jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/2/20 6Ob26/20x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.02.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Schramm als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek, Dr. Nowotny sowie die Hofrätin Dr. Faber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergemeinschaft EZ *, vertreten durch Dr. Robert Wiesler, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagte Partei A* GmbH, *, vertreten durch Mag. Alexander Todor-Kostic und Mag. Silke Todor-Kostic, Rechtsanwälte in Velden am Wörthersee, wegen 407.828,40 EUR sA, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 7. November 2019, GZ 2 R 161/19t-27, mit dem das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 12. August 2019, GZ 21 Cg 29/19b-23, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben und in der Sache selbst dahin zu Recht erkannt, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die Klägerin ist schuldig, der Beklagten die mit 23.992,74 EUR (darin 1.250,29 EUR Umsatzsteuer und 16.491 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Ö* Wohnbaugesellschaft mbH als Werkbestellerin schloss im Jahr 2008 mit der Beklagten als Werkunternehmerin einen Werkvertrag über die Herstellung, Lieferung und Montage der Aluportalfassade und der Fensterelemente für das Bauvorhaben *. Während der Erbringung dieser Werkleistungen durch die Beklagte bis in das Jahr 2010 hinein war die Wohnbaugesellschaft noch Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ * mit der Anschrift *. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wurden an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet und die Mehrheit der Anteile abverkauft; die Wohnbaugesellschaft, die nunmehr auch Liegenschaftsverwalterin ist, ist mit 5.915/15.600 Anteilen (37,7 %) Miteigentümerin.

Die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft * begehrt als Klägerin die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von 407.828,40 EUR aus dem Titel des Schadenersatzes; hilfsweise werden Bereicherung, Geschäftsführung ohne Auftrag und jeder erdenkliche Rechts- und Tatsachengrund geltend gemacht. Der Klagsbetrag setzt sich zusammen aus 1. Schadensbehebungskosten Fensterfront im Erdgeschoss (Innenhof) 17.808 EUR, 2. Schadensbehebungskosten Dachflügelfenster im Bereich der Wohnung 47 10.004,40 EUR und 3. Schadensbehebungskosten/Fassade und Untersicht 380.016 EUR. Die Beklagte habe beim Einbau der Aluportalfassade und der Fenster die Regeln der Technik nicht eingehalten und durch nicht sach- und fachgerechte Bauausführung rechtswidrig und schuldhaft die im Sommer 2015 erstmals entdeckten Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verursacht. Die

Wohnungseigentümer – an anderer Stelle spricht die Klägerin von „90,74 % der Wohnungseigentümer“ – seien nicht nur mit der Klage einverstanden, sie hätten die Klagsforderung auch an die Klägerin abgetreten, die die Zession angenommen habe. Die Aktivlegitimation der Wohnungseigentümer als Rechtsnachfolger der Wohnbaugesellschaft ergebe sich schon „denklogisch“ aus dem Grundbuchstand, seien die Wohnungseigentümer doch mit allen Rechten und Pflichten in die Rechte der Wohnbaugesellschaft als Verkäuferin eingetreten; jedenfalls sei die Klägerin zur Geltendmachung von 37,7 % des Klagsbetrags legitimiert, habe ihr doch die Wohnbaugesellschaft, der aktuell noch 5.882/15.600 Anteile an der Liegenschaft gehörten, deren Ansprüche abgetreten.

Die Beklagte bestritt die Aktivlegitimation der Klägerin.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Die Wohnbaugesellschaft habe ihre vertraglichen Schadenersatzansprüche gegen die Beklagte nicht den „Mit- und Wohnungseigentümern“ abgetreten, weshalb diese keine vertraglichen Schadenersatzansprüche gegen die Beklagte geltend machen könnten; die Ansprüche des Voreigentümers aus einem Werkvertrag gegen den Werkunternehmer wegen Schlechterfüllung gingen nicht mit dem Eigentum an der Sache auf die neuen Eigentümer über. Unabhängig von der zunächst erforderlichen Abtretung der Schadenersatzansprüche durch die Wohnbaugesellschaft an die restlichen Miteigentümer fehle es an einem für die Abtretung von Schadenersatzansprüchen erforderlichen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer.

