

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 633 ff; WohnungseigentumsG § 21

Hat der Veräußerer von Wohnungseigentum die ihm gegenüber einem am Bau Beteiligten zustehenden Gewährleistungsansprüche an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgetreten, so können die einzelnen Wohnungseigentümer auch von dem Drittbeteiligten die **B e s e i t i g u n g** der am gemeinschaftlichen Eigentum aufgetretenen **M ä n g e l** oder - zumindest durch **Z a h l u n g a n a l l e** - einen zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kostenvorschuß bzw. Kostenerstattung verlangen, ohne daß es hierzu eines sie ermächtigenden Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf.

BGB § 639; WohnungseigentumsG § 21

Jeder Wohnungseigentümer ist auch ohne besondere Ermächtigung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befugt, zur Feststellung am gemeinschaftlichen Eigentum aufgetretener Mängel ein Beweissicherungsverfahren zu beantragen.

BGH, Urt. v. 11. Oktober 1979 - VII ZR 247/78 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 247/78

URTEIL

Verkündet am
11. Oktober 1979
Henco,
Justizangestellte

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.

- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.
- 46.
- 47.
- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
- 53.
- 54.
- 55.
- 56.
- 57.



zu 1) - 22), 24) - 37), 39) - 51), 53) - 54) und 55) - 57)
wohnhafte Treppenstraße bzw. An der B[REDACTED], Bi[REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Gesellschaft für Wohnungsbau H[REDACTED],
W[REDACTED] & Co, A[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED], vertreten durch
die geschäftsführenden Gesellschafter Dr. Ing. Friedrich W[REDACTED],
Dipl.-Ing. Max St[REDACTED], Kauffrau Ilse M[REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt und die Richter Dr. Girisch, Meise, Doerry und Obenhaus

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 7. Juli 1978 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Zahlungsanspruch abgewiesen worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 8. August 1967 übertrug die Baufinanz-, Bauträger- und Immobilien GmbH & Co KG in B [REDACTED] (künftig: Baufinanz) der Beklagten die schlüsselfertige Herstellung von 69 Wohnungen mit etwa 20 Läden sowie einer Tiefgarage in Br [REDACTED].

Die Beklagte brauchte die Arbeiten nicht selbst auszuführen. Sie war berechtigt, die erforderlichen Aufträge im Namen und für Rechnung der Baufinanz zu erteilen. Ihre

Verantwortlichkeit für die Mängelfreiheit des ganzen Bauvorhabens sollte dadurch aber nicht eingeschränkt sein. Für die Gewährleistung sollten grundsätzlich die Fristen des BGB gelten.

Das Bauvorhaben wurde blockweise fertiggestellt und übergeben, zuletzt der Häuserblock IV im Januar 1970, die Außenanlage Anfang 1971.

Die Baufinanz teilte das Objekt in 80 Miteigentumsanteile auf, mit entsprechendem Sondereigentum an Wohnungen und Läden, und veräußerte im Laufe der Zeit nahezu sämtliche Anteile. Erwerber waren vor allem die Kläger bzw. deren Rechtsvorgänger. Die Kläger bilden die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft.

In den Jahren 1968 bis August 1971 kam es zwischen der Baufinanz, den Eigentümern und der Beklagten zu einem umfangreichen Schriftwechsel über Fragen der Abnahme und der Gewährleistung. Am 24. November 1971 faßte die Versammlung der Eigentümer mehrheitlich den Beschluß, notfalls zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche Klage zu erheben. Der Beirat wurde ermächtigt, für alle Wohnungseigentümer einen Anwalt zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche zu beauftragen.

Im Zuge weiterer Verhandlungen schrieb die Baufinanz am 6. Dezember 1972 an den damaligen Beiratsvorsitzenden Golücke:

"Aus gegebener Veranlassung bestätigen wir Ihnen nochmals nachstehend, daß wir sämtliche Gewährleistungsansprüche aus dem Bauvorhaben Br., Treppenstraße, gegenüber der Gesellschaft für Wohnungsbau H., W. und Co, Br., an die Eigentümergemeinschaft dieses Bauvorhabens abtreten."

