

16
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 3, 8; BGB §§ 420, 427

Wohnungseigentümer, die gemeinschaftlich eine Wohnungseigentumsanlage errichten, haften für die Herstellungskosten entgegen § 427 BGB in der Regel nicht gesamtschuldnerisch sondern nur anteilig, gleichviel, worauf sich die jeweiligen Werkleistungen beziehen, welchen Umfang sie haben und wie begütert der einzelne Wohnungseigentümer ist (Fortführung von BGH NJW 1959, 2160).

BGH, Urt. v. 18. Juni 1979 - VII ZR 187/78 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 187/78

URTEIL

Verkündet am

18. Juni 1979

Werner,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Sch[REDACTED] A[REDACTED] GmbH, vertreten durch
ihre Geschäftsführer Ing. Walter E[REDACTED] und Günter Es[REDACTED],
G[REDACTED]straße [REDACTED]-[REDACTED], B[REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. Frau Christel L[REDACTED], K[REDACTED], D[REDACTED]-
W[REDACTED],
2. Dr. med. Hubert V[REDACTED], A[REDACTED]str. [REDACTED], D[REDACTED],
3. Dr. med. Dietmar Z[REDACTED], Kl[REDACTED]str. [REDACTED], D[REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

16

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Dr. Recken, Doerry und Bliesener

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. Mai 1978 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Beklagten zu 1 und 3 die durch den Erlaß des Vollstreckungsbefehls vom 20. Februar 1976 verursachten Mehrkosten ganz zu tragen haben.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1973 wurde in D [REDACTED]-R [REDACTED] eine Wohnungseigentumsanlage mit 25 Wohneinheiten von einer Bauherrengemeinschaft errichtet, der auch die Beklagten angehörten. In diese Anlage baute die Klägerin zwei Aufzüge ein. Den zugrunde liegenden Bauvertrag schloß sie mit der Firma Re [REDACTED]-I [REDACTED] GmbH & Co KG, einem Baubetreuungsunternehmen, das im Namen der Bauherrengemeinschaft handelte. Aus den von der Klägerin nach Ausführung der Arbeiten erteilten Schlußrechnungen über insge-



samt 52.911,14 DM sind noch 5.618,48 DM offen. Diesen Betrag nebst Zinsen verlangt die Klägerin von den Beklagten als Gesamtschuldner. Hilfsweise begehrt sie die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von Teilbeträgen, die ihren Wohnungseigentumsanteilen entsprechen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Hilfsanträgen der Klägerin stattgegeben und die Beklagten zur Zahlung von insgesamt 2.515,96 DM nebst Zinsen verurteilt, die Beklagten zu 1 und 3 unter Aufrechterhaltung des gegen sie insoweit erlassenen Vollstreckungsbefehls. Die weitergehende Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt die Klägerin die Klage weiter, soweit sie auch vom Berufungsgericht abgewiesen worden ist.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß die Beklagten für die Restwerklohnforderung der Klägerin nicht als Gesamtschuldner, sondern als Teilschuldner entsprechend ihren Miteigentumsanteilen haften. Die Baubetreuerin habe zwar die Bauherren durch einen gemeinschaftlichen Vertrag mit der Klägerin zu einer teilbaren Leistung verpflichtet. Gemäß § 427 BGB folge daraus aber nur im Zweifel, daß die Beklagten als Gesamtschuldner haften. Hier ergebe sich dagegen aus der beiderseitigen Interessenlage, dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zweck und den begleitenden Umständen, daß die künftigen Wohnungs-

eigentümer nur entsprechend ihren Miteigentumsanteilen verpflichtet werden sollten.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Die angefochtene Entscheidung befindet sich im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

