BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 80/15

Verkündet am:
11. Dezember 2015
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 16 Abs. 2

Als werdender Wohnungseigentümer ist nur anzusehen, wer (neben einem durch Vormerkung gesicherten Eigentumserwerbsanspruch) den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe erlangt hat.

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 80/15 - LG Karlsruhe
AG Karlsruhe

ECLI:DE:BGH:2015:111215UVZR80.15.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Dezember 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Karlsruhe - Zivilkammer XI - vom 24. Februar 2015 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte war Eigentümer eines mit einem Altbau bebauten Grundstücks, das er in fünf Wohneinheiten aufteilte. Er verkaufte die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 an eine Erwerberin, die Wohnung Nr. 3 an eine zweite und die Wohnungen Nr. 4 und Nr. 5 an eine dritte Erwerberin. In den jeweiligen Erwerbsverträgen verpflichtete er sich zu einer Sanierung des gesamten Gebäudes. Zu Gunsten der Erwerberinnen wurden Auflassungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen. Eine Umschreibung des Eigentums ist bislang nicht erfolgt. Die Wohnungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 wurden übergeben. Im Zuge einer Erneuerung der Hauseingangstür im Juli 2012 erhielten die drei Erwerberinnen jeweils einen Schlüssel; die Parteien streiten darüber, wer die Auswechslung der Tür nebst Schloss veranlasste und ob auch der Beklagte einen Schlüssel erhielt. Die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 wurden nicht in der vereinbarten Frist bis zum 31. August 2012 fertiggestellt. Am 3. Dezember 2012 erklärten deren

Erwerberinnen gegenüber dem Beklagten die Teilkündigung der Bauträgerverträge, lehnten eine weitere Mängelbeseitigung ab und erhoben jeweils eine auf Auflassung gerichtete Klage. Eine einvernehmliche Übergabe dieser Wohnungen erfolgte nicht.

2 In der Eigentümerversammlung vom 3. April 2013 wurde eine Wohngeldzahlung ab April 2013 von 2,50 €/qm und eine Sonderumlage von 700 € je Wohneinheit für die vergangenen drei Monate des Geschäftsjahres beschlossen. Die Beschlüsse wurden bestandskräftig. Bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung hatten die jeweiligen Erwerberinnen in den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 einige Einrichtungsgegenstände untergebracht, obwohl die Wohnungseingangstüren jedenfalls bis Anfang 2014 fehlten.

3 Mit der Klage verlangt die Wohnungseigentümergemeinschaft von dem Beklagten für die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 die Zahlung von insgesamt 3.527,80 € nebst Zinsen sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Die Hauptforderung setzt sich aus der Sonderumlage (1.400 €) und den Hausgeldern für die Monate April bis Juli 2013 (2.127,80 €) zusammen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat ihr vollen Umfangs stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will der Beklagte das Urteil des Amtsgerichts wiederherstellen lassen.

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

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht sieht die Klägerin als rechtsfähige werdende Wohnungseigentümergemeinschaft an. Der Beklagte sei als eingetragener Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 verpflichtet, die geltend gemachten Wohngeldansprüche und die Sonderumlage zu zahlen. Die Erwerberinnen seien im Hinblick auf diese Einheiten nicht als werdende Wohnungseigentümerinnen anzusehen, ohne dass es darauf ankomme, ob der Beklagte nach der Erneuerung der Haustür noch Zutritt zu dem Gebäude gehabt habe und ob der Besitz an den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 auf die Erwerberinnen übergegangen sei. Diese hätten den Besitz allenfalls durch verbotene Eigenmacht begründet. Ein solchermaßen fehlerhaft erlangter Besitz führe zumindest innerhalb der Jahresfrist des § 864 Abs. 1 BGB nicht zu einer verfestigten Erwerbsposition, die Voraussetzung für den Übergang der mitgliedschaftlichen Stellung sei. Andernfalls bestehe die Gefahr, dass der Veräußerer gegen seinen Willen aus der Gemeinschaft gedrängt werde und damit auch das Stimmrecht verliere. Im Verhältnis zu der Klägerin könne der Beklagte sich nicht auf die Eigenmächtigkeit der Erwerberinnen berufen. Etwaige Schadensersatzansprüche müsse er diesen gegenüber geltend machen.

II.

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

6 1. Im Ausgangspunkt zu Recht sieht das Berufungsgericht die Klägerin als parteifähig an, obwohl bislang der Beklagte als Eigentümer aller Wohneinheiten im Grundbuch eingetragen ist.

