jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1981/3/4 1Ob750/80

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.03.1981

Norm

ABGB §828
ABGB §833
ABGB §834
ABGB §922
ABGB §932
ABGB §1167
WEG §1
WEG §14
ZPO §14

Kopf

SZ 54/27

Spruch

Einzelne Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, Gewährleistungsansprüche gegen den Wohnungseigentumsorganisator, die zu einer Nachzahlungspflicht aller Wohnungseigentümer führen können, geltend zu machen, ehe die Miteigentümergemeinschaft oder mangels Einhelligkeit der Außerstreitrichter darüber entschieden hat

OGH 4. März 1981, 1 Ob 750/80 (OLG Wien 2 R 145/80; HG Wien 19 Cg 83/79)

Text

Die Erst- bis Fünfzehntkläger als Wohnungseigentumsbewerber der auf der EZ 3657 KG M errichteten Wohnhausanlage sowie die Sechzehnt- bis Achtundzwanzigstkläger als Wohnungseigentümer der auf der EZ 4098 KG M errichteten Reihenhäuser begehren unter anderem mit ihrem Hauptbegehren den Zuspruch eines Betrages von 2 000 000 S samt Anhang. Der erforderliche Heizkostenaufwand ihrer Wohnungen liege mit Ausnahme einer Wohnung weit über den vergleichbar ortsüblichen Kosten. Die an den Außenmauern gelegenen Wohnräume seien im Winter unbehaglich, es trete eine unangenehme, gesundheitsschädliche Luftzirkulation sowie Schimmel an den Wänden und Durchfeuchtungen der Wände auf. Es habe sich herausgestellt, daß die Wärmeisolierung unzureichend sei, da die Regeln der Baukunst nicht beachtet worden seien. Es seien auch Baustoffe verwendet worden, die die ohnedies bereits mangelhafte Wärmeisolation noch weiter ungünstig beeinflußten. Auch die Wärmedämmung der Dachkonstruktion sei nicht der Planung und Baubeschreibung entsprechend ausgeführt worden. Es sei nur etwa die Hälfte des notwendigen Dämmaterials verwendet worden. Eine weitgehende Beseitigung dieser Mängel, die die Kläger von der beklagten Partei wiederholt gefordert hätten, sei nur durch eine generelle wärmedämmende Außenbeschichtung mit Dryvit möglich. Die Kosten dafür beliefen sich für das gesamte Objekt auf 2 Mill. S. Die Kläger seien der Ansicht, daß ihnen als weit

überwiegender Mehrheit der Eigentümer des Objektes aus dem Titel der Gewährleistung - der Rechtsgrund des Schadenersatzes wurde in der Berufung nicht mehr erwähnt - der Ersatz der notwendigen Behebungskosten ein Gesamtanspruch zustehe. Für den Fall, als das Erstgericht zur Ansicht kommen sollte, daß jedem einzelnen Kläger separat aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes ein Behebungs-, Preisminderungs- oder Schadenersatzanspruch zustehe und das Hauptbegehren abgewiesen werden sollte, stellten die Kläger ziffernmäßige Einzelansprüche als Eventualbegehren.

Die beklagte Partei bestritt, daß Mängel vorliegen. Das Hauptbegehren auf Bezahlung eines Betrages von 2 Mill. S sei unschlüssig, da nicht erkennbar sei, wieso die Kläger den Gesamtanspruch verlangen könnten, obwohl sie nicht die Gesamtheit der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber repräsentierten. Auch stelle die Herstellung einer neuen Fassade mit einem Gesamtaufwand von 2 Mill. S eine wichtige Verwaltungsmaßnahme dar, die über den Bereich der ordentlichen Verwaltung hinausgehe. Würde diese Arbeit vorgenommen werden, wäre dies auch für die nicht klagenden Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber mit Kosten verbunden. Es müsse daher Einstimmigkeit aller Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer vorliegen. Die Miteigentumsgemeinschaft müsse als notwendige Streitgenossenschaft auftreten, da andernfalls schon ein einziger nicht zustimmender Eigentümer das mit dem Prozeß angestrebte Ziel verhindern könne.

