

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 119/73

URTEIL

Verkündet am
17. Januar 1974
Horn,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Versicherungskaufmanns Hans T [REDACTED], S [REDACTED],
O [REDACTED], als Verwalter der Wohnungseigentümergein-
schaft S [REDACTED], O [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

gegen

1. die Firma Werner L [REDACTED], B [REDACTED],
H [REDACTED]straße [REDACTED],

2. den Heizungsbaumeister Werner V [REDACTED], H [REDACTED],
O [REDACTED] M [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

3. den Architekten Karl K [REDACTED], B [REDACTED], F [REDACTED]
straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1974 durch die Richter Schmidt, Dr. Girisch, Meise, Dr. Recken und Doerry

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 5. Juni 1970 wird zurückgewiesen, soweit die Klage gegen den Beklagten zu 3 kostenpflichtig abgewiesen worden ist.

Im übrigen wird das genannte Urteil auf die Revision des Klägers aufgehoben.

Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 3 der Revisionsinstanz hat der Kläger zu tragen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Der Kaufmann Sc[REDACTED] ließ 1961 bis 1963 auf seinem Grundstück in S[REDACTED], O[REDACTED], ein Hochhaus mit 55 Wohnungen errichten. Entwürfe und Bauvorlagen hatten die Architekten Dr. R[REDACTED] und Prof. E[REDACTED] gefertigt. Der Beklagte K[REDACTED] war mit den übrigen Architektenaufgaben einschließlich der örtlichen Bauaufsicht betraut. Die Beklagte L[REDACTED] führte die Maurer- und Betonarbeiten aus. Der Beklagte V[REDACTED] installierte die Heizungs- und Müllverbrennungsanlagen.

Im Herbst 1963 war das Haus fertiggestellt. Sc[REDACTED] begründete durch Teilung Wohnungseigentum und verkaufte im Jahre 1963 die Wohnungen an einzelne Erwerber bis auf eine, deren Eigentümer er blieb. In Nr. IX Abs. 4 der Kaufverträge ist vereinbart:

"Der Verkäufer haftet für Sachmängel jeder Art nur, wenn sie in der nach Ziffer VII Abs. 2 dieser Urkunde zu errichtenden Niederschrift aufgeführt sind und ferner nur auf die Weise, daß er Ansprüche, die er selbst wegen solcher Mängel gegen die beteiligten Unternehmer, Handwerker und Lieferanten hat, an den Käufer abtritt. Auch bei verborgenen Mängeln kann der Käufer lediglich die Abtretung dieser Ansprüche verlangen. Der Ersatz eines mittelbaren Schadens ist in jedem Falle ausgeschlossen."

Während der Heizperiode 1963/1964 beklagten sich einige Wohnungseigentümer über das Eindringen von Abgasen in ihre Wohnungen. Die Ordnungsbehörde stellte Untersuchungen



an und kam zu dem Ergebnis, daß die Kamingruppe undicht sei. Sie untersagte vorläufig den Betrieb der Heizungs- und Müllverbrennungsanlage. Nachdem die Innenrohre der Kamine für die Heizung und Müllverbrennung im September/Okttober 1964 mit einem Spezialmörtel ausgemantel worden waren, setzte die Ordnungsbehörde die tägliche Heizungszeit von 7 bis 22⁰⁰ Uhr fest. Die Müllverbrennungsanlage wird seit 1964 nicht mehr betrieben.

In der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 14. Dezember 1964, an der auch Sc [REDACTED] teilnahm, wurde beschlossen, auf Mängelbeseitigung und Schadensersatz zu klagen.

Der Verwalter der Wohnungseigentümer, der während des Rechtsstreits durch Neubestellung gewechselt hat, verlangt nunmehr von den Beklagten als Gesamtschuldern, die Heizungsanlage einschließlich der Rauchabzüge für die Ölheizungs- und Müllverbrennungsanlage sowie die Lüftungsschächte des Hauses S [REDACTED], O [REDACTED], unter Beseitigung aller Schäden in einen funktionsfähigen, ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen, insbesondere auch in der Hinsicht, daß keine Abgase in die Wohnungen der Wohnungseigentümer eindringen. Ferner begehrt er die Feststellung, daß die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet seien, den Wohnungseigentümern alle Schäden zu ersetzen, die diesen durch die mangelhafte Planung und Errichtung der Schornsteingruppe mit Rauchabzügen, Lüftungsschächten und Müllverbrennungsanlage einschließlich Installation der Ölheizung entstanden sind und noch entstehen werden.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Verwalter der Wohnungseigentümer durch deren Beschluß in der Versammlung vom 14. Dezember 1964 ermächtigt worden sei, diesen Prozeß im eigenen Namen zu führen. Es ist der Auffassung, diese Prozeßstandschaft sei zulässig und zweckmäßig. Dem stehe auch nicht entgegen, daß die Person des Verwalters während des Rechtsstreites gewechselt habe. Die Wohnungseigentümer hätten durch die Bestellung des neuen Verwalters zum Ausdruck gebracht, dieser solle die Aufgaben seines Vorgängers, damit auch die Fortführung dieses Rechtsstreites übernehmen.

