



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 193/99

Verkündet am:
25. Januar 2001
Seelinger-Schardt,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Ullmann und die Richter Dr. Haß, Hausmann, Dr. Wiebel und Wendt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Kammergerichts vom 11. Mai 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als in Höhe von 38.703,20 DM zuzüglich Zinsen zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist (Schadenspositionen "Balkone" 14.204,80 DM und "Pultdächer" 24.498,40 DM).

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger nimmt den beklagten Architekten auf Schadensersatz in Anspruch. Im Revisionsverfahren geht es noch um Baumängel aufgrund von Planungsfehlern des Beklagten.

Der Kläger hat sich ein Zweifamilienhaus errichten lassen, das tatsächlich aus zwei aneinander angelehnten Einfamilienhäusern besteht; er hat das Anwesen in zwei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Den vorderen

Hausteil hat der Kläger während der Bauarbeiten verkauft. Ansprüche der Erwerber sowie ihrer Rechtsnachfolger, der gegenwärtigen Eigentümer, gegen den Beklagten hat der Kläger sich abtreten lassen.

Neben etlichen anderen Ansprüchen und Schadenspositionen, die nicht mehr Gegenstand des Verfahrens sind, hat der Kläger Schäden in Höhe von 22.000 DM geltend gemacht für Mängel der Konstruktion und Isolierung der Balkone sowie weiterer 30.000 DM für Mängel der Pultdächer mit den dazu gehörenden Regenrinnen.

Beide Vorinstanzen haben insoweit dem Kläger einen Schadensersatzanspruch zuerkannt, allerdings nur wegen der Mängel am hinteren, weiterhin im Eigentum des Klägers stehenden Hausteiles und auch dort nur in geringerer als der geltend gemachten Höhe. Das Landgericht hat 5.600 DM (Balkone) und 2.300 DM (Dach) zugesprochen, das Oberlandesgericht etwas darüber hinausgehend jeweils 7.795,20 DM und 3.201,60 DM.

Der Senat hat die Revision des Klägers angenommen, soweit der Kläger wegen Mängeln an den Balkonen und Pultdächern weitere 14.204,80 DM und 24.498,40 DM geltend macht.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist im Umfang der Annahme begründet.

I.

Das Berufungsgericht hat dem Kläger für die Sanierung der Balkone und des Dachs am vorderen Hausteil keinen Schadensersatz zugesprochen. Es hält den Kläger hinsichtlich der Mängel am verkauften vorderen Hausteil für nicht aktivlegitimiert, da ihm insoweit kein Schaden entstanden sei. Bei Doppelhäusern ständen grundsätzlich alle Bauteile in Sondereigentum. Das gelte im Streitfall nicht nur für die Balkone, sondern wegen baulicher Trennung auch für die Dächer. Sondereigentumsfähige Bauteile könnten zwar durch Vereinbarung zu Gemeinschaftseigentum gemacht werden; eine solche Vereinbarung sei aber nicht vorgetragen worden. Die Abtretungen der Erwerber sowie der jetzigen Eigentümer des vorderen Hausteiles an den Kläger nützten nichts, da beide mangels Vertragsbeziehung zum Beklagten keine Ansprüche gegen diesen gehabt hätten. Der Kläger habe ferner nur unsubstantiiert vorgetragen, von den Erwerbern wegen Baumängeln in Anspruch genommen worden zu sein; außerdem habe er sich unstreitig durch Einbehalte bei Bauunternehmern schadlos gehalten.

II.

Diese Beurteilung hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Der Kläger ist auch hinsichtlich der Mängel an den Balkonen und am Dach des vorderen Hausteiles zur Prozeßführung befugt und anspruchsberechtigt.

Die Balkone und das Dach des vorderen Hausteils stehen nicht im Sondereigentum Dritter. Die Grenzen des § 5 Abs. 2 WEG für die Begründung von

Sondereigentum gelten auch bei Wohnungseigentumsanlagen, die sich aus mehreren Häusern zusammensetzen (BGH, Beschluß vom 3. April 1968 - V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 57 ff; Weitnauer, WEG, 8. Aufl., § 5 Rdn. 19, § 3 Rdn. 72; Nidenführ/Schulze, WEG, 5. Aufl., § 5 Rdn. 26). Für Bestand und Sicherheit des Bauwerks notwendige Bauteile sind nicht sondereigentumsfähig. Zu diesen Bauteilen gehören neben dem Dach unter anderem auch Bodenplatten von Balkonen und die darauf angebrachte Isolierung (BGH, Urteil vom 21. Februar 1985 - VII ZR 72/84, BauR 1985, 314 = NJW 1985, 1551).

Infolge Abtretung der seinen ehemaligen und jetzigen Miteigentümern gegen den Beklagten zustehenden Ansprüche kann der Kläger Zahlung an sich verlangen.

2. Die Rügen der Revision zur Würdigung des Sachverständigengutachtens F. über Mängelbeseitigungskosten an Balkonen und Dächern hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet (§ 565 a ZPO). Allerdings hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, welcher Aufwand danach zur Mängelbeseitigung auch am vorderen Hausteil erforderlich ist.

Insoweit

ist

deshalb die Sache nach teilweiser Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Umfang der Aufhebung und Zurückverweisung ergibt sich aus der Differenz der in der Berufungsinstanz zu den beiden Schadenspositionen geltend gemachten und zugesprochenen Beträge sowie hinsichtlich der Dachsanierung aus der Erklärung des Klägers in der Revision, er mache insoweit noch weitere 24.498,40 DM geltend.

Ullmann

Haß

Hausmann

Wiebel

Wendt