BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 206/07

Verkündet am:
28. Mai 2009
Seelinger-Schardt,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 133 B, 157 B

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergemeinschaft, mit dem sie ihren vermeintlichen Verwalter zur gerichtlichen Geltendmachung von das Gemeinschaftseigentum betreffenden Gewährleistungsansprüchen ermächtigt, ist interessengerecht auszulegen. Handelt es sich bei dem vermeintlichen Verwalter um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die nicht wirksam zum Verwalter bestellt werden kann (BGH, Beschlüsse vom 18. Mai 1989 - V ZB 4/89, BGHZ 107, 268, 271 f. und vom 26. Januar 2006 - V ZB 132/05, NJW 2006, 2189), ist der Beschluss dahin auszulegen, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ermächtigt wird.

BGH, Urteil vom 28. Mai 2009 - VII ZR 206/07 - OLG Naumburg
LG Halle

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kniffka, den Richter Dr. Kuffer, die Richterin Safari Chabestari, den Richter Halfmeier und den Richter Leupertz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 17. Oktober 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin, eine seit 25. August 2006 im Handelsregister eingetragene OHG, verlangt als Rechtsnachfolgerin der W. & G. GbR und Verwalterin der Wohnungseigentümergemeinschaft P.-M.-Straße 74 in H. im eigenen Namen von der Beklagten die Beseitigung umfangreicher Mängel am Gemeinschaftseigentum.

2 Die Beklagte, eine Bauträgerin, teilte 1996 das von ihr erworbene bebaute Grundstück P.-M.-Straße 74 in Wohnungseigentum auf und verpflichtete sich

gegenüber den jeweiligen Erwerbern der Eigentumswohnungen zu der erforderlichen Sanierung des aufstehenden Gebäudes. Eine fünfjährige Gewährleistungsfrist wurde vereinbart. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgte am 3. August 1998.

3 Die Wohnungseigentümergemeinschaft bestellte zum 1. Februar 2002 die W. & G. GbR, vertreten durch die Gesellschafter W. und G., zur Verwalterin. In der Eigentümerversammlung vom 21. Juni 2002 fassten die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

> "Der Verwalter wird ermächtigt, im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft Baumängelgewährleistungsansprüche bezüglich des Gemeinschaftseigentums der Anlage gegen den Bauträgerverkäufer geltend zu machen und zwar auch auf gerichtlichem Wege."

4 Die W. & G. GbR (im Folgenden: GbR) stellte daraufhin am 24. Juli 2002 als "Verwalter gemäß WEG in Prozessstandschaft für die Wohnungseigentümergemeinschaft" einen spätestens am 15. August 2002 zugestellten Antrag auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens. Nach Abschluss dieses Verfahrens erhob die GbR in gleicher Funktion am 16. August 2005 Klage auf Beseitigung der im selbständigen Beweisverfahren sachverständig festgestellten Baumängel. Nach Umwandlung der GbR in eine OHG wurde diese am 4. Oktober 2006 zur Verwalterin bestellt. Sie führt den Rechtsstreit fort.

5 Das Landgericht hat die Klage wegen Verjährung der Gewährleistungsansprüche abgewiesen. Die dagegen eingelegte Berufung hatte keinen Erfolg. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin die Gewährleistungsansprüche der Wohnungseigentümer weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

6 Die zulässige Revision der Klägerin führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

7 Auf das Schuldverhältnis der Parteien ist das Bürgerliche Gesetzbuch in der bis 31. Dezember 2001 geltenden Fassung (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB) anwendbar. Die Verjährung bestimmt sich nach Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB.

I.

8 Das Berufungsgericht teilt die Auffassung des Landgerichts, die Beklagte sei wegen Verjährung der Gewährleistungsansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Leistungsverweigerung berechtigt. Die seit 4. August 1998 laufende fünfjährige Gewährleistungsfrist sei durch das selbständige Beweisverfahren nicht gehemmt worden und damit am 4. August 2003 abgelaufen. Denn die GbR sei zur Antragstellung in gewillkürter Prozessstandschaft nicht berechtigt gewesen, da sie von der Wohnungseigentümergemeinschaft mit Beschluss vom 21. Juni 2002 nicht wirksam als Verwalterin zur Prozessführung ermächtigt worden sei. Die Wohnungseigentümergemeinschaft habe sowohl nach dem Wortlaut des Beschlusses als auch entsprechend ihrem tatsächlichen Willen die Ermächtigung nur dem Verwalter und nicht der GbR erteilt. Da die Bestellung der GbR zur Verwalterin aus Rechtsgründen unwirksam sei, habe sich die Ermächtigung an eine nicht existente Verwalterin gerichtet. Anhaltspunkte dafür, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft das Handeln einer anderen Person neben dem Verwalter gewollt hätte, seien nicht ersichtlich.