Das Erstgericht wies mit Teilurteil das Begehren auf Bezahlung eines Betrages von 2 Mill. S ab. Die Kläger machten in Ansehung der ihrer Ansicht nach mit Mängeln behafteten gemeinsamen Sache einen Gewährleistungsanspruch geltend, der allen Berechtigten zustehe. Die mangelhafte Sache stehe nur teilweise im Eigentum der Kläger oder solle künftig in ihrem Eigentum stehen. Es handle sich um eine teilbare Geldforderung. Die Kläger könnten daher nur den auf sie entfallenden Anteil einklagen.

Der Berufung der Kläger gab das Berufungsgericht Folge und hob dieses Teilurteil unter Rechtskraftvorbehalt auf. Sei eine Leistung teilbar und seien mehrere Gläubiger vorhanden, so könne jeder Gläubiger nur seinen Anteil fordern. Würde die beklagte Partei verhalten, an die Kläger den Betrag von 2 Mill. S zu leisten, stunde jedem der Kläger nur der durch Teilung dieser Summe durch die Anzahl der Köpfe ermittelte Anteil zu. Im Urteilsbegehren, die Beklagte sei schuldig, den Klägern 2 Mill. S zu bezahlen, komme die Gesamtforderung überhaupt nicht zum Ausdruck. Ob aber jedem der Kläger der durch Teilung auf Grund der Anzahl der Köpfe ermittelte Anteil oder der im Eventualbegehren geforderte Betrag zustehe, hänge davon ab, ob der erhobene Anspruch an sich und bejahendenfalls in welcher Höhe berechtigt sei. Könnte bei einem bestehenden Gewährleistungsanspruch jeder Teilhaber der mit Mängeln behafteten Sache nur im Rahmen seines Anteiles Verbesserung verlangen, sei ein Erfolg der Verbesserung wohl nicht zu erwarten. Die Rechtsprechung habe auch dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zur Geltendmachung des Gewährleistungsanspruches wegen Mängeln gemeinsamer Anlagen zugebilligt, ohne daß eine wie immer qualifizierte Mehrheit von Wohnungseigentümern ihre Zustimmung erteilen oder als Kläger auftreten müßten. Es sei daher entscheidend, welche Rechtsbeziehung die einzelnen Kläger mit der beklagten Partei verbinde und ob aus dieser ein Anspruch auf Verbesserung wegen behebbarer Sachmängel abzuleiten sei. Sei der Verkäufer mit der Verbesserung in Verzug, könne der Erwerber die Verbesserung selbst vornehmen und Ersatz begehren.

Über Rekurs der beklagten Partei hob der Oberste Gerichtshof den Beschluß des Berufungsgerichtes auf und trug diesem die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Aufhebungsgrund auf.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Zunächst sind die Kläger darauf zu verweisen, daß Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber einer Liegenschaft, wenn vertraglich nichts anderes vereinbart wurde, keine Erfüllungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche geltend machen können, die die Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber einer anderen Liegenschaft betreffen. Denn unter Liegenschaft im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 ist der einzelne Grundbuchskörper zu verstehen (Faistenberger - Barta - Call, Komm. zum WEG 1975, 78; Meinhart, Wohnungseigentumsgesetz 1975, 60). Wohnungseigentumsbewerber der Liegenschaft EZ 3657 KG M können daher keine auf Mängel der Bauausführung der Reihenhäuser auf der EZ 4098 KG M gestützte Ansprüche geltend machen, ebensowenig wie Wohnungseigentümer der EZ 4098 KG M Mängel des auf der Liegenschaft EZ 3657 KG M errichteten Hauses geltend machen können.

