jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/9/14 5Ob148/04g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.09.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Kuras und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentumsgemeinschaft der EZ ***** Grundbuch *****, vertreten durch die Hausverwaltung Regina Stanger, Müllerstraße 18, 6020 Innsbruck, diese vertreten durch Dr. Georg Santer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei K***** GmbH, vertreten durch Dr. Klaus Vergeiner, Rechtsanwalt in Innsbruck, sowie den auf Seite der beklagten Partei beigetretenen Nebenintervenienten 1. Firma F***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Thomas Praxmarer, Rechtsanwalt in Innsbruck, 2. Firma K***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Klaus Schärmer, Rechtsanwalt in Innsbruck, 3. A***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Christian Fuchshuber, Rechtsanwalt in Innsbruck, 4. Dipl. Ing. Harald S***** KEG, *****, vertreten durch Dr. Georg Gschnitzer, Rechtsanwalt in Innsbruck, 5. Firma Karl S***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Bernhard Hämmerle, Rechtsanwalt in Innsbruck, und 6. Firma W***** GmbH, *****, vertreten durch Oberhofer-Fink-Lechner-Hieber, Rechtsanwälte in Innsbruck-Lienz, wegen Mängelbehebung (Streitwert EUR 59.755,19) und Feststellung (Streitwert EUR 3.633,64), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 6. Februar 2004, GZ 4 R 275/03b-71 (Revisionsstreitwert EUR 52.659,70), womit infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 11. Juni 2003, GZ 41 Cg 205/00s-54, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

1. zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der klagenden Partei wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird teilweise dahin abgeändert, dass es zu lauten hat:

"Die beklagte Partei ist schuldig in der Wohnanlage ***** nachstehende Baumängel durch geeignete Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und zwar:

1. In der Wohnung Top WC 1 (R*****

Die Feuchtigkeits- und Schimmelbildung im Kinder-, Schlafzimmer und Wintergarten (Streitwert EUR 1.385,32)

2. In der Wohnung Top WA 2 (Z*****

Riss im Verbindungsstück der Holzstiege (Streitwert EUR 139,53)

der Parkettboden ist schadhaft und wirft sich auf (Streitwert EUR 1.162).

Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten."

2.) den

Beschluss

gefasst:

2. Im Übrigen wird das angefochtene Urteil, soweit es nicht bereits mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen ist, aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei hat die Wohnanlage ***** errichtet und Wohnungseigentumseinheiten verkauft. Diese wurden im April 1997 übergeben, wobei die Wohnungseigentümer Judith H*****, Robert und Hildegard K*****, Andreas und Claudia Z*****, Angelika H*****, Judith K*****, Dr. Martin L***** und Familie R***** über 1.005 der 1.632 Anteile verfügen. Diese Wohnungseigentümer und zunächst auch der über 149/1632 Anteile verfügende Christoph G***** haben die Zustimmung erteilt, dass für den Fall, dass nicht sämtliche Mängel vor Ablauf der Gewährleistungsfrist behoben werden, von der Hausverwaltung eine Vollmacht zur Einbringung einer Feststellungsklage eingeholt werde. Überdies haben sie mit Abtretungserklärungen ausdrücklich erklärt, dass sie im Zug der Vorbereitung der Klage gegen die nunmehr beklagte Partei Ansprüche aus Gewährleistung und Schadenersatz, soweit sie jeweils ihre Wohneinheiten ausschließlich beträfen, an die klagende Partei abtreten und daher dieklagende Partei berechtigt sein solle, diese Mängel und Schadenersatzansprüche gegenüber der Beklagten geltend zu machen. Sie sind dahin übereingekommen, dass ein Rechtsanwalt mit der Verfolgung der gegenständlichen Ansprüche betraut werden solle und die Klägerin diese Forderungen auch durchsetze.

Die ursprünglich erteilte Zustimmung des Christoph G***** ist nicht mehr gegeben, da er seine Miteigentumsanteile zwischenzeitlich an den Geschäftsführer der beklagten Partei veräußert hat.