Dagegen sind keine rechtlichen Bedenken zu erheben.

1. Der zur Einziehung einer Forderung Ermächtigte kann die ihm übertragene Forderung im eigenen Namen einklagen. Voraussetzung dieser Prozeßstandschaft ist, daß eine Vollabtretung zulässig sein würde und der Ermächtigte ein eigenes rechtliches Interesse an der Geltendmachung der Forderung hat (vgl. u.a. BGHZ 4, 153, 164;

BGH Urteil vom 5. Oktober 1955 - IV ZR 302/54 - = LM ZPO Nr. 6 zu § 50; Stein/Jonas ZPO 19. Aufl. vor § 50 Anm. II 4; Baumbach/Lauterbach ZPO 31. Aufl. Grundz. § 50 Anm. 4 C).

2. Diese Voraussetzungen liegen bei der vom Berufungsgericht festgestellten Einziehungsermächtigung vor. An der Abtretbarkeit der hier geltend gemachten Gewährleistungsansprüche besteht kein Zweifel. Das eigene rechtliche Interesse des Verwalters ergibt sich aus der ihm zugewiesenen Aufgabe, deren Erledigung sich mit Rücksicht auf die Größe der Eigentümergemeinschaft am besten durch Einziehungsermächtigung lösen läßt. Daß diese Aufgabe auch durch einfache Bevollmächtigung des Verwalters erfüllt werden könnte (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG), steht dem nicht entgegen (vgl. u.a. OLG Hamburg MDR 1966, 146; Bärman WEG 2. Aufl. § 26 Rn. 77; Diester WEG - Rspr. S. 56, 146; Palandt/Degenhart BGB 33. Aufl. WEG § 27 Anm. 3, zu II 5; Weitnauer/Wirths WEG 4. Aufl. § 27 Rn. 6 a; Deckert NJW 1973, 1073; Kapellmann MDR 1973, 1,4).

Diese Prozeßführungsbefugnis wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, daß nur ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer vorliegt. Die Entscheidung über die Geltendmachung und prozessuale Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche steht als Verwaltungshandlung über das gemeinschaftliche Eigentum den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu (§ 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG) und ist gemäß § 21 Abs. 3 WEG durch Beschluß nach Stimmenmehrheit zu treffen (vgl. BGH WM 1971, 958, 960).

3. Bedenken sind entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht aus dem Wechsel der Verwalter während des Rechtsstreites zu erheben. Mit der Bestellung des neuen Verwalters durch die Wohnungseigentümer wurde diesem die Einziehungsermächtigung übertragen, die bis dahin dem bisherigen Verwalter zustand. Ausdrücklicher Erklärungen über den Widerruf der Ermächtigung gegenüber dem bisherigen Verwalter und über deren Erteilung an den neuen Verwalter bedurfte es nicht. Diese Erklärungen sind vielmehr, wie das Berufungsgericht nach den gegebenen Umständen zutreffend feststellt, der Abberufung und Neubestellung der Verwalter zu entnehmen.

II.

Das Berufungsgericht erachtet die Leistungs- und Feststellungsklage für zulässig. Das ist nicht zu beanstanden.

III.

Das Berufungsgericht sieht die Klage deshalb nicht für begründet an, weil Sc[REDACTED] die hier geltend gemachten Ansprüche gegen die Beklagten bisher noch nicht an die Wohnungseigentümer abgetreten habe.

1. a) Es ist der Auffassung, Sc[REDACTED] habe durch die Vereinbarung in Nr. IX Abs. 4 Satz 1 der Kaufverträge nur die Ansprüche wegen solcher Mängel abgetreten, die in der bei der Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer zu errichtenden Niederschriften (Nr. VII Abs. 2 der Kaufverträge) aufgeführt seien. Das sei mit den hier in Rede stehenden Mängeln nicht geschehen.

b) Dies läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Die insoweit erhobene Verfahrensrüge der Revision hat der Senat geprüft und für nicht begründet erachtet (Art. 1 Nr. 4 EntlG).

2. a) Das Berufungsgericht meint, hinsichtlich der Ansprüche wegen verborgener Mängel habe sich Sc[REDACTED] in Nr. IX Abs. 4 Satz 2 der Kaufverträge nur zur Abtretung verpflichtet. Es seien keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß die Vertragspartner bei Abschluß der Kaufverträge entgegen dem Wortlaut der Vereinbarung bereits die Abtretung selbst gewollt hätten. Einen sicheren Schluß darauf lasse auch die Tatsache nicht zu, daß Sc[REDACTED] und die Wohnungseigentümer später der falschen Rechtsansicht gewesen seien, in den Kaufverträgen auch diese Ansprüche abgetreten zu haben. Die späteren Erklärungen hierzu seien nur Mitteilungen einer unzutreffenden Rechtsansicht, aber keine Abtretung. Es sei auch nicht bewiesen, daß die Ansprüche bei der Versammlung der Wohnungseigentümer am 14. Dezember 1964 abgetreten worden seien.

