

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

WohnungseigentumsG § 21; BGB § 387

Verlangen mehrere Wohnungseigentümer mit Billigung der Gemeinschaft Zahlung von Vorschuß zur Mängelbeseitigung an den Verwalter, so kann der beklagte Bauträger nicht mit Restkaufpreisansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer aufrechnen.

BGH, Beschl. vom 26. September 1991 - VII ZR 291/90 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VII ZR 291/90

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter
Bliesener, Prof. Quack, Dr. Thode und Hausmann

am 26. September 1991

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO; BVerfG NJW 1981, 39

beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom
4. September 1990 wird nicht angenommen, da das
Rechtsmittel jedenfalls im Ergebnis keine Aus-
sicht auf Erfolg hat und grundsätzliche Fragen
nicht aufwirft.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tra-
gen.

G r ü n d e :

1. Die Beklagte errichtete als Bauträgerin eine Eigen-
tumswohnanlage mit 18 Wohneinheiten. Die Kläger erwarben im
Jahre 1984 von der Beklagten jeweils das Sondereigentum an
einer zu errichtenden Wohnung, verbunden mit dem Anteil am
Miteigentum. Jeder von ihnen schuldet der Beklagten noch
eine - der Höhe nach unterschiedliche - restliche Vergü-
tung.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Kläger haben wegen verschiedener Mängel am Gemeinschaftseigentum Klage auf Vorschuß zu Händen des Verwalters erhoben; die Beklagte hat sich u.a. im Wege der Hilfsaufrechnung mit ihren Ansprüchen auf restliche Vergütung verteidigt. Das Landgericht hat der Klage ganz überwiegend stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision erstrebt sie vollständige Klageabweisung.

2. Die Revision hat im Ergebnis keinen Erfolg.

Ob die Auffassung des Berufungsgerichts zutrifft, die Hilfsaufrechnung greife nicht durch, da die Kläger Mitgläubiger im Sinne von § 432 BGB seien, braucht entgegen der Revision nicht entschieden zu werden. Der Senat hat zwar in einer früheren Entscheidung die Wohnungseigentümer als Gesamtgläubiger bezeichnet (BGHZ 74, 258, 265); in zwei späteren Entscheidungen hat er aber die Einordnung als Gesamt- oder Mitgläubiger ausdrücklich offengelassen (Urteil vom 11. Oktober 1979 - VII ZR 247/78 = BauR 1980, 69 = ZfBR 1980, 36 und Urteil vom 21. Februar 1985 - VII ZR 72/84 = NJW 1985, 1551 = BauR 1985, 314 = ZfBR 1985, 132). Dies kann auch im vorliegenden Fall, in dem mehrere Wohnungseigentümer den Vorschußanspruch mit Billigung der Gemeinschaft geltend machen und Zahlung an den Verwalter begehren, offenbleiben. Denn bei dieser Fallgestaltung verbietet die Gemeinschaftsbezogenheit des Gewährleistungsinteresses eine Aufrechnung mit Ansprüchen, die der beklagten Bauträgerin gegen einzelne Kläger zustehen. Der als Vorschuß geforderte Betrag soll hier unmittelbar der Gemeinschaft zufließen; er soll ihr zur Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Dies

wird sachgerecht dadurch gewährleistet, daß die klagenden Wohnungseigentümer Zahlung an den Verwalter fordern dürfen, ohne darauf verwiesen werden zu können, einzelne oder auch sämtliche Kläger schuldeten noch restliche Vergütung aus ihrem jeweiligen Vertrag mit der Beklagten.

Streitwert: 90.105,60 DM

Lang

Bliesener

Quack

Thode

Hausmann