Die beklagte Partei hat - konfrontiert mit Ansprüchen der Wohnungseigentümer bzw der klagenden Partei mit Schreiben vom 20. 1. 2003 der Hausverwaltung folgendes mitgeteilt:

"... Unter Bezug auf ihr Schreiben vom 19. 1. 2000 teilen wir Ihnen mit, dass wir jedenfalls auf den Einwand der Verjährung bis zum 31. 10. 2000 verzichten, sofern und nur in dem Ausmaß, als allfällig berechtigte Ansprüche bis 31. 3. 2000 schriftlich geltend gemacht worden sind."

Ein weiterer Verjährungsverzicht wurde nicht abgegeben.

Von den festgestellten Baumängeln sind nachstehende von der Revision der klagenden Partei erfasst und daher noch verfahrensgegenständlich:

In der Wohnung Top WC 1 (R*****) führt vom Eingang auf der Wohnebene eine gewendelte Treppe in ein unterhalb liegendes Geschoss, wobei nach Westen orientiert ein südliches Kinderzimmer liegt, in dem Feuchtigkeitsspuren neben der ins Freie führenden Türe vorhanden sind. Sowohl im Bereich des Wintergartens als auch der Hauswand sind als Vertikalisolierung jeweils von oben herabhängende Bitumenstreifen angebracht, die an ihrem unterem Ende lose am Untergrund aufliegen. Im einspringenden Eck fehlt die Isolierung vollständig, dort ist auf eine Breite von mehreren Zentimetern unisoliert und offen. Im Bereich des Wintergartens ist das hellgraue Betonfundament ohne Anstrich erkennbar, während im Bereich der westlichen Außenwand am Beton ein schwarzer Anstrich vorhanden ist. Im Bereich des Wintergartens ist vor dem Fundament Roofmate lose aufgestellt worden, während beim nördlichen Kinderzimmer, dem der Wintergarten vorgelagert ist, links vom Türelement Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Das Ausmaß der Feuchtigkeitsschäden in den beiden Kinderzimmern hat seit Oktober 2000 nicht weiter zugenommen. Dieser Mangel der aufsteigenden Feuchtigkeit an den Außenwänden ist behebbar, wobei für die Mängelbehebung an der Außenseite aufzugraben ist, die Wärmeisolierung im Boden und der Vollwärmeschutz an der Fassade soweit zu entfernen ist, dass die vertikale Feuchtigkeitsisolierung ergänzt werden kann, im einspringenden ecke die Feuchtigkeitsisolierung geschlossen und mängelfrei, das heißt, am unteren Rand im dichten Mauerwerk verklebt hergestellt werden kann. Die voraussichtlichen Kosten der Mängelbehebung betragen ca EUR 1.385,32.

Zur Wohnung WA 1 (Dr. L*****) gehört ein Garten, der etwa um ein Geschoss tiefer liegt als die Eingangsebene der

Wohnung und sich im Nordosteck des Grundstückes befindet. Die Freifläche ist neu gestaltet und mit Rasen eingesät. Dort befindet sich ein Kontroll- bzw Putzschacht für das Abwassersystem, der mit Erdreich überschüttet ist. Gemäß ÖNORM B 2501 müssen Putzöffnungen leicht zugänglich sein, Putzschächte wasserdicht ausgeführt werden und bei Entwässerungsanlagen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser getrennte Schächte hergestellt werden. Der gegenständliche Schacht entspricht mehrfach nicht den einschlägigen Vorschriften. Für die Mängelbehebung ist es notwendig, den bestehenden Schacht zu entfernen, die Rohrleitungen so weit freizulegen, dass diese durch den Einbau von Formstücken soweit auseinander verlegt werden, dass die Errichtung von zwei getrennten Schachtkammern möglich ist. Der neu zu errichtende Schacht ist zum Einbau von wasserdichten Rohrdurchführungen in wasserdichter Ausführung aus Ortbeton herzustellen und anschließend ist der Gartenbereich der betreffenden Wohnung im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Die dafür auflaufenden Kosten betragen EUR 3.055,26.

