

RS OGH 1997/7/8 5Ob147/97x, 5Ob2148/96k, 5Ob274/97y, 5Ob294/99t, 5Ob126/00s, 5Ob253/00t, 5Ob201/00w,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.07.1997

Norm

WEG 1975 §13 Abs1 Z1

WEG 1975 §13c

WEG 1975 §14

WEG 1975 §26 Abs1 Z3

WEG 2002 §18

WEG 2002 §28 Abs1 Z1

Rechtssatz

Bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses durch den Erwerber einer Eigentumswohnung ist bei Bestehen einer Rechtsgemeinschaft am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten, weil die möglicherweise unterschiedlichen Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht unberücksichtigt bleiben können. Allenfalls wäre bei Untätigkeit der Mehrheit die Erwirkung eines Beschlusses des Außerstreitrichters gemäß § 13 Abs 1 Z 1, § 26 Abs 1 Z 3 WEG zu erwägen.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 147/97x

Entscheidungstext OGH 08.07.1997 5 Ob 147/97x

- 5 Ob 2148/96k

Entscheidungstext OGH 02.09.1997 5 Ob 2148/96k

Auch; Veröff: SZ 70/129

- 5 Ob 274/97y

Entscheidungstext OGH 14.10.1997 5 Ob 274/97y

- 5 Ob 294/99t

Entscheidungstext OGH 30.05.2000 5 Ob 294/99t

Auch; Beisatz: Wohl trifft es zu, dass offene Balkone gemäß § 1 Abs 2 WEG Teile der Liegenschaft sind, die, weil sie nur von der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind, Zubehör-Wohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs 2 WEG sind. Zugleich sind sie jedoch wegen ihrer Konstruktion Teile der Außenfassade, somit allgemeiner Teile des Hauses, an denen die Erhaltungspflicht sämtliche

Miteigentümer und Wohnungseigentümer trifft. Mängel an Balkonen, die nicht bloß deren Bodenbelag und dgl betreffen, beziehen sich daher auf das Haus. Schäden an Eisenarmierungen der Balkone, somit an deren statischen Teilen, fallen in die Erhaltungspflicht der Allgemeinheit. (T1)

Beisatz: Ob Naturalrestitution oder Geldersatz begehrt wird, bedarf der Beschlussfassung. (T2)

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. (T3)

- 5 Ob 126/00s

Entscheidungstext OGH 07.11.2000 5 Ob 126/00s

Auch; nur: Bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses durch den Erwerber einer Eigentumswohnung ist bei Bestehen einer Rechtsgemeinschaft am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten. (T4)

Beisatz: Bei Mängeln an allgemeinen Teilen des Hauses hat der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen eine Willensbildung der Wohnungseigentümer voranzugehen, dass dieser und nicht etwa andere Rechtsbehelfe in Anspruch genommen werden sollen (5 Ob 253/00t; SZ 70/129 ua). (T5)

- 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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. (T6)

Beisatz: Soweit Gemeinschaftsinteressen nicht gefährdet sind, ist der einzelne Mit- und Wohnungseigentümer nicht gehindert, seine auch allgemeine Teile der gemeinschaftlichen Sache betreffenden Gewährleistungsansprüche allein geltend zu machen. (T7)

- 5 Ob 201/00w

Entscheidungstext OGH 07.11.2000 5 Ob 201/00w

Beis wie T2; Beisatz: Trotz Bejahung der Klagslegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers bei Bestehen einer dinglichen Rechtsgemeinschaft ist am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten, um die möglicherweise unterschiedliche Interessenslage - etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung (oder zwischen Naturalersatz und Geldersatz) - zu berücksichtigen. (T8)

Beisatz: Die Beschlussfassung, ob Naturalersatz oder Geldersatz begehrt wird, fällt unter § 14 Abs 1 WEG. (T9)

- 5 Ob 282/00g

Entscheidungstext OGH 21.11.2000 5 Ob 282/00g

Vgl auch; Beis wie T7; Beisatz: Der Wohnungseigentümer - und erst recht der Wohnungseigentümsbewerber 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 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)

Beisatz: Gleiches gilt für Schadenersatzansprüche des Wohnungseigentümers beziehungsweise Wohnungseigentümsbewerbers aus der Verletzung von Vertragspflichten des von ihm mit der Herstellung der Wohnanlage beauftragten Unternehmers. (T11)

- 5 Ob 296/00s

Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 296/00s

Auch; nur T4; Beis wie T3; Beis wie T5; Beis wie T6; Beis wie T8; Beis wie T10 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 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. (T12)

Beis wie T11; 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. (T13)

- 5 Ob 214/01h

Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 214/01h

Vgl aber; Beis wie T13 nur: Haben die Beteiligten ihre Wahl bereits getroffen, besteht überhaupt keine Möglichkeit eines Interessenkonflikts mehr, weshalb die Forderung nach einem Mehrheitsbeschluss obsolet ist. (T14)

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. (T15)

- 5 Ob 28/02g

Entscheidungstext OGH 26.02.2002 5 Ob 28/02g

Vgl; nur T4; Beisatz: Ein einzelner Wohnungseigentümer kann wegen Mängeln an allgemeinen Teilen des Hauses der Entgeltforderung des Wohnungseigentumsorganisationsorgans das Leistungsverweigerungsrecht so lange entgegenhalten, als sich die Miteigentümer und Wohnungseigentümer nicht mehrheitlich auf die Geltendmachung eines Preisminderungsanspruchs (statt der geschuldeten Mängelbehebung) festgelegt haben. (T16)