7 a) Nach der Rechtsprechung des Senats ist in der Entstehungsphase einer Wohnungseigentümergemeinschaft jedenfalls im Innenverhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Ersterwerbern eine vorverlagerte Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes geboten, sobald die Käufer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzen und infolge des vertraglich vereinbarten Übergangs der Lasten und Nutzungen der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran haben, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnungsanlage vorzeitig auszuüben. Beides ist anzunehmen, wenn ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist. Infolgedessen kann der werdende Wohnungseigentümer einerseits die Mitwirkungsrechte ausüben. Andererseits hat nur er gemäß § 16 Abs. 2 WEG die Kosten und Lasten zu tragen; der teilende Eigentümer haftet nicht gesamtschuldnerisch (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 12 ff.; Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 5, 18; Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 275/14, NJW 2015, 2877 Rn. 5, vorgesehen zum Abdruck in BGHZ).

8 b) Daran gemessen ist die Klägerin als werdende Wohnungseigentümergemeinschaft entstanden, da die Erwerberinnen im Hinblick auf die Einheiten Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 unzweifelhaft als werdende Wohnungseigentümerinnen anzusehen sind. Dass die Klägerin jedenfalls insoweit als parteifähig anzusehen ist, als sie die aus dem Innenverhältnis herrührenden Ansprüche gerichtlich geltend macht, ist notwendige Folge der vorverlagerten Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes.

9 2. Rechtlicher Nachprüfung hält es im Ergebnis auch stand, dass das Berufungsgericht den Beklagten hinsichtlich der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 als

Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG ansieht. Die mitgliedschaftliche Stellung ist im Jahr 2013 nicht auf die Erwerberinnen übergegangen, weil es an einer Übergabe der Wohnungen fehlt.

10 a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind zwar vordergründig die bereits genannten Voraussetzungen erfüllt, unter denen der Senat einen Erwerber als werdenden Wohnungseigentümer angesehen hat (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 14; Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 5, 18; Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 275/14, NJW 2015, 2877 Rn. 5, vorgesehen zum Abdruck in BGHZ). Es bestanden nämlich wirksame, durch Vormerkung gesicherte Übereignungsansprüche und die Erwerberinnen hatten schon vor dem Jahr 2013 jeweils Alleinbesitz an den erworbenen Einheiten begründet, indem sie jeweils einzelne Gegenstände in den erworbenen Wohnungen unterbrachten und dem Beklagten, dessen dahingehende Behauptung für das Revisionsverfahren als richtig zu unterstellen ist, durch die Auswechslung der Haustür den Zutritt zu dem Haus verwehrten. Den zitierten Entscheidungen des Senats lagen aber Sachverhalte zugrunde, in denen die Wohnungen zuvor übergeben worden waren. Die Frage, ob der Bauträger dem Erwerber den Besitz verschaffen muss, stellte sich daher nicht. Hiervon ist der Senat aber ausgegangen; denn er hat das Bedürfnis für die Anerkennung der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft maßgeblich daraus abgeleitet, dass die Wohnanlage schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden muss, was sinnvollerweise unter Mitwirkung der Erwerber erfolgen sollte (Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 12 aE u. Rn. 20; vgl. auch Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 6 aE: Besitzeinräumung).

11 b) Auch in Rechtsprechung und Literatur wird die verbotene Eigenmacht zwar nicht erörtert, eine Übergabe aber meist stillschweigend vorausgesetzt. Die Maßgeblichkeit der Besitzerlangung als solche wird nämlich häufig mit der Vorschrift des § 446 BGB begründet (Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 53; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 10 Rn. 17; BeckOGK/Falkner, § 10 WEG Rn. 68.4; Wenzel, NZM 2008, 625, 626); diese Bestimmung regelt den Übergang der Kosten und Lasten infolge der kaufvertraglich geschuldeten Übergabe der verkauften Sache. Teils wird auch ausdrücklich eine Einigung zwischen Bauträger und Erwerber über den Besitzübergang gefordert, die mit der Verschaffung unmittelbaren Besitzes - etwa der Aushändigung der Wohnungsschlüssel - einhergehen soll (OLG Hamm, FGPrax 2003, 111, 112; so auch Brandau/Hesse, ZfIR 2015, 322, 323, allerdings unter unzutreffender Heranziehung von § 854 Abs. 2 BGB). Als ausreichend ist es aber auch angesehen worden, dass der Erwerber die Wohnung durch eigenen Bezug oder willentliche Nutzungsüberlassung an dritte Personen tatsächlich in Besitz nimmt; es komme weder auf die Abnahme in der vertraglich vorgesehenen Form (so BayObLGZ 2003, 182, 186) noch auf die Einhaltung der vertraglichen Voraussetzungen für die tatsächlich erfolgte Besitzeinräumung an (so OLG Düsseldorf, NZM 1998, 517).

12 c) Nach Auffassung des Senats ist als werdender Wohnungseigentümer nur anzusehen, wer (neben einem durch Vormerkung gesicherten Eigentumserwerbsanspruch) den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe erlangt hat. Daran fehlt es hier.

