

# RS OGH 1985/1/29 5Ob1/85 (5Ob2/85), 5Ob32/85, 5Ob101/85, 5Ob65/88, 5Ob102/90, 4Ob2024/96t, 4Ob2229/9

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.01.1985

## Norm

ABGB §833 B1

ABGB §833 C1

WEG 1975 §13c

WEG 1975 §14 Abs1

WEG 2002 §18 Abs1

WEG 2002 §28 Abs1

## Rechtssatz

Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen erfolgt, ebenso wie die von Gewährleistungsansprüchen betreffend gemeinsame Teile und Anlagen einer Liegenschaft, wenn diese ihrer ordnungsgemäßen Erhaltung dient, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd § 833 ABGB, § 14 WEG. In diesem Rahmen bindet der Mehrheitsbeschluss, wenn alle Miteigentümer beziehungsweise Wohnungseigentümer vorher Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, auch die Minderheit. Bedeutung dieses Mehrheitsbeschlusses nach außen für die Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber Dritter.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 1/85

Entscheidungstext OGH 29.01.1985 5 Ob 1/85

Veröff: ImmZ 1985,301 = JBl 1986,108 (krit Selb)

- 5 Ob 32/85

Entscheidungstext OGH 04.06.1985 5 Ob 32/85

Veröff: ImmZ 1985,335

- 5 Ob 101/85

Entscheidungstext OGH 28.01.1986 5 Ob 101/85

nur: Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen erfolgt, ebenso wie die von

Gewährleistungsansprüchen betreffend gemeinsame Teile und Anlagen einer Liegenschaft, wenn diese ihrer ordnungsgemäßen Erhaltung dient, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung iSd § 833 ABGB, § 14 WEG. (T1)

Beisatz: Auch die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes eines gemeinsamen Teils oder einer

Anlage der Liegenschaft dient nur der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft. (T2)

- 5 Ob 65/88  
Entscheidungstext OGH 20.06.1989 5 Ob 65/88  
nur T1
- 5 Ob 102/90  
Entscheidungstext OGH 27.11.1990 5 Ob 102/90  
Auch; Veröff: BankArch 1991,121 (Call)
- 4 Ob 2024/96t  
Entscheidungstext OGH 16.04.1996 4 Ob 2024/96t  
Auch; nur: In diesem Rahmen bindet der Mehrheitsbeschluss, wenn alle Miteigentümer beziehungsweise Wohnungseigentümer vorher Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, auch die Minderheit. Bedeutung dieses Mehrheitsbeschlusses nach außen für die Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber Dritter. (T3)  
Beisatz: Mehrheitsbildungen im Innenverhältnis verleihen die entsprechende Vertretungsmacht nach außen. (T4)  
Veröff: 69/90
- 4 Ob 2229/96i  
Entscheidungstext OGH 15.10.1996 4 Ob 2229/96i  
Auch; nur: Bedeutung dieses Mehrheitsbeschlusses nach außen für die Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber Dritter. (T5) Beis wie T4; Veröff: SZ 69/228
- 5 Ob 9/95  
Entscheidungstext OGH 28.01.1997 5 Ob 9/95  
Vgl auch
- 5 Ob 147/97x  
Entscheidungstext OGH 08.07.1997 5 Ob 147/97x  
Vgl aber; Beisatz: Bei Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Teile des Hauses hat, sofern es sich um einen von der Wohnungseigentümergeinschaft, etwa anlässlich der Renovierung einer älteren Anlage, abgeschlossenen Vertrag handelt, als Gewährleistungskläger die Wohnungseigentümergeinschaft, 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, wobei bei Bestehen einer dinglichen Rechtsgemeinschaft am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten ist. (T6)  
Veröff: SZ 70/129
- 5 Ob 2148/96k  
Entscheidungstext OGH 02.09.1997 5 Ob 2148/96k  
nur T1; Beis wie T2; Beis wie T6
- 5 Ob 274/97y  
Entscheidungstext OGH 14.10.1997 5 Ob 274/97y  
Vgl aber; Beis wie T6 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, wobei bei Bestehen einer dinglichen Rechtsgemeinschaft am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses grundsätzlich festzuhalten ist. (T7)
- 5 Ob 219/98m  
Entscheidungstext OGH 11.05.1999 5 Ob 219/98m  
Vgl auch; nur T1; Beis wie T2; Beisatz: Die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen kann grundsätzlich nicht als Änderung im Sinn des § 14 Abs 3 WEG aufgefasst werden, sondern ist Maßnahmen der ordentlichen Erhaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG gleichzuhalten. (T8)  
Beisatz: Die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Werkunternehmer gehört zur ordentlichen Verwaltung, wenn diese Ansprüche in den Rahmen der Gewährleistung oder des Schadenersatzes fallen und den Miteigentümern daher keine zusätzlichen Kosten verursachen, sie der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dienen und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderung (wie umfassende Verbesserungsarbeiten) zum Gegenstand haben, sodass ein diesbezüglicher

Beschluss der Miteigentümergeinschaft auch die Minderheit bindet. (T9)

