jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1980/4/9 3Ob650/79, 5Ob24/81, 5Ob656/82, 5Ob57/82, 5Ob60/82, 5Ob1/85 (5Ob2/85), 5Ob32/85, 5Ob

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.04.1980

Norm

ABGB §933 Abs1 II
WEG 1975 §13c
WEG 1975 §14
WEG 2002 §18
WEG 2002 §28 Abs1 Z1

Rechtssatz

Auch einzelne Wohnungseigentümer können Gewährleistungsansprüche an gemeinschaftlichen Anlagen geltend machen, ohne dass diesbezüglich die übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen oder selbst als Kläger auftreten müssen.

Entscheidungstexte

- 3 Ob 650/79
  Entscheidungstext OGH 09.04.1980 3 Ob 650/79
  Veröff: EvBl 1980/140 S 437
- 5 Ob 24/81
  Entscheidungstext OGH 07.07.1981 5 Ob 24/81
  Vgl aber; Beisatz: Forderung auf Ersatz der Mängelbehebungskosten und der Mängelfolgeschäden gegen den Werkunternehmer ist Gesamthandforderung. (T1)
  Veröff: SZ 54/99 = JBl 1982,370 = NZ 1984,187
- 5 Ob 656/82
  Entscheidungstext OGH 13.07.1982 5 Ob 656/82
  Vgl aber; Beisatz: Verbesserungsanspruch ist Gesamthandforderung und von der Mehrheit der Miteigentümer geltendzumachen. (T2) Veröff: JBl 1984,204
- 5 Ob 57/82
  Entscheidungstext OGH 18.01.1983 5 Ob 57/82
  Vgl aber; Beis wie T2
- 5 Ob 60/82

Entscheidungstext OGH 18.01.1983 5 Ob 60/82
Vgl aber; Beis wie T2

- 5 Ob 1/85
  Entscheidungstext OGH 29.01.1985 5 Ob 1/85
  Vgl aber; Beisatz: Schadenersatzanspruch in Geld. (T3)
  Veröff: JBl 1986,108 (kritisch Selb) = ImmZ 1985,301
- 5 Ob 32/85
  Entscheidungstext OGH 04.06.1985 5 Ob 32/85
  Vgl aber
- 5 Ob 101/85
  Entscheidungstext OGH 28.01.1986 5 Ob 101/85
  Zweiter Rechtsgang zu 5 Ob 57/82
- 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 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. (T4)
  Veröff: SZ 70/129
- 5 Ob 2148/96k
  Entscheidungstext OGH 02.09.1997 5 Ob 2148/96k
  Vgl aber; Beis wie T4
- 5 Ob 274/97y
  Entscheidungstext OGH 14.10.1997 5 Ob 274/97y
  Vgl aber; Beis wie T2; Beis wie T4 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. (T5)
- 5 Ob 126/00s
  Entscheidungstext OGH 07.11.2000 5 Ob 126/00s
  Vgl aber; Beisatz: Bei Mängeln an allgemeinen Teilen des Hauses hat der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen eine Willensbildung der Wohnungseigentümer vorauszugehen, dass dieser und nicht etwa andere Rechtsbehelfe in Anspruch genommen werden sollen (5 Ob 253/00t; SZ 70/129 ua). (T6)
- 5 Ob 253/00t
  Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 253/00t
  Auch; Beisatz: Lediglich der Umstand, dass es um Mängel an allgemeinen Teilen einer gemeinschaftlichen Sache geht und jedes Mitglied einer Miteigentümergemeinschaft 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. (T7)
  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. (T8)
- 5 Ob 201/00w
  Entscheidungstext OGH 07.11.2000 5 Ob 201/00w

Vgl aber; 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. (T9)