Im Bereich der Wohnung Top A1 sind fünf Solbankbleche mit zu geringer Breite (Tiefe) vorhanden, sodass der Überstand über die Fassade unzureichend ist. Dieser Mangel ist allgemein und betrifft nicht nur die Wohnung L*****. Die Kosten dafür betragen EUR 1.962,17.

Im Sockelbereich der Fassade ist der Edelputz des Vollwärmeschutzes durch aufsteigende Feuchtigkeit hinterwandert, bildet teilweise Blasen. Es sind braune Verfärbungen vorhanden. Oberhalb der Blechabdeckung der Brüstung für die Terrasse im Dachgarten zeigt sich eine Stoßstelle, die so ausgeführt ist, dass das Wasser offensichtlich konzentriert nach unten abrinnt, auf das Solbankblech des Fensters trifft und von dort eine Abrinnspur auf der Fassade hinterlässt.

Der Vollwärmeschutz reicht bei den Terrassen bis zur horizontalen Isolierebene, während im Sockelbereich der Fassaden extrodierte Hartschaumplatten eingebaut wurden. Als Feuchtigkeitsisolierung in Form von bituminöser Abdichtung sind Wärmedämmplatten als Wandhochzug hochgezogen. Wärmedämmplatten im Sockelbereich wurden beim anschließenden Flämmen der Horizontalisolierung verbrannt, wodurch Hohlstellen und Putzablösungen entstanden, durch diese Hohlräume entsteht bei Feuchtigkeit eine kapillare Wirkung, wodurch Feuchtigkeit aufsteigt und bei Frost die Spachtelung samt Gewebe und Deckputz von der Wärmedeckung absprengt. Eine versuchte Mängelsanierung war nicht zielführend. Eine zielführende Mängelbehebung bei den Häusern A und B im Ausmaß von ca 27 m2 erfordert EUR 8.110,29.

Die nördliche Auffahrtsrampe ist von Betonmauern umfasst, deren außenseitiger heller Anstrich teilweise abblättert, nur noch in Resten vorhanden ist, während die Oberkante der Betonmauern stark geschädigt ist und stetig abbröckelt. Zur Behebung dieses Mangels ist ein Aufwand von EUR 3.793,52 erforderlich.

Im Bereich des offenen Stiegenabgangs in die Garage befindet sich ein offenes Rohr, das keine Funktion aufweist, durch das jedoch Wasser eintritt, wodurch sich im Winter eine Eisschicht bildet. Die Entfernung bzw Verschließung dieses Rohrs und Beseitigung des Mangels stellt einen Aufwand von EUR 872,08 dar.

Im Gangbereich und in Kellerabteilen tritt Wasser ein, ebenso im Fahrrad- und Tankraum. Die Ursache dafür ist eine mangelnde Isolierung, die durch einen Aufwand von EUR 4.360,37 behoben werden kann.

Die Sprechgeräte sowie die Säule am Garagentor und die Schutzraumtüre sind rostig. Das kann mit einem Aufwand von EUR 348,83 behoben werden.

In der Wohnung Top WA 2 (Z*****) weist die aus zylinderförmigen Stücken zusammengesetzte Mittelsäule der Holzstiege einen Riss auf, der nur durch Austausch dieses Teiles der Treppe möglich wäre. Eine Verbesserung des Mangels ist dadurch möglich, dass der Riss mit Holzkitt fachgerecht verschlossen wird, wofür ein Kostenaufwand von EUR 139,53 entsteht.

Im Bereich dieser Wohnung ist der Fertigparkettboden im Bereich der großformatigen Fenstertüren unzureichend verlegt. Die Beseitigung dieses Mangels kostet EUR 1.162.

Oberhalb der Wohnung Top A 3 ist das Dach fehlerhaft, wozu auf die umfangreichen erstgerichtlichen Feststellungen (S 32 - 35 des Urteils) verwiesen werden kann. Die Behebung dieses Mangels würde voraussichtlich EUR 27.470,33 kosten.

Alle dies Mängel wurden innerhalb der vereinbarten Frist gerügt.