Die Frage, wer bei Vorliegen einer Wohnungseigentumsgemeinschaft, wozu auch der Fall zu zählen ist, daß

Wohnungseigentumsbewerber zwar die Wohnung zur Benützung übergeben erhielten, ihr Wohnungseigentumsrecht aber noch nicht intabuliert wurde (Faistenberger - Barta - Call a.a.O., 350 f.), Gewährleistungs- oder Erfüllungsansprüche, die sich auf Teile der Liegenschaft beziehen, die der allgemeinen Benützung dienen (§ 1 Abs. 3 WEG), geltend machen kann, ist in der Rechtsprechung und Lehre nicht einhellig beantwortet worden. Im Falle eines Preisminderungsanspruches, der darauf gegrundet wurde, daß ein Mangel einer Gemeinschaftsanlage vorlag, wurde ausgesprochen, daß sich der Gewährleistungsanspruch nicht auf die Gemeinschaftsanlage als solche, sondern auf die im Wohnungseigentum stehende Wohnung beziehe, der einzelne Wohnungseigentümer daher zur Preisminderung auch in diesem Falle befugt sei (SZ 50/9). In der Entscheidung EvBl. 1980/140 stand im Vordergrund die Frage, ob Verbesserungs- und Preisminderungsansprüche abgetreten werden können. In ihr wurde unter Hinweis auf die Entscheidung MietSlg. 25 044, die noch vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ergangen war, ausgesprochen, daß jeder Miteigentümer grundsätzlich vollen Anspruch auf vertragsmäßige Errichtung der der gesamten Miteigentümerschaft gemeinsam dienenden Anlage habe; unter Hinweis auf die Entscheidung SZ 50/9 wurde verallgemeinernd ausgesprochen, daß auch einzelne Wohnungseigentümer Gewährleistungsansprüche an gemeinschaftlichen Anlagen geltend machen können, ohne daß die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen oder selbst als Kläger auftreten müßten. Im Falle der Entscheidung MietSlg 30 567 begehrte eine einzelne Wohnungseigentümerin von demjenigen, der die Wohnhausanlage errichtet hatte, u. a. den Einbau eines Liftes zur Personenbeförderung mit der Behauptung, der Einbau eines solchen Liftes sei vertraglich zugesagt worden. Das Erstgericht stellte fest, daß die von der Klägerin behauptete Verpflichtung des Beklagten nicht vereinbart worden sei. Dieses Urteil wurde vom Berufungsgericht und vom OGH schon aus rechtlichen Gründen bestätigt. Einzelne Wohnungseigentümer könnten Gewährleistungs- (Preisminderungs-)Ansprüche für die in ihrem Wohnungseigentum stehende Wohnung wegen Mängeln an gemeinschaftlichen Anlagen geltend machen, ohne daß die übrigen Wohnungseigentümer dazu ihre Zustimmung erteilen oder selbst als Kläger auftreten müßten. Dies finde seine Grenze jedoch dort, wo die an einem Rechtsverhältnis Beteiligten gemeinsam klagen oder geklagt werden müssen, weil nach der materiellrechtlichen Beurteilung des Streitgegenstandes dieser eine einheitliche Entscheidung erfordere, da nach den Umständen des Einzelfalles bei Nichterfassung aller Teilhaber die Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch verschiedene Entscheidungen zu besorgen wäre. Der begehrte Einbau eines Liftes sei nach Maßgabe der Vereinbarungen mit den übrigen Wohnungseigentümern zudem unter dem Gesichtspunkt des § 14 Abs. 3 WEG 1975 zu sehen, nach dem über die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft hinausgehende nützliche Verbesserungsarbeiten der Zustimmung aller Miteigentümer der Liegenschaft bedürfen. Der Einbau des Personenaufzuges in den Aufzugsschacht tangiere die übrigen Miteigentümer in einer Weise, daß bei Nichterfassung aller Teilhaber im Rechtsstreit die Gefahr unaufhebbarer Widersprüche durch verschiedene Entscheidungen zu besorgen wäre und damit die Voraussetzungen für die Annahme einer einheitlichen Streitgenossenschaft im Sinne des § 14 ZPO gerechtfertigt erscheine. Faistenberger - Barta - Call a.a.O., 370 subsumieren Gewährleistungsansprüche, die sich auf gemeinsame Teile und Anlagen der Liegenschaft beziehen, unter die Vorschrift des § 14 Abs. 1 Z. 1 WEG 1975; sie begrunden diese Einordnung mit Praktibilitätserwägungen (vgl. Deckert, Geltendmachung von Baumängelgewährleistungsansprüchen am Gemeinschaftseigentum einer Eigentumswohnanlage, NJW 1975, 854 ff.). Bei ähnlicher Rechtslage vertritt der deutsche Bundesgerichtshof die Ansicht, daß der einzelne Wohnungseigentümer zur selbständigen, auch gerichtlichen Verfolgung der aus dem Vertragsverhältnis mit dem Veräußerer herrührenden auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum gerichteten Ansprüche befugt sei (Nachbesserung, Ersatz der Aufwendungen für die Mängelbeseitigung, Vorschuß auf voraussichtliche Mängelbeseitigungskosten, Wandlung); nur die Entscheidung, ob Minderung oder Schadenersatz begehrt werde, sei von allen Wohnungseigentümern als Gesamtgläubigern zu treffen (NJW 1979, 2207; BGHZ 68, 373; BGHZ 62, 388; vgl. zusammenfassend Reithmann - Brych - Manhart, Kauf vom Bauträger[4], 95 ff.).

