# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VII ZR 236/05

Verkündet am:
12. April 2007
Seelinger-Schardt,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

WEG § 21 Abs. 5 Nr. 2; BGB § 633 a.F.

a) Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums an sich ziehen. Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, begründet dies ihre alleinige Zuständigkeit. Im Gerichtsverfahren tritt die Wohnungseigentümergemeinschaft als gesetzlicher Prozessstandschafter auf.

b) Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann in gewillkürter Prozessstandschaft Ansprüche verfolgen, die in einem engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen und an deren Durchsetzung sie ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat. Sie kann von den einzelnen Wohnungseigentümern ermächtigt werden, neben den Ansprüchen wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums Ansprüche wegen Mängeln des Sondereigentums geltend zu machen.

BGB § 209 Abs. 2 Nr. 1 a.F.

a) Ein Mahnbescheid unterbricht die Verjährung des Anspruchs auf Vorschuss auf die Mängelbeseitigungskosten auch dann, wenn - von der Sachbefugnis abgesehen - noch nicht sämtliche Anspruchsvoraussetzungen vorliegen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 5. Mai 1988 - VII ZR 119/87, BGHZ 104, 268, 273).

b) Bei Geltendmachung eines Anspruchs auf Kostenvorschuss für die Beseitigung mehrerer Mängel kommt einem Mahnbescheid verjährungsunterbrechende Wirkung nur zu, wenn für den Antragsgegner erkennbar ist, wegen welcher einzelnen Mängel und in welcher jeweiligen Höhe Ansprüche gegen ihn erhoben werden.

BGH, Urteil vom 12. April 2007 - VII ZR 236/05 - Thüringisches Oberlandesgericht
LG Meiningen

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 2006 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Dressler, die Richter Dr. Wiebel, Prof. Dr. Kniffka, Bauner und die Richterin Safari Chabestari

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 27. September 2005 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, verlangt von dem Beklagten einen Kostenvorschuss für die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschafts- und am Sondereigentum.

2 Die F.-GmbH errichtete 1994/1995 eine Wohnanlage mit insgesamt 32 Eigentumswohnungen. Sie wurde im Jahre 1996 aufgrund notariellen Vertrages mit dem Vermögen ihres Geschäftsführers und Alleingesellschafters, des Beklagten, verschmolzen. Die F.-GmbH und hernach der Beklagte veräußerten die

Eigentumswohnungen unter Vereinbarung des Gewährleistungsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

3 § 9 Ziffer 5 Abs. 1 der notariellen Erwerbsverträge bestimmt: "Unbeschadet seiner primären Haftung ... tritt der Verkäufer alle ... Gewährleistungsansprüche ... gegen alle am Bau ... Beteiligten an den Käufer ab". Im letzten Absatz des § 9 Ziffer 5 heißt es: "Macht der Käufer Gewährleistungsansprüche unmittelbar gegen den Verkäufer geltend, so hat der Käufer gleichzeitig die ihm wegen des betreffenden Mangels gegenüber Dritten aufgrund der vorstehenden Abtretung zustehenden Ansprüche an den Verkäufer zurückabzutreten, so dass dieser berechtigt ist, Gewährleistungsansprüche und andere Ansprüche gegenüber dem Dritten im eigenen Namen weiterzuverfolgen."

4 Die Wohnungen in den drei Gebäuden der Wohnungseigentumsanlage wurden 1995 und das Gemeinschaftseigentum wurde am 6. September 1996 abgenommen. In der Folgezeit traten sowohl am Sonder- als auch am Gemeinschaftseigentum Mängel auf.

5 Am 22. Oktober 1999 beschloss die Wohnungseigentümergemeinschaft, Rechtsanwalt L. im Hinblick auf die Baumängel mit verjährungsunterbrechenden Handlungen sowie der Definition und Durchsetzung der Rechtsansprüche der Eigentümer zu beauftragen. Dieser erwirkte am 31. Juli 2000 für die Wohnungseigentümergemeinschaft, deren Mitglieder in einer beigefügten Liste namentlich mit Adresse aufgeführt waren, gegen den Beklagten den Erlass eines Mahnbescheids über 1 Mio. DM wegen der "Gewährleistungsansprüche sämtlicher Werkleistungen an allen drei Gebäuden ...". Nachdem der Beklagte gegen den ihm am 2. August 2000 zugestellten Mahnbescheid am 4. August 2000 Widerspruch eingelegt hatte, wurde das Verfahren zunächst nicht weiter betrieben.

