Zum Zeitpunkt der Ausführung dieser Arbeiten ist üblicherweise eine Isolierstärke von 5 cm zugrundegelegt worden, während derzeit eine Isolierstärke von etwa 8 cm zugrundegelegt wird bei sach- und fachgerechter Isolierung, dies bezogen alleinig auf Wärmeisolierung. Die Fa. P*** Otto F. F*** sollte gemäß dem von der Beklagten erteilten Auftrag die Wärmeisolierung in der Stärke von 5 cm in jedem Fall ausführen. In dieser Stärke war, wie angeführt, eine Wärmeisolierung für den Zeitpunkt 1977 sach- und fachgerecht. Eine Isolierung in dieser Stärke war auch für 1977 sach- und fachgerecht für den Fall, daß diese Isolierung mit einer Dachhaut abgedeckt worden ist. Eine solche wasserabweisende Abdeckung war auf jeden Fall auch zum Zeitpunkt 1977, um eine Arbeit sach- und fachgerecht auszuführen, erforderlich. Diese Abdeckung mit einer Dachhaut ist hier jedoch nicht angeboten und ausgeführt worden. Der von der Fa. P*** Otto F. F*** hier verwendete PU-Schaum erfüllt diese Voraussetzung einer wasserabweisenden Abschirmung gegen Feuchtigkeit nicht, der PU-Schaum nimmt vielmehr im Gegenteil Wasser auf. Der von der Fa. P*** Otto F. F*** verwendete Inertol-Anstrich ist hier zunächst unterhalb des PU-Schaumes zunächst auf dem Beton als Voranstrich aufgebracht worden. Es handelt sich dabei um eine Bitumenemulsion, die auch als Bindungsschicht verwendet werden kann. Es handelt sich um eine wasserabweisende Emulsion. Auf der Oberseite des PU-Schaumes ist ein solcher Inertol-Anstrich hier von der Fa. P*** Otto F. F*** nicht angebracht worden. Es ist im Bereiche des Flachdaches direkt auf dem PU-Schaum das Rollkies in einer Stärke von 5-6 cm aufgebracht worden. Im Bereiche der Balkone ist auf den PU-Schaum der Estrich mit Baustahlgewebe aufgebracht worden, darauf die Klinkerplatte mit Kleber aufgeklebt worden. Selbst für den Fall, daß der Kleber für die Klinkerplatten wasserabweisend ist, kann dies insgesamt einen sach- und fachgerechten Aufbau in Bezug auf die Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung nicht ergeben. Ebenso wie es bereits beim Balkon der Wohnung M*** und den darunter liegenden Räumen zu den festgestellten Schäden gekommen ist, wird es - ohne daß dies zeitlich näher festzulegen ist - zu einem späteren Zeitpunkt auch bei sämtlichen gleichartigen Balkonen entsprechend dem Balkon der Wohnung M*** zu Schäden derselben Art kommen bedingt durch das Eindringen von Feuchtigkeit. Es handelt sich dabei um teilweise vorkragende, teilweise in das Gebäude hineinragende Balkone, die zum Teil auch die Decke der darunterliegenden Räumlichkeiten bilden. Auch bei den nicht in das Gebäude hineinragenden, sondern nur vorkragenden Balkonen ist die Anbringung einer Verblechung bei den Wandanschlüssen erforderlich; zumindest ist erforderlich, daß in einem Teilbereich des vorkragenden Balkones noch Dachpappe auf den Boden geklebt wird, dies um das Eindringen von Feuchtigkeit zu verhindern. Auch hier bei diesen weiteren nur vorkragenden Balkonen ist derselbe Aufbau vorhanden wie beim Balkon der Wohnung M***. Auch hier ist der Aufbau des Balkones in Bezug auf Feuchtigkeitsabschirmung nicht sach- und fachgerecht ausgeführt worden. Der Wohnung S*** ist eine Terrasse zugeordnet, die Fliesenbelag aufweist gleichartig mit dem Fliesenbelag der Balkone. Diese Terrasse weist einen Dachablauf mit einem Gully auf. Der Gully ist 1 1/2 cm höher als der Fliesenbelag, dadurch läuft das Wasser auf dieser Terrasse nicht vollständig ab, es dringt in die Wohnung S*** Wasser in die Decke bei der Küche und beim Eßzimmer ein. Es ist dadurch bedingt ein feuchter Fleck im Deckenbereich. Die Terrasse ist undicht.

Für eine sach- und fachgerechte Sanierung der Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassen ausgebildet sind (2 Flachdächer zwischen den beiden Bauteilen des Hauses), sind dieselben Sanierungsmaßnahmen erforderlich wie bei dem Tiefgaragenflachdach. Der PU-Zweikomponentenschaum kann die Funktion einer Dachhaut als Feuchtigkeitsabschirmung nicht ersetzen, im Gegensatz dazu saugt der PU-Schaum Feuchtigkeit auf. Es ist im konkreten Fall ohne Bedeutung, daß im Bereiche des Balkones der Wohnung M*** im Fliesenbelag eine Öffnung vorgenommen wurde. Der PU-Schaum unterhalb dieses Fliesenbelages beim Balkon der Wohnung M*** war zum

