

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

WohnungseigentumsG § 16 Abs. 2; BGB §§ 748, 812, 683, 242 D

Auf außervertraglicher Grundlage können die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft von dem an einer Wohnungseinheit Dauernutzungsberechtigten (§§ 31 ff WEG) jedenfalls dann keine Erstattung der von ihnen bezahlten Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung, sonstige Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, wenn der Dauernutzungsberechtigte auch dem Wohnungseigentümer des belasteten Wohnungseigentums diese Unkosten nicht erstatten muß.

BGH, Urt. v. 27. September 1978, V ZR 128/76 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 128/76

URTEIL

Verkündet am
27. September 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

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

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma A [REDACTED] - B [REDACTED] W [REDACTED] L [REDACTED] str. [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter von der Mühlen, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 25. Juni 1976 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger, Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft, fordern von der Beklagten, die zwei Eigentumseinheiten nutzt, die Zahlung eines Anteils der auf das Anwesen M■■■■■, S■■■■■-straße ■■■ entfallenden Grundstücksgebühren und von "Wohngeld" (u.a. Kosten für Hausmeister, Kaminkehrer, Hausverwalter, die Wartung von Heizung und Aufzug, Brand- und Haftpflichtversicherung, Reinigungsmittel sowie kleinere Reparaturen).



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Eigentümerin des Grundstücks ist die Beklagte. 1966 bestellte sie für die Dauer von 65 Jahren dem Kaufmann Ziegler ein Erbbaurecht. Dieser verpflichtete sich, auf dem Grundstück ein Bauwerk mit Eigentumswohnungen und einer Gaststätte zu errichten, der Beklagten für die Dauer des Erbbaurechts ein Dauernutzungsrecht an der Gaststätte und einer Eigentumswohnung einzuräumen und sämtliche öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben einschließlich aller Gebühren und Beiträge des Grundstücks zu tragen. In der Folgezeit bebaute Ziegler das Grundstück vereinbarungsgemäß. Er teilte das Erbbaurecht in einzelne Wohnungserbbaurechte auf, die er mit Ausnahme von zwei Einheiten an die Kläger veräußerte. An den zwei nicht veräußerten Einheiten - Gaststätte und Wohnung - bestellte Z [REDACTED] der Beklagten durch notariellen Nachtragsvertrag vom 4. Oktober 1967 für die Laufzeit des Erbbaurechts ein Dauernutzungsrecht gemäß §§ 31 ff WEG, für das die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes gelten sollten, soweit sich aus den vertraglichen Vereinbarungen nichts Besonderes ergab. Der zunächst vereinbarte Erbbauzins und ein ursprünglich vorgesehenes Entgelt für das Nutzungsrecht, das die Beklagte an Z [REDACTED] zahlen sollte, entfielen. Nr. IV des Vertrages vom 4. Oktober 1967 lautet auszugsweise:

§ 1 Abs. 3

Dem Erbbauberechtigten obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung unter der Voraussetzung gewöhnlicher Abnutzung mit Ausnahme von Schönheitsreparaturen. Dasselbe gilt für Instandhaltung und Instandsetzung der Gaststätte samt Nebenräumen.

§ 3

Ein Entgelt ist für die gesamte Laufzeit des Dauernutzungsrechtes nicht zu zahlen.

Die Kosten für Strom, Heizung, Wasser usw. trägt die Berechtigte selbst.

§ 5

Die Berechtigte hat Kenntnis von der bestehenden Haus- und Gemeinschaftsordnung und tritt in alle sich hieraus ergebenden Verpflichtungen ein. Die Verpflichtungen des Erbbauberechtigten gegenüber der Grundstückseigentümerin aus dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag, insbesondere aus § 3 dieses Vertrages, bleiben unberührt.

Eine Haus- und Gemeinschaftsordnung existiert nicht.

Ziegler geriet in Vermögensverfall und setzte sich ins Ausland ab. Von der Stadt M. als Gesamtschuldner in Anspruch genommen trugen die Kläger für die mit dem Dauernutzungsrecht der Beklagten belasteten Erbbaurechtseinheiten die Grundstücksgebühren mit. Sie zahlten seit 1972 Müllabfuhr-, Straßenreinigungs- und Entwässerungsgebühren. Ferner kamen sie für das auf die genannten Einheiten entfallende "Wohngeld" auf.

Die Kläger verlangen Erstattung der ausgelegten Beträge in Höhe von 7 059,45 DM nebst Zinsen.

Die Klage war in beiden Vorinstanzen erfolglos.

Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

1. Das Berufungsgericht verneint vertragliche Ansprüche der Kläger, insbesondere solche aus einem echten Vertrag zugunsten Dritter. Seine Ausführungen lassen einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die Revision erhebt insoweit auch keine Einwendungen. Fehlt es aber an einem Vertrag zugunsten Dritter, gehen schon deshalb die Angriffe der Revision gegen die tatrichterliche Auslegung von Nr. IV § 5 des Vertrages vom 4. Oktober 1967 ins Leere.

