



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

II ZR 218/01

Verkündet am:  
9. Februar 2004  
Boppel  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ:                   nein  
BGHR: \_\_\_\_\_ja

BGB § 675 Abs. 1; WEG § 27 Abs. 2, Abs. 3

- a) Sind in einem städtebaulichen Areal (Olympiadorf) gemeinschaftliche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vorhanden, welche teilweise grundstücksübergreifend, teilweise nur auf einzelnen privaten Grundstücken errichtet sind, können auch Wohnungseigentümergeinschaften, vertreten durch die jeweiligen Verwalter, einen Dritten langfristig mit der Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen sowie der Umlage der Aufwendungen beauftragen, ohne daß § 27 WEG dem entgegensteht.
- b) Ist in einem solchen Vertrag festgelegt, daß Gewährleistungsansprüche für Baumängel - im Gegensatz zu üblichen Instandsetzungsarbeiten - vom jeweiligen Auftraggeber der Bauleistung geltend zu machen sind, kommt diese Einschränkung nicht mehr in Betracht, wenn über 25 Jahre seit der Abnahme der Bauarbeiten wegen des Ablaufs der Verjährungsfristen solche Ansprüche nicht mehr durchsetzbar sind.

BGH, Urteil vom 9. Februar 2004 - II ZR 218/01 - OLG München  
LG München I

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 2003 durch die Richter Prof. Dr. Goette, Kraemer, Dr. Graf, Dr. Gehrlein und Dr. Strohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 22. Mai 2001 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 7. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

In der klagenden Gesellschaft (im folgenden: Klägerin) haben sich eine Reihe von Grundstückseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften des O. D. für Männer (im folgenden: OD) in M. zusammengeschlossen. Die Klägerin verfolgt den Zweck, bestimmte übergeordnete Aufgaben und Tätigkeiten wahrzunehmen, die sich auf den Betrieb gemeinschaftlicher Einrichtungen des OD beziehen. Zu diesen Aufgaben gehört auch, notwendige Erhaltungsmaßnahmen und Erneuerungen dieser Einrichtungen zu veranlassen; denn zahlreiche Einrichtungen und Anlagen des ehemaligen OD

überschreiten die Grenzen der einzelnen Grundstücke. Da nach den Vorstellungen der ursprünglichen Eigentümer des OD eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen nur durch eine übergeordnete Verwaltung gewährleistet war, schlossen nahezu alle Eigentümer und Eigentümergemeinschaften bzw. Erbbauberechtigten der zum OD gehörenden Grundstücke unter dem 22. Dezember 1975 einen mit "Vereinbarungen über gemeinschaftliche Versorgungsanlagen und Einrichtungen im O. M." überschriebenen Vertrag, der Regelungen über die Nutzung und Unterhaltung der genannten grundstücksübergreifenden Einrichtungen enthält. Zu der in den Vereinbarungen vorgesehenen Bestellung und Eintragung von Reallasten und Grunddienstbarkeiten durch die jeweiligen Eigentümer kam es in der Folgezeit aus grundbuchrechtlichen Gründen nicht.

Beklagt sind die durch ihren Verwalter vertretenen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft "H." (im folgenden: Beklagte), deren Gebäude auf dem Gelände des OD liegen. Diese Gebäude waren unter der Bezeichnung "G 3" von der KG B. H. GmbH & Co (im folgenden: BHG) errichtet und mit Teilungserklärung vom 21. Mai 1974 gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum bzw. Miteigentumsanteile aufgeteilt worden. Der Teilungserklärung ist jeweils eine Gemeinschaftsordnung (GO) beigelegt, in der es unter Nr. 6 der Allgemeinen Bestimmungen u.a. heißt:

"Die Bauanlage ist Teil des O. D. der Männer ... Aufgrund dessen wurde eine Reihe von Baumaßnahmen durchgeführt und Einrichtungen und Anlagen geschaffen, die eine enge und in manchen Bereichen unauflöslige Verbindung mit den übrigen Grundstücken bzw. deren Eigentümern und eine zentrale Verwaltungsstelle im O. D. der Männer bedingen. ... Zur Sicherstellung der behördlichen Auflagen und eines ordnungsgemäßen gemeinschaftlichen Betriebes und Unterhalts werden im Grundbuch entsprechende Rechte bzw. Belastungen eingetragen, in denen auch die Kostenregelung enthalten ist."