Zeitpunkt der Öffnung dieser Fliesen bereits zur Gänze durchnäßt. Erste Feuchtigkeitsschäden sind zunächst aufgetreten im Bereiche des Anschlusses des Flachdaches über der Tiefgarage an die Wand des Stiegenhauses zum Kellergeschoß, dies bereits in der Zeit 1978 und 1979. Die beklagte Partei ist hievon von den Miteigentümern in Kenntnis gesetzt worden. Die Miteigentümer haben über einen längeren Zeitraum hindurch die Beseitigung dieser Feuchtigkeitseinwirkungen und der Ursache hierfür gegenüber der Beklagten und der damaligen Hausverwaltung urgiert, eine Sanierung ist in der Folge 1982 versucht worden, ohne daß letztlich jedoch dadurch die Ursache für das Eindringen von Wasser beseitigt wurde, bereits 1983 haben sich wieder Feuchtigkeitseinwirkungen an der Innenseite der Wand des Stiegenhauses zum Kellergeschoß im Bereiche dieses Wandanschlusses des Flachdaches gezeigt. Die beklagte Partei ist hievon wiederum sogleich danach 1983 verständigt worden. Von Seiten der beklagten Partei ist gegenüber dem zu diesem Zeitpunkt die Hausverwaltung führenden Emmerich G*** mitgeteilt worden, daß dies in Ordnung gebracht werde. Armin M***, Gesellschafter und Geschäftsführer der beklagten Partei hat dabei gegenüber Emmerich G*** erklärt, daß er zunächst mit N. F*** (Fa. P*** Otto F. F***) reden müsse. Die beklagte Partei hat in diesem Zusammenhang jedoch weitere Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich nicht durchgeführt oder durchführen lassen. Die Feuchtigkeitseinwirkungen in diesem Bereich sind nach wie vor vorhanden, an der Innenseite der Stiegenhauswand zeigen sie sich durch weiße Ausblühungen. Armin M*** hat jedoch gegenüber Emmerich G*** wie auch gegenüber anderen Miteigentümern des Hauses Landstraße 14 auch im weiteren wiederholt erklärt, daß diese Schäden behoben werden. Im weiteren Verlauf bis zum Jahre 1987 haben sich weitere Schäden und Wasseraustritte innerhalb dieses Gebäudes gezeigt; so zeigte sich im Frühjahr 1986 Wasseraustritt im Keller über eine Verteilerdose in der Decke, wobei die Eintrittsstelle für diese hier austretende Feuchtigkeit nicht bekannt ist. In der Tiefgarage ist an der Decke Wasser ausgetreten, dadurch ist es in diesem Bereich zu einer Tropfsteinbildung an der Decke und auf dem Boden gekommen. Diese Tropfsteinbildung hat sich nun seit mehreren Jahren ergeben. Im Sommer 1986 hat sich in der zum Kummweg hin gelegenen Räumlichkeit der Fa. B*** Alois S*** GesmbH eine Durchfeuchtung und Schimmelbildung der Innenseite der Außenwand ergeben. Bereits seit mehreren Jahren - genauer läßt sich dies nicht feststellen - ist bei der Wohnung G*** im Bereich des Kinderzimmers und des Ganges an der Außenseite der Wand zur Terrasse hin der Außenputz abgeblättert durch Feuchtigkeitsweinsteinwirkung, an der Innenseite der betreffenden Wand sind unter den Tapeten Ausblühungen zumindest schon mehr als 3 Jahre vorhanden. Armin M*** hat auch insoweit gegenüber Emmerich G*** erklärt, daß diese Schäden behoben werden. Die im Bereiche der Wohnung M*** aufgetretenen Schäden sind unter anderem auch von Armin M*** im Juli 1985 besichtigt worden. Ebenso sind zugleich von Armin M*** die in der darunter liegenden Einheit der Fa. B*** Alois S*** GesmbH aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden im Bereiche der Innenseite der Außenwand besichtigt worden. Für alle Beteiligten war hier zunächst die Ursache für die Feuchtigkeitsschäden noch nicht erkennbar. Zwischen Armin M*** und Anton M*** ist dabei vereinbart worden, daß im Laufe der folgenden 14 Tage auf diese Besichtigung hin der Boden des Balkons der Wohnung M*** geöffnet und geprüft wird, ob allenfalls in einem nicht ordnungsgemäßen Aufbau des Balkonbodens die Ursache für das Eindringen von Feuchtigkeit liegt. Die beklagte Partei hat in der Folge eine solche Öffnung dann jedoch nicht vorgenommen. Nach längerem Zuwarten über den vereinbarten Zeitraum hinaus ist von Seiten der Kläger unter Beiziehung eines Bausachverständigen der Boden des Balkons der Wohnung M*** geöffnet worden. Bei der Öffnung hat sich ergeben, daß der PU-Schaum einerseits eine zu geringe Dimension bezogen auf die vorgegebene Stärke von 5 cm aufwies und andererseits bereits völlig durchnäßt mit Wasser wie ein Schwamm vollgesogen war. Von Seiten der Fa. P*** Otto F. F*** wurde durch F*** gegenüber den hier betroffenen Miteigentümern erklärt, daß er einen Teil bezahlen werde, daß er den Balkon machen werde, sich aber noch nicht festlege, daß er das gesamte Haus, also alle Balkone, sanieren werde. Diese Öffnung im Boden des Balkones der Wohnung M*** ist durch etwa 14 Tage offen geblieben und dann mit einer wasserdichten Bitumenmasse verschlossen worden. In den Räumlichkeiten der B*** Alois S*** GesmbH waren zunächst im Jahre 1980 Feuchtigkeitseinwirkungen aufgetreten und zwar im Bereiche des Fußbodens der Werkstätte. Der Fußboden der Werkstätte wölbte sich auf. Dies ist von der B*** Alois S*** GesmbH gegenüber der Beklagten gerügt worden. Im Zuge des hierüber abgeführten Rechtsstreites ist festgestellt worden, daß der nicht unterkellerte Werkstättenteil und zwar der Boden, nicht isoliert ist, weiters, daß ein Dachwasserabfluß im Bereiche dieses Werkstättentraktes ohne Sickerschacht im Erdreich geendet hat, es dadurch zu Feuchtigkeitseinwirkungen im Werkstättenbereich der B*** Alois S*** GesmbH gekommen ist. Diese Feuchtigkeitseinwirkung im Bereiche des Fußbodens des Werkstättentraktes ist von Seiten der beklagten Partei sodann 1984 nach Vorliegen eines Urteiles des Landesgerichtes Feldkirch, wonach die beklagte Partei zur Behebung dieser Schäden verpflichtet war, veranlaßt worden. Zu diesem Zeitpunkt war die in der