Im Februar 1973 haben 58 Wohnungseigentümer, im wesentlichen die Kläger dieses Rechtsstreits, gegenüber der Beklagten ein Beweissicherungsverfahren beantragt (5 H 4/73 AG Bielefeld). In diesem Verfahren hat der Architekt Dipl.-Ing. K. [REDACTED] im November 1973 ein Gutachten erstattet.

Mit ihrer am 26. April 1974 eingereichten, der Beklagten alsbald zugestellten Klage haben die Kläger zunächst Beseitigung der von ihnen gerügten, insbesondere der von dem Sachverständigen K. [REDACTED] ermittelten Schäden sowie die Feststellung verlangt, daß die Beklagte zum Schadensersatz verpflichtet sei. Später haben sie einen Reparaturkostenvorschuß von 250.000 DM gefordert und die Feststellung begehrt, daß die Beklagte darüber hinaus verpflichtet sei, den Klägern allen Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden sei oder noch entstehen werde, daß die von der Beklagten erstellte Gesamtwohnungsanlage die von ihnen gerügten und im Beweissicherungsverfahren aufgezeigten Mängel besitze. Hilfsweise haben sie weitere Anträge gestellt. Sie haben vor allem Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum behauptet und die Auffassung vertreten, daß sie zur Klage befugt seien. Die Beklagte hat die Klagebefugnis geleugnet und sich im übrigen vor allem auf Verjährung berufen.

Mit Schriftsatz vom 22. Oktober 1976 haben die Kläger einen Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vom 31. März 1976 vorgelegt, in dem die Zustimmung der Gemeinschaft zu dem Vorgehen der Kläger gegenüber der Beklagten "wiederholt" wurde.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung haben die Kläger, mit Ausnahme von G., der seine Berufung zurückgenommen hat, ihre im ersten Rechtszuge zuletzt gestellten Anträge wiederholt. Sie haben neu vorgetragen, sie hätten 1977 einen Teil der Mängel, nämlich die am Außenputz, beseitigen lassen. Anstelle des mit der Klage hierfür verlangten Teilbetrages von 150.000 DM haben sie deshalb Kostenerstattung in dieser Höhe, hilfsweise Schadensersatz, begehrt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Der Senat hat, nachdem der Kläger S. seine Revision zurückgenommen hatte, die Revision der übrigen Kläger nur insoweit angenommen, als sie sich gegen die Abweisung des Zahlungsanspruchs richtet. Bezüglich des Feststellungsantrages hat der Senat die Annahme der Revision abgelehnt. Die Kläger haben ihren Revisionsantrag dem angepaßt. Die Beklagte bittet insoweit um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält die Klageforderung für verjährt. Die Baufinanz habe die einzelnen Wohnblöcke seit August 1968 gesondert abgenommen, das gesamte Bauvorhaben spätestens im August 1971. Die im Bauvertrag für die Gewährleistung vereinbarte Verjährungsfrist von fünf Jahren sei weder verlängert noch durch Anerkenntnis der Beklagten unterbrochen worden. Auch das Beweissicherungsverfahren und die Klageerhebung hätten eine Unterbrechung nicht bewirkt, weil die Kläger erst seit dem 22. Oktober 1976 - und damit verspätet - zur Geltendmachung der eingeklagten

Ansprüche im Prozeß berechtigt seien: Erst mit ihrem Schriftsatz von diesem Tage hätten sie nämlich den sie zur Prozeßführung ermächtigenden Beschluß der Eigentümerversammlung vom 31. März 1976 vorgelegt. Hinsichtlich der Putzschäden, welche die Beklagte im Herbst 1971 an den schon 1968 abgenommenen Blöcken I und II habe beseitigen lassen, komme zwar eine zeitweilige Hemmung der Verjährung in Betracht; diese sei jedoch so kurz gewesen, daß sie den Eintritt der Verjährung nicht gehindert habe.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Abnahme des Bauvorhabens sowie zu Beginn, Verlängerung, Unterbrechung durch Anerkenntnis und Hemmung der Verjährung enthalten allerdings keinen Rechtsfehler. Sie werden von der Revision auch nicht angegriffen.