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

6 Mit Schreiben vom 18. Dezember 2001 forderte die Klägerin den Beklagten auf, entsprechend dem von ihr eingeholten Privatgutachten der Sachverständigen Sch. die Mängel zu beseitigen, und setzte hierzu eine Frist bis 20. Januar 2002 für den Beginn der Mängelbeseitigungsarbeiten. Dieser Aufforderung kam der Beklagte nicht nach. Am 14. März 2002 beantragte die Klägerin, wiederum unter Angabe der einzelnen Miteigentümer, die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens hinsichtlich der von der Privatsachverständigen festgestellten Mängel. Diesem Antrag entsprach das Landgericht mit Beweisbeschluss vom 28. März 2002. Der dort eingeschaltete Sachverständige hat zahlreiche Mängel festgestellt.

7 Die Klägerin macht, gestützt auf das im selbständigen Beweisverfahren eingeholte Sachverständigengutachten, einen Kostenvorschuss von 358.000 € geltend. Der Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

8 Das Landgericht hat der Klage mit Ausnahme des Zinsanspruchs Zug um Zug gegen Rückübertragung der von dem Beklagten an die Klägerin abgetretenen Gewährleistungs-, Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche gegen weitere an der Errichtung des Bauwerks Beteiligte stattgegeben. Dagegen hat der Beklagte Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hat in einem Berichtigungsbeschluss vom 29. Juli 2005 unter Hinweis auf die fehlende Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft die Auffassung vertreten, es klagten die Wohnungseigentümer. Sodann hat es lediglich die Kostenentscheidung des Landgerichts geändert und das Rechtsmittel im Übrigen zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision will der Beklagte die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision des Beklagten hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

10 Auf das Schuldverhältnis der Parteien sind die bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Gesetze anwendbar (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB).

I.

11 Klagepartei ist die Wohnungseigentümergemeinschaft als rechtsfähiger Verband. Der Senat hat deshalb das Rubrum entsprechend berichtigt.

12 1. Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 172, 177; Urteil vom 24. Juni 2005 - V ZR 350/03, NJW 2005, 3146) ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein rechtsfähiger Verband sui generis. Ihre Rechtsfähigkeit ist nicht umfassend, sondern auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Diese Änderung der Rechtsprechung hat der für Rechtsstreitigkeiten aus Wohnungseigentümergemeinschaften zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs umfassend und überzeugend begründet. Der Senat schließt sich ihr an. Sie stärkt die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Rechtsverkehr (Wenzel, ZWE 2006, 2, 6). Dem trägt auch § 10 Abs. 6 ff. des Entwurfes eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze Rechnung (vgl. BT-Drucksache 16/887 S. 56 f.).

13 2. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist als insoweit rechts- und parteifähiger Verband unter den von der Rechtsprechung unter Berücksichtigung der Interessen der Wohnungseigentümer und des Veräußerers bestimmten Voraussetzungen befugt, die Rechte der Erwerber wegen Mängeln an der Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums (künftig: Mängel des Gemeinschaftseigentums) geltend zu machen und gerichtlich durchzusetzen.

14 a) Allerdings folgt die insoweit gegebene Rechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht schon daraus, dass sie Inhaberin dieser Rechte wäre. Die Rechte wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums stehen den Erwerbern aus den mit dem Veräußerer jeweils geschlossenen Verträgen zu. Eine Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft ändert daran nichts. Dadurch werden die Rechte der Erwerber nicht auf die Wohnungseigentümergemeinschaft übergeleitet (Wenzel, ZWE 2006, 462, 466; insoweit richtig Pause/Vogel, NJW 2006, 3670 f.; Wanderer/Kümmel, Grundeigentum 2005, 900).

15 b) Die zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft entwickelten Grundsätze gelten entgegen einer in der Literatur vertretenen Auffassung (Pause, BTR 2005, 205, 206) jedoch nicht nur für die Durchsetzung eigener Rechte oder für Rechtsgeschäfte, die im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums begründet werden. Sie sind auch in den Fällen anwendbar, in denen die Wohnungseigentümergemeinschaft die Rechte Dritter geltend macht. Soweit das Gesetz der Wohnungseigentümergemeinschaft die Befugnis verleiht, diese Rechte durchzusetzen oder die Durchsetzung der Rechte zur gemeinschaftlichen Angelegenheit zu machen, wird sie materiellrechtlich zur Ausübung der Rechte ermächtigt und handelt es sich verfahrensrechtlich um eine gesetzliche Prozessstandschaft (vgl. Wenzel, ZWE 2006, 109, 113, 118; ders. ZWE 2006, 462, 466; Briesemeister, ZWE 2006, 15, 16).