Außenwand auftretende Wandfeuchtigkeit und deren Ursache bei diesen Räumlichkeiten noch nicht erkennbar. Armin M*** hat auch gegenüber der B*** Alois S*** GesmbH, und zwar gegenüber Alois S*** wiederholt erklärt, daß zunächst die Ursache für das Auftreten dieser Feuchtigkeit festgestellt werden müsse, daß im übrigen aber der Schade auf Kosten der Beklagten behoben werde. Armin M*** hat die verschiedenen Mitteilungen der Miteigentümer des Hauses Landstraße 14 über das Auftreten von Feuchtigkeit auch jeweils an die P*** Otto F. F*** weitergeleitet, von dieser jedoch zunächst ausgenommen einen Sanierungsversuch im Jahre 1982 betreffend den Anschluß des Flachdaches an die Wand des Stiegenhauses zum Kellergeschoß bis zum Jahre 1985 keine Reaktion erhalten. Die Aufbringung der Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung war erfolgt unmittelbar anschließend an die Auftragserteilung vom 15. Juni 1977, die Wohnanlage selbst ist im Frühjahr 1978 bezogen worden. Die beklagte Partei ihrerseits hatte in der Winterzeit 1985/86, die P*** Otto F. F*** dazu veranlaßt, daß diese Feuchtigkeitsursachen beseitigt und die Schäden behoben werden. Zwischen der beklagten Partei und der P*** Otto F. F*** ist hiebei vereinbart worden, daß die Sanierungsarbeiten im Frühjahr 1986 begonnen werden, nachdem eine Sanierung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung zufolge der zu kalten Temperatur nicht mehr möglich war. Die P*** Otto F. F*** hat jedoch mittlerweile die zugesagten Sanierungsarbeiten nicht mehr durchgeführt. Otto F. F*** ist mittlerweile verstorben. Von Seiten der beklagten Partei ist gegenüber den Miteigentümern des Hauses Landstraße 14 bislang wiederholt erklärt worden, daß die aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden behoben werden, die Ursache für das Eindringen dieser Feuchtigkeit beseitigt wird. Die beklagte Partei hat sich ihrerseits im Innenverhältnis gegenüber der P*** Otto F. F*** auf die persönliche Garantie des Otto F. F***, wie sie im Auftragsschreiben Beilage 2 enthalten ist, gestützt. Eine Ausführung der Aufbauten der Balkonböden, die Ausbildung der Wandanschlüsse, die Ausführung der Flachdächer und zwar des Flachdaches über der Tiefgarage und den Kellerabteilen sowie der beiden weiteren nicht begehbar ausgeführten Flachdächern zwischen den beiden Bauteilen, der begehbar ausgeführten Terrassen in der Weise, wie sie vom Sachverständigen Baumeister Arthur G*** beschrieben sind und im modifizierten und ausgedehnten Urteilsbegehren der Kläger enthalten sind, ist erforderlich für eine sach- und fachgerechte Ausführung. Die Ursache für das Eindringen der Feuchtigkeit im vorliegenden Fall, und zwar daß die Dachhaut mit allen damit erforderlichen und verbundenen Wandanschlüssen bei den Balkonen, Terrassen, beim Tiefgaragendach, Flachdächern fehlt, war hier erstmals klar erkennbar im Zusammenhang mit der Öffnung des Bodens des Balkones M*** im Herbst 1985, das Ausmaß der Schäden, soweit sie bislang festgestellt sind, der Ursache für diese Schäden in der fehlenden Feuchtigkeitsabschirmung war im wesentlichen in der Folge erstmals feststellbar nach Vorliegen des Gutachtens des Sachverständigen Baumeister Arthur G*** im vorliegenden Rechtsstreit. Armin M*** hatte wohl wiederholt, wie angeführt, gegenüber den Miteigentümern des Hauses Landstraße 14 erklärt, daß der Schade in Bezug auf die Feuchtigkeit behoben wird, hat jedoch auch darauf verwiesen, daß Kittfugen zwischen Balkonböden und umgebenden Brüstungen erneuert werden müssen. Dem sind die Miteigentümer dieses Hauses auch nachgekommen. Insoweit sind die Kittfugen erneuert worden. Solche Füllungen von Kittfugen werden jedoch auch in Zukunft immer anfällig sein, Füllungen von Kittfugen könnten unter Umständen 2 Jahre hindurch halten oder 3 Jahre, es läßt sich nicht von vornherein feststellen die Dauerhaftigkeit einer Kittfugenausfüllung, sie kann auch länger als 3 Jahre halten, es hängt dies unter anderem von der Sonneneinwirkung, von Kälte- und Wärmeeinfluß ab, so wird die Kittfugenfüllung durch Sonneneinwirkung spröde.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, daß Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche in Ansehung von Mängeln, die nicht nur in der Benützung eines einzelnen Miteigentümers stehende Teil der gemeinschaftlichen Liegenschaft betreffen, sondern sich auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sache auswirkten, Gesamthandforderungen der Liegenschaftsmiteigentümer im Sinne des § 848 Satz 2 und § 890 ABGB darstellten. Die Frage, wer zur Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber dem Schuldner befugt sei, und welche Willensbildung der Miteigentümer dieser Geltendmachung hinsichtlich der Auswahl und Feststellung der zu verfolgenden Ansprüche voranzugehen habe, sei in sinngemäßer Anwendung der §§ 825 f ABGB zu beantworten. Der Einwand der mangelnden Aktivlegitimation könne sich hier nur auf jenen Teil des Klagebegehrens beziehen, der die Sanierung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft beinhalte, so die Sanierung des Flachdaches über der Tiefgarage und Kellerabteilen, sowie der weiteren beiden Flachdachteile zwischen den beiden Bauteilen, die nicht als begehbare Fläche ausgebildet seien. Bei diesen Sanierungsarbeiten handle es sich um Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dienten. Diese Arbeiten umfaßten nicht etwa über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen. Nach § 833 ABGB könne die Miteigentümerge Mehrheit in einem solchen Falle, bindend auch für die Minderheit, darüber entscheiden. Ausgehend von den vorliegenden Feststellungen