1. Danach ist bei Bauverträgen über die Errichtung eines Hauses mit Eigentumswohnungen, durch welche die künftigen Wohnungseigentümer die Bauarbeiten im eigenen Namen vergeben, entgegen § 427 BGB in der Regel anzunehmen, daß die Wohnungseigentümer nicht als Gesamtschuldner, sondern nur anteilig verpflichtet werden (BGH NJW 1959, 2160; Urteil vom 29. Juni 1977 - VIII ZR 23/76 = LM BGB § 427 Nr. 4 = WM 1977, 1173; ebenso für die gemeinschaftliche Errichtung verschiedener Gebäude durch mehrere Bauherren Senatsurteil NJW 1977, 294, 295, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 67, 334). Dem haben sich die Oberlandesgerichte angeschlossen (vgl. etwa OLG Karlsruhe Die Justiz 1969, 42 und OLG Hamm Betrieb 1973, 1890; schon früher war dieser Ansicht OLG Frankfurt am Main MDR 1956, 229). Auch im Schrifttum wird ganz überwiegend diese Rechtsauffassung vertreten (vgl. z.B. Weber in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 427 Rdn. 12; Glanzmann aaO § 631 Rdn. 77; Staudinger/Kaduk, 10./11. Aufl., Anm. 14; Erman/H.P. Westermann, 6. Aufl., Anm. 1 je zu § 427 BGB; Soergel/Baur, BGB, 11. Aufl., Rdn. 13; Bärmann/Pick, 3. Aufl., Rdn. 92; Weitnauer/Wirths, 5. Aufl., Rdn. 11 a je zu § 3 WEG; Diester NJW 1965, 793, 795; a.A. Brych MittBayNot 1973, 336).

2. An dieser Rechtsprechung hält der Senat auch nach erneuter Überprüfung fest.

a) Sie beruht auf der besonderen Interessenlage in diesen Fällen, die dahin zu würdigen ist, daß nach den beiderseitigen Erwartungen der Vertragspartner in der Regel die Wohnungseigentümer nur anteilig verpflichtet werden sollen, die Kosten der Herstellung der Wohnanlage zu tragen. Das mit einer gesamtschuldnerischen Haftung verbundene Wagnis würde regelmäßig weit über das den einzelnen Wohnungseigentümern wirtschaftlich und sozial Zumutbare hinausgehen. Daß die künftigen Wohnungseigentümer dieses Wagnis nicht ohne weiteres auf sich nehmen wollen, ist für den Bauhandwerker, der den Bauvertrag mit den einzelnen Wohnungseigentümern als Bauherren schließt, auch erkennbar. Darauf kann er sich einstellen; vernünftigerweise kann er nichts anderes erwarten. Für ihn ist es auch durchaus zumutbar, den Wohnungseigentümern die Teilschuldnerschaft zuzugestehen, also die von ihm erbrachten Werkleistungen so abzurechnen, als hätte er mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer einen dessen Wohnungseigentumsanteil betreffenden Bauvertrag geschlossen. Nur die anteilige Haftung der Wohnungseigentümer für sogenannte "Aufbauschulden" führt zu einem angemessenen Ausgleich der hier widerstrebenden Interessen.

b) An dieser Beurteilung hat sich nichts geändert.

Die Entwicklung im Wohnungsbau mag seit dem Erlaß des Wohnungseigentumsgesetzes weitergegangen sein, wie die Revision geltend macht. Ursprünglich sollte mit dem Wohnungseigentum vor allem den einkommensschwachen Be-

völkerungsschichten, deren Mittel zum Bau eines Eigenheims nicht ausreichen, der Erwerb wenigstens des eigenheimähnlichen Teils eines größeren Hauses ermöglicht werden (BGHZ 67, 232, 236; BGH NJW 1959, 2160, 2162 jeweils mit Nachweisen). Inzwischen werden Eigentumswohnungen auch als Kapitalanlage, für berufliche oder gewerbliche Zwecke und als Zweitwohnung erworben. Das ändert aber nichts daran, daß nach wie vor das mit dem Wohnungseigentumsgesetz verfolgte sozialpolitische Ziel im Vordergrund steht, weniger begüterten Personen zum Erwerb eigenen Wohnraums zu verhelfen. Die Interessenlage ist daher weitgehend gleich geblieben.