Selbst wenn angenommen werde, Schomburg habe auf Grund der Kaufverträge seine Gewährleistungsansprüche an die Wohnungseigentümer abgetreten, so treffe dies doch nicht für etwaige Ansprüche gegen den Beklagten K[REDACTED] zu. Denn in Nr. IX Abs. 4 sei nur die Abtretung von Ansprüchen "gegen die beteiligten Unternehmer, Handwerker und Lieferanten" geregelt. Zu diesen Personen werde ein Architekt nach allgemeinem Sprachgebrauch nicht gerechnet. Es sei auch bewiesen, daß Sc[REDACTED] Ansprüche gegen den Beklagten K[REDACTED], seinen Architekten, nicht habe übertragen wollen, u.a..weil nach seiner Meinung

die einzelnen Bauunternehmer allein die volle Verantwortung gehabt hätten.

b) Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg, soweit dies die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen gegen die Beklagten L [REDACTED] und V [REDACTED] betrifft.

Auszugehen ist davon, daß der Vertragsinhalt durch den übereinstimmenden wirklichen Willen bestimmt wird und die davon abweichenden Erklärungen unerheblich sind, auch wenn sie eindeutig einen anderen Sinn haben (vgl. u.a. BGHZ 20, 109; BGH LM BGB Nr. 22 zu § 133 (C); Soergel/Siebert/Knopp BGB 10. Aufl. § 157 Rn. 9; Palandt/Heinrichs BGB 33. Aufl. § 155 Anm. 2). Die Erklärung in Nr. IX Abs. 2 Satz 2 der Kaufverträge, nach der der Käufer die Abtretung der Ansprüche wegen verborgener Mängel "verlangen" kann, ist damit als Beschränkung auf eine bloße Abtretungsverpflichtung dann unerheblich, wenn die Vertragsparteien übereinstimmend bereits die Abtretung selbst gewollt haben. Das haben sie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wiederholt nach Abschluß der Kaufverträge zum Ausdruck gebracht. Dieses gleichbleibende übereinstimmende Verhalten wäre aber, was das Berufungsgericht verkennt, nur dann als bloße rechtliche Fehlbeurteilung der eigenen Vereinbarung zu werten, wenn die Beteiligten bei Vertragsabschluß wirklich nur eine Abtretungsverpflichtung des Verkäufers gewollt hätten. Das ist aber nicht der Fall. Darauf weist auch entgegen der Meinung des Berufungsgerichts allein der Umstand nicht hin, daß die Erklärung in notariell beurkundeten Kaufverträgen enthalten ist. Das festgestellte gleichbleibende und der Interessenlage entsprechende spätere Verhalten der Vertragsparteien rechtfertigt viel-

mehr den sicheren Schluß, daß sie bereits bei Vertragsabschluß den übereinstimmenden Willen hatten, mit dem Übergang des Wohnungseigentums auch den Übergang der Gewährleistungsansprüche des Verkäufers an die Käufer zu verbinden und nicht nur eine später zu erfüllende Verpflichtung des Verkäufers Sc[REDACTED] zu begründen.

Auf die Frage, ob bei der Wohnungseigentümer-Versammlung vom 14. Dezember 1964 derartige Abtretungserklärungen von Sc[REDACTED] abgegeben wurden, kommt es daher nicht mehr an. Es bedarf somit auch keines Eingehens auf die insoweit erhobenen Rügen der Revision.

c) Damit liegt jedoch nur eine Abtretung von Ansprüchen gegen die Beklagten L[REDACTED] und V[REDACTED] vor, nicht aber auch eine solche von Ansprüchen gegen den Beklagten K[REDACTED]. Denn die Auslegung durch das Berufungsgericht, daß die Vereinbarungen über die Abtretung etwaiger Ansprüche Sc[REDACTED] gegen den Beklagten K[REDACTED], seinen Architekten, nicht umfassen sollten, läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Ansprüche gegen den Beklagten K[REDACTED] sind daher weder durch die Kaufverträge abgetreten, noch durch die späteren Erklärungen, mit denen die Beteiligten auf die Kaufverträge Bezug nahmen.

IV.

Die Revision gegen die Abweisung der Klage gegen den Beklagten K[REDACTED] ist daher zurückzuweisen.

Soweit das Berufungsgericht die Klage gegen die Beklagten L[REDACTED] und V[REDACTED] abgewiesen hat, ist das

Urteil aufzuheben. In diesem Umfange ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht wird bei der neuen Verhandlung insbesondere auch zu prüfen haben, ob und inwieweit die Beklagten I [REDACTED] und V [REDACTED] als Gesamtschuldner haften, ferner ob und in welchem Umfang sich der Kläger ein Mitverschulden des Auftraggebers Sc [REDACTED] oder ein von diesem zu vertretendes Mitverschulden seines Architekten anrechnen lassen muß (§§ 254, 278 BGB) und ob die Voraussetzungen der vom Beklagten V [REDACTED] erhobenen Verjährungseinrede vorliegen.

Die abtrennbaren außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 3 im Revisionsverfahren hat der Kläger zu tragen. Wegen der übrigen Kosten der Revision ist die Entscheidung dem Berufungsgericht zu überlassen.

Schmidt

Girisch

Meise

Recken

Doerry