habe sich die Mehrheit für die Geltendmachung der Forderungen auf Sanierung auch der gemeinsamen Teile der Liegenschaft entschieden und diese Ansprüche gegenüber der Beklagten geltend gemacht. Die Kläger seien daher zur Geltendmachung dieser Sanierungsansprüche aktiv legitimiert. Nach § 24 Abs. 1 WEG seien Vereinbarungen oder Vorbehalte rechtsunwirksam, die geeignet seien, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921, 932 und 934 ABGB zustehenden Rechte. Nach § 24 Abs. 3 WEG erstrecke sich die Rechtsunwirksamkeit auch auf den hieraus begünstigten Dritten. Die von der Beklagten behauptete Vereinbarung über den Ausschluß der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen stelle eine solche rechtsunwirksame Vereinbarung dar, die daher von der Beklagten nicht eingewendet werden könne. Schadenersatzansprüche unterlägen nach § 1489 ABGB einer dreijährigen Verjährung. Diese beginne erst dann, wenn der Beschädigte den Eintritt des Schadens und die Person des Schädigers soweit bekannt worden sei, daß eine Klage mit Aussicht auf Erfolg angestellt werden könne. Hierzu gehöre u. a. die Kenntnis des Ursachenzusammenhangs. Es müsse hierbei jedoch nicht der gesamte Umfang des Schadens bekannt sein. Die Kenntnis der Höhe des Schadens sei für den Beginn der kurzen Verjährungsfrist des § 1489 ABGB demnach nicht erforderlich, es reiche die Möglichkeit der Ermittlung des Schadens aus, es werde aber doch die Kenntnis der schädlichen Wirkungen des schädigenden Ereignisses gefordert, wenngleich nicht erforderlich sei, daß die im voraus erkennbaren Wirkungen bereits eingetreten seien. Kämen nicht vorhersehbare neue Wirkungen eines Schadensfalles hervor bzw. trete ein nicht voraussehbare auf eine bisher nicht wahrgenommene Zwischenursache zurückzuführender Schaden ein, beginne eine neue Verjährungsfrist zu laufen. Der Lauf der Verjährung werde für den Fall unterbrochen, daß derjenige, der sich auf die Verjährung berufen wolle, vor dem Ablauf der Verjährungszeit entweder ausdrücklich oder stillschweigend das Recht des anderen anerkannt habe. Im Verlauf der Jahre seien seit 1980 wiederholt Feuchtigkeitseinwirkungen an verschiedenen Stellen aufgetreten, die jeweils gegenüber der Beklagten bekanntgegeben worden seien. Die Beklagte habe hierbei jeweils gegenüber den Miteigentümern erklärt, daß sie die Beseitigung dieser Feuchtigkeitseinwirkungen veranlasse und daß die Schäden behoben würden, dies bis zum Beginn des vorliegenden Rechtsstreits. Die Ursache für das Eindringen von Feuchtigkeit und die hierdurch entstandenen Schäden haben sich schließlich erst im Zuge der Öffnung des Balkons der Wohnung M*** im Herbst 1985 ergeben. Damals habe sich herausgestellt, daß eine sach- und fachgerechte Ausführung der Dachhaut nicht vorhanden sei, vielmehr eine Dachhaut fehle und dies die Ursache für das Eindringen der Feuchtigkeit und der Feuchtigkeitsschäden sei. Daß auch sämtliche Balkone und Terrassen sowie Flachdachflächen in Bezug auf Wärme- und Feuchtigkeitisolierung und Abschirmung denselben Fehler aufwiesen, habe sich erst im Zuge der Befundaufnahme durch den im vorliegenden Rechtsstreit im Auftrage des Gerichts tätigen Sachverständigen ergeben. Unter Bedacht darauf und die als Anerkenntnis zu wertenden Erklärungen der Beklagten, den Schaden zu beheben, seien die Ansprüche der Kläger nicht verjährt. Aus den getroffenen Feststellungen ergebe sich, daß die vom Sachverständigen aufgezeigte Sanierung eine Behebung in sach- und fachgerechter Art und Weise darstelle, um die Wohnanlage in einen Zustand zu versetzen, in dem die Beklagte sie an die Kläger hätte übergeben sollen. Der Beklagten als Wohnungseigentumsorganisator habe bereits zum Zeitpunkt der Auftragserteilung bekannt sein müssen, daß eine nicht den Regeln der Technik entsprechende, nicht sach- und fachgerechte Ausführung der Wärme- und Feuchtigkeitisolierung in Auftrag gegeben und ausgeführt worden sei und entgegen diesen Regeln eine Dachhaut überhaupt nicht angebracht worden sei. Für die Beklagte habe es bereits damals erkennbar sein müssen, daß sich daraus, wenn auch mit zeitlicher Verzögerung, Feuchtigkeitseinwirkungen und Feuchtigkeitsschäden durch das Eindringen von Wasser ergäben. Ein Verschulden der Beklagten sei daher gegeben. Anhaltspunkte für ein Mitverschulden oder ein alleiniges Verschulden der Kläger ergäben sich nicht. Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der beklagten Partei Folge, hob das Urteil des Erstgerichtes auf und trug diesem unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf, wobei es aussprach, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, S 300.000,- übersteigt.

Das Berufungsgericht erachtete die vorerst in Ansehung des Gutachtens des Sachverständigen über die Tauglichkeit des PU-Schaumes als Wärme- und Feuchtigkeitisolierung erhobene Mängelrüge als nicht berechtigt. Es pflichtete jedoch den Berufungsausführungen dahin bei, daß der Sachverständige den Aufbau der frei kragenden Balkone und der nicht begehrbar ausgeführten Flachdächer nicht untersucht habe. Aus dem Gutachten ergebe sich auch nicht, ob wegen des Eintritts von Wasserschäden auch ohne weitere Untersuchung und Eröffnung der Flachdächer zwingend auf das Vorliegen des gleichen Fehlers bei diesen Bauteilen geschlossen werden könne. Hierzu hätte der Sachverständige befragt werden müssen. Falls sich ein derartiger Schluß mit der erforderlichen Gewißheit nicht

