BGH v. 15.01.2010 - V ZR 80/09

Leitsatz
Leitsatz:

Der Befugnis der Wohnungseigentümer, Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Ausübung zu übertragen (sog. Ansichziehen), steht nicht entgegen, dass nur einem Mitglied der Gemeinschaft ein Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht.

Gesetz(e):
WEG § 10 Abs. 6 Satz 3

Instanzenzug:
LG Berlin, 55 S 165/08 WEG WEG

Tatbestand

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergemeinschaft F. straße 27 in B.. Das gemeinsame Grundstück ist mit einem um das Jahr 1890 errichteten Mehrfamilienhaus bebaut. Teilende Eigentümerin war die Klägerin, die die entstandenen Einheiten bis auf vier Wohnungen veräußerte. Den Veräußerungen lagen überwiegend Kaufverträge über eine "gebrauchte Immobilie" zugrunde. Nur zum Teil ging die Klägerin auch werkvertragliche Verpflichtungen ein. In einigen Verträgen übernahm sie die Renovierung des Treppenhauses. In dem mit den Erwerbern E. über die Eigentumswohnungen Nr. 1 und 11 geschlossenen Vertrag verpflichtete sie sich zur Beseitigung des Wasserschadens in der Wohnung Nr. 11, wobei nicht nur die sichtbaren Wasserschäden, sondern auch deren Ursachen beseitigt werden sollten. Die Wohnungen Nr. 8, 14, 15, 18, 19, 25 und 28 wurden von den Käufern an Zweiterwerber weiterveräußert.

In dem Gebäude kam es durch Wassereinbrüche zu Schäden am Gemeinschaftseigentum, für die die Klägerin nach Auffassung der Beklagten verantwortlich ist. Vor diesem Hintergrund fasste die Wohnungseigentümergemeinschaft am 6. Februar 2008 mit Stimmenmehrheit u.a. zu den Tagesordnungspunkten (TOP) 4.1. und 4.2. folgende Beschlüsse:

"4.1. Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft F. str. 27 beschließen zur Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die Sachmängelgewährleistungsrechte der Miteigentümer, insbesondere der Miteigentümer E. Miteigentumseinheit Nr. 1 + 11 an sich zieht. Die Gemeinschaft soll die alleinige Zuständigkeit haben, die Sachmängelgewährleistungsrechte bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen.

4.2. Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft F. str. 27 beschließen, die WEG F. str. 27 wird ermächtigt, die Sachmängelgewährleistungsrechte der Miteigentümer bezüglich der Rechte am Gemeinschaftseigentum im eigenen Namen geltend zu machen."

Mit ihrer am 6. März 2008 eingegangenen und am 4. April 2008 begründeten Klage hat die Klägerin u.a. beantragt, die zu TOP 4.1. und 4.2. ergangenen Beschlüsse für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Hinsichtlich der genannten Beschlüsse ist die Berufung der Kläger erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision möchten die Kläger die Feststellung der Nichtigkeit bzw. die Ungültigkeitserklärung der genannten Beschlüsse erreichen. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

© 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.

Gründe

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Wohnungseigentümergemeinschaft habe die Kompetenz zum Erlass der zu TOP 4.1. und 4.2. ergangenen Beschlüsse zugestanden. Auf das Gemeinschaftseigentum bezogene Erfüllungs-, Nacherfüllungs- und primäre Mängelrechte seien Rechte im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG, die gemeinschaftlich geltend gemacht werden könnten und die die Wohnungseigentümergemeinschaft daher durch Mehrheitsbeschluss habe an sich ziehen können. Die Herstellung, Instandhaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums unterfalle der ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Sie sei auch dann im Interesse aller Wohnungseigentümer, wenn es nicht um eine Abweichung der allen Ersterwerbern nach der Baubeschreibung geschuldeten Beschaffenheit gehe. Der Beschlusskompetenz stehe nicht entgegen, dass nicht allen Wohnungseigentümern (Nach-)Erfüllungsansprüche gegen die teilende Eigentümerin zustünden. Der Wohnungseigentümergemeinschaft stehe es offen, solche Rechte selbst dann an sich zu ziehen, wenn nur (noch) einem einzigen Wohnungseigentümer ein Anspruch auf mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums zustehe, sei es, weil der Verkäufer im Übrigen Gewährleistungsausschlüsse vereinbart habe, sei es, weil Ersterwerber mit Gewährleistungsrechten bereits aus der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgeschieden seien. Schließlich entspreche das Ansichziehen dem Erfordernis einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Denn auch bei Vorliegen unterschiedlicher Erwerbsverträge biete die verbindliche Willensbildung der Gemeinschaft den Vorteil, dass die (nur) in einzelnen Verträgen verankerten Ansprüche gebündelt und in einer für alle Beteiligten übersichtlichen Weise gegen den Verkäufer bzw. den Bauträger geltend gemacht würden. Vor diesem Hintergrund sei auch der die Wohnungseigentümergemeinschaft ermächtigende Beschluss zu TOP 4.2. nicht zu beanstanden.