16 aa) Bereits in seinem Urteil vom 10. Mai 1979 - VII ZR 30/78, BGHZ 74, 258 und danach in ständiger Rechtsprechung, hat der Bundesgerichtshof darauf hingewiesen, dass sich aus § 21 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 2 WEG eine gesetzliche und ausschließliche Befugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft ergibt, über bestimmte Mängelansprüche der Erwerber von Wohnungseigentum durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden. Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Der Instandhaltung und Instandsetzung in diesem Sinne ist auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zuzuordnen. Es besteht kein sachlicher Grund, die sich aus § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG ergebende Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft erst dann eingreifen zu lassen, wenn das Bauwerk ordnungsgemäß hergestellt ist. Denn die Beseitigung anfänglicher Baumängel des Gemeinschaftseigentums berührt die Interessen der Wohnungseigentümer in gleicher Weise wie später, etwa nach Ablauf der Gewährleistungsfrist, auftretende Mängel (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl., Rdn. 890; Staudinger/Bub, (2005) WEG, § 21 Rdn. 185; Wenzel, ZWE 2006, 109, 112; a.A. Baer, BTR 2006, 113, 116 f.).

17 bb) Allerdings bedeutet die Befugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft, mit Mehrheitsbeschluss über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auch in Bezug auf Herstellungsmängel zu entscheiden, nicht ohne weiteres auch die alleinige Befugnis, die auf die mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber geltend zu machen. Eine derart weitgehende Ermächtigung enthält das Gesetz nicht.

18 Vielmehr ist der Erwerber von Wohnungseigentum grundsätzlich berechtigt, seine individuellen Rechte aus dem Vertrag mit dem Veräußerer selbständig zu verfolgen, solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind (st. Rspr: BGH, Urteil vom 27. Juli 2006 - VII ZR 276/05, BGHZ 169, 1 m.w.N.). So kann der Erwerber die Rechte auf großen Schadensersatz oder Wandelung bzw. Rücktritt selbständig geltend machen. Diese sind nicht gemeinschaftsbezogen (BGH, Urteil vom 27. Juli 2006, aaO; Urteil vom 23. Februar 2006 - VII ZR 84/05, BauR 2006, 979 = NZBau 2006, 371 = ZfBR 2006, 457). Aber auch solche Rechte, die ihrem Inhalt nach auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind und deshalb der Gemeinschaft zugute kommen, kann der Erwerber grundsätzlich selbständig verfolgen. Das gilt für den Mängelbeseitigungsanspruch in gleicher Weise wie für den Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die der Wohnungseigentümer selbst hatte (BGH, Urteil vom 15. April 2004 - VII ZR 130/03, BauR 2004, 1148 = NZBau 2004, 435 = ZfBR 2004, 557; Urteil vom 21. Juli 2005 - VII ZR 304/03, BauR 2005, 1623 = NZBau 2005, 585 = ZfBR 2005, 789). Auch den Anspruch auf Vorschuss kann der Erwerber selbständig geltend machen. Abweichend von einer älteren Entscheidung des Senats (BGH, Urteil vom 5. Mai 1977 - VII ZR 36/76, BGHZ 68, 372, 374) hat sich jedoch im Anschluss an die Senatsentscheidung vom 6. Juni 1991 - VII ZR 372/89 (BGHZ 114, 383) zu Recht die Auffassung durchgesetzt, dass der Erwerber den Vorschuss nur mit der Maßgabe geltend machen kann, dass er an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu zahlen ist (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl., Rdn. 904; Koeble in Kompendium des Baurechts, 2. Aufl., 11. Teil, Rdn. 261; Wenzel, ZWE 2006, 109, 114; Staudinger/Bub (2005), WEG, § 21 Rdn. 256, 269; Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 21 Rdn. 11). Denn auch durch ein selbständiges Vorgehen muss gewährleistet sein, dass

die Mittel zur ordnungsgemäßen Herstellung des Gemeinschaftseigentums der Gemeinschaft zufließen. Auch eine Vollstreckung des titulierten Mängelbeseitigungsanspruchs eines einzelnen Erwerbers könnte zu keinem anderen Ergebnis führen, weil der nach § 887 Abs. 2 ZPO auszuurteilende Vorschuss auch nur mit Zahlung an die Wohnungseigentümergemeinschaft verlangt werden kann. Denn auch der titulierte Mängelbeseitigungsanspruch ist gemeinschaftsbezogen. Allein die Titulierung kann es nicht rechtfertigen, dem einzelnen Wohnungseigentümer die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Mittel gegen die Interessen der Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen (abweichend noch BGH, Urteil vom 5. Mai 1977, aaO).