Mit ihrer am 31. 10. 2000 bei Gericht eingelangten Klage (und späteren Einschränkungen) begehrt die Klägerin die

Beseitigung der bezeichneten Mängel, die Feststellung, dass die Beklagte ihr für sämtliche Schäden und Mängel aufgrund der mangelhaften Ausführung der Wohnhausanlage, insbesondere auch für versteckte Mängel zu haften habe und eventualiter Zahlung von EUR 57.801,06 sA sowie die Feststellung der Haftung der Beklagten für die Kosten der Sanierung und ordnungsgemäßen Instandsetzung der Wohnhausanlage. Sie brachte vor, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit Umlaufbeschluss vom 26. 9. 2000 die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der Beklagten zur Herstellung eines mängelfreien Zustands der Wohnhausanlage beschlossen habe. Die Beklagte sei die Vertragspartnerin der einzelnen Wohnungseigentümer, sie sei zur Behebung der Mängel aufgefordert worden, eine Behebung sei jedoch nur teilweise erfolgt.

Die Aktivlegitimation der Klägerin ergebe sich zunächst daraus, dass von den geltend gemachten Ansprüchen keine über den Erhaltungszweck hinausgehenden baulichen Änderungen umfasst seien. Die Beklagte hafte daher der Klägerin für die mängelfreie Errichtung der Wohnanlage als Bauträgerin, den einzelnen Wohnungseigentümern gegenüber als Vertragspartner. Der Klägerin seien im Übrigen sämtliche Ansprüche gegen die Beklagte von den einzelnen Wohnungseigentümern abgetreten worden, die deren Wohnungseigentumsobjekte beträfen. Hinsichtlich aller übrigen Mängel, die überwiegend allgemeine Teile des Hauses beträfen, sei die Klägerin ohnedies klagslegitimiert.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren und beantragte Abweisung der Klage im Wesentlichen mit dem Argument, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert. Vertragspartner der Beklagten seien jeweils die einzelnen Wohnungseigentümer. Nur diese seien zur Klagsführung befugt. Es handle sich um deren Individualansprüche aus den einzelnen Kaufverträgen. Eine Abtretung an die klagende Partei sei infolge deren beschränkter Rechtsfähigkeit unwirksam. Im Übrigen seien die Ansprüche verjährt. Ein Verjährungsverzicht sei nur bis zum 31. 10. 2000 und nur hinsichtlich jener Mängel abgegeben worden, die bis 31. 3. 2000 schriftlich gerügt worden seien. Im Übrigen sei das Klagebegehren nicht vollstreckbar, weil die gewünschten Behebungsmaßnahmen nicht konkret angeführt seien.

Die auf Seite der beklagten Parteien beigetretenen Nebenintervenienten bestritten ebenfalls die Aktivlegitimation der Klägerin, wendeten im Wesentlichen ein, dass die behaupteten Mängel nicht vorlägen bzw nicht von ihnen zu vertreten seien. Im Übrigen schlossen sie sich den Einwendungen der beklagten Partei an.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren auf Mängelbehebung in elf Punkten statt, wies das darüber hinausgehende Hauptbegehren sowie das gesamte Eventualbegehren ab.

In rechtlicher Hinsicht bejahte das Erstgericht die Aktivlegitimation der Klägerin hinsichtlich all jener Mängel, die allgemeinen Teile der Liegenschaft zuzuordnen seien, der allgemeinen Benützung dienten oder überhaupt alle Objekte beträfen. Im Übrigen hätten die betroffenen Wohnungseigentümer ihre Ansprüche der Klägerin betreffend Mängel an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten abgetreten.

Hinsichtlich eines Teils der geltend gemachten Mängel sei allerdings die Klage verfristet. Einige der behaupteten Mängel hätten nicht festgestellt werden können. Das Feststellungsbegehren bestehe jedenfalls nicht zu Recht, da die Gewährleistungsfrist bezüglich allfälliger weiterer Mängel abgelaufen sei.

