

Oberlandesgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 19 WEG; 280, 705ff BGB

- 1. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht bzw. der Pflicht der Gesellschafter zur sorgfältigen Geschäftsführung kann ein Gesellschafter von Mitgesellschaftern die Zustimmung zu einer Maßnahme beanspruchen, wenn es sich um eine notwendige Geschäftsführungsmaßnahme i.S.d. § 744 Abs. 2 BGB handelt, wenn die Mitgesellschafter die Zustimmung ohne vertretbaren Grund verweigern, obgleich der Gesellschaftszweck und das Interesse der Gesellschaft die Maßnahme erfordern.**
- 2. Bestand der Zweck der Gesellschaft im Wesentlichen darin, ein bestimmtes Grundstück zu erwerben, darauf mehrere Neubauten zu errichten, Wohnungseigentum zu bilden und dieses auf die Gesellschafter zu übertragen, ist dieser Zweck erfüllt, wenn das Grundstück in Eigentum der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft steht.**
- 3. Damit ist die Befugnis zur Entscheidung über den Umgang mit dem Sondereigentum, welches gesetzlich als echtes Eigentum i.S.v. § 903 BGB ausgestaltet ist (vgl. BGH, Urteil vom 25.10.2019 - V ZR 271/18 - NJW 2020, 921, Rn. 18 m.w.N.), auf die jeweiligen Wohnungseigentümer übergegangen.**
- 4. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht nach § 18 Abs. 1 WEG bzw. § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG in der bei Abschluss des Gesellschaftsvertrages und bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Mit dem Übergang des Eigentums an dem Grundstück auf die Mitglieder der WEG verlor die Gesellschaft daher auch die Rechtszuständigkeit, über die Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung von Baumängeln zu entscheiden.**

OLG Brandenburg, Urteil vom 12.05.2021; Az.: 7 U 176/19

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam - Einzelrichter - vom 11.11.2019, Az. 11 O 209/18, wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das vorgenannte Urteil des Landgerichts und dieses Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf einen Gebührenwert bis 10.000 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Gesellschafter der "Baugemeinschaft X-Straße", einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die mit dem Zweck gegründet wurde, ein unter der Anschrift X-Straße gelegenes Grundstück zu erwerben, dieses mit Wohngebäuden zu bebauen, hieran Wohnungseigentum zu begründen und dieses den Gesellschaftern zu übertragen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Gesellschaftszwecks und der Verfassung der Gesellschaft wird auf den am 14.11.2011 notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrag (Anlage K1, Anlagenband) Bezug genommen.

Die Gesellschaft ließ auf dem Grundstück mehrere Gebäude errichten. Für das Gewerk Estrich beauftragte sie dabei Herrn M, handelnd unter der Firma M&M Bodentechnik. Dem Vertrag lag ein Vergabeleistungsverzeichnis vom 28.03.2013 zu Grunde, in welchem es unter anderem heißt:

"Die Estrichbeläge sind schallbrückenfrei auszuführen. Der Auftragnehmer haftet für ein Trittschallschutzmaß gem. Beiblatt 2 zur DIN 4109 Beiblatt 2 von mindestens 55 dB."

Nach Errichtung der Gebäude ist das Grundstück wohnungseigentumsrechtlich geteilt und Wohnungseigentum der Gesellschafter begründet worden. Der Kläger erhielt die als WE 12 bezeichnete Wohnung. Die Wohnungseigentümergeinschaft, welche die Bezeichnung "WEG Am PL führt, ist abgesehen von dem in zweiter Instanz Streitverkündeten, der Wohnungseigentümer aber nicht Gesellschafter ist, personenidentisch mit der Baugemeinschaft X-Straße GbR. Die Gesellschaft besteht fort. Sie hielt am 16.04.2018 eine Gesellschafterversammlung ab, in deren Protokoll (Anlage C1, Blatt 151 der Akte) es unter anderem heißt:

"Die Anwesenden beschließen: 'Vor dem Hintergrund der Problematik im GbR Vertrag beschließt die Gemeinschaft die Übertragung und Abtretung sämtlicher Rechte und Pflichten der Gesellschaft aus den bestehenden Verträgen und aus Gewährleistungsbürgschaften hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und hinsichtlich des Sondereigentums auf den jeweiligen Wohnungseigentümer.'"

