BGH v. 25.02.2016 - VII ZR 156/13

Leitsatz
Leitsatz:

a) Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber gegen den Bauträger gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB an sich ziehen und deren gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.

b) Bei Eigentumswohnungen, die ein Bauträger ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräußert und die zuvor vermietet waren, richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht.

Gesetz(e):
BGB § 433 Nr. 1, § 439; BGB § 437 Nr. 1, § 439; WEG § 21 Abs. 1; WEG Abs. 5 Nr. 2; WEG § 10 Abs. 6 S. 3

Instanzenzug:
LG Mainz v. 22.08.20124 O 277/11 OLG Koblenz v. 16.05.20132 U 1123/12

Tatbestand

1 Die Klägerin, eine Wohnungseigentümergemeinschaft, begehrt von der Beklagten die Beseitigung näher bezeichneter Mängel am Gemeinschaftseigentum sowie die Zahlung von Aufwendungsersatz in Höhe von 837,31 € und Erstattung von vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 1.641,96 € nebst Zinsen.

2 Die Beklagte ließ im Jahr 2003 auf einem ihr gehörenden Grundstück in M. durch eine Generalunternehmerin eine Wohnanlage errichten, um später Eigentumswohnungen zu veräußern. Mit Teilungserklärung vom 16. Januar 2004 teilte sie das Grundstück in 81 Miteigentumsanteile, davon 30 Wohnungen und 51 Tiefgaragenplätze. Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage erfolgte am 16. Februar 2004 durch den von der Beklagten bevollmächtigten Sachverständigen R.

3 Die Beklagte veräußerte beginnend mit dem 1. April 2004 nach und nach einzelne Eigentumswohnungen; andere Eigentumswohnungen wurden zunächst vermietet.

4 In den notariellen Verträgen, die in den Jahren 2004 bis 2007 geschlossen wurden, finden sich unter § 3 "Übergabe" und unter § 5 "Sachmangelfreiheit" unter anderem folgende Regelungen:

"§ 3 Nr. 2 Abs. 6: Das Gemeinschaftseigentum wurde am 16.2.2004 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen Herrn Dipl.-Ing. R. vom Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. F. abgenommen. Das Abnahmeprotokoll liegt dem Käufer vor und ist dieser Urkunde als Anlage beigefügt. Der Käufer erkennt die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bausachverständigen für sich als verbindlich an. Der Käufer erkennt insbesondere an, dass für ihn die Verjährungsfrist für Baumängel am Gemeinschaftseigentum mit dieser Abnahme zu laufen beginnt." "§ 5 Abs. 1: Der Verkäufer hat das Kaufobjekt einschließlich Einbauten frei von Sachmängeln zu verschaffen, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist: 1) Der Käufer kann innerhalb von 5 Jahren ab Übergabe bzw. Abnahme Beseitigung eines Sachmangels (Nacherfüllung) durch den Verkäufer verlangen.

... "

© 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.

5 Mit Anwaltsschreiben vom 28. Februar 2011 forderte die Klägerin die Beklagte unter Bezugnahme auf ein im August 2008 erstelltes Gutachten des Sachverständigen K. zur Beseitigung näher bezeichneter Mängel auf. Ferner begehrte sie Aufwendungsersatz für den von ihr im Oktober 2010 im Wege einer angeblichen Notmaßnahme veranlassten Anschluss von Entwässerungsrohren. Die Beklagte berief sich unter anderem auf den Ablauf der Gewährleistungsfrist. In einer Eigentümerversammlung vom 10. Mai 2011 wurde die Klägerin durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt, Rechte wegen der nicht beseitigten Mängel am Gemeinschaftseigentum gerichtlich geltend zu machen.

6 Das Landgericht hat die am 6. September 2011 eingegangene und am 14. Dezember 2011 zugestellte Klage insgesamt abgewiesen und sich im Wesentlichen darauf gestützt, dass den von der Klägerin geltend gemachten Mängelrechten die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung entgegenstehe. Die hiergegen eingelegte Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht nach vorangegangenem Hinweisbeschluss durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge weiter.

