

14
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

WohnungseigentumsG §§ 21, 27

Zur Geltendmachung von Mängelansprüchen durch den
Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft in
gewillkürter Prozeßstandschaft, wenn Mängel am
Gemeinschafts- und am Sondereigentum ineinander-
greifen (im Anschluß an BGHZ 74, 258, 267; 81,
35, 37).

BGH, Urt. v. 20. März 1986 - VII ZR 81/85 - OLG München
LG München II

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 81/85

URTEIL

Verkündet am
20. März 1986
W e r n e r,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Organisationsleiters Gerd F. Sch[REDACTED], St.-B[REDACTED]-
Straße [REDACTED], F[REDACTED], als Prozeßstandschafter der
Wohnungseigentümergeinschaft St.-B[REDACTED]-Straße [REDACTED],
F[REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]/
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Hans W[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED], F[REDACTED]-
[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]/
Dr. [REDACTED] -

- 2 -

14

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1986
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Dr. Recken, Obenhaus, Prof. Dr. Walchshöfer
und Quack

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 28. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts München vom 14. Januar 1985
aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der beklagte Architekt errichtete als Bauträger in den Jahren 1978/1979 eine Wohnanlage mit 31 Eigentumswohnungen, wobei er die Bauplanung und Bauleitung selbst übernahm. 30 Wohnungen veräußerte er weiter, eine davon an den Kläger, der nunmehr Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft ist.

Nach Fertigstellung zeigten sich in den Wohnungen erhebliche Schallschutzmängel (Trittschall, Luftschall, Installationsschall). Im März 1981 beauftragte und ermächtigte deshalb die Eigentümergeinschaft den Kläger, durch Einschaltung eines Sachverständigen und eines Rechtsanwalts "eine Mängelbeseitigung bzw. Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums zu erreichen". Weiter wurde der Kläger beauftragt und bevollmächtigt, "Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche nach seiner Wahl entweder im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft oder als Prozeßstandschafter der Wohnungseigentümergeinschaft" gerichtlich geltend zu machen.

Im September 1981 beantragten die Wohnungseigentümer die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens, das sich u.a. auf die Schallschutzmängel an der Anlage bezog. Mit der im März 1983 erhobenen Klage verlangt der Kläger "als Prozeßstandschafter und Verwalter" Zahlung eines in das Ermessen des Gerichts gestellten Minde-rungsbetrags für Schallschutzmängel.

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen, weil dem Kläger etwaige Gewährleistungs-

ansprüche von den anderen Wohnungseigentümern nicht abgetreten worden seien und er deshalb nicht aktiv-legitimiert sei. Auch sei die Klage nicht schlüssig, da sie den Unterschieden in der Auswirkung der behaupteten Schallschutzmängel in den einzelnen Wohnungen nicht Rechnung trage. Das Oberlandesgericht hat die Klage teilweise als unzulässig, im übrigen als unbegründet abgewiesen.

Mit der - angenommenen - Revision verfolgt der Kläger das Klagebegehren weiter, hilfsweise verlangt er Zahlung von 400.000,- DM an die Miteigentümer als Gesamtgläubiger, hilfsweise Zahlung von im einzelnen bezifferten Beträgen an die Miteigentümer. Der Beklagte beantragt, die Revision des Klägers zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält die Klage für unzulässig, weil ein Fall der statthaften gewillkürten Prozeßstandschaft nicht vorliege und der Kläger daher nicht prozeßführungsbefugt sei. Die geltend gemachten Minderungsansprüche seien aus den einzelnen, zwischen den Erwerbern und dem Beklagten abgeschlossenen Werkverträgen abzuleiten. Die Geltendmachung solcher individueller Ansprüche gehöre nicht zu den Aufgaben des Verwalters. Auch beträfen die Schallschutzmängel nicht das Gemeinschaftseigentum, sondern die einzelnen Wohnungen. Soweit der Kläger hilfsweise im eigenen Namen einen Minderungsanspruch wegen unzu-

länglicher Schalldämmung seiner eigenen Wohnung geltend mache, sei sein Klagevortrag nicht substantiiert.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg. Die Klage ist - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - in vollem Umfang zulässig; auch ist der Kläger zur Geltendmachung des Minderungsanspruchs aktivlegitimiert.

1. Der Kläger wurde mit Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt und bevollmächtigt, Gewährleistungsansprüche wegen der aufgetretenen Schallschutzmängel nach seiner Wahl entweder "im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft" oder "als Prozeßstandschafter der Wohnungseigentümergeinschaft" gerichtlich geltend zu machen. Er wurde somit umfassend ermächtigt, Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft in gewillkürter Prozeßstandschaft einzuklagen (vgl. Senatsurteile BGHZ 74, 258, 267; 81, 35, 37). Dann aber erstreckt sich seine Klagebefugnis nicht nur auf Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Er ist vielmehr auch prozeßführungsbefugt, soweit die Ursache der Mängel im Sondereigentum der Wohnungseigentümer begründet ist. Denn nur in dieser Weise kann der den Kläger ermächtigende Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft ausgelegt und verstanden werden. Eine Abgrenzung zwischen Schallschutzmängeln des Gemeinschaftseigentums und solchen des Sondereigentums erscheint nämlich fraglich und dürfte kaum durchführbar sein. Ebenso ist bei derartigen Schallschutzmängeln stets von einer gewissen Gemeinschaftsbezogenheit des Gewähr-

