WEG \hat{a} ?? Gew \tilde{A} μ hrleistung und Zur \tilde{A} μ 4ckbehaltungsrecht

Description

Date Created 29.08.2022 **Meta Fields**

Inhalt: Wohnungseigentum: Zur Geltendmachung des Verbesserungsanspruches hinsichtlich allgemeiner Liegenschaftsteile und zum Leistungsverweigerungsrecht des Käufers einer Eigentumswohnung OGH vom 27.01.2022, 2 Ob 34/21w Der OGH hatte sich in der Entscheidung 2 Ob 34/21w mit mehreren interessanten Punkten auseinanderzusetzen: Zum einen geht es darum, ob die Eigentù/4mergemeinschaft bei der Geltendmachung des gewährleistungsrechtlichen Verbesserungsanspruches eines Käufers einer Eigentumswohnung hinsichtlich allgemeiner Teile mitwirken muss; zum anderen erörtert das Höchstgericht die Grenzen des Zurù/4ckbehaltungsrechtes, namentlich den Rechtsmissbrauchseinwand.

Sachverhalt

Die beklagte Partei erwirbt von einer BautrĤgergesellschaft **Wohnungseigentum**. Bei �bergabe liegen MĤngel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vor, etwa an der AuÃ?enfassade, an den AuÃ?enanlagen und an den Grù¼nflächen. Der Behebungsaufwand beläuft sich auf ca. EUR 30.000, wovon ca. EUR 560 auf die Anteile des Wohnungseigentù¼mers entfallen. Wegen der **Mangelhaftigkeit** der allgemeinen Flächen verlangt er Verbesserung und stellt die noch aushaftende Teilzahlung an die Bauträgergesellschaft ein. Daraufhin erhebt diese eine auf Zahlung des offenen Betrages in Höhe von ca. EUR 29.000 lautende Klage. Der Beklagte verteidigt sich mit der Einrede des nicht gehörig erfù¼llten Vertrages gemäÃ? § 1052 ABGB, der der Kläger wiederum mit dem Einwand des Rechtsmissbrauches begegnet.

Geltendmachung des Verbesserungsanspruches

Die Geltendmachung von Ansprù/4chen aus **Gewährleistung** (nichts anderes gilt fù/4r Gestaltungsrechte) richtet sich grundsĤtzlich nach der **RechtstrĤgerschaft**. Es muss die â??richtigeâ?? Person den ihr durch das materielle Recht zugewiesenen Anspruch einfordern. Als vertragliches Recht richtet sich die RechtstrĤgerschaft der GewĤhrleistungsansprĹ/4che nach dem zugrundeliegenden Vertrag. Die Eigentù/4mergemeinschaft ist eine teilrechtsfĤhige juristische Person, sie kann in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen (§ 2 Abs 5 iVm. § 18 Abs 1 WEG). Rechtsträger eines GewĤhrleistungsanspruches ist sie â?? abgesehen von den FĤllen des § 18 Abs 2 WEG â?? grundsĤtzlich dann, wenn sich dieser aus einem von ihr abgeschlossenen Vertrag ableiten l\tilde{A}\tilde{x}sst. Spiegelbildliches gilt f\tilde{A}^1/4r den Wohnungseigent A¼mer. Dieser kann freilich auch dann Verbesserung mit Verweis auf seinen Vertrag begehren, wenn es sich â?? wie vorliegend â?? um Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft handelt. Allerdings deckt sich der gewĤhrleistungsrechtliche Verbesserungsanspruch des Wohnungseigentümers hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft weitestgehend mit dem Bereich der Verwaltung, die der Eigentümergemeinschaft zugeordnet wird (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG). Sofern Gemeinschaftsinteressen betroffen sein $k\tilde{A}$ ¶nnten, muss der Wohnungseigent \tilde{A} ¼mer \hat{a} ?? damit er sich wirksam auf Verbesserung berufen kann \hat{a} ?? einen Mehrheitsbeschluss der EigentÄ¹/₄mergemeinschaft (oder eine substituierende Entscheidung des AuÃ?erstreitrichters) beibringen. Ein solches Gemeinschaftsinteresse wird nach der Rechtsprechung oftmals bei der Wahl des GewĤhrleistungsbehelfes angenommen, insbesondere wenn es darum geht, sich entweder auf Verbesserung oder auf Preisminderung zu berufen. In diesen FĤllen ist die Geltendmachung von GewĤhrleistungsrechten des Wohnungseigentù/4mers sohin von der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft abhängig. Diese ist dann zwar nicht Rechtsträgerin, muss aber bei der wirksamen Geltendmachung mitwirken. Ob im konkreten Fall ein solches Gemeinschaftsinteresse betroffen sein kA¶nnte, wird vom OGH nicht erĶrtert. Es wurde jedenfalls kein Mehrheitsbeschluss eingeholt, was der OGH aber offensichtlich als unschĤdlich qualifizierte. Der Wohnungseigentļmer konnte daher **vorliegend** im Ergebnis von sich aus die Verbesserung von MĤngeln an allgemeinen Liegenschaftsteilen wirksam begehren.

Leistungsverweigerungsrecht

Das Leistungsverweigerungsrecht steht grundsĤtzlich auch bei geringfügigen Mängeln zu. Die Ausübung darf aber nicht **schikanös** sein, wobei sich diese Grenze anhand des Wertverhältnisses zwischen Behebungskosten und offenem Entgeltbetrag bemisst. Vorliegend beruft sich der Wohnungseigentümer auf die nicht **gehörige Erfþliung des Vertrages** und verweigert die Zahlung des noch offenen Entgeltbetrages von cææ 29.000. Die anteiligen Behebungskosten belaufen sich auf EUR 560. Dies entspricht ca. 2% des aushaftenden Entgeltbetrages. Fraglich ist, ob für die Bestimmung schikanösen Verhaltens die gesamten oder bloÃ? die anteiligen Behebungskosten des sich auf die Einrede berufenden Wohnungseigentümers zu