Gründe

Entscheidungsgründe

7 Die Revision führt zur Aufhebung des Beschlusses des Berufungsgerichts und zur Zurückverweisung der Sache an dieses.

I.

8 Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klage sei unbegründet, da die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Mängelrechte nach § 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB verjährt seien.

9 Dies gelte im Hinblick auf den Eingang der Klage am 6. September 2011 zunächst für diejenigen Erwerber, die ihre Wohnung vor dem 6. September 2006 abgenommen hätten, was regelmäßig bei jenen Erwerbern zutreffen werde, die die Verträge vor diesem Zeitpunkt geschlossen hätten.

10 Die Verjährung der das Gemeinschaftseigentum betreffenden Mängelrechte sei aber auch hinsichtlich der Erwerber eingetreten, die ihre notariellen Kaufverträge erst nach diesem Zeitpunkt in den Jahren 2006 und 2007 geschlossen hätten, da sie mit der Beklagten in § 3 Nr. 2 Abs. 6 der Verträge als maßgeblichen Beginn der Verjährungsfrist den 16. Februar 2004 vereinbart hätten.

11 Die Klausel sei nicht nach §§ 307 ff. BGB unwirksam. Es liege keine fingierte Erklärung im Sinne von § 308 Nr. 5 BGB vor, da die Abnahmeerklärung der Erwerber nicht fingiert, sondern lediglich die tatsächlich abgegebene Abnahmeerklärung durch den Sachverständigen R. von den Erwerbern als verbindlich anerkannt werde. Die Klausel sei auch nicht gemäß § 309 Nr. 8 b) ff) BGB unwirksam. Ausweislich der - mangels Tatbestandsberichtigung zugrunde zu legenden - Feststellungen im erstinstanzlichen Urteil seien sämtliche in den Jahren 2006 und 2007 veräußerten Wohnungen seit Fertigstellung der Wohnanlage zunächst vermietet gewesen. Allenfalls die zu Beginn des Jahres 2006 veräußerten Wohnungen könnten daher noch als neu hergestellte Sachen dem Anwendungsbereich des § 309 Nr. 8 b) ff) BGB unterfallen. Hinsichtlich dieser Wohnungen sei die Verjährungsfrist jedoch ohnehin vor dem 6. September 2011 abgelaufen. Die später veräußerten Wohnungen seien nicht mehr als neu hergestellte Sachen zu qualifizieren, so dass § 309 Nr. 8 b) ff) BGB nicht einschlägig sei. Auch aus § 307 Abs. 1 und 2 BGB ergebe sich nichts anderes. Die Klausel sei eindeutig formuliert und führe zu keiner unangemessenen Benachteiligung der Erwerber. Hintergrund der fünfjährigen Verjährungsfrist des § 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB sei, dass sich verdeckte Mängel bei Bauvorhaben häufig erst nach einem gewissen Zeitablauf zeigten. Diesem Rechtsgedanken werde die Klausel aber gerecht, da die Abnahme durch den Sachverständigen R. nach Fertigstellung der Wohnanlage erfolgt sei, so dass die vom Gesetzgeber eingeräumte Frist für das

© 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.

Sichtbarwerden verdeckter Mängel gar nicht verkürzt werde. Der Gesetzeszweck erfordere es nicht, dass jedem einzelnen, oft erst Jahre später erwerbenden Miteigentümer die persönliche volle Verjährungsfrist zur Verfügung gestellt werde. Demgegenüber bestehe ein berechtigtes Interesse des Bauträgers, bei einem sukzessiven Abverkauf der Wohnungen nicht quasi auf Dauer Mängelrechten betreffend das Gemeinschaftseigentum ausgesetzt zu sein, obwohl eigene Mängelrechte gegenüber dem Generalunternehmer längst verjährt seien.