19 cc) Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist jedoch für die Geltendmachung und Durchsetzung solcher Rechte von vornherein allein zuständig, die ihrer Natur nach gemeinschaftsbezogen sind und ein eigenständiges Vorgehen des einzelnen Wohnungseigentümers nicht zulassen (kritisch dazu Baer, BTR 2006, 113 ff. m.w.N.). Das betrifft die gemeinschaftsbezogenen Rechte auf Minderung und auf kleinen Schadensersatz. Auch die Voraussetzungen für diese Rechte kann allein die Wohnungseigentümergemeinschaft schaffen (BGH, Urteil vom 23. Februar 2006 - VII ZR 84/05, BauR 2006, 979, 981 = NZBau 2006, 371 = ZfBR 2006, 457; Urteil vom 30. April 1998 - VII ZR 47/97, BauR 1998, 783 = ZfBR 1998, 245).

20 dd) Darüber hinaus kann die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit dem Veräußerer durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. In der Rechtsprechung ist insoweit bereits anerkannt, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG entscheiden kann,

wegen eines Mangels des Gemeinschaftseigentums Vorschuss zu fordern (BGH, Urteil vom 4. Juni 1981 - VII ZR 9/80, BGHZ 81, 35, 38; Urteil vom 19. Dezember 1996 - VII ZR 233/95, BauR 1997, 488 = ZfBR 1997, 185). In gleicher Weise kann die Wohnungseigentümergemeinschaft die gemeinschaftliche Durchsetzung eines auf die Beseitigung von Mängeln des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch beschließen. Der Senat hat zuletzt offen gelassen, ob dies in einer Weise geschehen kann, die den einzelnen Erwerber von der Verfolgung seiner Rechte insoweit ausschließt (Urteil vom 27. Juli 2006 - VII ZR 276/05, BGHZ 169, 1). Diese Frage ist zu bejahen, soweit die ordnungsgemäße Verwaltung ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordert (so auch Koeble, Festschrift für Soergel, S. 125; Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 21 Rdn. 8; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl., nach § 8 Rdn. 57; Wenzel, ZWE 2006, 109, 112; Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl., Rdn. 886 ff., 907; Werner/Pastor, Der Bauprozess, 11. Aufl., Rdn. 499 f.; a.A. Staudinger/Bub (2005), WEG, § 21 Rdn. 233, 258). Das wird regelmäßig der Fall sein. Denn die ordnungsgemäße Verwaltung wird es in aller Regel erfordern, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu bewirken ist. Das gilt nicht nur im Hinblick auf den Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch, sondern auch im Hinblick auf die Ansprüche auf Vorschuss oder Aufwendungsersatz, die davon abhängen, wie die Selbstvornahme bewirkt wird. Eine gemeinschaftliche, allein verbindliche Willensbildung verhindert zudem, dass der Veräußerer inhaltlich verschiedenartigen Ansprüchen ausgesetzt wird, die letztlich doch nicht durchsetzbar wären.

21 Zieht die Wohnungseigentümergemeinschaft die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte an sich, begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit. Diese schließt ein selbständiges Vorgehen der Erwerber aus, § 21 Abs. 1 WEG.

22 ee) Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 10. Mai 1979 - VII ZR 30/78 (BGHZ 74, 258, 266) ausgeführt hat, ist eine derartige Einschränkung des Erwerbers in der Ausübung seiner aus dem Vertrag mit dem Veräußerer abgeleiteten Rechte dem jeweiligen Vertrag immanent. Mit dieser inhaltlichen Beschränkung wird das Vertragsverhältnis bereits begründet. Rechtsinhaber, die überstimmt worden sind oder an der Abstimmung nicht teilgenommen haben, weil sie nicht mehr Wohnungseigentümer sind, müssen es deshalb grundsätzlich hinnehmen, dass über die Durchsetzung ihrer Rechte mit Mehrheitsbeschluss von der Gemeinschaft entschieden wird. Die aus dem Gesetz abgeleitete Befugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft überlagert von vornherein die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des Einzelnen und bestimmt auch das Prozessführungsrecht (Wenzel, ZWE 2006, 109, 111). Berechtigt zur Durchsetzung der Rechte ist in den genannten Fällen nur die Wohnungseigentümergemeinschaft. Sie handelt insoweit als rechtsfähiger Verband. Unberührt bleibt ihre Befugnis, einzelne, mehrere oder alle Wohnungseigentümer durch Beschluss zur Durchsetzung der Rechte zu ermächtigen, so dass diese im Prozess in gewillkürter Prozessstandschaft auftreten (vgl. BGH, Urteil vom 24. Juni 2005 - V ZR 350/03, NJW 2005, 3146).