Die Frage, ob Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum nur durch die Eigentümergemeinschaft bzw. zumindest auf Grund einer alle bindenden Willensbildung der Gemeinschaft oder auch individuell verfolgt werden können, ist nicht einheitlich zu beantworten; es ist nach der Art des geltend gemachten Gewährleistungsanspruches zu differenzieren. Mangels eines entgegenstehenden Gemeinschaftsbeschlusses können etwa Preisminderungsansprüche, auch wenn sie sich darauf stützen, es liege ein Mangel einer Gemeinschaftsanlage vor (SZ 50/9), und Verbesserungsansprüche, die ihrer Art nach Erfüllungsansprüche sind und auf vertragsgemäße Errichtung der der gesamten Miteigentümerschaft dienenden Anlagen wie etwa der Gehsteige abzielen (MietSlg. 25 044), individuell geltend gemacht werden, ebenso Ansprüche, die sich zwar auf Teile der Liegenschaft im Sinne des § 1

Abs. 3 WEG erstrecken, aber ausschließlich im Bereich der Wohnung oder der sonstigen selbständigen Räumlichkeit auswirken, wie etwa Undichtheit der Wände im Bereich einer Eigentumswohnung, mangelnde Geräuschisolation und ähnliches (Reithmann - Brych - Manhart a.a.O., 97; Brych, Gewährleistungsmindestfristen beim Wohnungskauf, NJW 1976 1072 ff.). Handelt es sich aber wie hier um die Beseitigung behaupteter Mängel einer Gemeinschaftsanlage, die eine Reihe von Wohnungen gemeinsam betreffen muß und, da eine Abrechnung durch den Wohnungseigentumsorganisator ohne Einbeziehung der fehlenden Leistung bereits erfolgte, auch eine Kostenbeteiligungspflicht aller Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber mit sich bringen kann, ist es Sache der Gemeinschaft zu entscheiden, ob der Verbesserungsanspruch geltend gemacht wird. Die Frage, ob diese Willensbildung ausschließlich nach den §§ 825 ff. ABGB oder analog nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§§ 14 ff. WEG; so Faistenberger - Barta - Call a.a.O., 368), das nach seinem Wortlaut Gewährleistungsansprüche aus der Bauphase nicht mitumfaßt, zu erfolgen hat, ist hier nicht zu beurteilen, da die Kläger eine Beschlußfassung gar nicht behaupten. Selbst bei einer Beschlußfassung über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bedurfte es zumindest einer Verständigung aller Gemeinschaftsmitglieder derart, daß jedem Mitglied Gelegenheit gegeben wird, zur beabsichtigten Maßnahme der ordentlichen Verwaltung Stellung zu nehmen (JBl. 1978, 95; ImmZ 1974, 239; EvBl. 1965/441; SZ 18/11). Werden aber Gewährleistungsansprüche aus der Bauphase nach Abrechnung des Bauvorhabens geltend gemacht und kann die Beseitigung der angeblich vorhandenen Mängel zumindest insoweit zu einer Nachzahlungspflicht auch der überstimmten Mitglieder führen, als der Wohnungseigentumsorganisator berechtigt sein könnte, die Differenz der hypothetischen Herstellungskosten, die entstanden wären, wenn das nunmehr als Mängelbehebung geforderte wirksamere Dämmaterial sogleich verwendet worden wäre, zu den tatsächlich bisher entstandenen einzufordern, handelt es sich nicht mehr um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, sodaß mangels Einhelligkeit der Gemeinschaft der Außerstreitrichter angerufen werden müßte (vgl. MietSlg. 30 085; JBl. 1970, 528 u. a.).