12 Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass der Sachverständige R. von der Beklagten mit der Abnahme vom 16. Februar 2004 beauftragt worden sei. Das Interesse der Beklagten, die Alleineigentümerin der Wohnanlage gewesen sei, sei seinerzeit nämlich darauf gerichtet gewesen, im Verhältnis zur Generalunternehmerin nur eine mangelfreie Bauleistung abzunehmen, was mit den Interessen der späteren Erwerber korrespondiere. Insofern unterscheide sich diese Konstellation von derjenigen, bei der die Wohnungen bereits vor der Errichtung verkauft seien und dennoch eine Abnahme durch einen vom Bauträger bestimmten Sachverständigen vereinbart werde.

II.

13 Das hält der rechtlichen Überprüfung nicht in allen Punkten stand.

14 1. Anspruch auf Nacherfüllung

15 a) Im Ausgangspunkt zu Recht nimmt das Berufungsgericht an, dass die Klägerin für auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum gerichtete Ansprüche der Erwerber prozessführungsbefugt ist, da sie diese Ansprüche an sich gezogen und deren gerichtliche Geltendmachung beschlossen hat, § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.

16 Die Prozessführungsbefugnis der Klägerin besteht auch, soweit sich die Ansprüche der Erwerber aus § 437 Nr. 1, § 439 BGB (Nacherfüllung) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge ergeben.

17 Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. nur BGH, Urteil vom 12. April 2007 - VII ZR 236/05, BGHZ 172, 42 Rn. 20; Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 80/09, BauR 2010, 774 Rn. 7 ff. = NZBau 2010, 432) kann eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Sie kann danach einen auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch an sich ziehen und die gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen. Im Prozess kommt der Wohnungseigentümergemeinschaft die Stellung eines gesetzlichen Prozessstandschafters zu. Die sich aus § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG ergebende Befugnis besteht selbst dann, wenn nur ein Erwerber noch ein durchsetzbares Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums haben sollte (BGH, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 80/09, aaO).

18 Diese Rechtsprechung gilt auch für kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB betreffend das Gemeinschaftseigentum, wenn diese Ansprüche - wie die werkvertraglichen Erfüllungsund Nacherfüllungsansprüche - jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind. Es besteht dann kein Anlass, die aus § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG folgenden Befugnisse der Wohnungseigentümergemeinschaft unterschiedlich zu beurteilen. Ein solcher Fall ist hier nach den unten stehenden Ausführungen (II. 1. d) gegeben.

19 b) Dagegen ist die Auffassung des Berufungsgerichts, die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Ansprüche sämtlicher Erwerber seien verjährt, von Rechtsfehlern beeinflusst.

© 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.

20 Die Revision macht zu Recht geltend, dass zumindest die Erwerber, die ihre Verträge im Jahr 2007 geschlossen haben, nicht verjährte Nacherfüllungsansprüche gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge haben.

21 aa) Das Berufungsgericht legt schon rechtsfehlerhaft zugrunde, dass die Beklagte hinsichtlich sämtlicher in den Jahren 2004 bis 2007 geschlossenen Verträge einer werkvertraglichen Sachmängelhaftung unterliegt. Jedenfalls hinsichtlich der im Jahr 2007 geschlossenen Verträge haftet die Beklagte für Sachmängel nach Kaufvertragsrecht.

