jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1997/7/8 5Ob147/97x, 5Ob2148/96k, 5Ob274/97y, 5Ob294/99t, 5Ob253/00t, 5Ob201/00w, 5Ob282/00g,

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.1997

Norm

ABGB §833 BI
ABGB §833 CI
ABGB §933 Abs1 II
WEG 1975 §13c
WEG 1975 §17 Abs2
WEG 2002 §18
WEG 2002 §28 Abs1 Z1

Rechtssatz

Bei Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses hat, sofern es sich um einen von der Wohnungseigentümergemeinschaft, etwa anlässlich der Renovierung einer älteren Anlage, abgeschlossenen Vertrag handelt, als Gewährleistungskläger die Wohnungseigentümergemeinschaft, gemäß § 17 Abs 2 WEG vertreten durch einen bestellten gemeinsamen Verwalter, aufzutreten. 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.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 147/97x
  Entscheidungstext OGH 08.07.1997 5 Ob 147/97x
  Veröff: SZ 70/129
- 5 Ob 2148/96k
  Entscheidungstext OGH 02.09.1997 5 Ob 2148/96k
- 5 Ob 274/97y
  Entscheidungstext OGH 14.10.1997 5 Ob 274/97y
  nur: Rührt der Gewährleistungsanspruch 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. (T1)
- 5 Ob 294/99t

Entscheidungstext OGH 30.05.2000 5 Ob 294/99t
Vgl aber; Beisatz: Am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses ist festzuhalten, selbst wenn der Kläger die Gewährleistungsrechte aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger (beziehungsweise der Abtretung solcher Rechte) geltend macht. (T2)

- 5 Ob 253/00t
  Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 253/00t
  Vgl aber; Beisatz: Lediglich der Umstand, dass es um Mängel an allgemeinen Teilen einer gemeinschaftlichen Sache geht und jedes Mitglied einer Mit- oder Wohnungseigentümergemeinschaft auch die Interessen der übrigen Gemeinschaftsmitglieder zu wahren hat, kann überhaupt dazu führen, die Gemeinschaft (mehrheitlich) bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen mitbestimmen zu lassen. Folgerichtig beschränkt sich diese Entscheidungsbefugnis auf die Geltendmachung von Gemeinschaftsinteressen, etwa auf die Wahl zwischen Preisminderungsanspruch und Verbesserungsanspruch. (T3)
  Beisatz: Soweit Gemeinschaftsinteressen nicht gefährdet sind, ist der einzelne Miteigentümer und Wohnungseigentümer nicht gehindert, seine auch allgemeine Teile der gemeinschaftlichen Sache betreffenden Gewährleistungsansprüche allein geltend zu machen. (T4)
- 5 Ob 201/00w
  Entscheidungstext OGH 07.11.2000 5 Ob 201/00w
  Auch; Beisatz: Es ist zu unterscheiden, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird, das heißt wer Vertragspartner jenes Vertrages ist, in dessen Abwicklung eine Störung eingetreten ist. (T5)
  Beisatz: Bei Bestehen einer dinglichen Rechtsgemeinschaft ist am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten; allenfalls wäre bei Untätigkeit der Mehrheit die Erwirkung eines Beschlusses des Außerstreitrichters gemäß § 13a Abs 1 Z 1, § 26 Abs 1 Z 3 WEG zu erwägen. (T6)
- 5 Ob 282/00g
  Entscheidungstext OGH 21.11.2000 5 Ob 282/00g
  Vgl auch; nur T1; Beis wie T4; Beisatz: Der Wohnungseigentümer - und erst recht der Wohnungseigentumsbewerber vor Entstehung einer Rechtsgemeinschaft der Wohnungseigentümer - kann die aus seinem Werkvertrag mit dem Errichter der Wohnanlage resultierenden Gewährleistungsansprüche gegen seinen Vertragspartner auch dann allein geltend machen, wenn die Mängel allgemeine Teile der Anlage betreffen. Nur soweit sein Vorgehen Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigen könnte (etwa bei der Wahl zwischen Verbesserungsbegehren und Preisminderungsbegehren), ist er gehalten, es durch einen Beschluss der Mehrheit der Gemeinschaftsmitglieder oder durch eine diesen Mehrheitsbeschluss substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters sanktionieren zu lassen. (T7)
  Beisatz: Gleiches gilt für Schadenersatzansprüche des Wohnungseigentümers beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerbers aus der Verletzung von Vertragspflichten des von ihm mit der Herstellung der Wohnanlage beauftragten Unternehmers. (T8)
- 5 Ob 296/00s
  Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 296/00s
  nur T1; Beis wie T3; Beis wie T5 nur: Es ist zu unterscheiden, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird. (T9)
  Beis wie T7 nur: Der Wohnungseigentümer kann die aus seinem Werkvertrag mit dem Errichter der Wohnanlage resultierenden Gewährleistungsansprüche gegen seinen Vertragspartner auch dann allein geltend machen, wenn die Mängel allgemeine Teile der Anlage betreffen. Nur soweit sein Vorgehen Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigen könnte (etwa bei der Wahl zwischen Verbesserungs- und Preisminderungsbegehren), ist er gehalten, es durch einen Beschluss der Mehrheit der Gemeinschaftsmitglieder oder durch eine diesen Mehrheitsbeschluss substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters sanktionieren zu lassen. (T10)
  Beis wie T8; Beisatz: Haben die Beteiligten, ihre Wahl bereits getroffen und nach gescheitertem Verbesserungsversuch selbst die Sanierung der bestehenden Mängel veranlasst und begehren das dafür eingesetzte Deckungskapital, besteht überhaupt keine Möglichkeit eines Interessenkonflikts mehr, weshalb die Forderung nach einem Mehrheitsbeschluss obsolet ist. (T11)
- 5 Ob 214/01h
  Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 214/01h