13 aa) Geklärt hat der Senat bereits, dass die mitgliedschaftliche Stellung - anders als es die Revision für richtig hält - nur insgesamt übergehen kann. Wird der Bauträger von den Kosten und Lasten des Wohnungseigentums befreit, verliert er zugleich das Stimm- und Anfechtungsrecht (Senat, Urteil vom

11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 18). Dass die Willensbildung in der Gemeinschaft auf die Erwerber übergeht, ist erklärtes Ziel der Anerkennung der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft, die dem Demokratisierungsinteresse der Erwerber Rechnung tragen soll (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 Rn. 20; Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 275/14, NJW 2015, 2877 Rn. 15, vorgesehen zum Abdruck in BGHZ). Infolgedessen bedarf es der Übergabe der Wohneinheit, die der Bauträger als Verkäufer gemäß § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB schuldet; um diese vertragliche Verpflichtung zu erfüllen, muss er dem Erwerber den unmittelbaren Besitz verschaffen (vgl. Senat, Urteil vom 24. November 1995 - V ZR 234/94, NJW 1996, 586, 587). Wie das Berufungsgericht zu Recht hervorhebt, kann der Bauträger seine mitgliedschaftliche Stellung nicht ohne oder gegen seinen Willen verlieren und auf diese Weise aus der Gemeinschaft gedrängt werden. Ist die Übergabe erfolgt, ist es unerheblich, ob die vertraglichen Voraussetzungen hierfür vorlagen (insoweit zutreffend OLG Düsseldorf, NZM 1998, 517) und ob darin im Hinblick auf die werkvertraglichen Pflichten eine Abnahme zu sehen ist (vgl. BayObLGZ 2003, 181, 186).

14 bb) Die Belange der Wohnungseigentümergemeinschaft stehen dem nicht entgegen. Insbesondere wird es dem Verband durch das Erfordernis der Übergabe nicht über Gebühr erschwert, zu ermitteln, wer die mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten innehat, also zu Eigentümerversammlungen eingeladen werden muss, dort das Stimmrecht ausüben darf und die Kosten und Lasten zu tragen hat (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 275/14, NJW 2015, 2877 Rn. 16, vorgesehen zum Abdruck in BGHZ).

15 (1) Hat der Erwerber die Wohnung bereits bezogen, kann der Verband grundsätzlich von einer erfolgten Übergabe ausgehen, da eine solche dem Einzug (zumindest stillschweigend) in aller Regel vorausgeht. In diesem Fall kann

der Käufer die Erfüllung seiner mitgliedschaftlichen Pflichten im Verhältnis zu dem Verband nicht unter Hinweis auf eine unterbliebene Übergabe verweigern, weil dies im Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten - nämlich dem Einzug in die Wohnung - stünde. Nur wenn der Bauträger seinerseits plausible Gründe dafür mitteilt, dass der Einzug ohne vorherige Übergabe erfolgt ist, ist im Zweifel die Grundbucheintragung maßgeblich und infolgedessen der Bauträger weiterhin als Wohnungseigentümer anzusehen.

16 (2) Ist die Wohnung - wie hier - noch nicht bezogen, ist schon die Besitzbegründung durch den Erwerber als solche nach außen nicht ohne weiteres erkennbar. Es obliegt den Parteien des Bauträgervertrags, dem Verband eine schon im Vorfeld des Einzugs erfolgte einvernehmliche Übergabe mitzuteilen. Im Zweifel ist auch hier die Grundbucheintragung maßgeblich und der Bauträger als Wohnungseigentümer anzusehen. Bei einer gegen ihn gerichteten Zahlungsklage hat der Bauträger darzulegen und unter Beweis zu stellen, dass die Voraussetzungen vorliegen, unter denen ein Übergang der mitgliedschaftlichen Stellung auf den Erwerber anzunehmen ist.

17 cc) Entgegen der Auffassung der Revision ist der Bauträger im Falle einer verbotenen Eigenmacht durch die fortbestehende Haftung im Außenverhältnis nicht schutzlos. Ihm stehen seine Rechte als eingetragener Eigentümer und Besitzstörungsansprüche zu sowie ggf. Regressansprüche im Innenverhältnis zu seinen Vertragspartnern.

18 3. Im Hinblick auf die Höhe des Zahlungsanspruchs sowie die Zuerkennung von Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten sind Rechtsfehler nicht erkennbar; die Revision erhebt insoweit keine Einwendungen.

III.

19 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Schmidt-Räntsch Brückner

Göbel Haberkamp

Vorinstanzen:
AG Karlsruhe, Entscheidung vom 22.01.2014 - 9 C 324/13 -
LG Karlsruhe, Entscheidung vom 24.02.2015 - 11 S 29/14 -