

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0119208

**Entscheidungsdatum**

15.06.2004

**Geschäftszahl**5Ob181/03h; 5Ob148/04g; 5Ob304/04y; 5Ob85/06w; 5Ob155/06i; 5Ob281/07w; 5Ob21/09p;  
5Ob69/10y; 4Ob10/16y; 6Ob115/18g; 5Ob40/18w**Norm**ABGB §833 B1; ABGB §833 C1; ABGB §933 Abs1 II; ABGB §1392 A; WEG 1975 §13c Abs1; WEG  
1975 §14 Abs1 Z1; WEG 2002 §18 Abs1; WEG 2002 §28 Abs1 Z1**Rechtssatz**

Der aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührende Gewährleistungsanspruch steht den Wohnungseigentümern zu; die Eigentümergemeinschaft ist insofern nicht anspruchsberechtigt. Die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln ist weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten. Insofern bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien Zustands sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zweckes. Insofern 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. Daraus folgt, dass die (Gewährleistungsansprüche) Ansprüche ihren vertraglichen Wurzeln nach den einzelnen Miteigentümern und Wohnungseigentümern zustehen, aber, weil ihre gemeinsame Durchsetzung Gemeinschaftsinteressen entspricht, der Eigentümergemeinschaft durch Abtretung zugewiesen werden können.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 2004-06-15 5 Ob 181/03h

Veröff: SZ 2004/93

TE OGH 2004-09-14 5 Ob 148/04g

TE OGH 2005-01-11 5 Ob 304/04y

Beisatz: 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. (T1)

TE OGH 2006-06-27 5 Ob 85/06w

Beis wie T1; Beisatz: Liegt aber der Auftrag an den Rechtsanwalt - bei aufrechter Rechtszuständigkeit (Aktivlegitimation) der Mit- und Wohnungseigentümer - innerhalb des Geschäftskreises der Gemeinschaft, muss dies auch für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen resultierend aus dem von der Gemeinschaft erteilten Mandat gelten. (T2)

TE OGH 2006-07-11 5 Ob 155/06i

nur: Die den einzelnen Wohnungseigentümern aus ihren individuellen Verträgen mit dem Errichter der Baulichkeit zustehenden Gewährleistungsansprüche auf ordnungsgemäße Herstellung und Beseitigung von Mängeln ist weitgehend deckungsgleich mit dem der Verwaltung zuzuordnenden Bereich der ordnungsgemäßen Erhaltung allgemeiner Teile und der Behebung ernster Schäden in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten. Insofern bestehen gemeinschaftliche Interessen an der Herstellung eines mängelfreien Zustands sowie einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung zur Erreichung dieses Zweckes. 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. (T3); Veröff: SZ 2006/104

TE OGH 2008-01-08 5 Ob 281/07w

Vgl auch; Beisatz: Für die Willensbildung der Gemeinschaft ist nicht erforderlich, dass die Voraussetzungen einer rechtsgeschäftlichen Zession eingehalten werden, insbesondere dass Abtretungserklärungen auch im Rahmen der Beschlussfassung angenommen werden. Damit zusammenhängende Fragen der Wirksamkeit einer Abtretung sind ausschließlich bei Beurteilung der Sachlegitimation im Gewährleistungs- bzw Schadenersatzprozess zu prüfen. (T4)

TE OGH 2009-09-01 5 Ob 21/09p

nur T3; Beisatz: Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche. (T5); 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. (T6)

TE OGH 2010-08-31 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. (T7); 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 Anteilmehrheit sämtlicher Mindestanteile der Liegenschaft erreicht wird. (T8)

TE OGH 2016-01-27 4 Ob 10/16y

Auch

TE OGH 2018-06-28 6 Ob 115/18g

Auch; Beis wie T7

TE OGH 2018-11-06 5 Ob 40/18w

Auch

**European Case Law Identifier**

ECLI:AT:OGH0002:2004:RS0119208