Ohne rechtswirksame Willensbildung der Gemeinschaft besteht eine fällige Forderung zugunsten der nicht die gesamte Gemeinschaft repräsentierenden Kläger noch gar nicht. Gewiß sind Forderungen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung Gesamthandforderungen (SZ 45/113; SZ 7/25; Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 290; Ehrenzweig[2] II/1, 548). Dasselbe gilt für vertragliche Gemeinschaften jeder Art, ordnet doch § 848 zweiter und dritter Satz ABGB an, daß derjenige, der an eine Gemeinschaft schuldig sei, die Zahlung nicht an einzelne Teilnehmer entrichten kann; solche Schulden sind vielmehr an die ganze Gemeinschaft oder an jenen, der sie ordentlich vorstellt, abzutragen (JBl. 1977, 317).

§ 890 ABGB gewährt zwar auch dem einzelnen Gläubiger ein selbständiges Klagerecht. Voraussetzung ist aber, daß die Forderung in der in Anspruch genommenen Art überhaupt zum Entstehen gelangt ist. Bei behebbaren Mängeln können die Berechtigten die angemessene Minderung des Entgelts oder die Verbesserung oder den Nachtrag des Fehlenden fordern (§ 932 Abs. 1 ABGB). Es besteht also ein Wahlrecht. Handelt es sich um einen Verbesserungsanspruch, der nur mit Zustimmung aller Miteigentümer oder deren Ersetzung durch das Gericht geltend gemacht werden kann, wird das Wahlrecht der Gewährleistungsberechtigten unter den mehreren möglichen Ansprüchen erst mit der Beschlußfassung ausgeübt; der Gewährleistungsanspruch in dieser konkreten Qualifikation entsteht erst mit der Beschlußfassung. Zuvor kann dann aber einem einzelnen Berechtigten oder auch einer Mehrheit von Miteigentümern kein Klagerecht, das die getroffene Entscheidung, Verbesserung zu begehren, voraussetzt, zukommen. Es kann dann auch nicht als minus auf Gerichtserlag verurteilt werden.

Ist aber im Gegensatz zu den Rechtsausführungen des Berufungsgerichtes von einer Gesamtforderung auszugehen, die die Kläger ausdrücklich als solche geltend machen, und der diese Forderung zum Entstehen bringende wirksame Gemeinschaftsbeschluß von den Klägern gar nicht behauptet, ist die Rechtssache im Sinne einer Bestätigung des Teilurteils der ersten Instanz spruchreif.

Anmerkung

Z54027

Schlagworte

Miteigentümergemeinschaft, Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen, durch den einzelnen Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümer, Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen, den Wohnungseigentumsorganisator, Wohnungseigentumsorganisator, Geltendmachung von,

Gewährleistungsansprüchen durch den einzelnen Wohnungseigentümer

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1981:0010OB00750.8.0304.000

Dokumentnummer

JJT_19810304_OGH0002_0010OB00750_8000000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at