2. Eine Haftung der Beklagten für die umstrittenen Unkosten ergibt sich nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts auch nicht aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Verpflichtung, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen, obliegt den Wohnungseigentümern (§ 30 Abs. 3 Satz 2, § 16 Abs. 2 WEG). Die Beklagte ist nicht Wohnungs- oder Teileigentümerin. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Beklagte auch nach den Vorschriften über die Gemeinschaft (§§ 741, 748 BGB) nicht zur Kostentragung verpflichtet. Zwischen der Erbbaurechtsgemeinschaft und der dauernutzungsberechtigten Beklagten mag zwar ein wirtschaftliches Interesse daran bestehen, daß die Gemeinschaftsanlagen erhalten bleiben und richtig funktionieren; ein solches Interesse verbindet aber noch nicht zur Gemeinschaft im Rechtssinn. Diese setzt vielmehr voraus, daß ein Recht mehreren gemeinschaftlich zusteht (§ 741 BGB), was hier nicht zutrifft.

3. Auch unter dem Gesichtspunkt der analogen Anwendung von Vorschriften über andere Nutzungsverhältnisse kann die Klage keinen Erfolg haben.

Die Haftung Zieglers für die eingeklagten Unkosten besteht fort: Für den Fall der Vermietung einer Eigentumswohnung steht außer Frage, daß nicht der Mieter - obwohl er die Gemeinschaftseinrichtungen regelmäßig nutzen darf -, sondern der Eigentümer der Gemeinschaft gegenüber die gemeinschaftlichen Unkosten zu tragen hat. Nichts anderes gilt im Falle des Nießbrauchs. Der am Anteil eines Miteigentümers zum Nießbrauch Berechtigte übt die Rechte aus, die sich aus der Gemeinschaft der Miteigentümer in Ansehung der Verwaltung der Sache und der Art ihrer Benutzung ergeben (§ 1066 Abs. 1 BGB). Daraus folgt aber nicht, daß der Nießbraucher den übrigen Miteigentümern gegenüber auch die Lasten und Unkosten der Sache zu tragen hat (BGB-RGRK, 12. Aufl. § 1066 Rdn. 2; Staudinger/Spreng, BGB 11. Aufl. § 1066 Anm. 2 a; Adamkiewicz, ArchBürgR 31, 21, 30). Inwieweit der Miteigentümer des mit dem Nießbrauch belasteten Miteigentumsanteils einen Erstattungsanspruch gegen den Nießbraucher hat (vgl. §§ 1041, 1047 BGB) kann in diesem Zusammenhang dahinstehen. Es besteht kein Anlaß, für das dem Nießbrauch nicht fernstehende Dauernutzungsrecht (vgl. Bärmann/Pick, WEG 3. Aufl. § 33 Rdn. 1) eine andere Lastenverteilung anzunehmen.

4. Zutreffend verneint das Berufungsgericht auch einen Bereicherungsanspruch der Kläger.

Ein solcher Anspruch entfällt schon deshalb, weil das Berufungsgericht revisionsrechtlich bindend die Vereinbarungen zwischen Z. und der Beklagten dahin ausgelegt hat, daß die Beklagte nicht zur Zahlung der städtischen Gebühren sowie des Wohngeldes verpflichtet sein sollte. Die gegen diese tatrichterliche Auslegung eines Individualvertrages gerichteten Angriffe der Revision hat der Senat geprüft. Sie sind unbegründet (§ 565 a ZPO).

Die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben schließlich auch nicht, daß die Beklagte durch die Zahlungen der Kläger von einer Schuld gegenüber einem sonstigen Dritten befreit worden wäre.

5. Aus den obigen Ausführungen folgt zugleich, daß das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision auch nicht Ansprüche aus den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag unbeachtet gelassen hat. Die Kläger haben mit ihren Zahlungen nicht ein Geschäft der Beklagten besorgt (§ 677 BGB).

6. Entgegen der Meinung der Revision ist die Klageabweisung auch nicht unbillig. Die Beklagte hat ein Nutzungsrecht für die Dauer des Erbbaurechts an einer Wohnung und der Gaststätte. Zwar sind die Kläger hinsichtlich der streitigen Unkosten auf einen vermögenslosen und zudem zur Zeit nicht auffindbaren Schuldner verwiesen, von dem sie unter Umständen die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangen können (vgl. § 18 WEG), was aber wegen des weiterbestehenden Dauernutzungsrechts der Beklagten wirtschaftlich praktisch wertlos ist. Das müssen die Kläger jedoch hinnehmen. Die Beklagte hat daraus keinen unbilligen

Vorteil. Sie hat ein "unkostenfreies" Dauernutzungsrecht deshalb inne, weil sie an ihrem Grundstück ein Erbbaurecht bestellte, ohne nunmehr Anspruch auf Erbbauzins zu haben, auf den sie anlässlich der Bestellung des Dauernutzungsrechts verzichtete. Für ihre nunmehrige Rechtstellung hat sie gewissermaßen im voraus bezahlt. Es wäre ihr bei dieser Sachlage auch nicht zuzumuten, das ihr eventuell zustehende Heimfallrecht (nach § 10 des Erbbaurechtsvertrages) auszuüben, um so Mitglied der Erbbaurechtsgemeinschaft zu werden.

Die Revision war nach alledem mit der Kostenfolge aus §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Richter am Bundesgerichtshof
von der Mühlen
ist verstorben.

Hill

Dr. Eckstein

Hill

Hagen

Vogt