22 (1) Für vor Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geschlossene Verträge gilt nach ständiger Rechtsprechung des Senats, dass sich die Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln an neu errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen grundsätzlich nach Werkvertragsrecht richten, mag auch das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertiggestellt sein (vgl. grundlegend BGH, Urteil vom 29. Juni 1981 - VII ZR 259/80, BauR 1981, 571, 572 f., [...] Rn. 8 ff. sowie Urteile vom 9. Januar 2003 - VII ZR 408/01, BauR 2003, 535, [...] Rn. 11 = NZBau 2003, 213; vom 17. September 1987 - VII ZR 153/86, BGHZ 101, 350, 352, [...] Rn. 7; vom 7. Mai 1987 - VII ZR 129/86, BauR 1987, 438, [...] Rn. 9 und vom 21. Februar 1985 - VII ZR 72/84, BauR 1985, 314, 315, [...] Rn. 13 ff.; für noch nicht vollständig fertiggestellte Bauwerke vgl. BGH, Urteile vom 5. April 1979 - VII ZR 308/77, BGHZ 74, 204, 206 f., [...] Rn. 11 ff. und vom 10. Mai 1979 - VII ZR 30/78, BGHZ 74, 258, 267 f., [...] Rn. 30 f.). Die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht kann danach auch dann noch zu bejahen sein, wenn die Erwerbsverträge zwei Jahre nach Errichtung geschlossen wurden (vgl. BGH, Urteil vom 9. Januar 2003 - VII ZR 408/01, aaO; Urteil vom 21. Februar 1985 - VII ZR 72/84, aaO, [...] Rn. 15 f.).

23 Dabei ist ohne Bedeutung, ob die Parteien den Vertrag als Kaufvertrag und sich selbst als Käufer und Verkäufer bezeichnet haben. Entscheidend ist vielmehr, dass sich aus dem Inhalt solcher Verträge, aus ihrem Zweck und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung sowie aus der Interessenlage die Verpflichtung des Veräußerers zu einer mangelfreien Errichtung des Bauwerks ergibt.

24 (2) Der Senat braucht im Streitfall nicht zu entscheiden, ob an dieser Rechtsprechung auch nach Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes grundsätzlich festzuhalten ist, wofür allerdings einiges spricht (vgl. zum Streitstand, bejahend: Kniffka/Kniffka, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand: 28. Juli 2015, Einf. vor § 631 Rn. 55 ff.; Koeble in Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl., 11. Teil Rn. 206 ff.; Basty, Der Bauträgervertrag, 8. Aufl., Rn. 11 ff.; Vogel, BauR 2010, 1992, 1994 f.; Derleder, NZBau 2004, 237, 242 f.; Thode, NZBau 2002, 297, 299 f.; Pause, NZBau 2002, 648 f.; tendenziell auch BGH, Urteil vom 26. April 2007 - VII ZR 210/05, BauR 2007, 1407, 1409, [...] Rn. 18 f. = NZBau 2007, 507; verneinend: Hertel, DNotZ 2002, 6, 18 f.; Bambring, DNotZ 2001, 904, 906; Ott, NZBau 2003, 233, 238 f.).

25 Jedenfalls bei Eigentumswohnungen, die ein Bauträger ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräußert und die zuvor vermietet waren, richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht. Derartige Eigentumswohnungen sind nach der Verkehrsanschauung im Allgemeinen nicht mehr als neu errichtete Objekte zu qualifizieren. Daher kann den Verträgen unter Berücksichtigung des Vertragszwecks, der wirtschaftlichen Bedeutung und der beiderseitigen Interessenlage im Regelfall keine Errichtungsverpflichtung mehr entnommen werden.

26 (3) Nach diesen Maßstäben ist die Haftung der Beklagten für die geltend gemachten Mängel am Gemeinschaftseigentum, die auf die im Jahr 2007 geschlossenen Verträge gestützt wird, nach Kaufrecht zu beurteilen.

27 Sämtliche Wohnungen, die in diesem Zeitraum veräußert worden sind, waren gemäß den Feststellungen des Berufungsgerichts nach Errichtung der Wohnanlage Anfang des Jahres 2004 zunächst vermietet. Die insoweit von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet, § 564 Satz 1 ZPO. Besondere vertragliche Regelungen oder sonsti-

© 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.

ge Umstände, die ausnahmsweise die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht rechtfertigen könnten, liegen nicht vor.

28 bb) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Nacherfüllungsansprüche der Erwerber, die ihre Verträge im Jahr 2007 geschlossen haben, seien im Hinblick auf § 3 Nr. 2 Abs. 6 Satz 4 der Verträge verjährt, weil diese Klausel der Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB standhalte, ist ebenfalls rechtsfehlerhaft.

29 Nach den revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei der betreffenden Klausel um eine von der Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung.

