BGH v. 26.04.2007 - VII ZR 210/05

Leitsatz

[1] Hat sich der Veräußerer von Wohnungseigentum in den Verträgen mit den Erwerbern zu umfassenden Modernisierungsarbeiten sowie zur Aufstockung des Gebäudes mit zwei zusätzlichen Geschossen verpflichtet, so sind derartige Arbeiten nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar und rechtfertigen die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht auf Mängel der gesamten Bausubstanz (im Anschluss an BGH, Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, BauR 2005, 542 = NZBau 2005, 216 = ZfBR 2005, 263).

Gesetz(e):

BGB § 633

Instanzenzug:

LG Karlsruhe 4 O 254/04 26.11.2004 OLG Karlsruhe 8 U 289/04 28.07.2005

Tatbestand

Die Klägerin, eine Wohnungseigentümergemeinschaft, verlangt von der Beklagten Kostenvorschuss für Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum.

Die Wohnungseigentümer erwarben von 1997 bis 2004 von der Beklagten Wohnungen in ehemaligen Gebäuden der amerikanischen Streitkräfte. Zu ihnen gehören die 32 Wohnungseigentümer, die im Berufungsurteil als Kläger aufgeführt sind. Die Beklagte hatte zuvor die Gebäude gekauft, modernisiert und mit zwei weiteren Stockwerken aufgestockt.

Die Erwerbsverträge betreffend die Wohnungen im Altgebäudebestand enthielten unter anderem jeweils die Verpflichtung der Beklagten zur Durchführung folgender Leistungen: Wärmeschutzfassade, Wärmedämmung, Kellerdecke, neue Fenster und Rollläden, (teilweise) neue Eingangstüren, neu zu errichtender Balkon, zusätzlich einzubauendes WC, Erneuerung der Dachentwässerung, neue Treppenhaustürelemente, Überarbeitung der Heizungstechnik, Einbau neuer Steigleitungen für Wasser, Modernisierung der Bäder, Innenanstricharbeiten, Wärmeschutzmaßnahmen und Überarbeitung der Böden. Bestandteil der Verträge über die Wohnungen im Aufstockungsbereich der beiden neuen oberen Etagen waren weitergehende Baubeschreibungen mit umfassenden Pflichten zur Neuherstellung.

In allen notariellen Erwerbsverträgen war folgende Klausel enthalten:

"Die Gewährleistung für Sachmängel hinsichtlich der nicht renovierten Altsubstanz wird gänzlich ausgeschlossen. Der Käufer erwirbt das Objekt insoweit wie es steht und liegt ..."

Seit 2001 trat in den Wohnungen eine Braunfärbung des Leitungswassers auf.

Durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung vom 15. September 2001 wurde die Hausverwaltung beauftragt, ein selbständiges Beweisverfahren gegen die Beklagte durchzuführen. Da sich die Beklagte nach Vorlage des Gutachtens weigerte, die als Ursache der Wasserfärbung erkannten korrodierten Steigleitungen aus verzinktem Stahlrohr im Altbaubestand auszutauschen, und lediglich kulanzhalber eine Phosphatierungsanlage einbauen wollte, fasste die Mehrheit der Eigentümerversammlung am 17. März 2004 folgenden Beschluss:

"Die Verwalterin wird von der Wohnungseigentümergemeinschaft ermächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen, gerichtlich gegen die

1 Nachschlagewerk: ja; BGHZ: nein; BGHR: ja

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.

V. GmbH wegen der im selbständigen Beweisverfahren ... festgestellten Mängel vorzugehen und eine Kostenvorschussklage zu erheben."

Der Klageerhebung der "Wohnungseigentümer der Eigentumswohnanlage ..., namentlich aufgeführt in der anliegenden Liste ..." war eine im Prozess mehrfach aktualisierte Liste aller Wohnungseigentümer beigefügt.

Das Landgericht hat der auf Zahlung von 377.000,- € gerichteten Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe

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

I.

1. Das Berufungsgericht hält die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht für rechtsfähig. Kläger des Rechtsstreits seien die Wohnungseigentümer.

2. Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 172, 177; Urteil vom 24. Juni 2005 - V ZR 350/03, NJW 2005, 3146) ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein rechtsfähiger Verband sui generis. Ihre Rechtsfähigkeit ist nicht umfassend, sondern auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Diese Änderung der Rechtsprechung hat der für die Rechtsstreitigkeiten aus Wohnungseigentümergemeinschaften zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs umfassend und überzeugend begründet. Der Senat hat sich ihr angeschlossen (Urteile vom 12. April 2007 - VII ZR 236/05 und 50/06, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

3. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist als insoweit rechts- und parteifähiger Verband unter den von der Rechtsprechung unter Berücksichtigung der Interessen der Wohnungseigentümer und des Veräußerers bestimmten Voraussetzungen befugt, die Rechte der Erwerber wegen Mängeln an der Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen und gerichtlich durchzusetzen. Diese Befugnis leitet sich aus der gesetzlichen Ermächtigung des § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG ab. Sie verleiht der Wohnungseigentümergemeinschaft im Prozess die Stellung eines gesetzlichen Prozessstandschafters. Das hat der Senat in der Sache VII ZR 236/05 ausführlich begründet. Darauf wird Bezug genommen.

