

# RS OGH 1990/11/27 5Ob102/90, 5Ob9/95, 5Ob147/97x, 5Ob2148/96k, 5Ob274/97y, 5Ob294/99t, 5Ob253/00t, 5

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.11.1990

## Norm

ABGB §833 B1  
ABGB §833 C1  
WEG 1975 §13c  
WEG 1975 §14  
WEG 2002 §18 Abs1  
WEG 2002 §28 Abs1

## Rechtssatz

Die Frage, wer zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Schuldner befugt ist und welche Willensbildung der Miteigentümer dieser Geltendmachung hinsichtlich der Auswahl und Festlegung der zu verfolgenden Ansprüche voranzugehen hat, ist in sinngemäßer Anwendung der §§ 825 ff ABGB - im Anwendungsbereich des WEG 1975 iVm den §§ 14 f, 17 dieses Gesetzes - zu beantworten.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 102/90  
Entscheidungstext OGH 27.11.1990 5 Ob 102/90  
Veröff: BankArch 1991,121 (Call)

- 5 Ob 9/95  
Entscheidungstext OGH 28.01.1997 5 Ob 9/95

- 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. (T1)

Veröff: SZ 70/129

- 5 Ob 2148/96k  
Entscheidungstext OGH 02.09.1997 5 Ob 2148/96k  
Vgl aber; Beis wie T1
- 5 Ob 274/97y  
Entscheidungstext OGH 14.10.1997 5 Ob 274/97y  
Vgl aber; Beis wie T1 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. (T2)
- 5 Ob 294/99t  
Entscheidungstext OGH 30.05.2000 5 Ob 294/99t  
Auch; 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 253/00t  
Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 253/00t  
Vgl; 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. (T4)  
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. (T5)
- 5 Ob 282/00g  
Entscheidungstext OGH 21.11.2000 5 Ob 282/00g  
Vgl auch; Beis wie T5; Beisatz: Der Wohnungseigentümer - und erst recht der Wohnungseigentumsbewerber 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 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. (T6)  
Beisatz: Gleiches gilt für Schadenersatzansprüche des Wohnungseigentümers beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerbers aus der Verletzung von Vertragspflichten des von ihm mit der Herstellung der Wohnanlage beauftragten Unternehmers. (T7)
- 5 Ob 296/00s  
Entscheidungstext OGH 10.07.2001 5 Ob 296/00s  
Vgl auch; Beis wie T2; Beis wie T4; Beis wie T6 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 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. (T8)  
Beis wie T7; 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. (T9)

- 5 Ob 214/01h  
Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 214/01h  
Vgl aber; Beis wie T9 nur: Haben die Beteiligten ihre Wahl bereits getroffen, besteht überhaupt keine Möglichkeit eines Interessenkonflikts mehr, weshalb die Forderung nach einem Mehrheitsbeschluss obsolet ist. (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)
- 1 Ob 163/03g  
Entscheidungstext OGH 02.09.2003 1 Ob 163/03g  
Vgl auch; Beis ähnlich wie T2; Veröff: SZ 2003/99
- 5 Ob 181/03h  
Entscheidungstext OGH 15.06.2004 5 Ob 181/03h  
Vgl auch; Beis wie T2; 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. (T12)  
Veröff: SZ 2004/93
- 5 Ob 148/04g  
Entscheidungstext OGH 14.09.2004 5 Ob 148/04g  
Vgl auch; Beis wie T2; Beis wie T12
- 5 Ob 16/18s  
Entscheidungstext OGH 15.05.2018 5 Ob 16/18s  
Auch; Beisatz: Vertragliche Schadenersatzansprüche muss grundsätzlich der jeweilige Vertragspartner (also entweder der Wohnungseigentümer oder die Eigentümergeinschaft) geltend machen, auch wenn die Mängel allgemeine Teile des Hauses betreffen. (T13)
- 10 Ob 56/19m  
Entscheidungstext OGH 15.10.2019 10 Ob 56/19m  
Beis wie T6; Beis wie T8

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

ECLI:AT:OGH0002:1990:RS0013430

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

03.12.2019

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