30 Die Regelung zur Verjährungsfrist in § 3 Nr. 2 Abs. 6 Satz 4 der Verträge genügt nicht den Anforderungen des Transparenzgebots und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

31 Gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners, die gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmung zur Folge hat, auch daraus ergeben, dass diese nicht klar und verständlich ist. Das Transparenzgebot verpflichtet den Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, Rechte und Pflichten seiner Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 3. Dezember 2015 - VII ZR 100/15, BB 2016, 84 Rn. 22 und vom 29. April 2015 - VIII ZR 104/14, NJW 2015, 2244 Rn. 16, jeweils m.w.N.). Dazu gehört nicht nur, dass die einzelne Regelung für sich genommen klar formuliert ist, vielmehr muss die Regelung auch im Kontext mit den übrigen Regelungen des Klauselwerks verständlich sein. Erforderlich ist ferner, dass zusammengehörende Regelungen im Zusammenhang aufgeführt werden oder der Zusammenhang in anderer Weise, etwa durch Bezugnahme auf konkrete Klauseln, deutlich gemacht wird. Der Vertragspartner soll seine Rechte möglichst klar und einfach feststellen können, damit er nicht von deren Durchsetzung abgehalten wird. Eine Vertragsgestaltung, die objektiv dazu geeignet ist, den Vertragspartner bezüglich seiner Rechtsstellung irrezuführen, verstößt danach gegen das Transparenzgebot (vgl. BeckOK BGB/H. Schmidt, Stand: 1. November 2015, § 307 Rn. 43). Abzustellen ist bei der Bewertung der Transparenz einer Vertragsklausel auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 3. Dezember 2015 - VII ZR 100/15, aaO Rn. 22 und vom 29. April 2015 - VIII ZR 104/14, aaO Rn. 17).

32 Diesen Anforderungen wird die Regelung in § 3 Nr. 2 Abs. 6 Satz 4 der Verträge nicht gerecht. Auch wenn die Klausel isoliert betrachtet klar formuliert ist, erweist sich der Regelungsgehalt im Hinblick auf die Regelung in § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge für einen durchschnittlichen Vertragspartner als intransparent. Während § 3 Nr. 2 Abs. 6 Satz 4 der Verträge für Baumängel am Gemeinschaftseigentum eine Verjährungsfrist von fünf Jahren beginnend mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Sachverständigen R. am 16. Februar 2004 vorsieht, bestimmt § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge für die Sachmängelhaftung eine Verjährungsfrist von fünf Jahren beginnend mit "Übergabe bzw. Abnahme". Sowohl das Verhältnis von "Übergabe bzw. Abnahme" im Rahmen der Klausel des § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge als auch das Verhältnis zwischen den beiden Klauseln wird im Vertrag nicht ausdrücklich geregelt. Es ergibt sich auch im Wege der Auslegung nicht mit der erforderlichen Klarheit. § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge kann insbesondere nicht lediglich auf das Sondereigentum bezogen werden. Vielmehr regelt diese Bestimmung die Sachmängelhaftung hinsichtlich des "Kaufobjekts". Zum Kaufobjekt gehören aber gemäß § 1 der Verträge nicht nur das Sondereigentum an der jeweiligen Wohnung und dem jeweiligen Tiefgaragenstellplatz, sondern auch der Miteigentumsanteil an dem Grundstück und damit an dem Gemeinschaftseigentum. Angesichts dieser Vertragsgestaltung kommen als Anknüpfungspunkte für den Verjährungsbeginn hinsichtlich der Ansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum zum einen dessen Ab-

© 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.