Darauf, wie kapitalkräftig im Einzelfall die jeweiligen Wohnungseigentümer sind, läßt sich nicht abstellen. Das kann schon bei einer einheitlich zu errichtenden Wohnanlage verschieden sein. Es kann aber schwerlich als von den Vertragspartnern gewollt angenommen werden, daß einzelne Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch, andere lediglich anteilig haften sollen. Deshalb ist nur eine typisierende Betrachtung interessengerecht, die gleichermaßen für alle Bauverträge gilt, die über die Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage mit den künftigen Wohnungseigentümern abgeschlossen werden.

Darauf hat sich die Bauwirtschaft auch eingestellt. Die Rechtsprechung hat insofern nie einen Unterschied gemacht. Daher kann ein Bauhandwerker, der den Bauvertrag mit den einzelnen Wohnungseigentümern abschließt, vernünftigerweise auch dann nicht erwarten, daß diese das Wagnis einer gesamtschuldnerischen Haftung für die Kosten der Herstellung der Wohnanlage übernehmen wollen, wenn es

sich um kapitalkräftige Bauherren handelt. Diese dürfen vielmehr - der bisherigen allgemeinen Übung entsprechend - davon ausgehen, daß sie wie alle Wohnungseigentümer nur anteilig verpflichtet werden.

c) Die Wohnungseigentümer haften allerdings für in ihrem Namen begründete Verwaltungsschulden mangels anderweitiger Vereinbarung als Gesamtschuldner (vgl. BGHZ 67, 232, 235 f; BGH NJW 1977, 1686 und LM BGB § 427 Nr. 4, jeweils mit weiteren Nachweisen). Das bedeutet aber nicht, daß sie dann auch für die durch die Errichtung der Wohnanlage entstehenden Verbindlichkeiten gesamtschuldnerisch eintreten müßten. Die Haftung für Aufbauschulden ist in Rechtsprechung und Schrifttum von jeher anders beurteilt worden als die für Verwaltungsschulden. Das ist auch gerechtfertigt. Denn die Gefahr, aufs Ganze in Anspruch genommen zu werden, ist für die Wohnungseigentümer bei Verwaltungsschulden geringer und deshalb das damit für sie verbundene Wagnis noch tragbar.

Gewöhnlich liegen die Verwaltungskosten weit unter den Kosten, die der Bau der Wohnanlage erfordert. Sie können freilich die Leistungsfähigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers auch übersteigen, etwa bei außergewöhnlichen Reparaturen oder bei Instandhaltungsarbeiten an großen Gebäuden (vgl. die Beispiele BGHZ 67, 232, 236). Dennoch bleibt das Wagnis der eigenen vollen Haftung in solchen Fällen für die Wohnungseigentümer zumutbar, weil sie sich durch sachgemäße Ausnutzung der ihnen durch das Wohnungseigentumsgesetz eröffneten Möglichkeiten, bei der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums mitzubestimmen, schützen können (BGH LM BGB § 427 Nr. 4). So sind sie insbesondere in der Lage, rechtzeitig darauf hinzu-

wirken, daß gemäß §§ 21 Abs. 1, 3, 4, 5 Nr. 4 und 5, 28 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 WEG eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wird, die die Gewähr dafür bietet, daß die Wohnungseigentümer endgültig nicht mit Kosten belastet werden, die über ihre verhältnismäßige Inanspruchnahme gemäß § 16 Abs. 2 WEG hinausgehen (BGH aaO). Deshalb spielt keine Rolle, inwieweit die Arbeiten, für die Werklohn verlangt wird, auch Gegenstand eines Instandsetzungsauftrags sein könnten. Das Wagnis, als Gesamtschuldner aufs Ganze in Anspruch genommen zu werden, stellt sich für die Wohnungseigentümer bei gleicher Handwerkerleistung anders dar, je nachdem, ob es sich um "Aufbauschulden" oder um "Verwaltungsschulden" handelt. Das ist ausschlaggebend.