ergäbe, wäre allerdings vor einer Ergänzung des Gutachtens seitens der Beklagten klarzustellen, ob sie überhaupt behaupte, daß die Isolierungen in den nicht untersuchten Bereichen eine andere Zusammensetzung aufwiesen als an den untersuchten. Ein Öffnen der Flachdächer käme allerdings nur mit Zustimmung der für die jeweiligen Schäden beweispflichtigen Kläger in Betracht. Ungeklärt sei auch geblieben, warum eine Sanierung nur in der Art eines Schwarzdaches erfolgen könne. Wenn 5 cm PU-Schaum unter Abdeckung einer Dachhaut ausreiche, wie sich dies aus dem Gutachten ergäbe, so sei nicht einzusehen, weshalb nicht diese Methode, die der ursprünglichen Auftragserteilung am nächsten komme, gewählt werden sollte, und warum die klagenden Parteien Anspruch auf Anbringung einer ganz anders strukturierten Isolierung haben sollten. Darüber hinaus erachtete das Berufungsgericht die in der Berufung hinsichtlich der Feststellungen des Erstgerichtes über die Ursachen für das Eindringen von Wasser und die dadurch aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden erstattete Beweistrüge als nicht berechtigt, weil es sich dabei lediglich um eine Wiederholung der Ausführungen zur Mängelrüge handle. Die hier bekämpften Feststellungen des Erstgerichtes seien unter Bedachtnahme auf die im Rahmen der Mängelrüge aufgezeigte Unvollständigkeit des Verfahrens hinsichtlich der vom Sachverständigen nicht untersuchten Bereiche unbedenklich. Im Hinblick auf die aufgezeigte Ergänzungsbedürftigkeit des Verfahrens sah sich das Berufungsgericht außerstande, auf die hinsichtlich der Feststellungen des Erstgerichtes über die Eignung der vom Sachverständigen empfohlenen Maßnahmen für eine fachgerechte Mängelbehebung ausgeführte Beweistrüge einzugehen. Insoweit die Berufungswerberin jedoch in ihrer Beweistrüge die Feststellungen des Erstgerichtes, die Ursachen für das Eindringen der Feuchtigkeit im vorliegenden Fall seien erstmals klar im Zusammenhang mit der Öffnung des Bodens des Balkons M*** im Herbst 1985 erkennbar gewesen sowie das Ausmaß der Schäden und die Ursachen für diese Schäden in der fehlenden Feuchtigkeitsabschirmung seien im wesentlichen erstmals nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens im vorliegenden Rechtsstreit erkennbar gewesen, bekämpfe, werde nicht dargetan, inwiefern die betreffenden Feststellungen unrichtig sein sollten; die Beweistrüge sei daher in diesem Punkt nicht gesetzmäßig ausgeführt, weshalb sich ein näheres Eingehen auf diese Rüge erübrige. Auch unter dem Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mache die Berufung geltend, daß die Beklagte aus dem Titel des Schadenersatzes nur zur notwendigen Schadensbehebung verpflichtet sei, die nur aus einer Ausbesserung des Zweikomponentenschaumes, wo dieser in zu geringer Stärke aufgebracht sei, und in einer sachgerechten Ausführung der Wandanschlüsse, allenfalls unter Aufbringung einer geeigneten Dachhaut, bestehen könne. Da die dafür maßgeblichen Fragen - wie bereits bei Behandlung der Mängelrüge ausgeführt - nicht ausreichend erörtert worden seien, stehe jedenfalls nach der derzeitigen Verfahrenslage noch nicht fest, daß die im Klagebegehren verlangten Handlungen die einzige Methode darstelle, das schadhafte Dach zu sanieren. Naturalherstellung im engeren Sinn komme im vorliegenden Fall deshalb nicht in Frage, weil hiedurch lediglich der Zustand vor Eintritt der Wasserschäden hergestellt würde, das heißt ein fehlerfreies Dach nach wie vor nicht gegeben wäre. Soweit der gleiche Zustand nicht oder nach den Grundsätzen der Tunlichkeit nicht hergestellt werden könne, genüge die Schaffung einer im wesentlichen gleichen Lage. Die Herstellung dieser Ersatzlage sei eine Naturalherstellung im weiteren Sinne (Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 1323 mWN), die ihre Grenze in der Untunlichkeit finde (Reischauer aaO, Rdz 7 ff mWN). Wenngleich das Wahlrecht zwischen Naturalersatz und Geldleistung der Geschädigte habe, müsse doch bei Schaffung einer Ersatzlage vom Ersatzberechtigten jene Leistung gewählt werden, die der Naturalherstellung im engeren Sinne am nächsten komme. Die Berufung mache in ihrer Rechtsrüge ferner geltend, daß das Erstgericht die Verjährung der gegenständlichen Ansprüche bejahen hätte müssen. Weshalb das Erstgericht zu dieser rechtlichen Schlußfolgerung gelangen hätte sollen, führe die Berufung nicht aus. Die Verjährungsfrist für Schadenersatzansprüche betrage gemäß § 1489 erster Satz ABGB drei Jahre von der Zeit an, zu welcher der Schaden und der Schädiger dem Geschädigten bekannt geworden seien. Es werde zwar auch die Auffassung vertreten, die Verjährungsfrist beginne bereits mit Kenntnis der schädigenden Handlung ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung des Schadens (JBl. 1973, 372), jedenfalls müsse aber der Geschädigte Kenntnis der schädlichen Wirkungen haben, wenngleich nicht erforderlich sei, daß im voraus erkennbare Wirkungen bereits eingetreten seien und der gesamte Umfang des Schadens schon bekannt sei (JBl. 1964, 371; 1979, 621 ua). Hiebei müsse der Sachverhalt zwar nicht in allen Einzelheiten, aber doch soweit bekannt sein, daß der Geschädigte mit Aussicht auf Erfolg eine Klage erheben könne (ZVR 1980/347, 1982/277; JBl. 1985, 743). Über die Beweislage müsse er freilich nicht Kenntnis haben. Der Geschädigte könne also sicher nicht etwa solange warten, bis er alle Beweismittel gesammelt habe, die sein Prozeßrisiko auf ein Minimum reduzierten (SZ 40/40). Bloße Mutmaßungen über die angeführten Umstände genügten aber nicht (etwa SZ 30/40). Zu den für das Entstehen des Ersatzanspruches maßgebenden Umständen, die dem Geschädigten im Sinne des § 1489 Abs. 1 ABGB