- 5 Ob 230/99f

Entscheidungstext OGH 31.08.1999 5 Ob 230/99f

Vgl; nur T1; Beis wie T2; Beisatz: Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen zur erstmaligen Herstellung eines mängelfreien Zustands als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu qualifizieren ist, wenn keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen davon umfasst sind und den Miteigentümern auch keine zusätzlichen Kosten entstehen, sodass ein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluss die Minderheit bindet. (T10)

- 5 Ob 126/00s

Entscheidungstext OGH 07.11.2000 5 Ob 126/00s

Vgl auch; 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). (T11)

- 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 Miteigentümergeinschaft 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. (T12)

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. (T13)

- 5 Ob 142/01w

Entscheidungstext OGH 26.06.2001 5 Ob 142/01w

Vgl auch; Beis wie T2; Beisatz: Die Behebung von Feuchtigkeitsschäden ist unabhängig davon, ob die Kosten durch die Haftung eines Gewährleistungspflichtigen oder Schadenersatzpflichtigen gedeckt sind, als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren. Gleiches gilt, für Maßnahmen, die der Vorbereitung der Mängelbehebung, insbesondere der Ursachenforschung dienen. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu diesem Zweck ist daher zu den in § 14 Abs 2 Z 1 WEG angeführten Angelegenheiten zu zählen. (T14)

- 5 Ob 296/00s

Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 296/00s

Vgl auch; Beis wie T7; Beis wie T12; 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. (T15)

- 5 Ob 214/01h

Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 214/01h

Vgl auch; Beis ähnlich wie T10 nur: Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen zur erstmaligen Herstellung eines mängelfreien Zustands als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu qualifizieren ist. (T16)

Beis wie T15 nur: Haben die Beteiligten ihre Wahl bereits getroffen, besteht überhaupt keine Möglichkeit eines Interessenkonflikts mehr, weshalb die Forderung nach einem Mehrheitsbeschluss obsolet ist. (T17)

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. (T18)

- 5 Ob 28/02g

Entscheidungstext OGH 26.02.2002 5 Ob 28/02g

Vgl; 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. (T19)

- 5 Ob 31/02y

Entscheidungstext OGH 09.04.2002 5 Ob 31/02y

Vgl; Beis ähnlich wie T19

- 1 Ob 267/02z

Entscheidungstext OGH 28.01.2003 1 Ob 267/02z

Vgl; Beis wie T4; Beisatz: Die ordnungsgemäße Mehrheitsbildung im Innenverhältnis verleiht - in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung - die entsprechende Vertretungsmacht nach außen. (T20)

Veröff: SZ 2003/7

- 5 Ob 190/02f

Entscheidungstext OGH 20.11.2002 5 Ob 190/02f

Auch; nur T5; Beis wie T13; Beis wie T15; Beisatz: Das Erfordernis des Mehrheitsbeschlusses gilt nur dort, wo eine Wahlmöglichkeit in Betracht kommt. (T21)

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. (T22)

- 1 Ob 163/03g

Entscheidungstext OGH 02.09.2003 1 Ob 163/03g

nur T1; Beisatz: An dieser Rechtslage hat § 28 Abs 1 WEG 2002 nichts geändert. Solche Ansprüche sind gewöhnlich Gesamthandforderungen der Miteigentümer im Sinne der §§ 848 Satz 2, 890 ABGB. Hier: Amtshaftungsansprüche wegen Schäden an allgemeinen Teilen der Wohnungseigentumsanlage. (T23)

Veröff: SZ 2003/99

- 5 Ob 181/03h

Entscheidungstext OGH 15.06.2004 5 Ob 181/03h

Vgl auch; Beis wie T16; Beisatz: Hier: § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 (T24)

Beisatz: Die individuellen Gewährleistungsrechte der Miteigentümer gegenüber Dritten auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der gesamten Baulichkeit können daher der Wohnungseigentümergeinschaft/Eigentümergeinschaft als Trägerin der Verwaltung der Liegenschaft rechtswirksam abgetreten werden. (T25)

Veröff: SZ 2004/93

- 5 Ob 148/04g

Entscheidungstext OGH 14.09.2004 5 Ob 148/04g

Vgl auch; Beis wie T16; Beis wie T24; Beis wie T25

- 5 Ob 155/06i

Entscheidungstext OGH 11.07.2006 5 Ob 155/06i

nur T1; Veröff: SZ 2006/104

- 5 Ob 21/09p

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 21/09p

Vgl auch; Beis ähnlich wie T7; Beis ähnlich wie T14; Beis ähnlich wie T16; Beisatz: Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche. (T26)

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. (T27)

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. (T28)

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. (T29)

- 4 Ob 150/11d  
Entscheidungstext OGH 22.11.2011 4 Ob 150/11d  
Auch; Beis wie T20
- 10 Ob 56/19m  
Entscheidungstext OGH 15.10.2019 10 Ob 56/19m  
Vgl; Beis wie T29
- 6 Ob 26/20x  
Entscheidungstext OGH 20.02.2020 6 Ob 26/20x  
Vgl; Beis wie T18

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0013431

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

06.05.2020

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