leistungsanspruchs auszugehen, weil etwaige im Gemeinschaftseigentum begründete Mängel in das Sondereigentum der Wohnungseigentümer ausstrahlen und die Auswirkungen fehlender Schallisolierungen auf einzelne Wohnungen sehr unterschiedlich sein, unter Umständen gar nicht im einzelnen festgestellt werden können. Die Wohnungseigentümer haben denn auch während des Rechtsstreits mit Erklärung vom 15. September 1983 den Kläger noch einmal zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche ermächtigt und diese Ermächtigung ausdrücklich auf Mängel des Gemeinschafts- und des Sondereigentums bezogen. Die einheitliche Geltendmachung solcher Gewährleistungsansprüche, auch wenn sie nur auf Minderung gerichtet sind, gehört mit zu den Aufgaben, die dem Verwalter im Rahmen des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zugewiesen sind oder zumindest von der Wohnungseigentümergeinschaft zugewiesen werden können. Daraus ergibt sich sein für die Zulässigkeit der gewillkürten Prozeßstandschaft erforderliches rechtliches Interesse (vgl. a. Senatsurteil BGH NJW 1983, 1901, 1902). Der Kläger ist deshalb umfassend klagebefugt.

2. Ihm wurde mit der Ermächtigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft auch die materiellrechtliche Verfügungsmacht über den eingeklagten Anspruch übertragen. Zwar enthält der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft keine Abtretung der den einzelnen Wohnungseigentümern zustehenden Gewährleistungsansprüche an den Kläger. Auch ohne eine solche Erklärung kann der Kläger jedoch Leistung an sich verlangen. Denn der von den Wohnungseigentümern gefaßte Beschluß, der Kläger solle "als Prozeßstand-

schafter der Wohnungseigentümergeinschaft" klagen, kann nur in dieser Weise verstanden werden. Eine andere Auslegung würde der gegebenen Sachlage nicht gerecht werden (vgl. a. Senatsurteil BGHZ 74, 258, 267 m.N.).

Daß ein dem Kläger etwa zugesprochener Minderungsbetrag wegen Schallschutzmängeln unter den einzelnen Wohnungseigentümern aufgeteilt werden muß, steht der Berechtigung des Klägers zur Geltendmachung der Ansprüche ebenfalls nicht entgegen. Die Aufteilung im Innenverhältnis ist Sache der Wohnungseigentümergeinschaft. Das Außenverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Beklagten wird dadurch nicht berührt.

3. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der Vortrag des Klägers über die behauptete unzulängliche Schalldämmung der Wohnungen auch genügend substantiiert. Der Kläger hat ausdrücklich den Inhalt des im Beweissicherungsverfahren eingeholten Gutachtens des Sachverständigen Dr. M. vom 3. Mai 1982 zum Gegenstand seiner Klage gemacht. Der Beklagte hat hierauf im einzelnen erwidert. Die den geltend gemachten Minderungsanspruch begründenden Tatsachen hat der Kläger damit ausreichend dargelegt.

4. Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts nicht bestehen bleiben; es ist aufzuheben. Das Berufungsgericht hat über die vom Kläger behaupteten Schallschutzmängel, die für den geltend gemachten Minderungsanspruch von Bedeutung sind, keine Feststellungen getroffen. Der Senat ist daher nicht in der Lage, gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO abschließend

zu entscheiden. Die Sache ist vielmehr zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Das Berufungsgericht muß sich nunmehr damit befassen, welche Anforderungen an den Schallschutz der in Frage stehenden Wohnanlage zu stellen sind. Dabei wird es sich insbesondere mit der in Rechtsprechung und Schrifttum erörterten Frage auseinanderzusetzen haben, ob die hier maßgebliche DIN 4109 in der Fassung von 1962 noch den anerkannten Regeln der Technik bei Abnahme des Bauwerks entspricht oder ob sie diese Regeln nicht mehr ausreichend wiedergibt (vgl. OLG Stuttgart, BauR 1977, 279; OLG Frankfurt, BauR 1980, 361; OLG Köln, BauR 1981, 475; OLG München, BauR 1985, 452 m. Anm. v. Locher; Döbereiner, BauR 1980, 296, 297/298; Heiermann/Riedl/Schwaab, VOB, 3. Aufl., B § 4 Nr. 23 a; Ingenstau/Korbion, VOB, 10. Aufl., B § 4 Rdn. 69; Werner/Pastor, Der Bauprozess, 4. Aufl., Rdn. 1026; Bötsch/Jovicic, BauR 1984, 564; Siegburg, BauR 1985, 367, 377). In diesem Zusammenhang wird auch zu prüfen sein, inwieweit für die Schallschutzanforderungen an die vom Beklagten errichteten Eigentumswohnungen unter Umständen der Entwurf Februar 1979 zur Neufassung der DIN 4109 maßgebend ist, der nach einer in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Auffassung dem damaligen Stand der Technik entspricht (vgl. OLG Düsseldorf, BauR 1984, 178; Döbereiner aaO, S. 299). Bei alledem ist zu berücksichtigen, daß nach der Rechtsprechung des Senats die anerkannten Regeln der Technik nicht ausschließlich in förmlich veröffentlichten Vorschriften niedergelegt und solche Bestimmungen nicht selten

durch den neuesten Stand der Technik überholt sind
(vgl. Senatsurteile vom 9. Februar 1978 - VII ZR
122/77 = BauR 1978, 222 und vom 22. März 1984 - VII ZR
286/82 = BauR 1984, 401, 402 = ZfBR 1984, 176, 181,
insoweit in BGHZ 90, 354 und NJW 1984, 1679 nicht
abgedruckt; vgl. a. Weber ZfBR 1983, 151).

Girisch

Recken

Obenhaus

Walchshöfer

Quack