Das Berufungsgericht verwies die Rechtssache an das Erstgericht zur (neuerlichen) Verhandlung und Entscheidung zurück und sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig ist; es fehle Rechtsprechung zur Frage, ob Wohnungseigentümer, die keinen eigenen Anspruch gegen den beklagten Werkunternehmer haben, der durch Schlechterfüllung des Vertrags allgemeine Teile der Liegenschaft beschädigt hat, mit Mehrheitsbeschluss jenem Wohnungseigentümer, der bei Abschluss und Erfüllung des Werkvertrags Alleineigentümer und Werkbesteller war, das Recht einräumen können, Schadenersatzansprüche in Geld aus Schlechterfüllung des Werkvertrags in einer Höhe an die Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs 2 WEG abzutreten, die über den seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteil am Gesamtschaden hinausgeht.

In der Sache selbst vertrat das Berufungsgericht die Auffassung, allfällige Schadenersatzansprüche der Wohnbaugesellschaft aus dem Werkvertrag mit der Beklagten wegen Schlechterfüllung seien durch die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von Wohnungseigentumsobjekten an Dritte nicht auf diese dritten Wohnungseigentümer übergegangen; diese hätten vielmehr von der Wohnbaugesellschaft mangelhafte Sachen erworben und könnten sich aufgrund des Umstands, dass sie zu teuer gekauft haben, nur an diese halten. Eine Abtretung der Schadenersatzansprüche der Wohnbaugesellschaft an die übrigen Wohnungseigentümer werde nicht behauptet; es bestünden auch keine deliktischen Ansprüche, die die übrigen Wohnungseigentümer an die Klägerin hätten abtreten können. Die Klägerin könne allerdings einen von der Wohnbaugesellschaft abgeleiteten Schadenersatzanspruch gegen die Beklagte dann mit Klage geltend machen, wenn ihr die Wohnbaugesellschaft gemäß § 18 Abs 2 Satz 1 WEG diese Ansprüche wirksam abgetreten hat. Als Titel für eine solche Abtretung genüge das gemeinschaftliche Interesse der Wohnungseigentümer an der Schadensbehebung. Wenn und soweit das Vorgehen der Wohnbaugesellschaft Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigen könnte, müsse einer solchen Abtretung ein Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer oder eine diesen Mehrheitsbeschluss substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters zugrunde liegen. Da ein solcher Interessenkonflikt vorliegen könne – die Wohnbaugesellschaft sei nicht nur Wohnungseigentümerin, sondern auch organschaftliche Vertreterin der Klägerin (§ 18 Abs 3 WEG), weshalb die Wahl zwischen Schadenersatz durch Naturalrestitution oder durch Geldersatz strittig sein könnte –, müssten die Wohnungseigentümer ihre Individualrechte durch einen Mehrheitsbeschluss aufeinander abstimmen und ihr Vorgehen durch einen Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer genehmigen lassen. Wenn es einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer auf Durchsetzung eines Schadenersatzanspruchs gegen die Beklagte auf Geldersatz gibt, handle es sich dabei um einen teilbaren Anspruch; als Wohnungseigentümerin stünde der Wohnbaugesellschaft daher nur ein Anteil von 37,7 % vom behaupteten Schadenersatz zu, während sie als Werkbestellerin gegen die Beklagte (ihre Vertragspartnerin) keiner derartigen Anspruchsbeschränkung unterliege. Sollte es zwischen den Wohnungseigentümern zu einer internen Vereinbarung zur Geltendmachung des gesamten Deckungskapitals durch die Wohnbaugesellschaft, zu einem (den möglichen Interessenkonflikt der Wohnungseigentümer beseitigenden) Mehrheitsbeschluss oder zu einer diesen Mehrheitsbeschluss substituierenden Entscheidung des Außerstreitrichters gekommen sein, läge einer Abtretung des gesamten behaupteten

Schadenersatzanspruchs durch die Wohnbaugesellschaft an die klagende Eigentümergemeinschaft im Sinne des § 18 Abs 2 WEG ein gültiges Grundgeschäft (Verpflichtungsgeschäft, Titel) zugrunde. Dazu habe das Erstgericht aber keine ausreichenden Feststellungen getroffen.