II. Das Berufungsurteil hält einer revisionsrechtlichen Kontrolle stand. Die zur Überprüfung gestellten Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft begegnen keinen Bedenken.

1. Das gilt zunächst für den zu TOP 4.1. ergangenen Beschluss.

a) Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Wohnungseigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz zustand. Der Beschluss ist bei verständiger Würdigung dahin auszulegen, dass sämtliche Ansprüche der Miteigentümer zur Ausübung auf die Wohnungseigentümergemeinschaft übergeleitet werden sollten, die auf die ordnungsgemäße "Herstellung des Gemeinschaftseigentums" gerichtet sind. Darunter fallen die auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs-, Nacherfüllungs- und primäre Mängelrechte der Wohnungseigentümer. Deren Ausübung können die Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 2 i.V.m. §§ 21 Abs. 1 u. 5 Nr. 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen (vgl. auch BGHZ 172, 42, 47 ff. m.w.N.; Wenzel, NJW 2007, 1905, 1906 u. 1908; ferner Gesetzentwurf der Bundesregierung BT-Drucks. 16/887 S. 61 sowie Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 10 Rdn. 428). Entgegen der Auffassung der Revision gälte dies selbst dann, wenn von vornherein allein den Erwerbern E. ein Anspruch auf Beseitigung der Ursache der an dem Gemeinschaftseigentum aufgetretenen Wasserschäden zugestanden hätte.

aa) Die Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft nur bei Bestehen gleichgerichteter Ansprüche sämtlicher Wohnungseigentümer annehmen zu wollen, wäre schon deshalb wenig überzeugend, weil es dann der teilende Veräußerer in der Hand hätte, ein Ansichziehen schon dadurch zu verhindern, dass er eine einzige Einheit in seinem Eigentum behielte oder nur mit einem der Erwerber einen (wirksamen) Gewährleistungsausschluss vereinbarte. Vor allem aber bliebe bei dieser Sichtweise außer acht, dass zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung auch die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Dem steht die Herstellung des Gemeinschaftseigentums gleich. Die Beseitigung anfänglicher Mängel des Gemeinschaftseigentums berührt die Interessen der Wohnungseigentümer in gleicher Weise wie die

© 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.

Behebung von Mängeln, die erst später - etwa nach Ablauf der Gewährleistungsfrist - auftreten (BGHZ 172, 42, 47; Wenzel, NJW 2007, 1905, 1907).

Vor diesem Hintergrund unterliegt es keinem vernünftigen Zweifel, dass die Behebung solcher Mängel in den gemeinschaftlichen Verantwortungs- und Kompetenzbereich der Mitglieder der (werdenden) Wohnungseigentümergemeinschaft fällt. Sowohl vor dem Eintritt von "Nachzüglern" als auch nach dem Ausscheiden von Erwerbern ist die Gemeinschaft für die ordnungsgemäße Errichtung verantwortlich. Zwar bleiben auch die der Gemeinschaft noch nicht angehörenden oder wieder ausgeschiedenen Erwerber Inhaber ihrer vertraglichen Rechte. Es fehlt ihnen jedoch die Ausübungsbefugnis, soweit sie ihre Ansprüche auch in der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht allein hätten durchsetzen können (zutreffend Wenzel in Bärmann, WEG, 10. Aufl., nach § 10 Rdn. 31). Die Befugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft überlagert auch in derartigen Konstellationen die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des Einzelnen. Die der Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft korrespondierende Einschränkung des einzelnen Wohnungseigentümers in der Ausübung seiner vertraglichen Rechte, die (dazu Wenzel in Bärmann, aaO., nach § 10 Rdn. 30 ff.) ist dem jeweiligen Vertrag immanent (vgl. Riecke/Schmid/Elzer, aaO., § 10 Rdn. 428; Wenzel, aaO., Rdn. 33). Das Vertragsverhältnis wird bereits mit dieser Beschränkung begründet (BGHZ 172, 42, 50). Dann aber liegt es auf der Hand, dass die Befugnis der Wohnungseigentümer, Rechte auf den Verband zur Ausübung zu übertragen, nicht davon abhängen kann, ob der Veräußerer noch weiteren Erwerbern gleichgerichtete Ansprüche eingeräumt hat.