Ferner wurde in einem ebenfalls der Teilungserklärung beigefügten "Anstellungsvertrag" die BHG für die Dauer von fünf Jahren mit der Verwaltung des Anwesens beauftragt und ihr zugleich Vollmacht erteilt zur Vertretung der Wohnungseigentümer beim Abschluß von Verträgen und zur Vornahme von Rechtsgeschäften im Rahmen der dem Verwalter nach dem WEG und der GO obliegenden Aufgaben. Insoweit ist in § 10 GO bestimmt:

"In Erweiterung der ihm nach dem Gesetz übertragenen Aufgaben hat der Verwalter folgende Befugnisse:

ba) mit Wirkung für die E(igentümer) im Rahmen seiner ihm nach dem WEG und dieser GO obliegenden Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen ...

bk) die E gegenüber der zentralen Verwaltungsstelle des OD zu vertreten und auch in diesem Zusammenhang Dienstleistungs-, Lieferungs- und Verwaltungsverträge abzuschließen bzw. in Verträge, die von dieser Stelle abgeschlossen werden, einzutreten;"

Gestützt auf diese Vollmacht schloß die BHG als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Klägerin am 22. September 1976 einen sog. "Individualvertrag". Inhaltsgleiche Verträge kamen zur gleichen Zeit auch mit anderen Eigentümern oder Wohnungseigentümergeinschaften des OD und der Klägerin zustande. In diesem Vertrag werden der Klägerin die Pflege und Wartung, der Betrieb sowie die Erneuerung von gemeinsamen Anlagen und Anlagenteilen, die sich auf dem Grundstück des jeweiligen Vertragspartners befinden, übertragen. Die durch diese Tätigkeit entstehenden Kosten aus diesem und allen anderen "Individualverträgen" hat die Klägerin, die nicht mit Gewinn arbeiten darf, nach den Vertragsbedingungen zu einer Auftragssumme zusammenzufassen. Die jeweils von den Vertragspartnern zu tragenden Prozentanteile ergeben sich aus den Einzelbestimmungen der "Individualverträge", die u.a. folgende Regelungen enthalten:

§ 1 Abs. 3:

"Der Auftrag versteht sich nicht auf Baumängeln und Folgeschäden. Deren Behebung verbleibt im Bereich der Bauträger bzw. der jeweiligen Grundstückseigentümer. ..."

§ 1 Abs. 4:

"Der Auftrag versteht sich weiterhin auf alle gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen im OD zugunsten sämtlicher Dorfbewohner wie z.B. die Grünanlagen und gemeinsamen Außenanlagen, die öffentliche Fußgängerebene ..."

§ 2

"Der Auftragsumfang umfaßt die nachfolgenden Leistungen:

1. Die regelmäßige Wartung und Pflege und Kontrolle aller Anlagen und Anlagenteile gemäß § 1.
2. ...
3. Die Reparatur und Wiederinstandsetzung beschädigter oder zerstörter Anlagen oder Anlagenteile ..."

Anders als in den zurückliegenden Jahren weigerte sich die Beklagte ab August 1999, die durch die Klägerin festgelegten monatlichen Vorauszahlungen für die Sanierungs- und Unterhaltungskosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen des OD zu entrichten. Sie hält sich nicht für zahlungspflichtig, weil sie nicht an den "Individualvertrag" gebunden sei und die Klägerin nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer unzuständig sei. Ferner wendet sie sich gegen die Höhe der ihr abgeforderten Vorauszahlungen.

Die Klägerin, die die ausstehenden Zahlungen für die Monate August bis Dezember 1999 (insgesamt 133.632,94 DM) geltend macht, blieb vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht erfolglos. Mit ihrer Revision verfolgt sie ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Klägerin führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung, wobei der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 S. 2 ZPO Gebrauch macht.