Der Rekurs der Beklagten ist zulässig; er ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Zur Frage, welche Ansprüche Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft zedieren können, sieht § 18 Abs 2 WEG 2002 vor, dass die Wohnungseigentümer aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie „die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche" abtreten können. Dazu wurde bereits ausgesprochen, dass die Abtretung nach § 18 Abs 2 WEG 2002 sowohl Ansprüche bezüglich allgemeiner Teile der Liegenschaft als auch solche bezüglich der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte erfassen kann (RS0131110 [T1]). „Die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche" sind regelmäßig jene Ansprüche, die aus dem vom Wohnungseigentümer (als dem Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts) mit dem Bauträger und Wohnungseigentumsorganisator abgeschlossenen Vertrag herrühren; diese originär den Wohnungseigentümern zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche stehen in einem engen Konnex mit der ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile durch die Eigentümergemeinschaft, sodass die Abtretung die Berücksichtigung und Verfolgung der daher besonders hohen Gemeinschaftsinteressen ermöglicht und erleichtert (Painsi in GeKo Wohnrecht II § 18 WEG 2002 Rz 63 [Stand 15. 10. 2018, rdb.at]; vgl auch 5 Ob 181/03h; ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 21).

Es können dabei zwar nicht nur vertragliche Ansprüche abgetreten werden, sondern auch deliktische wie etwa Amtshaftungsansprüche wegen Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 21; vgl auch 1 Ob 163/03g). Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass § 18 Abs 2 WEG 2002 die Abtretung eines jeden beliebigen Anspruchs zulässt. Zum einen hätte dann die Umschreibung der abtretbaren Ansprüche nach § 18 Abs 2 WEG 2002 keinen Inhalt; zum anderen ist die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs 1 WEG 2002 auf die „Verwaltung der Liegenschaft" beschränkt, sodass ein Konnex zwischen den abgetretenen Ansprüchen und der Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft bestehen muss (vgl auch Painsi aaO Rz 63; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II23 § 18 WEG Rz 24 [Stand: 1. 6. 2015, rdb.at]).

2. Bei Gewährleistungsansprüchen von Wohnungseigentümern ist ganz grundsätzlich zu unterscheiden, auf welcher vertraglichen Grundlage Gewährleistung begehrt wird, wer also Vertragspartner jenes Vertrags ist, in dessen Abwicklung eine Störung eingetreten ist (RS0013431 [T18]). Der aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsanspruch steht den Wohnungseigentümern zu; die Eigentümergemeinschaft ist insofern nicht anspruchsberechtigt (RS0119208; RS0108157 [T1]). Allerdings 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 (RS0119208). 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 (RS0119208 [T1]).

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 (RS0082907 [T6]); es geht um die Geltendmachung von Gemeinschaftsinteressen, wobei die Rechtsprechung am Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses festhält, um die möglicherweise unterschiedliche Interessenlage – etwa bei der Wahl zwischen Verbesserung und Preisminderung oder zwischen Naturalersatz und Geldersatz – zu berücksichtigen (RS0082907 [T7, T9]). Die Wahl des Gewährleistungsbehelfs betreffend allgemeine Teile steht also grundsätzlich nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer allein zu; vielmehr ist darüber ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft oder eine substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters erforderlich (RS0082907 [T23]).

Die Forderung nach Verbesserungskapital für Mängelbeseitigung beziehungsweise auf Begehren eines Vorschusses für Verbesserungskapital ist als Geldforderung teilbar, dem Schadenersatz wegen Nichterfüllung gleichzuhalten und damit ihrer Natur nach teilbar (RS0013213 [T12]). Die Eigentümergemeinschaft kann daher, wenn ihr nicht alle Wohnungseigentümer ihre jeweiligen Ansprüche abtreten, nicht den gesamten Geldbetrag, sondern nur den ihr abgetretenen aliquoten Teilbetrag geltend machen (Painsi aaO Rz 66).

3. Anders als in den sonst typischen Konstellationen (vgl etwa 5 Ob 71/12w; vgl auch Kothbauer, Gewährleistung und Schadenersatz im Wohnungseigentum, immolex 2019, 40) geht es im vorliegenden Fall nicht um Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Bauträger. In solchen Fällen hat die Rechtsprechung (vgl etwa 5 Ob 181/03h) bereits vor Schaffung der „Abtretungslösung" in § 18 Abs 2 WEG 2002 mit der WRN 2006 die Abtretbarkeit der Ansprüche angenommen, um zu vermeiden, dass jeder Wohnungseigentümer parallel einen Prozess gegen den Bauträger führen müsste; mit der WRN 2006 wurde diese Lösung positiviert, zumal durch eine „gebündelte" Geltendmachung der Ansprüche regelmäßig Gemeinschaftsinteressen befördert werden (vgl ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 21).