bekannt sein müßten, gehöre daher nicht nur die Kenntnis des Schadens und des Schädigers sowie des Ursachenzusammenhangs zwischen dem Schaden und einem dem Schädiger anzulastenden Verhalten, sondern überall dort, wo der Ersatzanspruch des Beschädigten - wie hier - ein Verschulden des Schädigers voraussetze, auch die Kenntnis jener Umstände, die im Einzelfall ein derartiges Verschulden begründeten. Für jemand, der von einem Kunstfehler mangels entsprechendem Fachwissen keine Kenntnis habe, beginne die dreijährige Verjährungsfrist des § 1489 Satz 1 ABGB solange nicht zu laufen, als diese Unkenntnis andauere, mögen ihm auch Schaden und Schädiger bekannt sein. Der Lauf der Verjährungsfrist beginne somit nicht, wenn der Geschädigte als Laie keinen Einblick in die für das Verschulden maßgebenden Zusammenhänge habe. Im vorliegenden Falle sei diese Kenntnis jedenfalls nicht vor der Öffnung des Bodens des Balkons der Wohnung M*** im Jahre 1985 anzunehmen, sodaß die Verjährungsfrist erst zu diesem Zeitpunkt zu laufen begonnen habe und durch die am 9. Mai 1986 eingebrachte Klage gemäß § 1497 ABGB unterbrochen worden sei. Eines näheren Eingehens auf die Frage, inwieweit und wann durch Verbesserungszusagen der Beklagten gleichfalls die Verjährung unterbrochen worden sei, bedürfe es daher nicht. Schließlich mache die Berufung in ihrer Rechtsrüge geltend, das Erstgericht hätte die Ansicht vertreten müssen, daß den Klägern auf Grund der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge kein Recht auf Geltendmachung und Durchsetzung der verfahrensgegenständlichen Forderungen zustehe. Aus diesen Ausführungen ergäbe sich nicht eindeutig, ob hiemit die in erster Instanz aufgeworfene Frage, der Aktivlegitimation der nicht sämtliche Miteigentümer darstellenden Kläger oder die Frage des vertraglichen Schadenersatzausschlusses gemeint sei. Zu letzterem Problem habe bereits das Erstgericht zutreffend ausgeführt, daß der Ausschluß des Schadenersatzrechtes gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 WEG rechtsunwirksam sei. Das Erstgericht habe in seiner rechtlichen Beurteilung Ausführungen zur Aktivlegitimation der Kläger hinsichtlich der gemeinschaftlichen Teile der Anlage gemacht. Das Klagebegehren enthielte aber zweifelsohne Teilbegehren, die sich nicht auf die gemeinschaftliche Anlage bezögen, sondern auf einzelne Eigentumswohnungen, so etwa beim Begehren, Innenputzflächen abzuschlagen und durch einen neuen Wandputz zu ersetzen und zu tapezieren. Hinsichtlich der im Klagebegehren verlangten Leistungen bezüglich solcher nicht gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sei lediglich der jeweilige Wohnungseigentümer legitimiert. Soweit hinsichtlich derartiger Schäden auch andere Wohnungseigentümer aufträten, wäre die Klage insoweit ihnen gegenüber abzuweisen. Es sei jedoch nicht bei jedem Teilbegehren klar, ob es sich auf gemeinschaftliche Teile beziehe (etwa bei dem Begehren hinsichtlich der Balkonböden und der Dachterrassen). Hier hätte zunächst im Sinne des § 182 ZPO versucht werden müssen, mit den Parteien aufzuklären, inwieweit das Begehren sich auf gemeinschaftliche Teile der Anlage beziehe. Für den Fall widerstreitender Parteienäußerungen hiezu hätten entsprechende von den Parteien anzubietende Beweise aufgenommen werden müssen, soweit die Lösung der Frage der Gemeinschaftlichkeit sich im konkreten Fall nicht bloß als Rechtsfrage darstellte. Schadenersatzansprüche von Miteigentümern wegen mangelhafter Bauherstellung seien Gesamthandforderungen der Liegenschaftseigentümer im Sinne der §§ 848 Satz 2, 890 ABGB (SZ 54/99; JBl 1986, 108). Wer zur Geltendmachung der Gesamthandforderung gegenüber dem Schuldner berechtigt sei und welche Willensbildung der Miteigentümer dieser Geltendmachung vorauszugehen habe, sei in sinngemäßer Anwendung der §§ 825 ff ABGB - im Anwendungsbereich des WEG 1975 iVm den §§ 14 f, 17 dieses Gesetzes - zu beantworten (JBl 1984, 204; 1986, 108). Nach den Feststellungen des Erstgerichtes habe die Miteigentümerversammlung mehrheitlich den Beschluß gefaßt, die im Urteilsbegehren umschriebenen Ansprüche gegenüber der Beklagten geltend zu machen. In diesem Rahmen binde der Mehrheitsbeschluß, wenn alle Mit- bzw. Wohnungseigentümer vorher Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt hätten, auch die Minderheit. Nach außen, gegenüber der Beklagten, verschaffe der vorliegende Mehrheitsbeschluß den Klägern die Stellung derer, der die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des § 848 Satz 3 ABGB ordentlich vorstelle, denen also der Schuldner die der Gemeinschaft zustehende Leistung zu erbringen habe (JBl. 1986, 108). Da es das Erstgericht entgegen der Vorschrift des § 182 Abs. 1 ZPO bisher unterlassen habe, die Kläger zu einem Vorbringen und Beweisanbieten in der Richtung aufzufordern, ob die Mehrheit den Minderheitseigentümern Gelegenheit gegeben hätten, sich zur vorliegenden Klageführung zu äußern, und hierauf den Sachverhalt mit den Parteien zu erörtern, sowie die dann noch erforderlichen Beweise aufzunehmen und Feststellungen zu treffen, sei das Verfahren noch nicht entscheidungsreif (JBl. 1984, 204).

Im Hinblick auf die vielen noch einer Erörterung bedürftigen Punkte, die möglicherweise neues Parteivorbringen erforderlich machten, erachtete das Berufungsgericht eine Ergänzung des Verfahrens durch das Berufungsgericht selbst untunlich und eine Aufhebung des angefochtenen Urteiles erforderlich (EvBl. 1987/19). Den Ausspruch über den Wert des Berufungsgegenstandes gründete es auf § 500 Abs. 3 ZPO, jener über den Rechtskraftvorbehalt auf § 519 Abs. 2 ZPO.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Rekurs der klagenden Parteien, der im Hinblick auf den beigesetzten Rechtskraftvorbehalt zulässig, aber nicht berechtigt ist.