bb) Allerdings ist es richtig, dass in Fällen, in denen nur ein einziger Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Herrichtung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hat, nicht das Bedürfnis besteht, unterschiedliche Ansprüche gleichgerichtet zu bündeln (zu diesem Gesichtpunkt BGHZ 172, 42, 50). Das stellt die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft indessen nicht in Frage. Die gemeinschaftliche Verantwortung der Wohnungseigentümer, das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand zu überführen und es in diesem zu erhalten, besteht unabhängig davon, wie vielen Wohnungseigentümern Ansprüche auf Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes zustehen. Das zeigt sich auch daran, dass Mangelbeseitigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum - sieht man von den Fällen der Notgeschäftsführung (§ 21 Abs. 2 WEG) ab - nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen und eigenmächtig durchgeführte Maßnahmen auf Verlangen wieder rückgängig gemacht werden müssen (vgl. OLG Karlsruhe NZM 2001, 758; Wenzel in Bärmann, aaO., nach § 10 Rdn. 28). Es ist Sache der Wohnungseigentümer darüber zu befinden, auf welche Weise Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen sind (BGHZ aaO.; Riecke/Schmid/Elzer, aaO., § 10 Rdn. 428; Wenzel in Bärmann, aaO., nach § 10 Rdn. 35).

b) Grundsätzlich entspricht es auch einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn auf das Gemeinschaftseigentum bezogene Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Ausübung übertragen werden. Die ordnungsgemäße Verwaltung erfordert es in aller Regel, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bewerkstelligen ist (vgl. BGHZ 172, 42, 50; Riecke/Schmid/Elzer, aaO., § 10 Rdn. 428). Daher darf von einer Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft nur abgesehen werden, wenn dies durch besondere Gründe gerechtfertigt ist (Wenzel, NJW 2007, 1905, 1908; ders. in Bärmann, aaO., nach § 10 Rdn. 35). Solche liegen hier nicht vor.

c) Entgegen der Auffassung der Revision ist der Beschluss nicht unbestimmt. Bei verständiger Würdigung des Beschlusses sollen sämtliche - auf die Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten - Ansprüche der Miteigentümer zur Ausübung übertragen werden. Unklarheiten bestehen danach nicht.

2. Der zu TOP 4.2. ergangene Beschluss ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Zwar folgt schon aus der Übertragung der Ausübungsbefugnis auf die Wohnungseigentümergemeinschaft deren Be-

© 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.

fugnis, die betroffenen Rechte auch prozessual in eigenem Namen geltend zu machen. Soweit das Gesetz der Wohnungseigentümergemeinschaft die Befugnis verleiht, Rechte der Wohnungseigentümer durchzusetzen, handelt diese verfahrensrechtlich in gesetzlicher Prozessstandschaft (vgl. nur BGHZ 172, 42, 47; Riecke/Schmid/Elzer, aaO., § 10 Rdn. 414; Wenzel in Bärmann, aaO., nach § 10 Rdn. 62; jeweils m.w.N.). Indessen folgt aus dem Umstand, dass der angegriffene Beschluss danach eine an sich überflüssige Regelung enthält, nicht ohne weiteres, dass er deshalb keinen Bestand haben könnte (vgl. auch Elzer, ZMR 2005, 892 ff.; Grziwotz/Jennißen in Jennißen, WEG, § 10 Rdn. 9; a.A. wohl Wenzel, aaO.; vgl. auch BayObLG-ZMR 2005, 891 f.; KG NJW-RR 1993, 1104, 1105; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 23 Rdn. 257; Schmidt, ZWE 2009, 353, 354 f.; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 23 WEG Rdn. 6). Die offenbar vorsorglich beschlossene rechtsgeschäftliche Ermächtigung zielt auf eine Rechtswirkung ab, die mit der Rechtsordnung in Einklang steht. Sie stellt lediglich die verfahrensrechtliche Seite der materiellrechtlichen Regelung dar, die die Wohnungseigentümer in Ausübung ihrer Beschlusskompetenz getroffen haben. Ein solches Vorgehen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn der Beschuss - wie hier - so gefasst ist, dass keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen.

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

Auf diese Entscheidung wird Bezug genommen in folgenden Gerichtsentscheidungen:
BGH 25.2.2016 - VII ZR 156/13
BGH 27.8.2014 - VII ZB 8/14

Fundstelle(n):
NJW 2010 S. 933 Nr. 13
[MAAAD-37608]

© 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.