4. Die Wohnungseigentümergemeinschaft "R. hat beschlossen, die Ansprüche der Erwerber geltend zu machen. Damit hat sie von ihrer Verwaltungskompetenz Gebrauch gemacht, die Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums an sich zu ziehen und diese Ansprüche als Wohnungseigentümergemeinschaft zu verfolgen. Die damit erhobene Klage ist eine Klage des insoweit rechtsfähigen Verbandes. Dementsprechend hat der Senat das Rubrum nach Anhörung der Parteien berichtigt. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass auch bei äußerlich unrichtiger Bezeichnung grundsätzlich das Rechtssubjekt als Partei anzusehen ist, das durch die fehlende Bezeichnung nach deren objektivem Sinn betroffen werden soll. Diese Grundsätze gelten auch, wenn sich die klagende Partei selbst fehlerhaft bezeichnet hat (BGH, Urteil vom 14. September 2005 - VIII ZR 117/04, NJW-RR 2006, 42; BGH, Urteil vom 15. Januar 2003 - XII ZR 300/99, NJW 2003, 1043; Wenzel, ZWE 2006, 2, 10; Briesemeister, ZWE 2006, 15, 19).

II.

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.

1. Das Berufungsgericht führt aus, den Erwerbern stehe gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die Kosten der Beseitigung des Mangels der Trinkwasserfärbung aus § 633 Abs. 3 BGB a.F. oder §§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 3 BGB n.F. zu. Dem stehe der in allen Erwerbsverträgen enthaltene Gewährleistungsausschluss für den Altbaubestand entgegen. Dieser sei nicht wegen Verstoßes gegen § 11 Nr. 10 a) AGBG bzw. § 309 Nr. 8 b) aa) BGB n.F. unwirksam, denn bei den Erwerbsverträgen handele es sich nicht um Verträge über die Lieferung einer neu hergestellten Sache. Die von der Beklagten übernommene Herstellungsverpflichtung sei einer Verpflichtung zur Neuherstellung nicht vergleichbar. Um diese Voraussetzungen zu erfüllen, müssten Bauleistungen in ihrer Gesamtheit von ihrem Umfang und ihrer Bedeutung her ein solches Gewicht haben, dass die Erwerber nach ihrem Empfängerhorizont von einer umfassenden Sanierungstätigkeit des Veräußerers hätten ausgehen können, die einer Neuherstellung des Gebäudes gleichkomme. Das sei deshalb nicht der Fall, weil durch die Umbau- und Renovierungsarbeiten nicht in den die Gebäude bautechnisch prägenden Baubestand wie Fundamente, Außenwände und Geschossdecken eingegriffen worden sei und weil die Erwerber durch den deutlichen Hinweis auf den Haftungsausschluss für den nicht betroffenen Altbestand auch keine dahingehende Erwartungshaltung hätten haben können.

2. Das hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen den angenommenen Haftungsausschluss der Beklagten für Mängel der Bausubstanz nicht.

a) Beim Erwerb von Altbauten ist Werkvertragsrecht anwendbar, wenn der Erwerb des Grundstücks mit einer Herstellungsverpflichtung verbunden ist. Übernimmt der Veräußerer vertraglich Bauleistungen, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind, haftet er nicht nur für die ausgeführten Umbauarbeiten, sondern auch für die in diesem Bereich vorhandene Altbausubstanz nach den Gewährleistungsregeln des Werkvertrags. Ohne Bedeutung ist es, ob die Parteien den Vertrag als Kaufvertrag und sich selbst als Käufer und Verkäufer bezeichnet haben (vgl. BGH, Urteil vom 8. März 2007 - VII ZR 130/05, zur Veröffentlichung bestimmt; Urteil vom 6. Oktober 2005 - VII ZR 117/04, BGHZ 164, 225; Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, BauR 2005, 542, 544 = NZBau 2005, 216 = ZfBR 2005, 263; Urteil vom 29. Juni 1989 - VII ZR 151/88, BGHZ 108, 164, 167 f).

Dies gilt auch dann, wenn die vom Veräußerer übernommenen Arbeiten vor Vertragsschluss bereits ausgeführt wurden (BGH, Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, BauR 2005, 542, 544 = NZBau 2005, 216 = ZfBR 2005, 263). Daran dürfte sich durch die Neuregelung des Schuldrechts für nach dem 1. Januar 2002 abgeschlossene Erwerbsverträge nichts geändert haben; dies kann aber offen bleiben. Eventuelle kaufvertragliche Gewährleistungsansprüche sind nicht Gegenstand dieses Rechtsstreits. Die Klägerin macht auf der Grundlage der ihr erteilten, ihre Prozessstandschaft begründenden Ermächtigung nur werkvertragliche Vorschussansprüche der Erwerber geltend, soweit diesen solche Ansprüche gemäß der jeweils für sie maßgeblichen Vertragslage zustehen können.

b) Nach diesen Grundsätzen haftet die Beklagte für Sachmängel der gesamten Bausubstanz nach den Gewährleistungsregeln des Werkvertragsrechts.