In ihrem Rekurs wenden sich die klagenden Parteien vorerst gegen die vom Berufungsgericht als gegeben erachteten Verfahrensmängel. Richtig sei zwar, daß der Sachverständige den Aufbau der frei kragenden Balkone und der nicht begehbar ausgeführten Flachdächer nicht untersucht habe. Das Erstgericht habe jedoch die vom Berufungsgericht bemängelten Feststellungen nicht aus der Luft gegriffen, diese Feststellungen beruhten vielmehr auf der Parteienaussage Anton M***. Außerdem habe die beklagte Partei die entsprechende Prozeßbehauptung des Klägers (wohl der klagenden Parteien) lediglich pauschal bestritten und die entsprechende Feststellung des Erstgerichtes, bei den frei kragenden Balkonen sei derselbe Aufbau vorhanden wie beim Balkon der Wohnung M***, in der Berufung nicht bekämpft. Damit sei aber jene Klarstellung seitens der Beklagten bereits erfolgt, die das Berufungsgericht für möglicherweise nötig halte, nämlich ob die beklagte Partei überhaupt bestreite, daß hier derselbe Aufbau vorhanden sei. Den Rekurswerbern ist wohl darin beizupflichten, daß Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes, die nicht bekämpft werden, vom Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde zu legen sind; dieser Grundsatz gilt aber nur insoweit, als das Berufungsgericht die erstgerichtlichen Feststellungen als durch das Beweisverfahren gedeckt erachtet, nicht jedoch dann, wenn das Berufungsgericht die Überprüfung einer von der Bestreitung umfaßten Prozeßbehauptung mangels Schlüssigkeit der Beweisergebnisse für überprüfungsbedürftig hält. Im vorliegenden Fall hat die beklagte Partei die ihr von den klagenden Parteien gemachten Vorwürfe der unsachgemäßen Bauausführung, insbesondere hinsichtlich der Terrassenausbildung, des Flachdaches und des Flachdachanschlusses sowie das Erfordernis der von den klagenden Parteien als notwendig erachteten Sanierungsmaßnahmen und darüber hinaus auch das ergänzende Vorbringen des Klagevertreters über den Aufbau von Dachterrasse, Balkonen und Flachdächern bestritten. Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen die Befundaufnahme des Sachverständigen als ungenügend ansah und sich dementsprechend außerstande fühlte, das darauf beruhende Gutachten hinsichtlich aller Balkone und Flachdächer ohne eine weitere Befragung des Sachverständigen zu übernehmen, so kann der Oberste Gerichtshof, der ausschließlich Rechtsinstanz ist, der vom Berufungsgericht als Ergebnis der Beweiswürdigung für notwendig erachteten Verbreiterung der Tatsachengrundlage nicht entgegenreten.

Die Rechtsmittelwerber erachten sich weiters durch die vom Berufungsgericht für erforderlich erachtete Prüfung der Frage beschwert, aus welchem Grunde die begehrte Sanierung nur in der Art eines Schwarzdaches erfolgen könne, wenn nach dem Sachverständigengutachten auch eine andere ausreichende Sanierungsmöglichkeit gewählt werden könnte, die der ursprünglichen Auftragserteilung am nächsten käme. Diese Aufklärung sei aus zwei Gründen entbehrlich. Zum einen sei es nicht Aufgabe des Gerichtes, den Sachverständigen nach technischen Varianten zu fragen, wenn dazu - wie im vorliegenden Verfahren - keinerlei Behauptungen der Beklagten vorlägen, zum andern entspräche die im Jahr 1977 gewählte Feuchtigkeitsisolierung - selbst wenn sie damals mangelhaft gewesen wäre - nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Nach § 1323 ABGB hätten sie aber jedenfalls Anspruch auf Schadensbehebung nach dem heutigen Stand der Technik, somit in der ihnen vom Erstgericht zugesprochenen Art und Weise. Dem ist folgendes zu entgegnen:

Die beklagte Partei hat bereits in der Klagebeantwortung das Vorliegen einer nicht sachgemäßen Ausführung der Arbeiten bestritten und ausdrücklich die Behauptung aufgestellt, die im Klagebegehren geforderten Leistungen seien zur Schadensbehebung nicht erforderlich. Ergaben sich aus dem Sachverständigengutachten Anhaltspunkte dafür, daß auch die Möglichkeit besteht, vorhandene Schäden eines Hauses dadurch zu beheben, daß einzelne von Anfang an vorgesehene, aber nicht fachgemäß ausgeführte Konstruktionsteile nachträglich ordnungsgemäß hergestellt werden, so war das Berufungsgericht im Hinblick auf das Sachvorbringen der beklagten Partei verpflichtet, die vorhandenen Zweifel an der Möglichkeit der Schadensbehebung einer Klärung zuzuführen. Nach § 1323 Satz 1 erster Halbsatz ABGB ist Schadenersatz grundsätzlich durch "Zurückversetzung in den vorigen Stand" also durch Herbeiführung jener Lage zu leisten, die vor dem schädigenden Ereignis gegeben war (vgl. Wolff in Klang² VI 118 f; Harrer in Schwimann, ABGB, V, Rz 1 zu § 1323). Wurde eine Sache nicht zerstört, sondern nur beschädigt, so besteht Naturalherstellung in der Reparatur der beschädigten Sache (Koziol, Haftpflichtrecht² I 181). Dem Berufungsgericht ist darin zu folgen, daß nach herrschender Lehre und Rechtsprechung unter Naturalherstellung im weiteren Sinn die Schaffung eines gleichartigen, wirtschaftlich gleichwertigen Zustandes zu verstehen ist (vgl. auch Wolff, aaO, 120; Koziol, aaO, 180 f und Koziol-Welser⁸ I 422 je samt Rechtsprechungshinweis). Würde durch die Wiederherstellung eine Werterhöhung eintreten, so

