

# RS OGH 2004/6/15 5Ob181/03h, 5Ob148/04g, 5Ob304/04y, 5Ob85/06w, 5Ob155/06i, 5Ob281/07w, 5Ob21/09p, 5

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.06.2004

## Norm

ABGB §833 B1  
ABGB §833 C1  
ABGB §933 Abs1 II  
ABGB §1392 A  
WEG 1975 §13c Abs1  
WEG 1975 §14 Abs1 Z1  
WEG 2002 §18 Abs1  
WEG 2002 §28 Abs1 Z1

## Rechtssatz

Der aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsanspruch steht den Wohnungseigentümern zu; die Eigentümergemeinschaft ist insofern nicht anspruchsberechtigt. Die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln ist weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten. Insofern bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien Zustands sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zweckes. Insofern können solche Individualrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit der Eigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft abgetreten werden. Im Weiteren erscheint es durchaus sachgerecht, diese Möglichkeit nicht nur auf Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses und ernste Schäden in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zu beschränken, sondern die Abtretungsmöglichkeit auf alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit auszudehnen. Daraus folgt, dass die (Gewährleistungsansprüche) Ansprüche ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Miteigentümern und Wohnungseigentümern zustehen, aber, weil ihre gemeinsame Durchsetzung Gemeinschaftsinteressen entspricht, der Eigentümergemeinschaft durch Abtretung zugewiesen werden können.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 181/03h  
Entscheidungstext OGH 15.06.2004 5 Ob 181/03h  
Veröff: SZ 2004/93
- 5 Ob 148/04g  
Entscheidungstext OGH 14.09.2004 5 Ob 148/04g
- 5 Ob 304/04y  
Entscheidungstext OGH 11.01.2005 5 Ob 304/04y  
Beisatz: In diesem Zusammenhang ist es auch möglich, dass die Eigentümergemeinschaft den Rechtsanwalt mit der Klagsführung beauftragt und das Kostenrisiko übernimmt, obwohl die Rechtszuständigkeit beim einzelnen Wohnungseigentümer belassen und die Klage von diesem eingebracht wird. (T1)
- 5 Ob 85/06w  
Entscheidungstext OGH 27.06.2006 5 Ob 85/06w  
Beis wie T1; Beisatz: Liegt aber der Auftrag an den Rechtsanwalt - bei aufrechter Rechtszuständigkeit (Aktivlegitimation) der Mit- und Wohnungseigentümer - innerhalb des Geschäftskreises der Gemeinschaft, muss dies auch für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen resultierend aus dem von der Gemeinschaft erteilten Mandat gelten. (T2)
- 5 Ob 155/06i  
Entscheidungstext OGH 11.07.2006 5 Ob 155/06i  
nur: Die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln ist weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten. Insofern bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien Zustands sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zweckes. Insoweit können solche Individualrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit der Eigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft abgetreten werden. (T3); Veröff: SZ 2006/104
- 5 Ob 281/07w  
Entscheidungstext OGH 08.01.2008 5 Ob 281/07w  
Vgl auch; Beisatz: Für die Willensbildung der Gemeinschaft ist nicht erforderlich, dass die Voraussetzungen einer rechtsgeschäftlichen Zession eingehalten werden, insbesondere dass Abtretungserklärungen auch im Rahmen der Beschlussfassung angenommen werden. Damit zusammenhängende Fragen der Wirksamkeit einer Abtretung sind ausschließlich bei Beurteilung der Sachlegitimation im Gewährleistungs- bzw Schadenersatzprozess zu prüfen. (T4)
- 5 Ob 21/09p  
Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 21/09p  
nur T3; Beisatz: Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche. (T5); Beisatz: Dem Anspruch auf den dem jeweiligen Miteigentumsanteil aliquoten Ersatz des Deckungskapitals kann die Funktion beigemessen werden, die alle Wohnungseigentümer treffende Last im Sinn des § 19 WEG 1975/§ 32 WEG 2002 auszugleichen. (T6)
- 5 Ob 69/10y  
Entscheidungstext OGH 31.08.2010 5 Ob 69/10y  
Vgl; Beisatz: Auch für (schon ursprünglich vorhandene) Mängel an allgemeinen Teilen einer Wohnungseigentumsliegenschaft gilt bei späterer Veräußerung eines Wohnungseigentumsobjekts durch den Errichter der Wohnungseigentumsanlage, dass die dreijährige Verjährungsfrist für das Recht auf Gewährleistung nicht mit der bücherlichen Umschreibung beginnt, sondern mit der körperlichen Übergabe. (T7); Bem: Ablehnung der Ansicht von Call, wobl 2006, 69 ff, wonach der Verjährungsbeginn mit dem Zeitpunkt anzusetzen sei, zu dem der/die Wohnungseigentumsorganisator/en sukzessives, neues Wohnungseigentum mit so vielen Wohnungseigentumsbewerbern/Wohnungseigentümern begründet hat/haben, dass die einfache Anteilmehrheit sämtlicher Mindestanteile der Liegenschaft erreicht wird. (T8)
- 4 Ob 10/16y  
Entscheidungstext OGH 27.01.2016 4 Ob 10/16y

Auch

- 6 Ob 115/18g  
Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 115/18g  
Auch; Beis wie T7
- 5 Ob 40/18w  
Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 40/18w  
Auch
- 6 Ob 26/20x  
Entscheidungstext OGH 20.02.2020 6 Ob 26/20x  
Beis wie T1
- 5 Ob 174/20d  
Entscheidungstext OGH 25.03.2021 5 Ob 174/20d  
Vgl; Beis wie T7
- 5 Ob 102/21t  
Entscheidungstext OGH 16.12.2021 5 Ob 102/21t  
Vgl

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:RS0119208

**Im RIS seit**

15.07.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

02.03.2022

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)