- 5 Ob 296/00s
  Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 296/00s
  Vgl auch; Beisatz: Diese Rechtsprechung wurde auch bereits auf Schadenersatzansprüche ausgedehnt (vgl 5 Ob 201/00w). (T10)
- 5 Ob 214/01h
  Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 214/01h
  Vgl auch; Beis wie T10; 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. (T11)
- 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 Wohnungseigentumsorganisators das Leistungsverweigerungsrecht so lange entgegenhalten, als sich die Miteigentümer und Wohnungseigentümer nicht mehrheitlich auf die Geltendmachung eines Preisminderungsanspruchs (statt der geschuldeten Mängelbehebung) festgelegt haben. (T12)
- 5 Ob 31/02y
  Entscheidungstext OGH 09.04.2002 5 Ob 31/02y
  Vgl; Beis ähnlich wie T12
- 5 Ob 231/02k
  Entscheidungstext OGH 03.12.2002 5 Ob 231/02k
  Vgl auch; Beis wie T11; Beisatz: Nur so weit das Vorgehen eines Einzelnen Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigen könnte (etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung) ist er gehalten, seine Klagsführung durch einen Mehrheitsbeschluss genehmigen zu lassen. Gleiches gilt auch für Schadenersatzansprüche eines Wohnungseigentümers. (T13)
- 5 Ob 190/02f
  Entscheidungstext OGH 20.11.2002 5 Ob 190/02f
  Vgl auch; Beis wie T8; Beis ähnlich T9; Beisatz: Das Erfordernis des Mehrheitsbeschlusses gilt nur dort, wo eine Wahlmöglichkeit in Betracht kommt. (T14)
  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. (T15)
- 5 Ob 142/03y
  Entscheidungstext OGH 26.08.2003 5 Ob 142/03y
  Auch; Beisatz abweichend zu T1: Während der Anspruch auf Mängelbeseitigung an allgemeinen Teilen des Hauses wohl ein Gesamtanspruch ist, trifft dies nicht auf die Forderung nach Verbesserungskapital für Mängelbeseitigung beziehungsweise auf Begehren eines Vorschusses für Verbesserungskapital zu. Eine solche ist als Geldforderung teilbar, dem Schadenersatz wegen Nichterfüllung gleichzuhalten und damit seiner Natur nach teilbar. (T16)
  Beis wie T5; Beis ähnlich wie T13
- 5 Ob 293/06h
  Entscheidungstext OGH 13.07.2007 5 Ob 293/06h
  Vgl aber; Beis wie T4
- 5 Ob 21/09p
  Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 21/09p

Vgl aber; Beis wie T5; Beis wie T6; Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T9; Beis wie T13; 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 251/09m
  Entscheidungstext OGH 27.05.2010 5 Ob 251/09m
  Vgl aber; Beis ähnlich wie T6; Beis ähnlich wie T9; 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. (T21)
  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. (T22)
- 5 Ob 126/12h
  Entscheidungstext OGH 24.01.2013 5 Ob 126/12h
  Vgl aber; Auch Beis wie T6; Vgl Beis wie T9; 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. (T23)
- 1 Ob 184/12h
  Entscheidungstext OGH 11.04.2013 1 Ob 184/12h
  Auch; Beis wie T8; Beis wie T13; Beis wie T16
- 2 Ob 123/12w
  Entscheidungstext OGH 30.07.2013 2 Ob 123/12w
  Auch; Vgl auch Beis wie T5
- 4 Ob 10/16y
  Entscheidungstext OGH 27.01.2016 4 Ob 10/16y
  Auch; Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T13; Beis wie T20; Beisatz: Die erforderliche Willensbildung kann auch bereits im Wohnungseigentumsvertrag erfolgen. (T24)
- 6 Ob 115/18g
  Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 115/18g
  Auch; Beis wie T5
- 6 Ob 89/18h

Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 89/18h
Auch; Beis wie T12

- 10 Ob 56/19m
  Entscheidungstext OGH 15.10.2019 10 Ob 56/19m
  Vgl; Beis wie T20
- 5 Ob 40/19x
  Entscheidungstext OGH 18.12.2019 5 Ob 40/19x
  Vgl; Beis wie T13
- 6 Ob 26/20x
  Entscheidungstext OGH 20.02.2020 6 Ob 26/20x
  Vgl; Beis wie T6; Beis wie T7; Beis wie T9; Beis wie T23
- 5 Ob 174/20d
  Entscheidungstext OGH 25.03.2021 5 Ob 174/20d
- 5 Ob 102/21t
  Entscheidungstext OGH 16.12.2021 5 Ob 102/21t
- 2 Ob 34/21w
  Entscheidungstext OGH 27.01.2022 2 Ob 34/21w
  Vgl; Beis wie T7

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1980:RS0082907

Im RIS seit

15.06.1997

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