Zustimmung: 100% Ablehnung: 0% Enthaltung: 9,93%"

Wegen Überschreitung der bauvertraglich vereinbarten Trittschallimmissionen in der Wohnung des Klägers wurden im Jahr 2016 Nachbesserungsarbeiten am Fußboden der darüber gelegenen Wohnung WE 14 des Beklagten zu 15) durchgeführt, die zu einer Reduktion der Trittschallbelastung in der klägerischen Wohnung führte. In einer nach Abschluss der Arbeiten eingeholten Stellungnahme des Ingenieurs B vom 13.03.2017 (Anlage K3, Anlagenband) heißt es hierzu unter anderem:

"Im Rahmen dieser Messungen konnten wir feststellen, dass der Norm-Trittschallpegel aus dem Bereich 14.1 von $L_{n,w} = 49$ dB auf $L_{n,w} = 47$ dB sank und damit den Bereich der Anforderung nahezu erreichte. Für den Bereich 14.8 (Essen/Wohnen in WE 14) sank der Norm-Trittschallpegel ebenfalls um 2 dB auf $L'_{n,w} = 51$ dB. Dies liegt noch deutlich über den vertraglich vereinbarten Anforderungen von erf. $L'_{n,w} \leq 46$ dB. Dafür kommen verschiedene Ursachen infrage, die nur durch ein Aufnehmen des Estrichs wirklich geprüft und / oder beseitigt werden können. Um hier eine Verbesserung zu erreichen, sind wahrscheinlich intensive Baumaßnahmen (wie das Aufnehmen des Estrichs in WE 14) notwendig."

In einer am 13.06.2018 abgehaltenen Versammlung der WEG Am PL ist ein Antrag, den Verwalter zu beauftragen, in Bezug auf die mangelhafte Trittschalldämmung zwischen den Wohneinheiten 12 und 14 gegen die ausführenden Firmen und den Planer vorzugehen, gegebenenfalls ein Beweissicherungsverfahren einzuleiten sowie die betroffenen Miteigentümer auf Mitwirkung in Anspruch zu nehmen, abgelehnt worden.

Der Kläger hat geltend gemacht, dass die Estricharbeiten mangelhaft ausgeführt worden seien. Nach dem im Vergabeleistungsverzeichnis vom 28.03.2013 in Bezug genommenen Beiblatt 2 der DIN 4109 seien die Trittschallimmissionen in seiner Wohnung auf höchstens 46 dB zu begrenzen gewesen. Dieser Wert werde auch im Ergebnis der erfolgten Nachbesserungsarbeiten überschritten. Der Kläger hat die Auffassung vertreten, dass vor diesem Hintergrund das Beschlussermessen der Beklagten auf null reduziert sei und einzig die Beschlussfassung gemäß Klageantrag den Treuepflichten der Gesellschafter entspreche. Die Sache sei zudem eilbedürftig, da die Verjährung der Mängelgewährleistungsrechte zu besorgen sei. Eine dem Grunde nach denkbare Geltendmachung seiner Ansprüche gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft stelle sich als unzulässige Rechtsausübung dar, da bei einem Vorgehen im Rahmen der GbR die ernsthafte Möglichkeit bestehe,

die Mängel auf Kosten der bauausführenden Unternehmen zu beseitigen. Der Gesellschafterbeschluss vom 16.04.2018 hinsichtlich der Abtretung der Gewährleistungsansprüche stehe dem nicht entgegen, da die Abtretung aus verschiedenen Gründen unwirksam und im Übrigen von der Wohnungseigentümergeinschaft nicht wirksam angenommen worden sei.

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, folgenden Beschlussanträgen zuzustimmen:

1. Die Baugemeinschaft X-Straße fordert Herrn M, handelnd unter der Firma M&M Bodentechnik, auf,

a) die Mängel bezüglich der Trittschalldämmung zwischen der Wohnung Erdgeschoss links, (WE 14), Am PL, und dem Wohn-/Esszimmer der darunter gelegenen Wohnung Gartengeschoss links (WE 12) zu beseitigen b) bezüglich der vorgenannten Mängel zu erklären, bis zur Beseitigung dieser Mängel auf die Einrede der Verjährung zu verzichten.