23 3. Die Klägerin macht nicht nur Ansprüche der Wohnungseigentümer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, sondern auch wegen Mängeln des Sondereigentums geltend. Insoweit resultiert ihre Rechts- und Parteifähigkeit nicht bereits aus ihrem gesetzlichen Aufgabenbereich. Denn insoweit ist die Rechtsfähigkeit auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Soweit Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer wegen Mängeln des Sondereigentums betroffen sind, besteht keine aus dem Gesetz abgeleitete Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft.

24 Die Klägerin kann jedoch durch die einzelnen Wohnungseigentümer rechtsgeschäftlich ermächtigt werden, die Ansprüche wegen Mängeln des Sondereigentums geltend zu machen und unter den Voraussetzungen einer gewillkürten Prozessstandschaft gerichtlich durchzusetzen. Der Senat muss nicht entscheiden, welche Grenzen einer rechtsgeschäftlichen Ermächtigung im Hinblick auf die Teilrechtsfähigkeit des Verbandes gezogen sind. Jedenfalls kann die Wohnungseigentümergemeinschaft solche Ansprüche in gewillkürter Prozessstandschaft verfolgen, die in einem engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen und für die ein eigenes schutzwürdiges Interesse besteht, sie durchzusetzen. Es bestehen keine Bedenken gegen eine Ermächtigung, neben den Ansprüchen aus Mängeln des Gemeinschaftseigentums auch Ansprüche wegen Mängeln des Sondereigentums zu verfolgen. Das entspricht der Rechtsprechung des Senats (BGH, Urteil vom 7. Mai 1987 - VII ZR 366/85, BGHZ 100, 391, 393; Urteil vom 20. März 1986 - VII ZR 81/85, BauR 1986, 447 = ZfBR 1986, 171, 172) und ist deshalb gerechtfertigt, weil eine zusammenhängende Verfolgung der Mängel wirtschaftlich sinnvoll ist, so dass auch der Veräußerer in aller Regel daran interessiert ist, und Mängel des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums häufig eng zusammenhängen. Aus diesem Grund bestehen auch keine Bedenken gegen eine gewillkürte Prozessstandschaft.

25 4. Die Wohnungseigentümergemeinschaft "Am K." L. hat beschlossen, die Ansprüche der Erwerber geltend zu machen. Damit hat sie von ihrer Verwaltungskompetenz Gebrauch gemacht, die Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums an sich zu ziehen und diese Ansprüche als Wohnungseigentümergemeinschaft zu verfolgen. Soweit die Wohnungseigentümergemeinschaft Mängel des Sondereigentums geltend macht, beruht das auf den Ermächtigungen der jeweiligen Eigentümer. Die danach erhobene Klage ist eine Klage des insoweit rechtsfähigen Verbandes. Dementsprechend hat

der Senat das Rubrum berichtigt. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass auch bei äußerlich unrichtiger Bezeichnung grundsätzlich das Rechtssubjekt als Partei anzusehen ist, das durch die fehlerhafte Bezeichnung nach deren objektivem Sinn betroffen werden soll. Diese Grundsätze gelten auch, wenn sich die klagende Partei selbst fehlerhaft bezeichnet hat (BGH, Urteil vom 14. September 2005 - VIII ZR 117/04, NJW-RR 2006, 42; BGH, Urteil vom 15. Januar 2003 - XII ZR 300/99, NJW 2003, 1043; Wenzel, ZWE 2006, 2, 10; Briesemeister, ZWE 2006, 15, 19).

II.

26 1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der Anspruch der Erwerber auf Kostenvorschuss nicht deshalb ausgeschlossen, weil sie vor dessen Geltendmachung nicht die Gewährleistungsansprüche gegen die übrigen am Bau Beteiligten an den Beklagten rückabgetreten hätten. Auf § 9 Ziffer 5 letzter Absatz der notariellen Kaufverträge könne sich der Beklagte nicht berufen. Diese als Allgemeine Geschäftsbedingung zu wertende Klausel könne nicht so verstanden werden, dass der Käufer schon mit seiner Aufforderung an den Verkäufer zur Mängelbeseitigung die Ansprüche abtreten müsse. Durch die Möglichkeit der wahlweisen Inanspruchnahme des Bauträgers oder Subunternehmers solle der Käufer vor dem Insolvenzrisiko eines der Beteiligten geschützt werden. Dieser wahlweisen Möglichkeit der Inanspruchnahme würde sich der Käufer begeben, wenn er die Gewährleistungsansprüche zurückübertragen würde, bevor der Verkäufer tatsächlich Gewährleistung erbracht habe. Die Bestimmung sei deshalb dahin auszulegen, dass der Käufer die Ansprüche gegen die übrigen am Bau Beteiligten Zug um Zug gegen Erfüllung der Gewährleistung an den Verkäufer zurück zu übertragen habe.