3.1. Im vorliegenden Fall sind dagegen Ansprüche des Bauträgers gegen einen externen Werkunternehmer wegen behaupteter Schlechterfüllung des Werkvertrags zu beurteilen. Zwar ist es nicht richtig – worauf schon hingewiesen wurde –, dass Gegenstand der Abtretung nur Ansprüche der Wohnungseigentümer aus ihren individuellen Verträgen mit dem Bauträger sein können (vgl auch ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 21). Tatsächlich müssten aber – worauf bereits die Vorinstanzen hingewiesen haben – die Wohnungseigentümer die hier geltend gemachten Ansprüche gegen ihren Vertragspartner, also den Bauträger (die Wohnbaugesellschaft) betreiben, wobei die Möglichkeit bestünde, die Ansprüche zur gemeinsamen Geltendmachung an die Eigentümergemeinschaft abzutreten. In weiterer Folge könnte der Bauträger/Wohnbaugesellschaft bei der Beklagten regressieren. Die Ansprüche des Bauträgers gegen den Werkunternehmer sind aber keine „die Liegenschaft betreffenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche" eines „Wohnungseigentümers" im Sinn des § 18 Abs 2 WEG 2002, ist es hier doch bloßer Zufall, dass der Bauträger noch Wohnungseigentümer ist, weil offenbar noch nicht alle Wohnungen verkauft sind.

3.2. Es ist auch nicht ersichtlich, inwieweit die erfolgte Abtretung den Gemeinschaftsinteressen der Wohnungseigentümer dienen sollte. Vielmehr wird – wie der Rekurs der Beklagten zutreffend aufzeigt – durch die Abtretung ohne erkennbare sachliche Rechtfertigung das Prozesskostenrisiko auf die Eigentümergemeinschaft verschoben. Diese Vorgehensweise des Bauträgers, der hier zugleich auch die Liegenschaft verwaltet, könnte außerdem als Versuch verstanden werden, sich seiner Gewährleistungspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern zu entledigen und diese auf eine Klagsführung auf eigenes Risiko gegen den dritten Werkunternehmer zu verweisen (vgl auch 5 Ob 130/05m).

3.3. Die Wohnbaugesellschaft kann der Eigentümergemeinschaft auch nicht (bloß) den auf ihren Anteil entfallenden Teil der aus den Mängeln resultierenden Forderungen abtreten, weil es sich dabei letztlich um ihren eigenen Anspruch als Wohnungseigentümerin gegen sich selbst als Bauträger handelte. Der Rekurs der Beklagten weist in diesem Zusammenhang deshalb zutreffend darauf hin, dass die Wohnbaugesellschaft in ihrer Abtretungserklärung (Blg ./C vorletzte Seite) auch nur ihre Ansprüche „als Mit- und Wohnungseigentümerin der Liegenschaft" gegen die Beklagte an die Eigentümergemeinschaft zediert hat; solche (direkten) Ansprüche existieren aber nicht, zumal die Wohnbaugesellschaft als Mit- und Wohnungseigentümerin – genauso wie die anderen Wohnungseigentümer – mit der Beklagten in keinem Vertragsverhältnis steht und es sich im deliktischen Bereich um nicht ersatzfähige bloße Vermögensschäden handelte, sofern die Beklagte nicht vorsätzlich gehandelt haben sollte (was aber gar nicht behauptet wird).

3.4. Aus dem Hinweis der Rekursbeantwortung der Klägerin auf die Entscheidung 5 Ob 16/19t lässt sich für die Frage, welche Ansprüche Gegenstand einer Abtretung nach § 18 Abs 2 WEG 2002 sein können, nichts gewinnen. Es ist auch nicht erkennbar, inwieweit durch die hier vorgenommene Abtretung die Geltendmachung der Ansprüche erleichtert werden sollte: Nach Auffassung der Klägerin müssten sonst sämtliche Wohnungseigentümer einzeln als Kläger auftreten. Allerdings stehen diese mit der Beklagten in keinem Vertragsverhältnis und können aufgrund des Vorrangs der Ansprüche gegen den Bauträger auch keine Ansprüche aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter gegen die Beklagte geltend machen, worauf bereits das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat. Soweit in der Rekursbeantwortung einzelne Punkte der Berufungsentscheidung angegriffen werden, ist dies ohne Erhebung eines eigenen Rekurses nicht zulässig (vgl auch RS0007094).

4. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E127862

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E127862

Im RIS seit

30.04.2020

Zuletzt aktualisiert am

01.02.2022

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