Die Beklagte hat sich in den Verträgen mit den Erwerbern aller Wohnungen zu umfangreichen Maßnahmen verpflichtet, die dem gesamten, zuvor als Wohngebäude der amerikanischen Streitkräfte genutzten Objekt einen neuen Charakter gaben. Dazu dienten sowohl umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten im Altbaubestand als vor allem auch die Aufstockung mit zwei Geschossen. Derartige Arbeiten sind sowohl aus der Sicht der Erwerber der Wohnungen in den neuen Obergeschossen als auch der übrigen Erwerber derart umfassend, dass sie nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind und die Anwendung des Werkvertragsrechts auf Mängel der gesamten Bausubstanz rechtfertigen. Das ergibt sich zunächst daraus, dass die beiden oberen Stockwerke vollständig neu errichtet sind. Der Umstand, dass die Obergeschos-

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.

se auf den Altbau aufsetzen und dessen Substanz und Installationen für die Funktionsfähigkeit der Wohnungen eine Rolle spielen, nimmt diesen Wohnungen nicht den Charakter von Neubauwohnungen. Darüber hinaus ist der Altbaubestand einer umfangreichen Modernisierung unterzogen worden. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Baumaßnahmen für das gesamte Gebäude technisch und funktional aufeinander abgestimmt sein müssen. So sind die Maßnahmen zur Aufstockung der Obergeschosse von wesentlicher Bedeutung für das Gesamtbauwerk, z.B. in statischer Hinsicht wie auch für den Schutz durch das neue Dach. Auch sonstige weitere Maßnahmen, wie z.B. der Heizungs- und Sanitärtechnik, können nicht isoliert beurteilt werden. Dem vom Berufungsgericht hervorgehobenen Umstand, dass in den Baubestand der Fundamente, Außenwände und Geschossdecken nicht eingegriffen wurde, kommt keine besondere Bedeutung zu. Das ist häufig auch bei einer so genannten Kernsanierung nicht anders (vgl. dazu BGH, Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, BauR 2005, 542 = NZBau 2005, 216 = ZfBR 2005, 263; Urteil vom 29. Juni 1989 - VII ZR 151/88, BGHZ 108, 164, 167).

Ebenso wenig spielt für die Beurteilung der Frage, ob die übernommenen Bauleistungen Neubauarbeiten vergleichbar sind, eine Rolle, ob der Veräußerer der Wohnungen mit der Vertragsgestaltung zum Ausdruck gebracht hat, dass er für die Mängel der unberührt gebliebenen Bausubstanz nicht haften will, wie das Berufungsgericht wohl meint. Eine derartige formularmäßige Beschränkung der Haftung ist gemäß § 11 Nr. 10 a) AGBG nicht möglich (BGH, Urteil vom 7. Mai 1987 - VII ZR 368/85, BGHZ 100, 391, 397 f; Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, aaO). Das gilt auch für Verträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen worden sind, § 309 Nr. 8 b) aa) BGB n.F..

c) Das bedeutet nicht, dass der Veräußerer für alle Fehlfunktionen der unberührt gebliebenen Altbausubstanz haftet. Seine Verpflichtung zur Gewährleistung hängt vielmehr davon ab, inwieweit ein Mangel der Werkleistung vorliegt. Dazu ist zu prüfen, welche Beschaffenheit die Parteien vereinbart haben. Bei der Auslegung der Beschaffenheitsvereinbarung ist die berechtigte Erwartung des Erwerbers an die Bauleistung von Bedeutung. Danach kann allein aus dem Umstand, dass alte Rohre in dem Gebäude verblieben, nicht hergeleitet werden, dass deren Korrosion und die Braunfärbung des Wassers der vereinbarten Beschaffenheit entsprechen (vgl. BGH, Urteil vom 16. Dezember 2004 - VII ZR 257/03, aaO). Das mag bei den Erwerbsverträgen aus 2001 und danach, in denen auf die Braunfärbung des Wassers hingewiesen worden sein soll, anders zu beurteilen sein.

III.

Das Berufungsurteil ist aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird die bisher folgerichtig unterlassenen Feststellungen zu den Voraussetzungen des Vorschussanspruchs nachzuholen haben.

Auf diese Entscheidung wird Bezug genommen in folgenden Gerichtsentscheidungen:
BGH 31.8.2017 - VII ZR 5/17
BGH 12.5.2016 - VII ZR 171/15
BGH 25.2.2016 - VII ZR 49/15
BGH 25.2.2016 - VII ZR 156/13
BGH 24.7.2015 - V ZR 167/14
BGH 24.7.2015 - V ZR 145/14
BGH 25.3.2015 - VIII ZR 243/13

Fundstelle(n):
DNotZ 2008 S. 66 Nr. 1
NJW 2007 S. 3275 Nr. 45
WM 2007 S. 1854 Nr. 39
[TAAAC-48785]

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.