Einer dagegen erhobenen Berufung der klagenden Partei gab das Berufungsgericht nicht Folge. Aufgrund der Berufung der Beklagten und der dritt- bis fünften Nebenintervenienten änderte das Berufungsgericht die erstinstanzliche Entscheidung jedoch im Sinne einer gänzlichen Klagsabweisung ab.

Das Berufungsgericht verneinte nämlich die Aktivlegitimation der Klägerin.

Nach ständiger, von der Lehre gebilligter Rechtsprechung stünden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag nur dem Erwerber und nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft zu (SZ 70/129 uva; zuletzt 5 Ob 142/03y; 1 Ob 163/03g; RIS-Justiz RS0082907; 0013214; 0108157; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 100 f zu § 18 WEG; Prader WEG 2002 Anm 2 zu § 18 WEG).Nach ständiger, von der Lehre gebilligter Rechtsprechung stünden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag nur dem Erwerber und nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft zu (SZ 70/129 uva; zuletzt 5 Ob 142/03y; 1 Ob 163/03g; RIS-Justiz RS0082907; 0013214; 0108157; H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 100 f zu Paragraph 18, WEG; Prader WEG 2002 Anmerkung 2 zu Paragraph 18, WEG).

Bei Mängeln an allgemeinen Teilen der Anlage bedürfe überdies ein Vorgehen des einzelnen Wohnungseigentümers, wenn dadurch Gemeinschaftsinteressen beeinträchtigt werden könnten, etwa bei der Wahl zwischen Verbesserungs-

und Preisminderungsbegehren, eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer. Auch eine Entscheidung des Außerstreitrichters könne das Vorgehen eines einzelnen sanktionieren. Das betreffe sowohl Schadenersatz- als auch Gewährleistungsansprüche (5 Ob 142/03y mwN). Das sei seit der richtungsweisenden Einscheidung SZ 70/129 ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung. Demnach sei die Klägerin zur Geltendmachung von Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüchen aus den zwischen den einzelnen zwischen Wohnungseigentümern und der Beklagten abgeschlossenen Verträgen nicht legitimiert.

Soweit sich die Klägerin zur Legitimation auf eine ihr erteilte Abtretung berufe, werde diese ausschließlich hinsichtlich jener Mängel behauptet und festgestellt, die einzelne Wohnungen beträfen, nicht jedoch die allgemeinen Teile der Wohnanlage. Eine solche Abtretung scheitere aber an der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft, die auf Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung beschränkt sei. Der Berufungssenat schloss sich damit ausdrücklich der in 1 R 49/03w des Oberlandesgerichtes Innsbruck vertretenen Rechtsansicht an.

Das habe zur gänzlichen Klagsabweisung zu führen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes insgesamt EUR 20.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil zur Frage der Wirksamkeit der Abtretung von Individualansprüchen der Mit- und Wohnungseigentümer an die Wohnungseigentumsgemeinschaft bisher keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der klagenden Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Wiederherstellung des Ersturteils.

Die Beklagte und sämtliche Nebenintervenienten beantragen, die Revision der Klägerin zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist aus den vom Berufungsgericht bezeichneten Grund zulässig und auch berechtigt.

Die vom Berufungsgericht als erheblich aufgezeigte Rechtsfrage hat der erkennende Senat erst kürzlich entschieden. In der Entscheidung 5 Ob 131/03h vom 15. Juni 2004 wurde erstmals die Zedierbarkeit von Individualansprüchen einzelner Mit- und Wohnungseigentümer auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit an die Eigentümergemeinschaft bejaht. Aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsansprüche stehen ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern zu, wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich dabei um Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft handelt oder um solche an einzelnen Objekten, die zur alleinigen Benützung dem Wohnungseigentümer zugewiesen sind. Durch ausdrückliche gesetzliche Anordnung des § 13c WEG 1975 bzw § 18 Abs 1 erster Satz WEG 2002 ist die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft beschränkt auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft, weshalb sie außerhalb dieses Geschäftskreises weder Rechte erwerben oder Verbindlichkeiten eingehen kann, noch klagen oder geklagt werden kann (vgl zuletzt Wobl 2004/4, 71 ua). Damit sie "klagen und geklagt werden" kann, muss die Eigentümergemeinschaft also in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Trägerin der Rechte oder Schuldnerin der Verbindlichkeiten sein. Weil die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln aber weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten ist, bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien Zustandes sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zwecks. Insoweit 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.Die vom Berufungsgericht als erheblich aufgezeigte Rechtsfrage hat der erkennende Senat erst kürzlich entschieden. In der Entscheidung 5 Ob 131/03h vom 15. Juni 2004 wurde erstmals die Zedierbarkeit von Individualansprüchen einzelner Mit- und Wohnungseigentümer auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands der Baulichkeit an die Eigentümergemeinschaft bejaht. Aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsansprüche stehen ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern zu, wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich dabei um Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft handelt oder um solche an einzelnen Objekten, die zur alleinigen Benützung dem Wohnungseigentümer