2. Unrichtig ist jedoch, daß auch das 1973 durchgeführte Beweissicherungsverfahren die Verjährung nicht unterbrochen habe. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts war dazu ein Ermächtigungsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung nicht erforderlich. Jeder einzelne Wohnungseigentümer war vielmehr ohne weiteres berechtigt, die Einleitung dieses Verfahrens zu beantragen. Es genügte, daß die aus dem Bauvertrage sich ergebenden und das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Gewährleistungsansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustanden. Das aber war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Fall.

a) Zutreffend nimmt es an, daß die Baufinanz ihre gegen die Beklagte gerichteten Gewährleistungsansprüche nicht schon in den "Kaufverträgen" an die jeweiligen Erwerber abgetreten hatte. In § 8 dieser Verträge heißt es u.a.:

"Die Parteien sind darüber einig, daß dem Erwerber Gewährleistungsansprüche gegenüber der Verkäuferin nur insoweit zustehen, wie sie dieser gegenüber den Architekten und den Handwerkern zustehen.

Die Verkäuferin tritt hiermit ihre Gewährleistungsansprüche gegenüber Architekten und Handwerkern an den Erwerber ab, der diese Abtretung annimmt und hiermit die Verkäuferin von jeglichen Gewährleistungsansprüchen freistellt."

Das Berufungsgericht legt diese Vertragsbestimmung dahin aus, daß "Handwerker" im Sinne des § 8 nur die Unternehmer seien, die eigene Bauleistungen erbracht hätten. Zu diesem Personenkreis gehöre die Beklagte nicht. Die Beteiligten hätten schon vor Abschluß der "Kaufverträge" in den Übergabeprotokollen deutlich zwischen der Beklagten als "Generalunternehmerin" und den Ausführungsfirmen als "Handwerkern" unterschieden. Die Erwerber seien dabei darauf hingewiesen worden, daß Gewährleistungsansprüche gegenüber den Ausführungsfirmen bestünden, und dazu sei ihnen eine Handwerkerliste übergeben worden, in der die Beklagte nicht aufgeführt sei. Da die Beklagte die einzelnen Unternehmer im Namen und für Rechnung der Baufinanz beauftragt habe, sei die Beschränkung der Abtretung möglich und - wegen der Heranziehung der in erster Linie Verantwortlichen - auch zweckmäßig gewesen.

Diese vom Senat uneingeschränkt nachprüfbare Auslegung der formularmäßig getroffenen Vereinbarung ist richtig. Die Revision muß sie hinnehmen.

b) Rechtsfehlerfrei gelangt das Berufungsgericht daher zu dem Ergebnis, daß die Baufinanz die ihr gegenüber der Beklagten verbliebenen Ansprüche erst mit Schreiben vom 6. Dezember 1972, und zwar an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, abgetreten hat.

Diese Abtretung war wirksam. Dabei braucht hier nicht entschieden zu werden, ob die einzelnen Wohnungseigentümer aufgrund der Abtretung eines zunächst dem Bauträger allein zustehenden Anspruchs Gesamtgläubiger (§ 428 BGB) oder Mitgläubiger (§ 432 BGB) werden. Der Bundesgerichtshof hat zwar in seinem Urteil BGHZ 64, 67 ausgesprochen, das Gesamtgläubigerschaft an einer bereits bestehenden Forderung ohne Mitwirkung des Schuldners vertraglich nicht begründet werden könne, weil sich eine derartige Vereinbarung sonst als Vertrag zu Lasten eines Dritten auswirken würde. Selbst wenn die Wohnungseigentümer als Gesamtgläubiger behandelt werden müßten oder wenn auch die Entstehung einer Mitgläubigerschaft zu einer dem Schuldner grundsätzlich ebensowenig zumutbaren Beeinträchtigung seiner Rechte führen sollte, so wäre doch die Interessenlage des dort gegebenen Falles mit der des hier vorliegenden nicht zu vergleichen. Jeder Unternehmer, der den Auftrag eines Bauträgers erstrebt, weiß nämlich und rechnet damit, daß in aller Regel der Auftraggeber seine etwaigen Ansprüche auf Nachbesserung und Schadensersatz an die Erwerber abtritt, um sich eine möglichst weitgehende Beschränkung seiner

eigenen Haftung zu verschaffen. Daß es hier ausnahmsweise anders gewesen wäre, ist nicht ersichtlich. Schon in der vorbehaltlosen Abgabe des Angebots der Beklagten lag daher zugleich ihre stillschweigend erklärte Zustimmung zur Abtretung (vgl. auch Reithmann/Brych/Manhart, Kauf vom Bauträger, 3. Aufl., Rdn. 99).

