BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 177/11

Verkündet am:
27. April 2012
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 21 Abs. 4; BGB § 194

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar.

BGH, Urteil vom 27. April 2012 - V ZR 177/11 - LG Köln
AG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 1 wird das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 30. Juni 2011 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 Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Kläger hatten die Dachgeschosswohnung, die ursprünglich mit der daneben liegenden Wohnung zu einer Einheit verbunden war, im Jahr 2005 erworben. Aufgrund der Trennung der Wohnungen verfügt die Wohnung der Kläger nicht mehr über einen zweiten Rettungsweg. Nachdem das Bauaufsichtsamt dies im April 2008 beanstandet und auf Antrag der Kläger den Bau einer Außenspindeltreppe genehmigt hatte, beauftragten sie einen Architekten

mit deren Planung. In der Eigentümerversammlung vom 23. März 2009 lehnte die Eigentümergemeinschaft den Antrag der Kläger ab, die von dem Architekten geplante Feuertreppe zu errichten. Diesen Beschluss haben die Kläger angefochten und beantragt, die Beklagten zur Zustimmung zu verurteilen. Da die Beklagten die Auffassung vertreten, die genaue Ausgestaltung eines Rettungsweges sei Sache der Eigentümergemeinschaft, haben die Kläger im Laufe des Verfahrens hilfsweise beantragt, die Beklagten zu verurteilen, dem Antrag zuzustimmen, dass die Eigentümergemeinschaft einen fachgerechten Rettungsweg anbringt.

2 Das Amtsgericht hat dem Hilfsantrag stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung einer Wohnungseigentümerin, der Beklagten zu 1, die die Einrede der Verjährung erhoben hat, hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, verfolgt sie den Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Auffassung des Berufungsgerichts können die Kläger gemäß § 21 Abs. 4 WEG die Schaffung eines zweiten Rettungsweges verlangen. Es habe ihnen nicht obgelegen, vor Anrufung des Gerichts eine Beschlussfassung auch über den Hilfsantrag herbeizuführen. Denn die übrigen Wohnungseigentümer hätten zum Ausdruck gebracht, dass sie es generell ablehnten, für einen zweiten Fluchtweg zu sorgen. Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung, der der dreijährigen Verjährungsfrist unterliege, sei nicht verjährt. Die Beanstan-

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

dung durch das Bauaufsichtsamt stelle eine Vertiefung der Störung dar und habe deshalb einen neuen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung entstehen lassen.

II.

4 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

5 1. Die Revision ist unbeschränkt zulässig. Aus der Begründung der Zulassungsentscheidung des Berufungsgerichts, es stelle sich die grundsätzliche Frage, ob der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung der Verjährung unterliegt, ergibt sich keine Beschränkung der Zulassung, zumal eine Beschränkung auf bestimmte Rechtsfragen unwirksam wäre (BGH, Urteil vom 17. November 2009 - XI ZR 36/09, BGHZ 183, 169, 172; Urteil vom 21. September 2006 - I ZR 2/04, NJW-RR 2007, 182, 183).

6 2. Die Revision ist begründet. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht die Zulässigkeit des Hilfsantrags der Kläger bejaht.

7 a) Mit dem Hilfsantrag wollen die Kläger eine Regelung erreichen, die bisher nicht zur Abstimmung stand. Geht es - wie hier - um die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer an einer ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG), ist die vorherige Befassung der Eigentümerversammlung mit dem Antrag, den der Wohnungseigentümer gerichtlich durchsetzen will, aber Voraussetzung für die Zulässigkeit dieser Leistungsklage. Denn primär zuständig für die Beschlussfassung ist die Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 1 und 3, § 23 Abs. 1 WEG). Vor Anrufung des Gerichts muss sich

der Wohnungseigentümer daher um die Beschlussfassung der Versammlung bemühen, weil seiner Klage sonst das Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Dieses fehlt ausnahmsweise nur dann nicht, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass der Antrag in der Eigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit finden wird, so dass die Befassung der Versammlung eine unnötige Förmelei wäre (Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88 Rn. 14 f.).

8 b) Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen dessen Annahme nicht, dass mit einer entsprechenden Beschlussfassung nicht zu rechnen sei. Die Revision beanstandet zu Recht, dass das Berufungsgericht den Wohnungseigentümern eine generelle Ablehnung eines zweiten Rettungswegs unterstelle. Die Beklagte zu 1 und die übrigen Wohnungseigentümer haben sich durch unterschiedliche Prozessbevollmächtigte vertreten lassen und in unterschiedlicher Weise zu dem Begehren der Kläger geäußert. Der Umstand, dass die Beklagte zu 1 den Standpunkt vertritt, die Schaffung eines Rettungsweges sei Sache der Kläger und ein etwaiger Anspruch gegen die Gemeinschaft sei verjährt, rechtfertigt nicht die Annahme, dass auch die übrigen Eigentümer der insgesamt 14 Wohneinheiten eine entsprechende Beschlussfassung ablehnen. Das Berufungsgericht hat nicht dargelegt, aus welchen konkreten Umständen oder Äußerungen es eine solche Haltung der übrigen Wohnungseigentümer herleitet.

9 3. Danach kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Die Sache ist aufzuheben und zur neuen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

10 Für den Fall, dass das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen sollte, dass hier ausnahmsweise eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit dem Hilfsantrag der Kläger nicht erforderlich war, weist der Senat auf Folgendes hin: Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften entspricht - wovon das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeht - ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG). Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar. Ist eine Maßnahme im Interesse einer ordnungsmäßigen Verwaltung notwendig, erfordert diese ständig ihre Durchführung. So wird der Abschluss notwendiger Versicherungen (§ 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG) nicht etwa dadurch entbehrlich, dass solche Versicherungen bisher nicht abgeschlossen worden sind. Das Gemeinschaftseigentum muss instandgesetzt werden (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG), auch wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit schon länger als drei Jahre andauert. Eine solche gleichsam ständig neu entstehende Dauerverpflichtung kann nicht verjähren (Schmid, WuM 2010, 655, 657; ders., DWE 2009, 2, 3). Dies folgt auch aus Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften. Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären kann, weil ihm Beweismittel für etwa begründete Einwendungen abhandengekommen oder Zeugen nicht mehr auffindbar sind (BGH, Urteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 104/09, BGHZ 184, 253 Rn. 18; Urteil vom 20. April 1993 - X ZR 67/92, BGHZ 122, 241, 244). Diese Erwägungen treffen - ebenso wenig wie auf den unverjährbaren Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 104/09, BGHZ 184, 253) - auf den Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung nicht zu. Eine Beweisnot der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer ist auszuschließen. Denn der einzelne Wohnungseigentümer will mit der Durchsetzung des Anspruchs nach § 21 Abs. 4

WEG eine ordnungsgemäße Verwaltung für die Zukunft sicherstellen (Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 48).

Krüger Stresemann Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 29.06.2010 - 202 C 102/09 -
LG Köln, Entscheidung vom 30.06.2011 - 29 S 159/10 -