27 Eine Verpflichtung des Käufers, die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Verkäufer so rechtzeitig geltend zu machen, dass dieser seinerseits in noch unverjährter Zeit die rückabgetretenen Gewährleistungsansprüche gegenüber den Subunternehmern verfolgen könne, ergebe sich aus dem Wortlaut der Klausel nicht und könne auch durch Auslegung nicht ermittelt werden.

28 2. Dies hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

29 a) Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei § 9 der Erwerbsverträge um eine vorformulierte Vertragsbestimmung im Sinne von § 1 AGBG, die von dem Beklagten für eine Vielzahl von Verträgen verwendet worden ist.

30 Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (BGH, Urteil vom 17. Dezember 1987 - VII ZR 307/86, BGHZ 102, 384, 389; Urteil vom 12. Mai 1980 - VII ZR 158/79, BGHZ 77, 116, 118).

31 Der Wortlaut des § 9 Abs. 5 der Erwerbsverträge ist nicht eindeutig. Die gewählte Formulierung lässt einerseits die Auslegung zu, dass die Rückabtretung unmittelbar mit der Erhebung des Anspruchs zu erfolgen hat, andererseits aber auch die Auslegung, dass sie erst bei seiner erfolgreichen Geltendmachung vorzunehmen ist.

32 Lässt der Wortlaut mehrere Auslegungsmöglichkeiten zu, ist derjenigen der Vorzug zu geben, die zu einem vernünftigen, widerspruchsfreien und den Interessen beider Vertragsparteien gerecht werdenden Ergebnis führt (BGH, Urteil vom 15. November 2001 - I ZR 158/99, BGHZ 149, 337, 353; Urteil vom

7. Februar 2002 - I ZR 304/99, BGHZ 150, 32, 39; Urteil vom 31. Oktober 1995 - XI ZR 6/95, BGHZ 131, 136, 138; Urteil vom 11. Mai 1995 - VII ZR 116/94, BauR 1995, 697 = ZfBR 1995, 259)

33 Der Senat teilt die Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Erwerber durch die Möglichkeit der wahlweisen Inanspruchnahme des Bauträgers oder der Subunternehmer vor dem Insolvenzrisiko eines der Beteiligten geschützt werden soll. Die wahlweise Möglichkeit der Inanspruchnahme ginge dem Erwerber verloren, wenn er die Gewährleistungsansprüche gegenüber den Subunternehmern bereits zurück übertragen müsste, bevor er seine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Veräußerer mit Erfolg geltend gemacht hat. § 9 Ziffer 5 der Erwerbsverträge ist daher dahin auszulegen, dass die Gewährleistungsansprüche gegenüber den weiteren am Bau Beteiligten erst mit der erfolgreichen Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Veräußerer zurück zu übertragen sind.

34 b) Das Berufungsgericht geht zu Recht davon aus, dass sich aus § 9 Ziffer 5 der Erwerbsverträge nicht die Verpflichtung der Klägerin ergibt, die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Beklagten so rechtzeitig geltend zu machen, dass dieser seinerseits in noch unverjährter Zeit die rückabgetretenen Gewährleistungsansprüche gegenüber den Subunternehmern verfolgen kann. Die Klägerin war berechtigt, die fünfjährige Gewährleistungsfrist voll auszuschöpfen.

35 Jedoch können sich aus der treuhandähnlichen Stellung, die der Erwerber hinsichtlich der ihm abgetretenen Gewährleistungsansprüche hat, Sorgfaltspflichten ergeben, bei deren Verletzung er sich dem Veräußerer gegenüber schadensersatzpflichtig machen kann. Will der Erwerber die Gewährleistungsfrist seiner eigenen Gewährleistungsansprüche ausschöpfen und riskiert er da-

mit für ihn erkennbar die Verjährung der ihm abgetretenen Ansprüche, so kann er gehalten sein, dem Veräußerer Möglichkeiten zu eröffnen, seinerseits die Verjährung dieser Ansprüche zu verhindern; es kann etwa geboten sein, den Veräußerer zu ermächtigen, verjährungshemmende Maßnahmen einzuleiten. Hat er gegen diese Pflichten verstoßen, kann ein Schadensersatzanspruch dem Veräußerer eine Aufrechnungsmöglichkeit eröffnen. Zu einer solchen Pflichtverletzung fehlt es bisher an Feststellungen.