c) Inwieweit der einzelne Wohnungseigentümer als Gesamt- oder Mitgläubiger berechtigt ist, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Ansprüche durchzusetzen, ergibt sich freilich nicht allein aus § 428 oder § 432 BGB, sondern auch aus den Besonderheiten des Wohnungseigentums.

aa) So greift, wie der Senat erst kürzlich entschieden hat (BGHZ 74, 258), die Ausübung der gegenüber dem Bauträger nach den §§ 634, 635 gegebenen Gewährleistungsrechte, soweit sie auf Minderung oder Schadensersatz gerichtet sind, in einem Maße in die den Wohnungseigentümern gemäß § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG gemeinsam obliegende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ein, daß - vor allem zum Schutze des Schuldners - nur eine gemeinschaftliche Verfolgung dieser Rechte zulässig ist.

bb) Anders ist dagegen die Rechtslage, soweit es um Nachbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums geht. Sie kann jeder einzelne Wohnungseigentümer fordern. Die Belange der Wohnungseigentümergeinschaft werden hierdurch regelmäßig nicht beeinträchtigt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem Veräußerer zur selbständigen (auch gerichtlichen) Verfolgung der aus dem Vertragsverhältnis mit

dem Veräußerer herrührenden, auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum gerichteten Ansprüche befugt. Er kann von ihm nicht nur Nachbesserung, sondern - unter den Voraussetzungen des § 633 Abs. 3 BGB - auch Ersatz seiner Aufwendungen sowie einen Vorschuß auf die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten verlangen. Seine Sachbefugnis wird grundsätzlich nicht davon berührt, daß sich der Nachbesserungsanspruch auf die Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums bezieht, die nach § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG zu der der Gesamtheit der Wohnungseigentümer obliegenden Verwaltung gehört (vgl. das Senatsurteil BGHZ 74, 258 mit Nachw.). Etwaige aus der Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft sich ergebenden Beschränkungen bei der Durchsetzung dieser Ansprüche gelten nur für das Innenverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern (Senatsurteil BGHZ 68, 372, 377 mit Nachw.).

cc) Ähnlich ist es, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer Nachbesserungsansprüche, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, nach deren Abtretung an die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Schuldner geltend macht. Auch er ist, was das Berufungsgericht nicht hinreichend beachtet, allenfalls im Innenverhältnis, nicht aber gegenüber dem Schuldner an der Durchsetzung des Nachbesserungsanspruchs sowie der diesen Anspruch ergänzenden Vorschuß- und Erstattungsansprüche gehindert. Ist er Gesamtgläubiger, so kann er Leistung an sich, ist er Mitgläubiger, so kann er mit der Nachbesserung - der Sache nach - Leistung an alle verlangen.

dd) Waren aber die einzelnen Wohnungseigentümer ohne einen sie hierzu besonders ermächtigenden Beschluß der Gemeinschaft befugt, von der Beklagten Nachbesserung zu

verlangen, so waren sie auch berechtigt, im Februar 1973 das diesen Anspruch vorbereitende Beweissicherungsverfahren einzuleiten. Sie haben damit die Verjährung rechtzeitig unterbrochen (§§ 639 Abs. 1, 477 Abs. 2 BGB). Es kommt daher nicht mehr darauf an, ob auch die spätere Klageerhebung hierzu noch ausgereicht hätte.

3. Ebensowenig braucht entschieden zu werden, ob die Kläger ohne den Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vor dem 31. März 1976 Zahlung an sich hätte fordern dürfen, oder Zahlung an die Eigentümergeinschaft hätten verlangen müssen. Ihr in erster Linie gestellter Antrag, mit dem sie Zahlung an sich begehren, ist jedenfalls inzwischen durch den genannten Beschluß gedeckt.

4. Das angefochtene Urteil ist deshalb in dem Umfang aufzuheben, in dem der Senat die Revision angenommen hat. Die Sache ist insoweit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses muß nunmehr prüfen, ob und inwieweit der nicht verjährte Zahlungsanspruch besteht.

Vogt

Doerry

Girisch

Obenhaus

Meise