II.

9 Das Berufungsgericht hat mit nicht tragfähiger Begründung angenommen, die von der Klägerin geltend gemachten Gewährleistungsansprüche seien verjährt.

10 1. Im Ansatz richtig geht das Berufungsgericht davon aus, dass die GbR nicht Verwalterin der Wohnungseigentümergemeinschaft war, da ihre zum 1. Februar 2002 erfolgte Bestellung unwirksam war. Denn eine GbR kann nicht Verwalterin einer Wohnungseigentümergemeinschaft sein (BGH, Beschlüsse vom 18. Mai 1989 - V ZB 4/89, BGHZ 107, 268, 271 f. und vom 26. Januar 2006 - V ZB 132/05, NJW 2006, 2189).

11 2. Das Berufungsgericht legt den Beschluss vom 21. Juni 2002 dahin aus, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht die GbR, sondern die nicht existente Verwalterin zur gerichtlichen Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche ermächtigt habe. Diese Auslegung hält der rechtlichen Nachprüfung unabhängig davon nicht stand, ob sie - wie die Auslegung von Sondernachfolger bindenden Beschlüssen (vgl. BGH, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 289) - revisionsrechtlich uneingeschränkt oder lediglich insoweit überprüfbar ist, als gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze und Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungsstoff außer Acht gelassen worden ist. Denn das Berufungsgericht weicht von anerkannten Auslegungsgrundsätzen ab. Es hat insbesondere den Grundsatz der interessengerechten Auslegung verletzt (vgl. BGH, Urteil vom 31. Oktober 1997 - V ZR 248/96, NJW 1998, 535, 536; Urteil vom 11. Mai 1995 - VII ZR 116/94, BauR 1995, 697 = ZfBR 1995, 259 m.w.N.). Die vom Senat vorzunehmende Auslegung ergibt, dass die GbR ermächtigt worden ist, das selbständige Beweisverfahren durchzuführen.

12 a) Das Berufungsgericht entnimmt bereits zu Unrecht dem Wortlaut des Beschlusses, dass die Wohnungseigentümer nur einen Verwalter und nicht die GbR ermächtigen wollten. Dass in dem Beschluss mehrfach von "Verwalter" und nicht von "GbR" die Rede ist, erklärt sich ohne weiteres daraus, dass die Wohnungseigentümer einen Unterschied zwischen "Verwalter" und "GbR" nicht gesehen haben. Sie sind davon ausgegangen, dass die GbR ihre Verwalterin ist. Dementsprechend ist zu Beginn des Protokolls der Eigentümerversammlung die GbR als "HVW" = Hausverwalter bezeichnet.

13 b) Das Berufungsgericht will offenbar den Beschluss der Wohnungseigentümer dahin verstehen, dass eine unlösbare Verknüpfung zwischen der Ermächtigung der GbR und ihrer wirksamen Funktion als Verwalterin gewollt sei. Das entspricht nicht der Interessenlage der Wohnungseigentümer. Diese waren in erster Linie daran interessiert, ihre Rechte aus den Mängeln zu wahren. Dazu wurde die GbR u.a. zur Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens ermächtigt. Die Beauftragung der GbR war zwar darauf zurückzuführen, dass sie als Verwalterin fungierte. Der Umstand, dass die GbR Verwalterin sein sollte, war jedoch keine Bedingung für die Ermächtigung der GbR, sondern lediglich damals vorausgesetzte Grundlage für den entsprechenden Beschluss. Die Ermächtigung der GbR behielt ihre Berechtigung und entsprach den Interessen der Wohnungseigentümer auch dann, wenn sie nicht Verwalterin war. Denn die Ermächtigung erfüllte den von den Wohnungseigentümern verfolgten Zweck, die Rechte aus den Mängeln zu wahren. Das vom Berufungsgericht dagegen vorgebrachte Argument, die Wohnungseigentümer hätten mit entsprechender Kostenfolge keine zwei Personen - die GbR und den Verwalter - beauftragen wollen, ist verfehlt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat nur eine Person beauftragt. Sie hatte wirksam keinen Verwalter bestellt. Sobald ein Verwalter bestellt worden wäre, hätten die entsprechenden Maßnahmen getroffen werden können, um eine interessengerechte Lösung zu finden, wie es dann auch tat-

sächlich mit der Gründung der OHG geschehen ist. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung führt letztlich dazu, einen Willen der Wohnungseigentümer anzunehmen, eine unwirksame Ermächtigung eines nicht existenten Verwalters sei einer wirksamen Ermächtigung der GbR vorzuziehen. Das ist fernliegend und nicht interessengerecht.