nahme durch den Sachverständigen R. am 16. Februar 2004 und zum anderen die spätere Übergabe des Kaufobjekts an die jeweiligen Erwerber in Betracht. Diesen Widerspruch löst der Vertrag nicht auf. Hinzu kommt, dass neben der inhaltlichen Unklarheit auch die gewählte Anordnung und Gestaltung der beiden Klauseln zur Intransparenz führt. So vermittelt § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge, der bereits ausweislich der Überschrift die Sachmängelhaftung betrifft, einem Erwerber den Eindruck, dass für sämtliche Mängelansprüche die nach dem Gesetz bestehende Verjährungsfrist - im Kaufrecht gemäß § 438 Abs. 1 Nr. 2 a), Abs. 2 BGB fünf Jahre ab Übergabe - gilt. Ein konkreter Hinweis auf die an anderer Stelle und in anderem Zusammenhang stehende Bestimmung des § 3 Nr. 2 Abs. 6 Satz 4 der Verträge, die im Gegensatz dazu aufgrund der Vorverlegung des Verjährungsbeginns zu einer mittelbaren Verkürzung der gesetzlichen fünfjährigen Verjährungsfrist führen soll, findet sich in § 5 der Verträge nicht. Diese Vertragsgestaltung ist objektiv geeignet, einen Erwerber über den Umfang seiner Mängelrechte irrezuführen.

33 Daher gilt gemäß § 306 Abs. 2 BGB für die hier maßgeblichen Verträge aus dem Jahr 2007 die gesetzliche Verjährungsfrist von fünf Jahren ab Übergabe gemäß § 438 Abs. 1 Nr. 2 a), Abs. 2 BGB.

34 Eine Verjährung der das Gemeinschaftseigentum betreffenden Nacherfüllungsansprüche gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge scheidet danach hinsichtlich derjenigen Erwerber aus, bei denen Vertragsschluss und Übergabe im Jahr 2007 erfolgt sind, weil die Erhebung der Klage am 14. Dezember 2011 zu einer rechtzeitigen Hemmung gemäß § 204 Nr. 1 BGB geführt hat.

35 c) Die Entscheidung des Berufungsgerichts beruht auf der rechtsfehlerhaften Annahme, auch die Nacherfüllungsansprüche jener Erwerber seien verjährt.

36 Dabei kann für das Revisionsverfahren offen bleiben, inwieweit Ansprüche der anderen Erwerber auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum noch durchgesetzt werden könnten. Da der Verjährungseintritt in der Person eines Erwerbers die entsprechenden Ansprüche der übrigen Erwerber unberührt lässt (vgl. BGH, Urteil vom 21. Februar 1985 - VII ZR 72/84, BauR 1985, 314, 316 f., [...] Rn. 27 ff.), kann eine Wohnungseigentümergemeinschaft vom Bauträger Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum verlangen, solange nur ein Erwerber einen solchen nicht verjährten Anspruch hat.

37 d) Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar.

38 Die hier in Betracht kommenden nicht verjährten Nacherfüllungsansprüche der Erwerber gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge sind jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum gerichtet.

39 Allerdings ist bislang höchstrichterlich nicht entschieden, welchen Inhalt der Nacherfüllungsanspruch gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB bei einem Verkauf einer gebrauchten Eigentumswohnung im Allgemeinen hat. Der Bundesgerichtshof hat vielmehr ausdrücklich offen gelassen, ob der Verkäufer in einem solchen Fall gehalten ist, dem Käufer insgesamt mangelfreies Gemeinschaftseigentum mit der Folge eines entsprechenden "vollen" Nacherfüllungsanspruchs zu verschaffen, oder ob der Nacherfüllungsanspruch sich lediglich auf einen Anspruch auf Freistellung von den Kosten zur Beseitigung des Mangels am Gemeinschaftseigentum in Höhe der Quote des Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 2 WEG) beschränkt (vgl. BGH, Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 167/14, BauR 2015, 1837 Rn. 22 f. = NZBau 2015, 697).

40 Diese Frage kann weiterhin offen bleiben, denn vorliegend ergibt sich aus den konkreten Bestimmungen der Verträge, dass der kaufvertragliche Nacherfüllungsanspruch der betreffenden Erwerber - wie der werkvertragliche Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch - in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum gerichtet ist. Das folgt aus § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verträge, in dem ausdrücklich ein Anspruch der Erwerber auf "Beseitigung eines Sachmangels" am

© 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.