- 5 Ob 31/02y

Entscheidungstext OGH 09.04.2002 5 Ob 31/02y

Vgl; nur T4; Beis ähnlich wie T16

- 5 Ob 231/02k

Entscheidungstext OGH 03.12.2002 5 Ob 231/02k

Vgl aber; Beis wie T10 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 sanktionieren zu lassen. (T17)

Beis wie T15

- 5 Ob 190/02f

Entscheidungstext OGH 20.11.2002 5 Ob 190/02f

Auch; nur T4; Beis wie T7; Beis wie T13; Beisatz: Das Erfordernis des Mehrheitsbeschlusses gilt nur dort, wo eine Wahlmöglichkeit in Betracht kommt. (T18)

Beisatz: Auch auf einen ehemaligen Wohnungseigentümer bezieht sich trotz beendeter Zugehörigkeit zur dinglichen Rechtsgemeinschaft der Wohnungseigentümer das Erfordernis einer der Klage vorausgehenden Beschlussfassung sämtlicher Wohnungseigentümer. Diese aus einer Nachwirkung des Gemeinschaftsverhältnisses erforderliche Bedachtnahme auf die Interessen der Übrigen ist zur Vermeidung unlösbarer Verquickungen auch unverzichtbar. (T19)

- 5 Ob 99/03z

Entscheidungstext OGH 13.05.2003 5 Ob 99/03z

Auch; nur:

- 5 Ob 142/03y

Entscheidungstext OGH 26.08.2003 5 Ob 142/03y

Auch; Beis wie T9

- 5 Ob 181/03h

Entscheidungstext OGH 15.06.2004 5 Ob 181/03h

Vgl auch; Beis wie T12; 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 Wohnungseigentümergeinschaft) durch Abtretung zugewiesen werden. Das gilt für alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines

ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit. (T20)

Veröff: SZ 2004/93

- 5 Ob 148/04g

Entscheidungstext OGH 14.09.2004 5 Ob 148/04g

Vgl auch; Beis wie T12, Beis wie T20

- 5 Ob 155/06i

Entscheidungstext OGH 11.07.2006 5 Ob 155/06i

Auch; nur T4; Beis wie T20

Veröff: SZ 2006/104

- 5 Ob 21/09p

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 21/09p

Beis wie T6; Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T10; Beis wie T12; Beis wie T13; Beisatz: Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche. (T21)

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. (T22)

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. (T23)

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. (T24)

- 5 Ob 270/09f

Entscheidungstext OGH 19.01.2010 5 Ob 270/09f

Vgl; Beis ähnlich wie T6; Beis ähnlich wie T8; Beis ähnlich wie T10; Beis wie T7; Bem: Hier: Gefährdung von Gemeinschaftsinteressen verneint. (T25)

- 5 Ob 251/09m

Entscheidungstext OGH 27.05.2010 5 Ob 251/09m

Beis ähnlich wie T17; Beis wie T24

- 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

Auch; nur T4; 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. (T26)

- 1 Ob 184/12h

Entscheidungstext OGH 11.04.2013 1 Ob 184/12h

Auch; Beis wie T7

- 2 Ob 123/12w

Entscheidungstext OGH 30.07.2013 2 Ob 123/12w

Auch; nur: Bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses durch den Erwerber einer Eigentumswohnung ist bei Bestehen einer Rechtsgemeinschaft am Erfordernis

eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten, weil die möglicherweise unterschiedlichen Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht unberücksichtigt bleiben können. (T27)

Vgl Beis wie T22

- 5 Ob 46/15y

Entscheidungstext OGH 24.03.2015 5 Ob 46/15y

Vgl

- 4 Ob 10/16y

Entscheidungstext OGH 27.01.2016 4 Ob 10/16y

Auch; Beis wie T7; Beis wie T17; Beis wie T24; Beisatz: Die erforderliche Willensbildung kann auch bereits im Wohnungseigentumsvertrag erfolgen. (T28)

- 6 Ob 115/18g

Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 115/18g

Vgl auch; nur T4; Beis ähnlich wie T5; Beisatz: Im Fall der Klagsführung durch die Eigentümergemeinschaft steht es hingegen ohnehin dieser offen, ob und welche gegebenenfalls abgetretenen Ansprüche sie geltend machen will, sodass es einer zusätzlichen Überprüfung der dazu getroffenen internen Willensbildung der Eigentümergemeinschaft als Voraussetzung für deren Aktivlegitimation zur Geltendmachung nach § 18 Abs 2 WEG 2002 abgetretener Ansprüche nicht bedarf (so bereits 5 Ob 71/12w). (T29)

- 1 Ob 136/18h

Entscheidungstext OGH 29.08.2018 1 Ob 136/18h

Auch; Beis wie T7; Beis wie T26

- 5 Ob 40/18w

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 40/18w

Vgl auch

- 10 Ob 56/19m

Entscheidungstext OGH 15.10.2019 10 Ob 56/19m

Beis wie T7; Beis wie T10; Beis wie T11; Beis wie T24

- 5 Ob 40/19x

Entscheidungstext OGH 18.12.2019 5 Ob 40/19x

Vgl; Beis wie T13

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0108158

Im RIS seit

07.08.1997

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2020

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