BGH v. 20.09.2019 - V ZR 258/18

(Wirksamkeit des Mehrheitsbeschlusses einer Wohnungseigentümergemeinschaft zur Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen)

Leitsatz

1. Der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 21 WEG ist weit zu verstehen und umfasst deshalb regelmäßig auch Maßnahmen, die eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft vorbereiten sollen, damit die Wohnungseigentümer diese anschließend aus eigenem Entschluss umsetzen können; solche Maßnahmen können mehrheitlich beschlossen werden.

2. Allerdings müssen auch Beschlüsse dieser Art ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden und hierzu zweifelsfrei auch nicht (ausnahmsweise) verpflichtet sind, die mit der Vorbereitungsmaßnahme verbundenen Kosten also aller Voraussicht nach vergeblich aufgewendet werden.

Gesetz(e):

§ 10 Abs 6 S 3 WoEigG, § 21 Abs 1 WoEigG, § 21 Abs 2 WoEigG, § 21 Abs 3 WoEigG, § 21 Abs 5 Nr 2 WoEigG

Instanzenzug:

KG Berlin 14. September 2018 LG Berlin 26. April 2016

Tatbestand

1 Die Klägerin ist die Wohnungseigentümergemeinschaft U. allee in Berlin. Der Beklagte war Eigentümer eines Grundstücks, das aus zwei Flurstücken bestand, nämlich dem mit einem Wohngebäude bebauten Flurstück 696 (U. allee , im Folgenden: U. allee) und dem unbebauten Flurstück 695 (N. allee , im Folgenden: N. allee). Für den Dachausbau, der im Zuge der Sanierung des Wohngebäudes auf dem Flurstück U. allee erfolgen sollte, erteilte die Baubehörde dem Beklagten gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in bestimmten Grenzen eine Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossflächenzahl. Dieser Dispens steht unter der Bedingung, dass die Beibehaltung eines von der N. allee zur U. allee durchgehenden 2.610 m großen Gesamtgrundstücks zu gewährleisten und eine nachträgliche Grundstücksteilung ausgeschlossen ist. Im Oktober 2007 teilte der Beklagte das Grundstück in Wohnungseigentum auf und ließ zugleich das unbebaute Flurstück N. allee abschreiben. Dies wurde im Grundbuch vollzogen. Von Oktober 2007 bis Juli 2008 schloss der Beklagte insgesamt neun Verträge mit Erwerbern von Wohnungseigentum, in denen er sich zur umfassenden Sanierung und Modernisierung des auf dem Flurstück U. allee belegenen Gebäudes und zur Verschaffung einer jeweils näher bezeichneten Wohnungseigentumseinheit verpflichtete. Das Eigentum an dem neu gebildeten, aus dem unbebauten Flurstück N. allee bestehenden Grundstück übertrug der Beklagte im Jahr 2011 an eine aus seinen beiden Töchtern bestehende „Objekt N. allee GbR“ (im Folgenden GbR). Im Jahr 2014 erfuhr die Baubehörde von der Grundstücksteilung und gab den Wohnungseigentümern unter Androhung von Zwangsgeld auf, die Abschreibung des Flurstücks N. allee rückgängig zu machen, weil infolge der Verkleinerung des Grundstücks die bauplanungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Geschoss- und Grundflächenzahl nicht mehr eingehalten seien; zugleich wurde der GbR aufgegeben, das Grundstück N. allee an die Wohnungseigentümer zu übereignen. Dagegen legten die Adressaten Widerspruch ein. In der Versammlung vom 16. Juni 2015 fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, den Beklagten gerichtlich und außerge-

© 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.

richtlich auf Verschaffung des Eigentums an dem aus dem Flurstück N. allee bestehenden Grundstück in Anspruch zu nehmen.

2 Mit der Klage hat die Wohnungseigentümergemeinschaft zunächst verlangt, dass der Beklagte ihr gemeinschaftliches Eigentum an dem Grundstück N. allee verschafft. Das Landgericht hat diesem Antrag stattgegeben. Dagegen hat der Beklagte Berufung eingelegt. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin hilfsweise beantragt, den Beklagten zu verurteilen, den einzelnen Wohnungseigentümern näher bezeichnete Miteigentumsanteile zu verschaffen. Weiter hilfsweise soll der Beklagte Schadensersatz in Höhe von 1.340.000 € an die Klägerin zahlen, und es soll festgestellt werden, dass der Beklagte der Klägerin sämtliche weiteren Schäden ersetzen muss, die der Klägerin bzw. den Erwerbern aus einer Nichterfüllung der Verpflichtung zur Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück N. allee entstehen. Das Kammergericht hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt.

Gründe

I.

3 Das Berufungsgericht, dessen Urteil in ZMR 2019, 521 ff. veröffentlicht ist, legt den Hauptantrag dahingehend aus, dass den Mitgliedern der Klägerin gemeinschaftliches Eigentum an dem Flurstück N. allee verschafft werden solle; denn die Wohnungseigentümergemeinschaft könne nicht selbst gemeinschaftliches Eigentum erwerben. Es fehle jedoch an der Aktivlegitimation der Klägerin hinsichtlich etwaiger vertraglicher Erfüllungsansprüche ihrer Mitglieder, weil die Klägerin insoweit nicht rechtsfähig sei. Die in § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG normierte Rechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergemeinschaft beschränke sich auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Da eine Wohnungseigentümergemeinschaft nur hinsichtlich des Grundstücks U. allee entstanden sei, beziehe sich die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nur auf dieses Grundstück und erstrecke sich nicht auf Erfüllungsansprüche der Erwerber, die sich auf das Flurstück N. allee bezögen. Abgesehen davon fehle es auch deshalb an der Rechtsfähigkeit der Klägerin, weil die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft, also die dingliche Eigentumsordnung, von vornherein nicht zu den Angelegenheiten der Verwaltung gehörten. Nicht gegeben sei die Aktivlegitimation mangels Rechtsfähigkeit auch im Hinblick auf den ersten Hilfsantrag; dieser richte sich auf die Verschaffung bestimmter Miteigentumsanteile an die namentlich benannten Erwerber und damit ebenfalls auf eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen. Selbst als gewillkürte Prozessstandschafterin für die einzelnen Erwerber könne die Klägerin mangels Rechtsfähigkeit nicht auftreten. Nichts anderes gelte für die aus der Sachmängelhaftung hergeleiteten Ansprüche. Für deren Durchsetzung müsse ebenfalls in die sachenrechtlichen Grundlagen eingegriffen werden; dies diene nicht der Verwaltung des bisherigen Gemeinschaftsgrundstücks U. allee, auch wenn dessen baurechtswidriger Zustand beseitigt werden solle. Über die weiteren Hilfsanträge müsse nicht entschieden werden, weil diese unter der (nicht eingetretenen) Bedingung stünden, dass ein Unvermögen des Beklagten im Hinblick auf die Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück N. allee angenommen werde; in der Sache sei ohnehin nicht der Klägerin, sondern ihren Mitgliedern ein Schaden entstanden.

II.

4 Die Revision ist begründet.

5 1. Das Berufungsurteil hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung bereits deshalb nicht stand, weil das Berufungsgericht die Rechtsfähigkeit der Klägerin verneint und die Klage gleichwohl als unbegründet abweist. Wegen des in § 50 Abs. 1 ZPO angeordneten Gleichlaufs von Rechts- und Parteifähigkeit wäre die Klage bereits unzulässig, wenn die Klägerin nicht rechtsfähig wäre (vgl. BGH, Urteil vom 21. November 1996 - IX ZR 148/94, BGHZ 134, 116, 118). Unabhängig davon fehl-

© 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.

te es an der für die Geltendmachung fremder Rechte erforderlichen Prozessführungsbefugnis, wenn, wie es das Berufungsgericht annimmt, eine Ausübungsbefugnis der Klägerin gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG nicht bestünde (vgl. nur Senat, Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 7) und die Klägerin - was das Berufungsgericht offenlässt - von den einzelnen Erwerbern auch nicht zu der Prozessführung ermächtigt worden wäre.

6 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Klägerin rechts- und parteifähig; auch ist sie prozessführungsbefugt, ohne dass es auf die Ermächtigungen der einzelnen Erwerber ankäme. Gestützt wird die Klage auf Erfüllungs-, Nacherfüllungs- oder Schadensersatzansprüche aus den von den Erwerbern mit dem Beklagten jeweils abgeschlossenen Bauträgerverträgen. Die Ausübungsbefugnis der Klägerin ergibt sich jedenfalls daraus, dass sie diese Ansprüche durch Beschluss vom 16. Juni 2015 an sich gezogen hat. Gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG übt die Wohnungseigentümergemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Rechtsinhaber bleiben also die Wohnungseigentümer; aber die materielle Ausübungs- und die Prozessführungsbefugnis steht bei den unter § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG fallenden Rechten allein der Wohnungseigentümergemeinschaft zu (vgl. Senat, Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 7). Solche Rechte macht die Klägerin mit der Klage geltend.

7 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen (vgl. nur BGH, Urteil vom 12. April 2007 - VII ZR 236/05, BGHZ 172, 42 Rn. 20; Urteil vom 25. Februar 2016 - VII ZR 156/13, NJW 2016, 1575 Rn. 17; Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 80/09, BauR 2010, 774 Rn. 7 ff.). Darunter fallen die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsansprüche, und zwar selbst dann, wenn nur noch ein Erwerber ein durchsetzbares Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums haben sollte (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 80/09, aaO Rn. 7 ff.; BGH, Urteil vom 25. Februar 2016 - VII ZR 156/13, aaO Rn. 17). Anerkannt hat der Bundesgerichtshof die Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft auch für das Gemeinschaftseigentum betreffende kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber (sogenannte Nachzügler) gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB, wenn diese Ansprüche - wie die werkvertraglichen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche - jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind; dann besteht kein Anlass, die aus § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG folgenden Befugnisse der Wohnungseigentümergemeinschaft unterschiedlich zu beurteilen (vgl. BGH, Urteil vom 25. Februar 2016 - VII ZR 156/13, aaO Rn. 18).

8 b) Nichts anderes gilt für die hier geltend gemachten Ansprüche.

9 aa) Die im Rahmen der Bauträgerverträge übernommenen Herstellungspflichten richten sich nach dem Werkvertragsrecht, während im Übrigen die kaufrechtlichen Bestimmungen maßgeblich sind (vgl. BGH, Urteil vom 6. November 2005 - VII ZR 117/04, NJW 2006, 214 Rn. 16; siehe auch § 632a Abs. 2 BGB aF und nunmehr § 650u Abs. 1 BGB). Die Klägerin stützt sich darauf, dass der Beklagte seine Verpflichtung gemäß § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht vollständig erfüllt habe, weil Kaufgegenstand jeweils an beiden Flurstücken begründetes Wohnungseigentum sei. Unabhängig davon leitet sie die Ansprüche auch aus der Sachmängelhaftung her, weil das Gebäude nur dann den bau-

© 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.

rechtlichen Vorschriften entspreche, wenn das aus beiden Flurstücken bestehende einheitliche Grundstück wiederhergestellt werde.

10 bb) Die ordnungsmäßige Verwaltung erfordert es jeweils, einen gemeinschaftlichen Willen zu bilden, welche vertraglichen Ansprüche geltend gemacht werden sollen bzw. wie die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu bewirken ist. Dazu haben die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen, den Beklagten auf Eigentumsverschaffung hinsichtlich des Grundstücks N. allee in Anspruch zu nehmen. Entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Ansicht ist damit eine umfassende Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft begründet worden. Der Beschluss gibt vor, worauf die Inanspruchnahme gerichtet sein soll; es ist nicht erforderlich, dass die juristische Vorgehensweise im Einzelnen bezeichnet wird. Ziel der Wohnungseigentümer ist es ausweislich des Beschlusses, in erster Linie Erfüllung bzw. Nacherfüllung zu verlangen, indem das Flurstück N. allee nachträglich in das Grundstück U. allee einbezogen wird. Dieses Ziel können sie nicht isoliert, sondern nur im gemeinschaftlichen Zusammenwirken herbeiführen, weil der Beklagte den Wohnungseigentümern nur insgesamt gemeinschaftliches Eigentum an dem Grundstück N. allee verschaffen kann. Deshalb sind die Ansprüche der Erwerber unabhängig von ihrer konkreten Rechtsgrundlage jeweils gleichgerichtet, und es besteht kein Anlass, die Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft anders zu beurteilen als bei den auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechten.

11 cc) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts dient die Vergemeinschaftung und die gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche aus den Erwerbsverträgen durch die Klägerin der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG, und die Wohnungseigentümergemeinschaft ist insoweit rechtsfähig; die sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft werden hierdurch nicht verändert.

12 (1) Richtig ist allerdings, dass eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft - etwa durch Veräußerung eines Teils des gemeinschaftlichen Grundstücks - keine Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG darstellt; für die Begründung einer schuldrechtlichen Pflicht zur Mitwirkung der Wohnungseigentümer an einer solchen Änderung besteht keine Beschlusskompetenz (vgl. Senat, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 103/12, NJW 2013, 1962 Rn. 8; Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NZM 2016, 387 Rn. 17), und sie kann auch nicht Gegenstand einer - den Sondernachfolger bindenden - Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG sein. Denn die vertragliche Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung ist von der inhaltlichen Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses zu unterscheiden (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2003 - V ZR 322/02, NJW 2003, 2165, 2166; Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11, NJW-RR 2012, 1036 Rn. 8 f.).

13 Darum geht es hier aber nicht. Die Vergemeinschaftung und die gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche führt weder eine sachenrechtliche Veränderung herbei noch begründet sie eine darauf bezogene schuldrechtliche Verpflichtung. Die sachenrechtlichen Verhältnisse an dem gemeinschaftlichen Grundstück kann die Wohnungseigentümergemeinschaft schon deshalb nicht ändern, weil sie nicht dessen Eigentümerin ist. Die Klage begründet auch keine darauf bezogenen Mitwirkungspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer. Sie soll vielmehr bewirken, dass der Beklagte die von seiner Seite aus erforderlichen Handlungen für eine Einbeziehung des Grundstücks N. allee in das gemeinschaftliche Eigentum vornehmen muss. Damit dient die Klage der Vorbereitung einer durch die Wohnungseigentümer selbst herbeizuführenden sachenrechtlichen Veränderung; die von Seiten der Wohnungseigentümer erforderlichen Willenserklärungen (für die Auflassung, die Vereinigung der Grundstücke und die Erstreckung der Teilungserklärung auf das hinzuerworbene Grundstück) müssen diese aus eigenem Entschluss abgeben.

© 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.

14 (2) Ob Maßnahmen, die eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen vorbereiten sollen, zu der Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gehören und mehrheitlich beschlossen werden können, ist allerdings streitig.

15 (a) Dies wird teilweise verneint. Deshalb wird ein Beschluss, wonach ein Entwurf für eine Änderung der Teilungserklärung in Auftrag gegeben werden soll, für nichtig gehalten, weil es an der Beschlusskompetenz fehle; für die Vorbereitung einer Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen bedürfe es einer Vereinbarung (AG Kassel, ZMR 2016, 1001 f.; AG Schwelm, ZWE 2017, 421; BeckOK WEG/Müller [1.8.2019], § 10 Rn. 481; Bub/Bernhard, FD-MietR 2016, 381555; wohl auch Abramenko in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 10 Rn. 2 aE). Andernfalls könnte die sachenrechtliche Zuordnung des Eigentums gegen den Willen des Betroffenen geändert werden (so AG Schwelm, ZWE 2017, 421; AG Kassel, ZMR 2016, 1001 f.; Jakobs, IMR 2017, 26). Nach der Gegenauffassung ist die Beschlusskompetenz gegeben (Wenzel, ZWE 2006, 462, 464; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 10 Rn. 221 aE; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [23.2.2019], § 21 WEG Rn. 29.1; Reichert, ZWE 2017, 422).

16 (b) Die zuletzt genannte Auffassung ist richtig. Ein Mehrheitsbeschluss, der solche Vorbereitungsmaßnahmen zum Gegenstand hat, verändert weder die sachenrechtlichen Grundlagen noch begründet er darauf bezogene schuldrechtliche Verpflichtungen. Einer Vereinbarung bedarf es nicht, weil regelmäßig ein konkreter Einzelfall geregelt werden soll (zutreffend Reichert, ZWE 2017, 422). Deshalb ist entscheidend, ob Maßnahmen dieser Art von der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums umfasst sind. Das ist grundsätzlich zu bejahen. Denn der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 21 WEG ist weit zu verstehen (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 2015 - V ZR 5/15, NJW 2015, 3713 Rn. 11; Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NZM 2016, 387 Rn. 26) und umfasst daher regelmäßig auch Maßnahmen, die eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft vorbereiten sollen, damit die Wohnungseigentümer diese anschließend aus eigenem Entschluss umsetzen können; solche Maßnahmen können mehrheitlich beschlossen werden. Anders liegt es nur dann, wenn die vorzubereitende Maßnahme offenkundig nicht der Verwaltung dient, etwa weil der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümer vorbereitet werden soll und jeder Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Eigentum fehlt; es verhält sich nicht anders als bei dem Erwerb eines Grundstücks durch den Verband selbst (vgl. zu den darauf bezogenen Grenzen Senat, Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NZM 2016, 387 Rn. 27).

17 (c) Allerdings müssen auch Beschlüsse dieser Art ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden und hierzu zweifelsfrei auch nicht (ausnahmsweise) verpflichtet sind (vgl. dazu Senat, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 103/12, NJW 2013, 1962 Rn. 12 f. mwN), die mit der Vorbereitungsmaßnahme verbundenen Kosten also aller Voraussicht nach vergeblich aufgewendet werden. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung ist aber nur im Rahmen eines Beschlussanfechtungsverfahrens zu überprüfen, und der Beschluss über die Vorbereitungsmaßnahme ist gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt worden ist (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG).

18 (3) Daran gemessen ist die hier beschlossene Maßnahme von der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums umfasst.

19 (a) Der gültige Beschluss über die Vergemeinschaftung der Ansprüche und die gerichtliche Rechtsverfolgung dienen dazu, die Einbeziehung des Grundstücks N. allee in das gemeinschaftliche Eigentum mit gerichtlicher Hilfe vorzubereiten. Dabei handelt es sich schon deshalb um eine Verwaltungsmaßnahme, weil die Baubehörde von den Wohnungseigentümern unter Androhung von Zwangsgeld verlangt, dass diese sich das Grundstück N. allee übereignen lassen und die Realteilung rückgängig machen; der Einwand des Berufungsgerichts, die Wohnungseigentümergemeinschaft sei nur für das Grundstück U. allee entstanden und die Verwaltung beschränke sich

© 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.

hierauf, greift bereits aus diesem Grund - wie die Revision zutreffend anmerkt - erkennbar zu kurz. Aber auch abgesehen von diesen Besonderheiten des Falles übersieht das Berufungsgericht, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft im Hinblick auf den weiten Verwaltungsbegriff und den erforderlichen Schutz des Rechtsverkehrs nur dann nicht rechtsfähig ist, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt (vgl. Senat, Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NZM 2016, 387 Rn. 27), wovon hier keine Rede sein kann.

20 (b) Ob die Wohnungseigentümer anschließend im Verhältnis untereinander dazu verpflichtet sind, an der Wiederherstellung des einheitlichen Grundstücks mitzuwirken und die hierzu etwa erforderlichen Willenserklärungen abzugeben, ist in diesem Verfahren nicht zu prüfen. Bei einem Erfolg der Klage muss ggf. im Innenverhältnis geklärt werden, ob - wofür vieles spricht - in dieser besonderen Fallkonstellation eine Mitwirkungspflicht aufgrund der Treuepflicht besteht (vgl. dazu Senat, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 103/12, NJW 2013, 1962 Rn. 12 f. mwN). Der Beklagte als Prozessgegner kann daraus jedenfalls keine Rechte herleiten.

21 3. Die Entscheidung erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Die Klage ist auch im Übrigen zulässig.

22 a) Das gilt zunächst für den Hauptantrag, mit dem die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft von dem Beklagten verlangt, „ihr Eigentum an dem Grundstück N. allee [...] zu gemeinschaftlichem Eigentum zu verschaffen“.

23 aa) Da im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht (vgl. nur Senat, Urteil vom 26. Februar 2016 - V ZR 250/14, ZMR 2016, 553 Rn. 18 mwN), legt das Berufungsgericht diesen Antrag zutreffend dahingehend aus, dass der Beklagte nicht der Klägerin, sondern den Wohnungseigentümern gemeinschaftliches Eigentum an dem Flurstück N. allee verschaffen soll; dieses Verständnis hat sich der Prozessbevollmächtigte der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zu eigen gemacht.

24 bb) Der so verstandene Antrag ist hinreichend bestimmt (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO).

25 (1) Ein Klageantrag ist grundsätzlich hinreichend bestimmt, wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens des Klägers nicht durch vermeidbare Ungenauigkeit auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt. Welche Anforderungen an die Konkretisierung des Streitgegenstandes in dem Klageantrag zu stellen sind, hängt jedoch auch ab von den Besonderheiten des anzuwendenden materiellen Rechts und den Umständen des Einzelfalls. Die Anforderungen an die Bestimmtheit des Klageantrags sind danach in Abwägung des zu schützenden Interesses des Beklagten, sich gegen die Klage erschöpfend verteidigen zu können, sowie seines Interesses an der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit hinsichtlich der Entscheidungswirkung mit dem ebenfalls schutzwürdigen Interesse des Klägers an einem wirksamen Rechtsschutz festzulegen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 273/16, juris Rn. 10, insoweit in DNotZ 2018, 686 nicht abgedruckt; für die Herausgabe von Gegenständen: Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 206/14, BGHZ 206, 211 Rn. 9). In einem Antrag auf Vornahme von Handlungen, mit denen ein bestimmter Erfolg erreicht werden soll, muss der Kläger nur den angestrebten Erfolg bestimmt bezeichnen. Er darf die Auswahl zwischen verschiedenen, zur Herbeiführung des Erfolgs geeigneten Mitteln dem Schuldner überlassen. Je nach der Ausgestaltung des verfolgten Anspruchs kann er dazu sogar verpflichtet sein (Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 273/16, aaO Rn. 11 mwN).

26 (2) Diesen Anforderungen genügt der Hauptantrag der Klägerin in der oben (vgl. Rn. 23) vorgenommenen Auslegung, wonach der Beklagte verurteilt werden soll, den Wohnungseigentümern

© 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.

gemeinschaftliches Eigentum an dem Flurstück N. allee zu verschaffen. Der Bestimmtheit des Antrags steht es nicht entgegen, dass nicht präzisiert wird, auf welche Weise der Beklagte dieses Ziel erreichen soll. Insoweit gibt es nämlich mehrere Möglichkeiten; so kann der Beklagte die aus seinen Töchtern bestehende GbR dazu bewegen, das Grundstück entweder zunächst an ihn oder aber direkt an die Wohnungseigentümer zu übertragen. Wie der Beklagte vorgeht, darf die Klägerin ihm überlassen, nachdem sie das Ziel vorgegeben hat. Mit einer auf Abgabe der Auflassungserklärung und Bewilligung der Eintragung gerichteten Klage kann die Erstreckung des gemeinschaftlichen Eigentums jedenfalls nicht vorbereitet werden, weil der Beklagte nicht im Grundbuch eingetragen ist.

27 cc) Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass das Rechtsschutzinteresse fehlt. Das ist ausnahmsweise dann anzunehmen, wenn zweifelsfrei feststeht, dass die von der verklagten Partei verlangte Leistung unmöglich oder sicher nicht vollstreckbar wäre (vgl. Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 273/16, juris Rn. 14 mwN, insoweit in DNotZ 2018, 686 nicht abgedruckt). Das Berufungsgericht hat bislang keine Feststellungen zu der Frage, ob eine Übereignung durch die GbR auszuschließen ist, getroffen. Ebenso wenig steht fest, dass dem Beklagten die Verschaffung von gemeinschaftlichem Eigentum von vornherein unmöglich ist.

28 (1) Allerdings sind die beiden Flurstücke derzeit selbständige Grundstücke, und nur das Grundstück U. allee ist in Wohnungseigentum aufgeteilt. Da Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG nur an einem einheitlichen Grundstück begründet werden kann, müsste zwecks Einbeziehung des Grundstücks N. allee eine Vereinigung der beiden Grundstücke (§ 890 Abs. 1 BGB) bzw. eine Zuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB) herbeigeführt werden; zugleich müsste die Teilungserklärung auf das Flurstück N. allee erstreckt werden. Das setzt voraus, dass beide Grundstücke demselben Eigentümer gehören bzw. mehreren Eigentümern zu denselben Anteilen (vgl. zum Ganzen OLG Oldenburg, Rpfleger 1977, 22, 23 f.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2981; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 10 Rn. 225; Demharter, ZWE 2006, 345).

29 (2) Es steht bislang nicht fest, dass der Beklagte den Erwerbern kein gemeinschaftliches Eigentum, sondern allenfalls Miteigentumsanteile verschaffen kann. Denn zu der Zusammensetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Nach dem in Bezug genommenen Bescheid der Baubehörde ist der Beklagte weiterhin Eigentümer einer Einheit. Dann kann er jedenfalls dazu verpflichtet sein, die für die Erstreckung des gemeinschaftlichen Eigentums in seiner Eigenschaft als Wohnungs- bzw. Teileigentümer erforderlichen Willenserklärungen abzugeben und insofern an der Verschaffung gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken.

30 b) Schließlich besteht auch an der Zulässigkeit der weiteren Hilfsanträge kein Zweifel.

III.

31 Danach kann das Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben und die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Eine eigene Entscheidung ist dem Senat nicht möglich, weil das Berufungsgericht in der Sache keine Feststellungen getroffen hat.

32 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

33 1. Im Hinblick auf kaufrechtliche Ansprüche müsste zunächst durch Auslegung der Kaufverträge ermittelt werden, auf welche Flurstücke sich die jeweiligen Kaufgegenstände beziehen. Dabei wäre ggf. dem Vortrag des Beklagten nachzugehen, wonach die Erwerber vor der Beurkundung u.a. durch den Notar ausdrücklich darauf hingewiesen worden sind, dass das zu veräußernde Wohnungseigentum nur an dem Flurstück U. allee und nicht an dem Flurstück N. allee begründet werde (vgl. zu den Folgen einer versehentlichen Falschbezeichnung Senat, Urteil vom 18. Januar

© 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.

2008 - V ZR 174/06, ZfIR 2008, 372 Rn. 12 f.). Sollte Gegenstand der jeweiligen Kaufverträge an beiden Flurstücken begründetes Wohnungseigentum sein, wäre der Beklagte gemäß § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB dazu verpflichtet, den Erwerbern auch an dem Flurstück N. allee gemeinschaftliches Eigentum zu verschaffen; deshalb müsste er zunächst darauf hinwirken, dass die GbR das Grundstück N. allee entweder zunächst an ihn oder direkt an die Wohnungseigentümer übereignet.

34 2. Sollte Kaufgegenstand nur an dem Flurstück U. allee begründetes Wohnungseigentum sein, könnte der Beklagte gleichwohl werkvertraglich zu der Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück N. allee verpflichtet sein. Sofern durch die Grundstücksteilung die auflösende Bedingung, unter der der Dispens steht (vgl. dazu U. Stelkens in Stelkens/Bonk/Leonhard, VwVfG, 9. Aufl., § 36 Rn. 75, 86 f.), eingetreten sein sollte und es damit an den Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 1a BauO Berlin i.d.F. vom 29. September 2005 (bzw. eine etwaige im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilte Baugenehmigung) fehlen sollte, handelte es sich nicht - wie es das Berufungsgericht erwogen und im Ergebnis offengelassen hat - um einen dem Kaufrecht unterliegenden Mangel des Grundstücks. Vielmehr läge im Hinblick auf das ausgebaute Gebäude ein werkvertraglicher Sachmangel vor. Denn der Bauträger schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung (vgl. BGH, Urteil vom 21. Dezember 2000 - VII ZR 17/99, NJW 2001, 1642, 1643; Basty, Der Bauträgervertrag, 9. Aufl., Rn. 797; Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Aufl., Rn. 669; vgl. auch Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17, ZNotP 2018, 363 Rn. 18), woran es auch dann fehlt, wenn - wie es hier in Betracht kommen könnte - das Werk zwar der übernommenen Bauverpflichtung gerecht wird, jedoch nicht den zu beachtenden rechtlichen Vorgaben (vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, 9. Aufl., Rn. 797). Ob die Grundstücksteilung baurechtswidrig ist, haben die Zivilgerichte in eigener Verantwortung zu prüfen, solange eine rechtsverbindliche Entscheidung der Behörde nicht ergangen ist (vgl. für das Kaufrecht Senat, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 266/11, NJW 2013, 2182 Rn. 10). Der werkvertragliche Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch könnte die Verschaffung gemeinschaftlichen Eigentums an dem Grundstück N. allee umfassen, wenn die Genehmigungsfähigkeit des Gebäudes nur durch die Wiedervereinigung der Grundstücke gesichert werden und deshalb allein auf diese Weise eine mangelfreie Herstellung des versprochenen Werkes erfolgen kann. Feststellungen dazu hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - bislang nicht getroffen.

35 3. Eine kauf- oder werkvertraglich begründete Pflicht zur Eigentumsverschaffung entfiele gemäß § 275 Abs. 1 Alt. 1 BGB bei einem Unvermögen des Beklagten. Voraussetzung hierfür ist aber, dass er die Verfügungsmacht nicht mehr erlangen und zur Erfüllung des geltend gemachten Anspruchs auch nicht auf die Sache einwirken kann, weil sich die GbR als Erwerberin des Grundstücks aller Voraussicht nach der Mitwirkung verweigern wird; die Darlegungs- und Beweislast trifft den Beklagten (näher Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 273/16, DNotZ 2018, 686 Rn. 23 bis 25 mwN). Von einem Unvermögen könnte nur dann ausgegangen werden, wenn er darlegt und zur Überzeugung des Gerichts beweist, dass die GbR zu einer Übereignung des Grundstücks N. allee nicht oder nur unter Bedingungen bereit ist, die ihn gemäß § 275 Abs. 2 BGB zur Verweigerung der Leistung berechtigen. Dabei wären auch die öffentlich-rechtlichen Pflichten der GbR in den Blick zu nehmen, nachdem diese durch baubehördlichen Bescheid zu der Übereignung des Grundstücks an die Wohnungseigentümer verpflichtet worden ist.

36 4. Sollte sich erweisen, dass der Beklagte zur Verschaffung des Eigentums verpflichtet ist, hinge von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen ab, ob er den Wohnungseigentümern - dem Hauptantrag entsprechend - gemeinschaftliches Eigentum oder - dem Hilfsantrag entsprechend - Miteigentumsanteile verschaffen muss. Sofern der Beklagte nicht mehr Miteigentümer des Grundstücks U. allee ist, könnte nur der Hilfsantrag Erfolg haben. Dann wäre dem Beklagten die Verschaffung gemeinschaftlichen Eigentums nämlich unmöglich, und er wäre lediglich dazu verpflichtet, den Wohnungseigentümern Miteigentumsanteile an dem Grundstück N. allee zu verschaffen, damit diese selbst die Entstehung gemeinschaftlichen Eigentums herbeiführen kön-

© 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.

nen. Sollte der Beklagte zumindest anteilig weiterhin Eigentümer des Grundstücks U. allee sein, wäre dagegen - ggf. unter näherer Konkretisierung der von dem Beklagten vorzunehmenden Handlungen - dem Hauptantrag stattzugeben. Denn unter dieser Voraussetzung müsste er an der Entstehung gemeinschaftlichen Eigentums mitwirken, indem er in seiner Eigenschaft als Wohnungs- bzw. Teileigentümer die für die Vereinigung bzw. Zuschreibung und ggf. für die Erstreckung der Teilungserklärung erforderlichen Willenserklärungen abgibt.

37 5. Sollte der Beklagte zu der Verschaffung von Eigentum an dem Grundstück N. allee verpflichtet, diese Pflicht aber gemäß § 275 Abs. 1 Alt. 1 BGB wegen Unvermögens entfallen sein, wären die weiteren Hilfsanträge zu prüfen, über die bislang nicht entschieden worden ist.

Fundstelle(n):
DNotZ 2020 S. 516 Nr. 7
DStR 2019 S. 15 Nr. 49
NJW-RR 2020 S. 72 Nr. 2
NWB WAAAH-35841

© 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.