wäre deshalb die Naturalherstellung abzulehnen (Koziol, aaO, 181). Wenn daher das Berufungsgericht die Frage als klärungsbedürftig erachtet, ob die Sanierung hier nicht auch durch eine sachgemäße Ausführung der von Anfang an für die Isolierung vorgesehenen Konstruktion möglich ist, so kann darin ein Rechtsirrtum nicht erblickt werden. Einen weiteren Beschwerdepunkt sehen die Rekurswerber in den vom Berufungsgericht geäußerten Bedenken gegen die Aktivlegitimation der klagenden Parteien. Sie räumen zwar ein, daß die Rechtsprechung zum Teil den Nachweis verlange, die Mehrheit der Eigentümer hätte den Minderheitseigentümern Gelegenheit zu geben, sich zur Klagsführung zu äußern, sie meinen aber, daß dieser Standpunkt überspannt sei und auch schon durch die Rechtsprechung (JBl. 1986, 109) etwas gelockert worden sei. Zum Nachweis der Klagelegitimation in einem Schadenersatzprozeß einer Wohnungseigentümergeinschaft müsse genügen, wenn sie die erforderliche Mehrheit der Anteile nachweise, auf Grund derer sie nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 833 ABGB, § 14 WEG) zur Klagsführung berechtigt sei. Es könne nicht Sinn eines Schadenersatzprozesses sein, Erhebungen und Feststellungen darüber zu verlangen, in welcher Form die Willensbildung der Gemeinschaft stattfinde. Der Schädiger habe keinerlei Rechtsschutzinteresse daran, nur bei nachgewiesener Wahrung des rechtlichen Gehörs der Minderheitseigentümer Ersatz leisten zu müssen. Im vorliegenden Fall seien die Rekurswerber daher klagslegitimiert. Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen ebenso wie von Gewährleistungsansprüchen in Ansehung von Mängeln, 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 auswirken, Gesamthandforderungen der Liegenschaftsmiteigentümer im Sinne der §§ 848 Satz 2, 890 ABGB sind und die Frage, wer zur Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber dem Schuldner befugt ist und welche Willensbildung der Miteigentümer dieser Geltendmachung hinsichtlich der Auswahl und Festlegung der zu verfolgenden Ansprüche voranzugehen hat, demnach in sinngemäßer Anwendung der §§ 825 ff ABGB - im Anwendungsbereich des WEG 1975 iVm den §§ 14 f, 17 dieses Gesetzes zu beantworten ist (vgl. Klang in Klang2 III 1084; Gschnitzer in Klang2 IV/1, 281 ff, 291; JBl. 1984, 204 = MietSlg. 34.138; MietSlg. 35.072; JBl. 1986, 108 = ImmZ 1985, 301 ua). Daraus folgt, daß der Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Werkunternehmer, die zur ordentlichen Verwaltung gehört, wenn diese Ansprüche in den Rahmen der Gewährleistung oder des Schadenersatzes fallen 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 Verbesserungsarbeiten zum Gegenstand haben, ein diesbezüglicher Beschluß der Miteigentümerge Mehrheit, der auch die Minderheit bindet, vorausgehen muß; selbst bei einer Beschlußfassung über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bedarf es aber - auch wenn eine förmliche Abstimmung im Unterschied zum Fall des § 834 ABGB nicht erforderlich sein mag - einer Verständigung aller Miteigentümer derart, daß jedem Gemeinschaftsmitglied Gelegenheit gegeben ist, zu beabsichtigten Maßnahme Stellung zu nehmen (ImmZ 1981, 286; JBl. 1984, 204 = MietSlg. 34.138; MietSlg. 35.072; ImmZ 1985, 334 sowie auch JBl. 1986, 108 = ImmZ 1985, 301 ua). Davon abzugehen bietet auch der vorliegende Fall keinen Anlaß.

Im Zusammenhang mit der Frage der Aktivlegitimation der klagenden Parteien wenden sich die Rekurswerber schließlich auch noch gegen die Ansicht des Berufungsgerichtes, das Klagebegehren enthielte auch Teilbegehren, die nicht die gemeinschaftliche Anlage, sondern einzelne Eigentumswohnungen beträfen, wie etwa das Begehren, Innenputzflächen abzuschlagen und durch einen neuen Wandputz zu ersetzen, und hinsichtlich solcher nicht gemeinsame Teile der Liegenschaft betreffende Teilbegehren sei der jeweilige Wohnungseigentümer selbst klagslegitimiert. Ihrer Ansicht nach übersehe das Berufungsgericht dabei, daß es sich dabei um Folgeschäden von Schäden an gemeinsamen Teilen der Anlage handle und damit der einzelne betroffene Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft Anspruch auf Ersatz der in seinem Bereich anfallenden Kosten habe. Hätte aber die Gemeinschaft die Aufwendungen für solche Schäden zu tragen, so sei auch die Mehrheit der Eigentümer und nicht der einzelne Wohnungseigentümer zu deren Geltendmachung dem Schädiger gegenüber legitimiert. Diesen Ausführungen ist insofern beizupflichten, als nach § 14 Abs. 1 Z 1 WEG idF des § 56 Abs. 1 Z 1 MRG zu den von der Mehrheit zu beschließenden Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Maßnahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft iS des § 3 MRG gehören. Damit ist der Erhaltungsbegriff des MRG auch für die Wohnungseigentümergeinschaft verbindlich geworden und fallen nun auch ernste Schäden des Hauses innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte der Gemeinschaft zur Last (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 a zu § 14 WEG; Call, Mietrecht und Wohnungseigentum 99; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, 540, Rz 3 zu § 14 WEG). Daß

Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Wassereintrittes in Mauerwerk einen ernsten Schaden des Hauses darstellt und die Behebung dieser Schäden zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehört, bedarf keiner weiteren Begründung. Werden im Zuge der Behebung solcher Schäden Arbeiten in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten - so wie hier etwa die Beseitigung schadhafte Wandverputzes sowie dessen Erneuerung einschließlich Malen oder Tapezieren der Wände - notwendig, so gehören auch diese Maßnahmen zur Behebung eines ernsten Schadens und fallen die damit verbundenen Kosten in die Zahlungspflicht der Gemeinschaft (vgl. Würth, aaO, Rz 6 zu § 3 MRG; Würth-Zingher, aaO, 47, Rz 8 zu § 3 MRG). An der Aktivlegitimation der Kläger zur Geltendmachung des Anspruches auf Behebung solcher Folgeschäden in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten ist somit unter der Voraussetzung nicht zu zweifeln, daß alle Miteigentümer von der Klageerhebung derart rechtzeitig verständigt wurden, daß ihnen eine Äußerungsmöglichkeit gegeben war. Die vom Rekursgericht in diesem Zusammenhang ganz allgemein

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