2. Die Baugemeinschaft X-Straße fordert

a) die (Z) GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer A,

b) die (Y) GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer H auf, bezüglich der im Klageantrag unter Ziffer 1 a) benannten Mängel zu erklären, bis zur Beseitigung dieser Mängel auf die Einrede der Verjährung zu verzichten.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben zum Teil die Auffassung vertreten, dass zwar der vom Kläger geltend gemachte Mangel bestehe, den Beklagten aber im Hinblick auf die von der Gesellschafterversammlung am 16.04.2018 beschlossene Abtretung von Gewährleistungsrechten an die Wohnungseigentümergeinschaft die Passivlegitimation fehle. Ein anderer Teil der Beklagten hat geltend gemacht, dass der Kläger jedenfalls eine weitere Verbesserung der Trittschalldämmung nicht beanspruchen könne.

Mit dem angefochtenen Urteil, auf das wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen Bezug genommen wird, hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Die Klage sei zulässig. Insbesondere könne der Kläger nicht darauf verwiesen werden, Gewährleistungsansprüche gegen den Werkunternehmer selbst geltend zu machen. Auch fehle es nicht deshalb am Rechtsschutzinteresse, weil die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen habe, etwaige Ansprüche nicht weiter zu verfolgen. Die Klage sei jedoch unbegründet. Zwar könne dem Grunde nach eine Verpflichtung der Gesellschafter bestehen, einer Geschäftsführungsmaßnahme zuzustimmen, die auf die Beseitigung von Mängeln abziele, welche einen Gesellschafter beeinträchtigten. Zulasten des darlegungs- und beweisbelasteten Klägers sei jedoch nicht festzustellen, dass der Gesellschaft wegen einer unzureichenden Trittschalldämmung Gewährleistungsrechte zustünden. Denn die Ausschreibungsunterlagen seien insoweit widersprüchlich, wobei die gebotene Auslegung nicht ergebe, dass die Trittschallimmissionen auf höchstens 46 dB zu begrenzen gewesen seien. Ein dem Grunde nach in Betracht kommender Schadensersatzanspruch gegen die Firma M&M Bodentechnik wegen Unterlassens eines nach dem Bauvertrag gebotenen Hinweises sei nicht schlüssig dargelegt. Eine Beschlussfassung über die Aufforderung zum Verjährungsverzicht könne der Kläger bereits in Ermangelung eines Anspruchs der Gesellschaft gegen die betreffenden Baubeteiligten auf eine derartige Erklärung nicht fordern.

Gegen das am 13.11.2019 zugestellte Urteil hat der Kläger am 11.12.2019 Berufung eingelegt, die er innerhalb der verlängerten Berufungsbegründungsfrist am 13.02.2020 begründet hat.

Mit dem Rechtsmittel greift der Kläger die landgerichtliche Auslegung des Leistungsverzeichnisses an. Zudem habe es das Landgericht verabsäumt, die - auch - für die vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich der herzustellenden Trittschalldämmung angebotenen Beweise zu erheben. Den vom Landgericht erwogenen Hinweis habe der Estrichleger bereits deshalb nicht gegeben, weil er selbst von der Maßgeblichkeit der DIN 4109 Beiblatt 2 ausgegangen sei. Zu beanstanden sei die Abweisung des Klageantrags zu 1) ferner deshalb, weil die vom Landgericht hierfür gegebene Begründung unberücksichtigt lasse, dass der vom Kläger geltend gemachte Mangel von einem Teil der Beklagten nicht bestritten worden sei. Das Gericht habe es pflichtwidrig unterlassen, diesen Widerspruch zum Vortrag der übrigen Beklagten, welcher gegen deren prozessuale Wahrheitspflicht verstoße, zu klären.

Verfehlt sei auch die landgerichtliche Entscheidung hinsichtlich der Aufforderung zum Verjährungsverzicht. Vereinbarungen über einen - gegebenenfalls befristeten - Verzicht auf die Erhebung der Einrede der Verjährung seien in der Vertragspraxis verbreitet. Darüber hinaus ergebe sich "möglicherweise aus dem vertraglichen Kooperationsgebot jedenfalls dann eine Obliegenheit zu einem befristeten Einredeverzicht, wenn dadurch vermieden werden kann, gerichtliche Maßnahmen einzuleiten, die für alle Beteiligten potenziell kostenträchtig und jedenfalls außerordentlich lästig sind". Angesichts der - zumal in § 12 des Gesellschaftsvertrages ausdrücklich verankerten - gesellschaftsvertraglichen

Verpflichtung, den Gesellschaftszweck bestmöglich zu fördern, sei die Aufforderung an die beteiligten Gewerke, einen vorübergehenden Verzicht auf die Einrede der Verjährung zu erklären, als "das mildeste und mit keinerlei Kostenrisiken für die Gesellschaft verbundene Mittel" geboten, um die Rechte der auftraggebenden Gesellschaft zu wahren und potenziell kostenträchtige gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Der Kläger sei mit der Klageforderung auch nicht an die Wohnungseigentümergeinschaft zu verweisen. Im Falle einer antragsgemäßen Verurteilung ergäbe sich aus dem Urteil auch die Verpflichtung der Beklagten, nach dem Wohnungseigentumsrecht eventuell erforderliche Beschlüsse zur Durchführung der Mangelbeseitigung zu fassen.

Der Kläger macht des Weiteren geltend, dass die Beklagten durch das erstinstanzlich erfolgreiche Betreiben der Klageabweisung ihre Mitwirkungspflichten schuldhaft und vorsätzlich verletzt hätten. Deshalb und wegen der Unkenntnis des Klägers über den Eintritt der Verjährung der Gewährleistungsansprüche gegenüber der Firma M&M Bodentechnik sehe sich der Kläger veranlasst, die Klage zu ändern und die Beklagten nunmehr unmittelbar auf Mangelbeseitigung in Anspruch zu nehmen.

Der Kläger beantragt zuletzt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, den Schallschutz der Wohnungstrenndecke zwischen der Wohnung Erdgeschoss links, WE 14, Am PL, und dem Wohn-/Esszimmer der darunter gelegenen Wohnung Gartengeschoss links, WE 12, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik so herzustellen, dass ein erhöhter Schallschutz nach dem Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989-11 erzielt wird;

hilfsweise auf Verurteilung nach vorstehendem Antrag zu erkennen, jedoch mit der Maßgabe, dass sich der Kläger an den Kosten der notwendigen Maßnahmen gemäß der Bestimmungen von § 4 Ziffer 3 Abs. 1 Satz 2 des GbR-Vertrags zu beteiligen hat;

hilfsweise unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Beklagten gemäß Antrag aus der Klageschrift vom 20.12.2018 zu verurteilen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das Urteil mit näherer Darlegung und widersprechen der Klageänderung. Die Beklagten zu 1-6, 9-11, 15-18, 20-25 erheben hinsichtlich des Anspruchs auf Herstellung einer vermeintlich geschuldeten Trittschalldämmung die Einrede der Verjährung. Die Beklagten zu 7, 8, 12-14 und 19 machen geltend, dass die Gesellschafter der GbR nicht mehr Eigentümer des in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks seien und daher nicht mehr über die Beseitigung von Mängeln entscheiden könnten.

Entscheidungsgründe:

II.

Die statthafte Berufung des Klägers ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, bleibt in der Sache aber ohne Erfolg.

1. Der Kläger hat die Klage mit der Berufungsbegründung gemäß § 533 Abs. 1 ZPO zulässig von der erstinstanzlich erhobenen gesellschaftsrechtlichen Zustimmungsklage in eine auf Vornahme der Mangelbeseitigung gerichtete Leistungsklage geändert. Die Klageänderung ist sachdienlich im Sinne des § 533 Abs. 1 Nr. 1 ZPO, da eine Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Interessen erwarten lässt, dass der Streitstoff hierdurch im Rahmen des anhängigen Rechtsstreits ausgeräumt und einem anderenfalls zu besorgenden Rechtsstreit zwischen dem Kläger und der Baugemeinschaft X-Straße GbR vorgebeugt werden kann. Auch kann die geänderte Klage auf Tatsachen gestützt werden, die in der Berufungsinstanz ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen sind.

Die geänderte Klage ist indes unbegründet. Der hiermit geltend gemachte Anspruch auf Herstellung einer DIN-gerechten Trittschalldämmung steht dem Kläger gegen die Mitgesellschafter der GbR aus keinem Rechtsgrund zu.

a) Die Forderung nach Durchführung der Baumaßnahme rechtfertigt sich insbesondere nicht als Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3, § 281 BGB i.V.m. §§ 705, 708 BGB wegen Verletzung der Treuepflichten bei der Versagung der Zustimmung zu den (erstinstanzlich) streitgegenständlichen Beschlussanträgen.

Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht bzw. der Pflicht der Gesellschafter zur sorgfältigen Geschäftsführung kann ein Gesellschafter von Mitgesellschaftern die Zustimmung zu einer Maßnahme beanspruchen, wenn es sich um eine notwendige Geschäftsführungsmaßnahme i.S.d. § 744 Abs. 2 BGB handelt, wenn die Mitgesellschafter die Zustimmung ohne vertretbaren Grund verweigern, obgleich der Gesellschaftszweck und das Interesse der Gesellschaft die Maßnahme erfordern (BGH, Urteil vom 24.01.1972 - II ZR 3/69 - NJW 1972, 862; Urteil vom 12.04.2016 - II ZR 275/14 - NZG 2016, 781; s. auch OLG Naumburg, Urteil vom 15.09.2010 - 6 U 73/10 - BeckRS 2011 jeweils m.w.N.) oder wenn die Maßnahme im Interesse der Gesellschaft dringend geboten ist und den Geschäftsführern keinerlei Entscheidungsspielraum zusteht (BGH, Urteil vom 19.06.2008 - III ZR 46/06 - NZG 2008, 588). Die schuldhafte Verletzung dieser Pflicht kann Schadensersatzansprüche des betreffenden Gesellschafters begründen (vgl. Schäfer, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 709 BGB, Rn. 42, § 705, Rn. 249).

Nach diesem Maßstab bestand vorliegend jedoch schon deshalb keine Zustimmungspflicht der beklagten Mitgesellschafter der Baugemeinschaft X-Straße GbR, weil die vom Kläger geforderten Maßnahmen weder notwendig noch erforderlich oder geboten waren, sondern vielmehr bereits außerhalb des Gesellschaftszwecks lagen.

Ausweislich des Gesellschaftsvertrages vom 14.11.2011 bestand der Zweck der Gesellschaft im Wesentlichen darin, ein bestimmtes Grundstück zu erwerben, darauf mehrere Neubauten zu errichten, Wohnungseigentum zu bilden und dieses auf die Gesellschafter zu übertragen. Diesen Zweck hat die Gesellschaft mittlerweile mit der Folge verwirklicht, dass das erworbene und bebaute Grundstück im Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG) der Mitglieder der WEG Am PL steht. Dafür, dass die Gesellschaft hierbei dingliche Rechte zurückbehalten hat, ist nichts ersichtlich. Vielmehr ist nach der Regelung unter § 1 Abs. 1 Abs. 4 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages, wonach die Immobilie mit Übertragung des Wohnungseigentums auf den jeweiligen Gesellschafter aus dem Gesellschaftsvermögen ausscheidet, von einem vollständigen Erlöschen der dinglichen Rechte der Gesellschaft an der Immobilie auszugehen. Damit ist die Befugnis zur Entscheidung über den Umgang mit dem Sondereigentum, welches gesetzlich als echtes Eigentum i.S.v. § 903 BGB ausgestaltet ist (vgl. BGH, Urteil vom 25.10.2019 - V ZR 271/18 - NJW 2020, 921, Rn. 18 m.w.N.), auf die jeweiligen Wohnungseigentümer übergegangen; die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht seither nach § 18 Abs. 1 WEG bzw. § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG in der bei Abschluss des Gesellschaftsvertrages und bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung (im Folgenden WEG a.F.) der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Mit dem Übergang des Eigentums an dem Grundstück von der Baugemeinschaft X-Straße GbR auf die Mitglieder der WEG Am PL verlor die Gesellschaft daher auch die Rechtszuständigkeit, über die Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung von Baumängeln zu entscheiden. Denn die Befugnis zur gemeinschaftlichen Verwaltung durch die Wohnungseigentümer umfasst insbesondere auch die Entscheidung, das Gemeinschaftseigentum erstmals planmäßig herzustellen (vgl. BGH, Urteil vom 20.11.2015 - V ZR 284/14 - ZWE 2016, 79); die Entscheidung

über die erstmalige Herstellung des Sondereigentums liegt bei den einzelnen Wohnungseigentümern.

Dass die Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 3 WEG a.F. eine hiervon abweichende Vereinbarung getroffen haben, ist nicht ersichtlich. Insbesondere ergibt sich eine solche nicht aus dem Gesellschaftsvertrag der Baugemeinschaft X-Straße. Vielmehr gehen die Bestimmungen dieses Vertrages von einer den gesetzlichen Regelungen entsprechenden Verwaltungsstruktur der Wohnungseigentümergeinschaft aus. So ist in § 11 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages ausdrücklich verankert, dass alle nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordneten Angelegenheiten in deren Zuständigkeit übergehen, sobald sie entstanden ist. Dem entspricht es, dass sich die WEG Am PL in der Wohnungseigentümersammlung vom 13.06.2018 mit den hier in Rede stehenden Baumängeln befasst und dahingehende Maßnahmen abgelehnt hat.

Jedenfalls zum Zeitpunkt des vorgerichtlichen Aufforderungsschreibens des Klägers vom 09.08.2018 lag es daher weder im Aufgaben- noch im Kompetenzbereich der Baugemeinschaft X-Straße GbR, über die Beseitigung der hier in Rede stehenden Baumängel hinsichtlich der Trittschalldämmung zwischen den Wohneinheiten WE 12 und WE 14 zu entscheiden und damit der Wohnungseigentümergeinschaft eine Baumaßnahme aufzudrängen, die diese bereits zuvor ausdrücklich abgelehnt hatte.

Demgegenüber kann sich der Kläger auch nicht mit Erfolg auf die erstinstanzlich für ein Vorgehen gegen die Gesellschaft geltend gemachten Erwägungen stützen. Dem Kläger ist insofern zwar zuzugeben, dass die Gesellschaft als Vertragspartnerin der mit der Herstellung der Wohnungen beauftragten Unternehmerinhaberin der betreffenden Gewährleistungsansprüche geworden war. Dieser Gesichtspunkt rechtfertigt jedoch nicht die Annahme einer Übertragung der Zuständigkeit für die Entscheidung über die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber den Unternehmern von der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Baugesellschaft. Unter den Umständen des Streitfalls folgt hieraus lediglich die Verpflichtung der Gesellschaft, die Wohnungseigentümergeinschaft etwa durch Abtretung der Gewährleistungsansprüche in die Lage zu versetzen, eine Entscheidung über die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten im Außenverhältnis durchsetzen zu können.

Die vom Kläger mit Schriftsatz vom 29.04.2021 in Bezug genommene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach die (wohnungseigentumsrechtliche) Aufteilung nicht die werkvertragliche Verpflichtung jedes einzelnen Veräußerers eines aus mehreren Personen bestehenden Bauträgers ändere, mangelfreies Gemeinschaftseigentum herzustellen, führt zu keiner anderen Würdigung. Denn diese Rechtsauffassung betrifft den Haftungsumfang des Veräußerers, nicht aber die hier in Rede stehende Frage der Berechtigung des

Bauträgers, nach der wohnungseigentumsrechtlichen Aufteilung wegen Mängeln am Gemeinschafts- oder Sondereigentum Gewährleistungsansprüche gegen Dritte geltend zu machen. Zu dieser Frage lässt sich der vom Kläger zitierten Entscheidung (BGH, Urteil vom 15.04.2004 - VII ZR 130/03 - BeckRS 2004, 05107) auch im Übrigen nichts entnehmen. Dies gilt zumal deshalb, weil in dem jenem Urteil zugrunde liegenden Sachverhalt der Inanspruchnahme der Bauherrengemeinschaft ein die Kläger entsprechend ermächtigender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde lag.

Der Kläger vermag auch nicht mit dem Hinweis auf das Urteil des 4. Senat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 05.12.2012 (4 U 118/11 - BeckRS 2012, 25110) durchzudringen. Denn abgesehen davon, dass in jenem Verfahren nicht über Mängelbeseitigungsansprüche, sondern über Zahlungsansprüche wegen vermeintlich fehlerhafter Bauprodukte gestritten wurde, heißt es in der Entscheidung zur Begründung der Aktivlegitimation:

"Soweit Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer oder solche der Miteigentümer des Grundstücks in Betracht kommen, ist der Kläger aus eigenem Recht und auf Grundlage der Abtretungserklärung vom 03. April 2005 zur Geltendmachung der (auch) den anderen beiden Miteigentümern/Wohnungseigentümern zustehenden Ansprüche aktivlegitimiert."

Auch diesem Urteil lässt sich daher nichts für die Auffassung des Klägers entnehmen, wonach die Entscheidung über die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Unternehmern vorliegend nicht der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der Baugesellschaft obliege. Im Ergebnis Gleiches gilt hinsichtlich der im Schriftsatz vom 29.04.2021 zitierten Entscheidung des OLG Köln (Beschluss vom 21.09.2001 - 16 Wx 153/01 - BeckRS 2001, 3020p7182).

b) Die Berufung greift ferner nicht mit dem Einwand durch, wonach sich im Falle der Stattgabe der Klage aus dem ergehenden Urteil auch die Verpflichtung der Beklagten ergäbe, nach dem Wohnungseigentumsrecht eventuell erforderliche Beschlüsse zur Durchführung der Mangelbeseitigung zu fassen.

Ungeachtet der Frage, ob die Formulierung des Klageantrags eine solche Verpflichtung der Beklagten erfasste, lässt der Streitfall keine Umstände erkennen, aufgrund derer die Beklagten dem Kläger aus außerhalb des Wohnungseigentumsrechts liegenden Gründen verpflichtet wären, sich innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft für die vom Kläger begehrte Baumaßnahme einzusetzen, namentlich in der Wohnungseigentümerversammlung einem dahingehenden Beschlussantrag zuzustimmen. Aus den vorstehend dargelegten Gründen lässt sich eine solche Verpflichtung insbesondere nicht dem Gesellschaftsvertrag der Baugesellschaft X-Straße GbR entnehmen.

Die Durchführung der begehrten Baumaßnahme kann der Kläger daher allein nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG beanspruchen. Dieser Anspruch kann indes nicht zum Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits gemacht werden, sondern besteht ausschließlich nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 19 ff. WEG über die Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere der Bestimmungen über die Wohnungseigentümerversammlung nach §§ 23 f. WEG, und kann nur in Gemäßheit der Vorschriften über das gerichtliche Verfahren nach §§ 43 f. WEG vor dem nach § 23 Nr. 2 lit. c) GVG, § 43 Abs. 2 ZPO ausschließlich zuständigen Gericht geltend gemacht werden.

2. Die Berufung bleibt schließlich auch mit den hilfsweise weiterverfolgten erstinstanzlich gestellten Anträgen ohne Erfolg.

Die ursprünglich zu 1a) erhobene Zustimmungsklage ist aus den vorstehend dargelegten Gründen zulässig aber unbegründet. Im Ergebnis Gleiches gilt, soweit der Kläger die Zustimmung der Beklagten dazu begehrt, die benannten Baubeteiligten zur Erklärung des Verzichts auf die Einrede der Verjährung aufzufordern. Ungeachtet der Frage, ob diese Maßnahmen noch vom Gesellschaftszweck der Baugemeinschaft X-Straße GbR gedeckt sind, handelt es sich hierbei jedenfalls nicht um notwendige, erforderliche oder gebotene Maßnahmen. Ob derartige Aufforderungen zweckmäßig wären, kann dahingestellt bleiben, da die Zweckmäßigkeit - jedenfalls ohne Vorliegen besonderer, hier nicht ersichtlicher Umstände - nach dem dargestellten rechtlichen Maßstab zur Begründung einer Zustimmungsverpflichtung der Mitgesellschafter nicht genügt.

3. Das Vorbringen aus dem Schriftsatz vom 29.04.2021, mit welchem der Kläger seine bisherigen Rechtsausführungen vor dem Hintergrund der Erörterungen in der mündlichen Verhandlung vom 21.04.2021 ergänzt und vertieft, rechtfertigt eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nicht, § 156 ZPO.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf § 97 Abs. 1, § 708 Nr. 10, §§ 711, 713 ZPO. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO sind nicht gegeben.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz ist gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1, § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, § 3 ZPO in Anlehnung an die landgerichtliche Streitwertfestsetzung bestimmt.