d) Es läßt sich auch nicht danach unterscheiden, wie die Klägerin meint, ob die Werkleistung des Unternehmers der "Errichtung" oder der "Ausstattung" des Gebäudes dient. Abgesehen davon, daß damit an nicht eindeutig bestimmbare und voneinander hinreichend abgrenzbare Merkmale angeknüpft würde, ist die Interessenlage für alle Handwerkerleistungen, die zur Fertigstellung der Wohnanlage notwendig sind, gleich, ohne daß es darauf ankäme, in welchem Stadium des Baues sie erbracht werden. Es besteht kein Grund, der es rechtfertigen könnte, insofern Unterschiede zu machen.

e) Ebenso unmaßgeblich ist, ob sich die jeweilige Handwerkerleistung auf gemeinschaftliches Eigentum (§ 1 Abs. 5 WEG) oder Sondereigentum des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 5 WEG) bezieht. Auch das läßt sich in vielen Fällen, in denen Arbeiten an einem Bau einheit-

lich durchgeführt werden, nicht nach brauchbaren Merkmalen auseinanderhalten. Aber selbst wenn - wie hier - allein Leistungen für das gemeinschaftliche Eigentum erbracht worden sind, greifen die Gesichtspunkte durch, die gegen die gesamtschuldnerische und für die bloße anteilige Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer sprechen. Gerade das gemeinschaftliche Eigentum umfaßt häufig besonders kostspielige Anlagen, bei denen die gesamtschuldnerische Inanspruchnahme des einzelnen Wohnungseigentümers für die Erstellungskosten in einer Weise zu Buche schlagen kann, die regelmäßig seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit übersteigt und daher für ihn unzumutbar ist. Eben dieses Wagnis will der einzelne Wohnungseigentümer erkennbar nicht auf sich nehmen. Von etwas anderem darf der Bauhandwerker, der den Bauvertrag mit den einzelnen Wohnungseigentümern als Bauherren schließt, vernünftigerweise nicht ausgehen. Was für die Kosten des Gesamtbaues gilt, ist ebenso für die Kosten der Gemeinschaftsanlagen anzunehmen, auch wenn sie sich von den Gesamtherstellungskosten trennen lassen. An der beiderseitigen Interessenlage ändert sich dadurch nichts.

Nach alldem hat es bei der bisherigen Rechtsprechung zu verbleiben, daß Wohnungseigentümer, die gemeinschaftlich eine Wohnungseigentumsanlage errichten, für die gesamten Herstellungskosten entgegen § 427 BGB in der Regel nicht gesamtschuldnerisch, sondern nur anteilig haften, gleichviel, worauf sich die jeweiligen Werkleistungen beziehen, welchen Umfang sie haben und wie begütert der einzelne Wohnungseigentümer ist.

3. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß im vorliegenden Falle die Parteien ersichtlich nicht von der allgemeinen Regel der nur anteiligen Haftung der Wohnungseigentümer abgewichen sind. Die Klägerin wußte, daß die von ihr zu liefernden Aufzüge in eine Wohnungseigentumsanlage einzubauen waren. Die für die Bauherren handelnde Baubetreuerin hat bei der Auftragsvergabe der Klägerin ein Verzeichnis sämtlicher künftiger Wohnungseigentümer übersandt, das sogar deren jeweilige Miteigentumsanteile auswies. Wenn die Baubetreuerin Zahlungen auf die von der Klägerin ausgestellten Rechnungen geleistet hat, ohne die Anteile der einzelnen Wohnungseigentümer näher zu bezeichnen, so ist das ohne Belang. Auf eine abweichend vom Regelfall vereinbarte gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer kann daraus nicht geschlossen werden.

4. Die Revision ist daher mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen. Es ist lediglich eine Korrektur der vom Berufungsgericht getroffenen Kostenentscheidung vorzunehmen, die nicht berücksichtigt, daß gemäß §§ 700, 344 ZPO die Beklagten zu 1 und 3 die durch den Erlaß des - einem Versäumnisurteil gleichstehenden - Vollstreckungsbefehls entstandenen Mehrkosten auch insoweit zu tragen haben, als der Vollstreckungsbefehl aufgehoben worden ist.

Vogt

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener