

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§ 10 Abs. 6 S. 2 und 3 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen, § 10 Abs. 6 S. 2 und 3 WEG, womit der einzelne Eigentümer von der Verfolgung seiner Rechte insoweit ausgeschlossen wird (BGH NJW 2010, 933).**
- 2. Das gilt auch in Bezug auf einen ausgeschiedenen Wohnungseigentümergeinschaftserwerber. Soweit der Wohnungseigentümergeinschaft die Befugnis zusteht, Rechte der Wohnungseigentümer durchzusetzen, handelt diese verfahrensrechtlich in gesetzlicher Prozessstandschaft (BGH NJW 2007, 1952).**
- 3. Dementsprechend ist der einzelne Wohnungseigentümer an einen von der Eigentümergeinschaft mit dem Bauträger abgeschlossenen gerichtlichen, aber auch außergerichtlichen Vergleich über die Erledigung von Erfüllungsansprüchen gebunden.**
- 4. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft umfasst nicht die auf Rückabwicklung gerichteten Ansprüche des Wohnungseigentümers (Rücktritt und großer Schadensersatz). Ein auf der Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossener Vergleich lässt daher derartige Ansprüche der Erwerber unberührt, soweit sie bereits entstanden sind.**
- 5. Auch ist der Erwerber nicht daran gehindert, dem Veräußerer noch während von ihm geführter Verhandlungen mit der Wohnungseigentümergeinschaft eine Frist zur Mängelbeseitigung mit Ablehnungsandrohung zu setzen, wenn die fristgebundene Aufforderung mit den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht kollidiert.**
- 6. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ihm durch die Vereinbarung der Eigentümergeinschaft abgeschnitten, da die Erfüllung des Anspruches auch durch einen Vergleich der Wohnungseigentümergeinschaft bewirkt werden kann, mit dem die Mängelansprüche abgegolten sind. Das hat zur Folge, dass die Leistung nunmehr als mangelfrei erbracht gilt.**

OLG Köln, Beschluss vom 23.10.2013; Az.: 11 U 109/13

1. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 32. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 5.7.2013 (32 O 539/12) wird zurückgewiesen.

2. Die Kosten der Berufung trägt der Beklagte.

3. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Vollstreckung kann durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet

Tatbestand:

1. Mit der Klage verlangt die Klägerin die letzte ausstehende Kaufpreisrate aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung in Höhe von 20.996,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2012 sowie Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.023,16 € nebst Zinsen seit dem 03.02.2012. Dem Kauf lag ein Bauträgervertrag vom 1.4.1998 zugrunde. Dieser sieht in Ziffer 4 vor, dass die letzte Kaufpreisrate nach vollständiger Fertigstellung des Kaufgegenstandes fällig wird. Der Kaufgegenstand ist nach dieser Vertragsklausel dann vollständig fertiggestellt, „wenn alle vertragsgemäß vereinbarten Leistungen erbracht sind, also auch die Außenanlagen erstellt und die einvernehmlich im Abnahmeprotokoll festgestellten Restarbeiten und Mängel erledigt sind.“ Bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentumes am 4.11.1999 wurden im Abnahmeprotokoll verschiedene Mängel festgehalten. Das Sondereigentum des Beklagten wurde am 3.10.1999 abgenommen. Gemäß einer vom Beklagten unterzeichneten Erklärung vom 24.8.2000 wurden die hierbei festgestellten Mängel von der Klägerin beseitigt. Allerdings verweigerte der Beklagte auch in der Folgezeit die Zahlung des Restkaufpreises unter Geltendmachung von Mängeln am Sondereigentum. Im März 2003 leitete die Wohnungseigentümergeinschaft ein selbstständiges Beweisverfahren hinsichtlich noch bestehender Mängel am Gemeinschaftseigentum ein, insbesondere derjenigen aus dem Abnahmeprotokoll. Am 23.12.2008 übertrug der Beklagte sein Wohnungseigentum an seine Ehefrau, die am 13.1.2009 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen wurde. Am 31.1.2011 schlossen die Klägerin, die Generalunternehmerin und die Wohnungseigentümergeinschaft eine umfassende Vereinbarung über alle das Gemeinschaftseigentum betreffenden Mängel. Neben konkreten Mängelbeseitigungsarbeiten, die mittlerweile abgeschlossen sind, wurde für die sonstigen Mängel ein finanzieller Ausgleich verabredet.

Das Landgericht, auf dessen Urteil wegen des weiteren erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes Bezug genommen wird, hat der Klage stattgegeben. Die vom Beklagten erhobene Einrede der Verjährung greife nicht durch, weil die ausstehende Kaufpreisrate erst infolge der in der Vereinbarung vom 31.1.2011 verabredeten Beseitigung oder Abgeltung restlicher Protokollmängel am Gemeinschaftseigentum fällig geworden sei. Auf weitere Mängel könne sich der Beklagte nicht mehr berufen, da die Vereinbarung vom 31.1.2011 auch für ihn bindend sei.

Mit der Berufung verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Er erhebt weiterhin die Einrede der Verjährung. Zudem meint er, die nach seinem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft getroffene Vereinbarung vom 31.1.2011 sei für ihn nicht bindend. Da er an ihr nicht beteiligt gewesen sei, handle es sich um einen unwirksamen Vertrag zulasten Dritter. Die Vereinbarung könne die ihm aus dem Kaufvertrag zustehenden Zurückbehaltungsrechte daher

nicht vernichten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung, den Hinweisbeschluss des Senats vom 18.9.2013 und die Stellungnahme des Beklagten vom 7.10.2013 verwiesen.

2. Die Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Zur Begründung wird auf den Beschluss des Senats vom 18.9.2013 verwiesen. Dort hat der Senat ausgeführt:

„Das Landgericht hat der Klage zu Recht und mit zutreffender Begründung stattgegeben.

1. Die vom Beklagten erhobene Verjährungseinrede scheidet daran, dass die geltend gemachte Restvergütungsforderung gemäß Ziffer 4 a) des Kaufvertrages erst mit der Beseitigung der in den Abnahmeprotokollen festgehaltenen Mängel am Gemeinschaftseigentum im Zuge der Vereinbarung vom 31.1.2011 fällig geworden ist, so dass die Verjährungsfrist im Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht abgelaufen war. Dies hat das Landgericht richtig ausgeführt. Hiergegen erhebt die Berufung auch keine konkreten Einwendungen.

2. Der Beklagte meint allerdings, das Landgericht habe zu Unrecht angenommen, er habe seine Zurückbehaltungsrechte gegenüber der Klägerin dadurch verloren, dass diese sich mit der Wohnungseigentümergeinschaft am 31.1.2011 umfassend über die Mängelbeseitigung geeinigt habe. Diese Vereinbarung sei bezogen auf ihn eine Vereinbarung zu Laten eines Dritten und deshalb unwirksam. Die vom Landgericht angeführte Rechtsprechung besage nicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Zurückbehaltungsrechte eines ausgeschiedenen Wohnungseigentümers gegenüber dem Bauträger an sich ziehen und vernichten dürfe.

Dieser Einwand greift nicht durch. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen, § 10 Abs. 6 S. 2 und 3 WEG, womit der einzelne Eigentümer von der Verfolgung seiner Rechte insoweit ausgeschlossen wird (BGH NJW 2010, 933, Rn. 9). Das gilt auch in Bezug auf einen - wie hier - ausgeschiedenen Wohnungseigentümererwerber (BGH a. a. O.). Soweit der Wohnungseigentümergeinschaft die Befugnis zusteht, Rechte der Wohnungseigentümer durchzusetzen, handelt diese verfahrensrechtlich in gesetzlicher Prozessstandschaft (BGH NJW 2007, 1952; NJW 2010, 933, Rn. 13). Dementsprechend ist der einzelne Wohnungseigentümer an einen von der Eigentümergeinschaft mit dem Bauträger abgeschlossenen gerichtlichen, aber auch außergerichtlichen Vergleich über die Erledigung von Erfüllungsansprüchen gebunden (Wenzel NJW 2007, NJW Jahr 2007, 1905; Kniffka, Bauvertragsrecht, § 633 Rn. 169; Klein in: Bärmann, WEG, 12. Aufl., Anh. § 10 Rn. 37, 39; OLG Jena ZMR 2007, 65; OLG München NZBau 2007, 516). Zwar umfasst die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nicht die auf Rückabwicklung gerichteten Ansprüche des Wohnungseigentümers (Rücktritt und großer Schadensersatz). Ein auf der Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossener Vergleich lässt daher derartige Ansprüche der Erwerber unberührt, soweit sie bereits entstanden sind (BGH NJW 2006, 3275; Wenzel und Kniffka jew. a. a. O.). Auch ist der Erwerber - nach der vom Beklagten mit Schriftsatz vom 25.6.2013 (Bl. 53 d. A.) angeführten Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH NJW 2010, 3089) - nicht daran

gehindert, dem Veräußerer noch während von ihm geführter Verhandlungen mit der Wohnungseigentümergeinschaft eine Frist zur Mängelbeseitigung mit Ablehnungsandrohung zu setzen, wenn die fristgebundene Aufforderung mit den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht kollidiert. Darum geht es hier jedoch nicht. Der Kläger hat zu keiner Zeit auf Rückabwicklung des Kaufvertrages gerichtete Rechte geltend gemacht, sondern beruft sich gegenüber dem Restvergütungsbegehren darauf, dass die Klägerin die von ihr geschuldete Leistung noch nicht vollständig und mangelfrei erbracht habe. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ihm durch die Vereinbarung vom 31.1.2011 indes abgeschnitten, da die Erfüllung des Anspruches auch durch einen Vergleich der Wohnungseigentümergeinschaft bewirkt werden kann, mit dem die Mängelansprüche abgegolten sind. Das hat zur Folge, dass die Leistung nunmehr als mangelfrei erbracht gilt.“

Die Stellungnahme des Beklagten vom 7.10.2013 enthält keine erheblichen und noch nicht berücksichtigten Gesichtspunkte. Sie gibt zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlass. Die vom Beklagten angeführte Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 19.8.2013 - BGH Az. VII ZR 113/09 (NJW 2010, 3089) hat der Senat berücksichtigt. Danach ist der Erwerber von Wohnungseigentum zwar berechtigt, seine individuellen Rechte aus dem Vertrag mit dem Veräußerer selbstständig zu verfolgen, solange sein Vorgehen die gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt. Daher kann er auch noch eine Frist zur Mängelbeseitigung setzen. Daraus vermag der Erwerber aber keine Rechte mehr herzuleiten, wenn die Mängel vor Ablauf der Frist beseitigt sind oder infolge einer Vereinbarung mit der Wohnungseigentümergeinschaft als beseitigt gelten. Wie der Senat ausgeführt hat, ist dies hier der Fall, zumal der Beklagte eine Frist zur Mängelbeseitigung gar nicht gesetzt hatte. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihm nicht mehr zu.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Absatz 1 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten. Auch erfordern weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats als Berufungsgericht durch Urteil, so dass über die Berufung durch Beschluss gemäß § ZPO § 522 Abs. ZPO § 522 Absatz 2 ZPO entschieden werden konnte.

Berufungsstreitwert: 20.996,48 €