14 3. Auf dieser Grundlage kann im Revisionsverfahren nicht davon ausgegangen werden, dass der geltend gemachte Anspruch verjährt ist. Gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB wird die Verjährung durch die Zustellung des Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens gehemmt. Die Hemmung endet gemäß § 204 Abs. 2 Satz 1 BGB sechs Monate nach der Beendigung des Verfahrens. Voraussetzung für die Hemmung ist nicht, dass der Inhaber des Anspruchs den Antrag auf Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens stellt. Ausreichend ist jedenfalls, dass der Antrag in berechtigter Prozessstandschaft für den Berechtigten gestellt wird (vgl. BGH, Urteil vom 24. Juli 2003 - VII ZR 360/02, BauR 2003, 1759 = NZBau 2003, 613 = ZfBR 2003, 768; Urteil vom 16. September 1999 - VII ZR 385/98, BauR 1999, 1489 = NZBau 2000, 24 = ZfBR 2000, 39; zur Unterbrechung der Verjährung durch einen unzulässigen Antrag vgl. BGH, Urteil vom 4. März 1993 - VII ZR 148/92, BauR 1993, 473 = ZfBR 1993, 182). Insoweit haben sich durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts keine Änderungen an der bis dahin bestehenden Rechtslage ergeben.

15 Diese Voraussetzungen für die Hemmung der Verjährung liegen vor.

16 a) Die Wohnungseigentümer haben mit Mehrheitsbeschluss vom 21. Juni 2002 die GbR ermächtigt, deren Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen. Von dieser Ermächtigung ist auch die Einleitung des selbständigen Be-

weisverfahrens gedeckt. Der Beschluss ist nach den Regeln des Wohnungseigentumsrechts wirksam. Es handelt sich nicht um einen vereinbarungsabändernden Beschluss, der wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig wäre (BGH, Beschluss vom 20. September 2000 - V ZB 58/99, BGHZ 145, 158, 162 ff.). Die Wohnungseigentümer haben diesen Beschluss im Rahmen einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer dienenden Verwaltung (§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG) fassen wollen. Gleiches gilt für die Ermächtigung der GbR, diese Ansprüche auch auf gerichtlichem Wege geltend zu machen. Unerheblich ist, dass die Wohnungseigentümer tatsächlich nicht einen Verwalter mit der Durchsetzung der Mängelansprüche ermächtigt haben. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss auch einen Dritten, der nicht ihr Verwalter ist, zur Geltendmachung von Ansprüchen ermächtigen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juni 2005 - V ZR 235/04, NJW 2005, 2622 = MDR 2005, 1279; Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 27 WEG Rdn. 28, 34). Ob der Beschluss vom 21. Juni 2002 im Hinblick darauf, dass die GbR nicht Verwalterin war, ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, kann offen bleiben, weil er nicht angefochten und daher bestandskräftig geworden ist.

17 b) Die GbR konnte als Außengesellschaft wirksam zur Prozessführung ermächtigt werden. Seit der Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahre 2001 (BGH, Urteil vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00, BGHZ 146, 341, 343) ist anerkannt, dass die BGB-Außengesellschaft rechtsfähig ist, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet. In diesem Rahmen ist sie zugleich aktiv und passiv parteifähig. Der GbR als vermeintlicher Verwalterin sind mit der Übertragung der Befugnis, die Gewährleistungsansprüche der Wohnungseigentümer geltend zu machen, diesen gegenüber Rechte und Pflichten erwachsen. Besondere Rechtsvorschriften oder die Eigenart des Rechtsverhältnisses zwischen der GbR und der Wohnungseigentümergemeinschaft stehen der Geltendmachung der Ansprüche durch die GbR

in gewillkürter Prozessstandschaft nicht entgegen. Insbesondere kommt den Umständen, aus denen die Rechtsprechung die fehlende Tauglichkeit der GbR als Verwalterin einer Wohnungseigentümergemeinschaft ableitet, im Rahmen der Prozessstandschaft der GbR für die Wohnungseigentümergemeinschaft keine Bedeutung zu.

18 c) Die Prozessstandschaft der GbR war berechtigt. Sie hatte auf der Grundlage der vermeintlichen Verwalterstellung ein eigenes rechtliches Interesse an der Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens.

III.

19 Das Berufungsgericht kann danach keinen Bestand haben. Die Verjährung ist durch die Zustellung des Antrags auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens spätestens am 15. August 2002 gehemmt worden. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, wann das aufgrund dieses Antrags durchgeführte Beweisverfahren beendet wurde. Eine abschließende Entscheidung ist

dem Senat deshalb nicht möglich. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Kniffka Kuffer Safari Chabestari

Halfmeier Leupertz

Vorinstanzen:
LG Halle, Entscheidung vom 21.12.2006 - 9 O 190/05 -
OLG Naumburg, Entscheidung vom 17.10.2007 - 6 U 14/07 -