III.

36 1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Kostenvorschussanspruch sei nicht verjährt. Die fünfjährige Gewährleistungsfrist, die frühestens mit der Abnahme von Sondereigentum am 2. September 1995 begonnen habe, sei durch die Zustellung des Mahnbescheids am 2. August 2000 unterbrochen worden. Dem stehe nicht entgegen, dass der Beklagte sich zu diesem Zeitpunkt mit der Mängelbeseitigung noch nicht in Verzug befunden habe und der Anspruch auf Vorschuss für die Mängelbeseitigung zu diesem Zeitpunkt dementsprechend noch nicht fällig gewesen sei. Denn ein einmal erlassener Mahnbescheid habe auch dann verjährungsunterbrechende Wirkung, wenn der Antrag auf Erlass des Mahnbescheids unzulässig gewesen sei.

37 2. Das Berufungsurteil hält der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

38 Die Feststellungen des Berufungsgerichts reichen zur Annahme einer verjährungsunterbrechenden Wirkung des Mahnbescheids vom 31. Juli 2000 nicht aus.

39 a) Ein Mahnbescheid unterbricht die Verjährung des geltend gemachten Anspruchs gemäß § 209 Abs. 2 Nr. 1 BGB nur, wenn dieser Anspruch nach § 690 Abs. 1 Nr. 3 ZPO hinreichend individualisiert ist. Er muss in der Weise bezeichnet sein, dass er Grundlage eines der materiellen Rechtskraft fähigen Vollstreckungstitels sein und der Schuldner erkennen kann, welcher Anspruch oder welche Ansprüche gegen ihn geltend gemacht werden, damit er beurteilen kann, ob und in welchem Umfang er sich zur Wehr setzen will (BGH, Urteil vom 17. November 2005 - IX ZR 8/04, NJW-RR 2006, 275; Urteil vom 17. Oktober 2000 - XI ZR 312/99, NJW 2001, 305; Urteil vom 18. Mai 1995 - VII ZR 191/94, BauR 1995, 694 = ZfBR 1995, 262).

40 b) Bedenken gegen die verjährungsunterbrechende Wirkung des Mahnbescheides bestehen allerdings nicht schon deshalb, weil im Mahnbescheid der später geltend gemachte Vorschussanspruch nicht bezeichnet ist, sondern allgemein "Gewährleistungsansprüche" wegen Mängeln geltend gemacht werden. Es kann dahinstehen, inwieweit eine ausreichende Individualisierung eines Gewährleistungsanspruchs vorliegt, wenn mehrere, verschiedenartige Ansprüche auf Zahlung in Betracht kommen, wie das der Anspruch auf Vorschuss auf die Mängelbeseitigungskosten, der Anspruch auf Aufwendungsersatz, der Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Mängelbeseitigungskosten und der Anspruch auf Minderung des Werklohns wegen Mängeln sind. Denn es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin nicht von vornherein einen Anspruch auf Vorschuss geltend gemacht hat und der Beklagte den Mahnbescheid auch so verstehen musste.

41 Liegen keine besonderen Umstände vor, die ein anderes Verständnis bedingen, ist die Angabe in einem Mahnbescheid, es würden Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln geltend gemacht, dahin zu verstehen, dass derjenige auf Geldzahlung gerichtete Anspruch geltend gemacht wird, der primär die

Erfüllung des Vertrages sicher stellen soll und die weitere Rechtsverfolgung nicht einschränkt. Das ist der Anspruch auf Vorschuss. Dieser auf Gewährleistung gerichtete Anspruch entsteht mit Ablauf der dem Unternehmer gesetzten Frist im VOB-Vertrag oder mit dem Verzug im BGB-Vertrag. Weitere rechtliche Voraussetzungen bestehen nicht. Mit diesem Anspruch wird der Auftraggeber in die Lage versetzt, die Mangelfreiheit des Werkes selbst zu bewirken. Mit seiner Geltendmachung bleibt aber auch die Möglichkeit, auf andere der in Betracht kommenden Ansprüche überzugehen, wenn deren Voraussetzungen vorliegen.

42 Etwas anderes kann sich aus den Umständen ergeben, wie sie dem Antragsgegner bekannt sind. So kann ein Antragsgegner z.B. das Begehren auf Gewährleistung insbesondere dann als Schadensersatzforderung verstehen, wenn ihm bekannt ist, dass die Voraussetzungen eines auf Erfüllung des Vertrages gerichteten Anspruchs nicht vorliegen, weil eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung im Sinne des § 634 BGB ausgesprochen war. Solche Anhaltspunkte sind nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht war nicht gehalten, insoweit weiter aufzuklären, denn es ist Sache des Antragsgegners, dazu vorzutragen. Die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht gibt hierzu Gelegenheit.