zugewiesen sind. Durch ausdrückliche gesetzliche Anordnung des Paragraph 13 c, WEG 1975 bzw Paragraph 18, Absatz eins, erster Satz WEG 2002 ist die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft beschränkt auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft, weshalb sie außerhalb dieses Geschäftskreises weder Rechte erwerben oder Verbindlichkeiten eingehen kann, noch klagen oder geklagt werden kann vergleiche zuletzt Wobl 2004/4, 71 ua). Damit sie "klagen und geklagt werden" kann, muss die Eigentümergemeinschaft also in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Trägerin der Rechte oder Schuldnerin der Verbindlichkeiten sein. Weil die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln aber weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten ist, bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien Zustandes sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zwecks. Insoweit 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 ist es durchaus sachgerecht, diese Möglichkeit nicht nur auf Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses und ernste Schäden in den einzelnen Objekten zu beschränken, sondern die Abtretungsmöglichkeit auf alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit auszudehnen, also auch auf Individualansprüche wegen Mängeln in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten (vgl 5 Ob 181/03h in Abänderung der Entscheidung 1 R 49/03w-12 des Oberlandesgerichtes Innsbruck).Im Weiteren ist es durchaus sachgerecht, diese Möglichkeit nicht nur auf Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses und ernste Schäden in den einzelnen Objekten zu beschränken, sondern die Abtretungsmöglichkeit auf alle Ansprüche auf erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der gesamten Baulichkeit auszudehnen, also auch auf Individualansprüche wegen Mängeln in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten vergleiche 5 Ob 181/03h in Abänderung der Entscheidung 1 R 49/03w-12 des Oberlandesgerichtes Innsbruck).

Damit ist entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes eine Abtretung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie nicht bereits verfristet waren, an die Eigentümergemeinschaft rechtlich zulässig und, damit jene auch als Klägerin einschreiten kann, auch erforderlich.

Mit letzter Sicherheit geklärt ist die Tatsache der Abtretung allerdings nur hinsichtlich der Individualansprüche einzelner Wohnungseigentümer, die aus Mängeln im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte resultieren. Insoweit war auch eine Abänderung der zweitinstanzlichen Entscheidung im Sinn der Stattgebung hinsichtlich von Mängeln in zwei Wohnungen möglich.

Was die Abtretung der Gewährleistungsansprüche für weitere Mängel betrifft, etwa solche an allgemeinen Teilen, die sich konkret auf einzelne Objekte beziehen, etwa Fensterbleche, Schacht im Garten etc bedarf der Umfang der Abtretung noch einer Erörterung mit den Parteien. Es ist nämlich durchaus denkbar, dass die Klägerin, ausgehend von ihrer unrichtigen Rechtsansicht, eine tatsächlich stattgefundene Abtretung nicht in vollem Umfang als anspruchsbegründend dargestellt hat.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Rechtslage ist eine Erörterung dieser Umstände geboten. Das hatte zur Aufhebung im oben angeführten Umfang zu führen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E74590

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00148.04G.0914.000

Im RIS seit

14.10.2004

Zuletzt aktualisiert am

01.03.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at