Vgl auch; Beis wie T5; Beis wie T11 nur: Haben die Beteiligten ihre Wahl bereits getroffen, besteht überhaupt keine Möglichkeit eines Interessenkonflikts mehr, weshalb die Forderung nach einem Mehrheitsbeschluss obsolet ist. (T12)

- 5 Ob 190/02f
  Entscheidungstext OGH 20.11.2002 5 Ob 190/02f
  Vgl auch; nur T1; Beis ähnlich wie T2; Beis wie T4; Beis wie T11
- 5 Ob 99/03z
  Entscheidungstext OGH 13.05.2003 5 Ob 99/03z
  Auch; nur T1; Beis wie T6 nur: Bei Bestehen einer dinglichen Rechtsgemeinschaft ist am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten. (T13)
  Beis wie T7 nur: Nur soweit sein Vorgehen Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigen könnte (etwa bei der Wahl zwischen Verbesserungsbegehren und Preisminderungsbegehren), ist er gehalten, es durch einen Beschluss der Mehrheit der Gemeinschaftsmitglieder oder durch eine diesen Mehrheitsbeschluss substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters sanktionieren zu lassen. (T14)
- 5 Ob 142/03y
  Entscheidungstext OGH 26.08.2003 5 Ob 142/03y
  nur T1; Beis wie T14
- 5 Ob 181/03h
  Entscheidungstext OGH 15.06.2004 5 Ob 181/03h
  Vgl auch; nur T1; Beis wie T5; Beisatz: Die Gewährleistungsansprüche auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit, die, ihren vertraglichen Wurzeln nach, den einzelnen Miteigentümern und Wohnungseigentümern zustehen, können der Eigentümergemeinschaft (der Wohnungseigentümergemeinschaft) durch Abtretung zugewiesen werden. Das gilt für alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit. (T15)
  Veröff: SZ 2004/93
- 5 Ob 148/04g
  Entscheidungstext OGH 14.09.2004 5 Ob 148/04g
  Vgl auch; nur T1; Beis wie T5; Beis wie T15
- 5 Ob 155/06i
  Entscheidungstext OGH 11.07.2006 5 Ob 155/06i
  Beis wie T5; Beis wie T15
  Veröff: SZ 2006/104
- 5 Ob 281/07w
  Entscheidungstext OGH 08.01.2008 5 Ob 281/07w
  Vgl auch; Beisatz: An der Herstellung eines mängelfreien Zustands und einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zwecks, im Konkreten zur ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft, bestehen gemeinschaftliche Interessen aller Wohnungseigentümer. Diese haben ihre Individualrechte nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, selbst wenn sie aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag resultieren, durch einen Mehrheitsbeschluss aufeinander abzustimmen, wenn durch die Vorgangsweise Gemeinschaftsinteressen berührt werden. (T16)
  Beis ähnlich wie T15
- 5 Ob 21/09p
  Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 21/09p
  Vgl auch; Beis wie T16; Beisatz: Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche. (T17)
  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. Ein Erlöschen der individuellen Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer auf das Deckungskapital oder dessen Umwandlung in eine Naturalobligation führt daher nur dazu, dass deren individuelle Ansprüche auf Ausgleich der Belastung nicht mehr durchsetzbar sind. Sie müssen diesfalls die Behebungskosten (entweder über die bereits bestehende Rücklage oder über speziell vorgeschriebene Reparaturkostenbeiträge) endgültig selbst tragen. Ihr Interesse an der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner

Teile des Wohnungseigentumsobjekts erlischt damit aber nicht zwingend. (T18)
Beisatz: Die faktische Klagsführung durch mehrere Wohnungseigentümer ersetzt nicht die formelle Beschlussfassung nach §§ 24 f WEG 2002, wenn die Kläger nicht alle von der Beklagten verschiedene Mit- und Wohnungseigentümer repräsentieren, sondern nur einen Teil davon. (T19)
Beisatz: Ein Begehren auf Feststellung der Haftung für zukünftige Schäden ist allerdings nicht abhängig vom Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses, weil es die Gemeinschaftsinteressen nicht tangiert; mit seiner Geltendmachung wird nämlich die Wahl zwischen Preisminderung oder Verbesserung sowie zwischen Naturalrestitution oder Geldersatz in keiner Weise präjudiziert, es wird nur der Verjährung allfälliger Schadenersatzansprüche vorgebeugt. (T20)

- 5 Ob 270/09f
  Entscheidungstext OGH 19.01.2010 5 Ob 270/09f
  Vgl; Beis ähnlich wie T3; Beis ähnlich wie T16; Beis wie T4; Bem: Hier: Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen verneint. (T21)
- 5 Ob 251/09m
  Entscheidungstext OGH 27.05.2010 5 Ob 251/09m
  Beis wie T20
- 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. (T22)
  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 Anteilsmehrheit sämtlicher Mindestanteile der Liegenschaft erreicht wird. (T23)
- 6 Ob 92/11i
  Entscheidungstext OGH 16.06.2011 6 Ob 92/11i
  Vgl auch
- 5 Ob 126/12h
  Entscheidungstext OGH 24.01.2013 5 Ob 126/12h
  Vgl; Beisatz: Die Wahl des Gewährleistungsbehelfs betreffend allgemeine Teile steht grundsätzlich nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer allein zu, sondern darüber ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft oder eine substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters erforderlich. (T24)
- 1 Ob 184/12h
  Entscheidungstext OGH 11.04.2013 1 Ob 184/12h
  Auch; Beis wie T4
- 2 Ob 123/12w
  Entscheidungstext OGH 30.07.2013 2 Ob 123/12w
  Auch; Beis wie T13; Vgl Beis wie T18
- 2 Ob 55/13x
  Entscheidungstext OGH 13.02.2014 2 Ob 55/13x
  Vgl; Beisatz: Die Frage der Aktivlegitimation bei Geltendmachung vertraglicher Ansprüche ist im Außenverhältnis nach der vertraglichen Grundlage zu beurteilen. Hier: Vertragsverhältnis zur durch den Verwalter vertretenen Eigentümergemeinschaft, nicht zu den einzelnen Wohnungseigentümern. (T25)
- 4 Ob 10/16y
  Entscheidungstext OGH 27.01.2016 4 Ob 10/16y
  Auch; Beis wie T3; Beis wie T6; Beis wie T7; Beis wie T10; Beis wie T14; Beis wie T16; Beisatz: Die erforderliche Willensbildung kann auch bereits im Wohnungseigentumsvertrag erfolgen. (T26)
- 10 Ob 77/15v
  Entscheidungstext OGH 07.06.2016 10 Ob 77/15v

Vgl aber; Beisatz: Die zum Wohnungseigentum entwickelte Judikatur kann nicht ohne weiteres auf die Geltendmachung von Ansprüchen im Rahmen einer GesBR übertragen werden. (T27)

- 5 Ob 16/18s
  Entscheidungstext OGH 15.05.2018 5 Ob 16/18s
  Vgl auch; Beisatz: Vertragliche Schadenersatzansprüche muss grundsätzlich der jeweilige Vertragspartner (also entweder der Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft) geltend machen, auch wenn die Mängel allgemeine Teile des Hauses betreffen. (T28)
- 5 Ob 40/18w
  Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 40/18w
  Auch
- 5 Ob 16/19t
  Entscheidungstext OGH 13.06.2019 5 Ob 16/19t
  Auch
- 10 Ob 56/19m
  Entscheidungstext OGH 15.10.2019 10 Ob 56/19m
  Beis wie T7; Beis wie T10; Beis wie T20
- 2 Ob 34/21w
  Entscheidungstext OGH 27.01.2022 2 Ob 34/21w
  Vgl; Beis wie T3; Beis wie T4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0108157

Im RIS seit

07.08.1997

Zuletzt aktualisiert am

21.03.2022

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