43 c) Unzutreffend ist die Auffassung der Revision, der Mahnbescheid habe die Verjährung eines auf Geld gerichteten Anspruchs, also auch des Vorschussanspruchs, schon deshalb nicht unterbrechen können, weil er im Zeitpunkt des Erlasses des Mahnbescheides noch nicht bestanden habe. In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass auch eine unzulässige und erst recht eine unbegründete Klage sowie ein ihr gleichgestellter Mahnbescheid die Verjährung des geltend gemachten Anspruchs unterbrechen. Die Zustellung des Mahnbescheids unterbricht die Verjährung des Vorschussanspruches auch dann, wenn - von der Sachbefugnis abgesehen - noch nicht sämtliche An-

spruchsvoraussetzungen vorliegen (BGH, Urteil vom 5. Mai 1988 - VII ZR 119/87, BGHZ 104, 268, 273).

44 d) Die verjährungsunterbrechende Wirkung des Mahnbescheids kann möglicherweise jedoch deshalb nicht eingetreten sein, weil die mit dem Mahnbescheid verfolgten Ansprüche deswegen nicht ausreichend individualisiert sind, weil die Mängel nicht bezeichnet sind. Das Berufungsgericht durfte die verjährungsunterbrechende Wirkung nicht ohne weiteres annehmen, weil sich aus dem ihm unterbreiteten Sachverhalt keine ausreichende Individualisierung ergibt.

45 (1) Die Unterbrechungswirkung einer Klage bzw. eines Mahnbescheids bezieht sich immer nur auf die Gewährleistungsansprüche wegen des geltend gemachten bestimmten Mangels, nicht auch auf Gewährleistungsansprüche wegen anderer Mängel (BGH, Urteil vom 18. März 1976 - VII ZR 35/75, BGHZ 66, 142, 146). Es ist deshalb notwendig, dass sich aus einem Mahnbescheid entnehmen lässt, wegen welcher Mängel ein Anspruch geltend gemacht wird. Werden mehrere Mängel geltend gemacht, muss deutlich werden, in welcher Höhe die Ansprüche wegen der einzelnen Mängel jeweils erhoben werden.

46 (2) Voraussetzung für die verjährungsunterbrechende Wirkung ist allerdings nicht, dass aus dem Mahnbescheid selbst für einen außenstehenden Dritten ersichtlich ist, wegen welcher Mängel welche konkreten Forderungen gegen den Antragsgegner erhoben werden. Es reicht aus, dass für den Antragsgegner erkennbar ist, in welcher Höhe wegen welcher Mängel Ansprüche gegen ihn geltend gemacht werden (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2000 - XI ZR 312/99, NJW 2001, 305; Urteil vom 30. November 1999 - VI ZR 207/98, NJW 2000, 1420; Urteil vom 5. Dezember 1991 - VII ZR 106/91, BauR 1992, 229 = ZfBR 1992, 125).

47 (3) Der Mahnbescheid enthält keinerlei Angaben dazu, welche Mängel und in welcher Höhe Kosten für deren Beseitigung geltend gemacht werden. Er nimmt auch nicht Bezug auf ein dem Beklagten etwa schon vorliegendes Gutachten, aus dem sich die notwendigen Angaben ergeben könnten.

48 Gleichwohl ist nicht ausgeschlossen, dass dem Beklagten die notwendigen Angaben bekannt waren. Zur Individualisierung ausreichende Erkenntnisse können auf Informationen beruhen, die dem Beklagten ohne Hinweis im Mahnbescheid zur Verfügung standen. Solche Erkenntnisse könnten sich für ihn möglicherweise aus dem Privatgutachten der Sachverständigen Sch. ergeben haben. Dort könnten die einzelnen Mängel beschrieben und die sich daraus ergebenden Mängelbeseitigungskosten beziffert worden sein. Das Berufungs-

gericht muss den Parteien Gelegenheit geben, dazu vorzutragen, und die erforderlichen Feststellungen nach Zurückverweisung der Sache nachholen.

Dressler Wiebel Kniffka

Bauner Safari Chabestari

Vorinstanzen:
LG Meiningen, Entscheidung vom 26.08.2004 - 1 O 1133/03 -
OLG Jena, Entscheidung vom 27.09.2005 - 8 U 875/04 -