Kaufobjekt im Wege der Nacherfüllung geregelt ist. Kaufobjekt im Sinne dieser Bestimmung ist, wie bereits ausgeführt, gemäß § 1 der Verträge nicht nur das Sondereigentum, sondern auch der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Danach steht den Erwerbern hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums jeweils ein auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteter "voller" Nacherfüllungsanspruch gegen die Beklagte zu. Eine Beschränkung des Nacherfüllungsanspruchs findet im Vertrag keine Grundlage.

41 2. Anspruch auf Aufwendungsersatz

42 a) Die Klägerin ist auch hinsichtlich des Anspruchs auf Aufwendungsersatz prozessführungsbefugt. Dies ergibt sich bereits daraus, dass sie nach den zugrundezulegenden Feststellungen des Berufungsgerichts insoweit einen eigenen Anspruch gegen die Beklagte geltend macht, der sich nach ihrem Vorbringen daraus ergeben soll, dass sie den Anschluss von Entwässerungsrohren im Wege einer Notmaßnahme beauftragt hat und ihr hierdurch Kosten entstanden sind.

43 b) Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Anspruch auf Aufwendungsersatz sei verjährt, ist rechtsfehlerhaft.

44 Ein eigener vertraglicher Anspruch - insbesondere ein eigener Mängelanspruch - der Klägerin gegen die Beklagte besteht nicht. Es kommt daher nur ein eigener Anspruch der Klägerin aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis, etwa aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigter Bereicherung, in Betracht. Hierfür gilt die regelmäßige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB, deren Beginn sich nach § 199 Abs. 1 BGB richtet. Da ein solcher Anspruch frühestens mit Beauftragung der Maßnahme im Oktober 2010 entstanden sein kann, ist die Verjährung durch die Erhebung der Klage am 14. Dezember 2011 rechtzeitig gehemmt worden.

45 c) Die Entscheidung des Berufungsgerichts beruht auch insoweit auf der rechtsfehlerhaften Annahme der Verjährung, da das Bestehen eines eigenen unverjährten Anspruchs der Klägerin auf Aufwendungsersatz aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis wegen der behaupteten Notmaßnahme nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Dies kommt in Betracht, wenn die Klägerin mit der Veranlassung der Notmaßnahme - auch - eine etwaige gegenüber den Erwerbern bestehende Verpflichtung der Beklagten zur Mängelbeseitigung erfüllen wollte und dies dem Interesse der Beklagten entsprach.

III.

46 Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann danach keinen Bestand haben. Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, § 563 Abs. 3 ZPO, weil das Berufungsgericht bislang keine Feststellungen zum Vorliegen der geltend gemachten Mängel getroffen hat. Der Beschluss des Berufungsgerichts ist daher aufzuheben und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, um diesem Gelegenheit zu geben, die erforderlichen Feststellungen nachzuholen und die in Betracht kommenden Ansprüche in der Sache zu prüfen.

Auf diese Entscheidung wird Bezug genommen in folgenden Gerichtsentscheidungen:
BGH 13.3.2020 - V ZR 33/19
BGH 14.2.2020 - V ZR 11/18
BGH 20.9.2019 - V ZR 258/18
BGH 11.7.2019 - VII ZR 266/17
BGH 9.5.2019 - VII ZR 154/18
BGH 17.7.2018 - VI ZR 278/17
BGH 17.7.2018 - VI ZR 277/17
BGH 17.7.2018 - VI ZR 276/17
BGH 17.7.2018 - VI ZR 275/17
BGH 17.7.2018 - VI ZR 274/17

© 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.

BGH 5.10.2017 - III ZR 56/17
BAG 23.3.2017 - 6 AZR 705/15

Fundstelle(n):
DNotZ 2016 S. 525 Nr. 7
NJW 2016 S. 1575 Nr. 22
NJW 2016 S. 8 Nr. 17
WM 2016 S. 1789 Nr. 37
NWB BAAAF-70324

© 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.