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Beklagte sei schon wegen § 10 Abs. 2 WEG weder an die Vereinbarung vom 22. Dezember 1975 noch an den Individualvertrag vom 22. September 1976 gebunden, weil die heutigen Eigentümer der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft bei Abschluß der "Individualvereinbarung" nicht zum Kreis der (ursprünglichen) Eigentümer gehört hätten und keine der Vereinbarungen im Grundbuch eingetragen worden sei. Der Verwaltung durch die Klägerin - das gelte vor allem für die Sanierung der im gemeinschaftlichen Eigentum der Beklagten stehenden grenzüberschreitenden Anlagen - stünden außerdem die zwingenden Vorschriften der § 21 Abs. 1 und § 27 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 WEG entgegen.

Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

II. 1. Aus der Eigentümervereinbarung vom 22. Dezember 1975 kann die Klägerin allerdings für sich nichts herleiten, weil sie an ihr nicht als Vertragspartnerin beteiligt ist.

2. Die BHG konnte jedoch aufgrund der ihr erteilten Verwaltungsvollmacht als Vertreterin der Wohnungseigentümer den "Individualvertrag" wirksam mit der Klägerin schließen. § 27 WEG begrenzt die Verwalterbefugnis nur hinsichtlich der gesetzlichen Aufgaben des Verwalters; durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer (Bärmann/Pick/Mehltre, WEG 9. Aufl. § 27 Rdn. 192) wie

durch Regelungen schon in der Teilungsordnung (OLG Frankfurt, OLGZ 1986, 45 f.; OLG Karlsruhe, MittRhNotK 1980, 111; s. ferner BGHZ 88, 302, 304 f.) können die Befugnisse erweitert werden. Letzteres ist in § 10 der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft H., geschehen. Die BHG hat sich im Rahmen ihrer Vertretungsmacht gehalten, als sie den "Individualvertrag" geschlossen hat. Ihre in § 10 aaO umschriebene, das Ziel von Nr. 6 der Allgemeinen Bestimmungen GO konkretisierende Aufgabe war es, die Wohnungseigentümer gegenüber der zentralen Verwaltungsstelle des OD zu vertreten und in diesem Zusammenhang die erforderlichen Dienstleistungs-, Lieferungs- und Verwaltungsverträge zu schließen. Zumindest diejenigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, die bei Vertragsschluß am 22. September 1976 bereits Wohnungseigentümer waren, sind danach aufgrund des "Individualvertrages" verpflichtet, die anteiligen Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Erneuerung und Verwaltung der gemeinschaftlichen grenzüberschreitenden Anlagen und Einrichtungen zu tragen.

3. Klärungsbedürftig ist demgegenüber, ob etwaige Sondernachfolger, die erst nach Abschluß des genannten Vertrages Wohnungseigentum durch Rechtsgeschäft oder auf dem Wege der Zwangsversteigerung erlangt haben, dieselbe Verpflichtung trifft.

Anders als die Klägerin meint, ist dieser Personenkreis nicht automatisch an den "Individualvertrag" gebunden. Aus der Teilungserklärung samt Anhängen konnten diese hinzugetretenen Wohnungseigentümer nicht ersehen, welche Verpflichtungen in der Vergangenheit eingegangen worden waren und welche Belastungen damit auf sie zukamen (vgl. BGHZ 88, 302, 306). Das Bestehen einer über den gesetzlichen Rahmen hinausgehenden Verwaltungsvollmacht und die Regelung Nr. 6 der Allgemeinen Bestimmungen GO mußte bei ihnen

eher die Vorstellung wecken, daß etwa eingegangene Verpflichtungen als Belastungen im Grundbuch eingetragen waren.

Eine Bindung dieser Sondernachfolger an die Regelungen des "Individualvertrages" kommt jedoch dann in Betracht, wenn sie die entsprechenden Verpflichtungen beim Erwerb ausdrücklich oder in der Folgezeit durch konkludentes Verhalten übernommen haben. Im Zusammenhang mit dem zuletzt genannten Umstand ist zu würdigen, daß die Wohnungseigentümer rund 23 Jahre anstandslos die von der Klägerin geforderten Zahlungen erbracht haben und - nach dem bisherigen Sachvortrag - nicht ersichtlich ist, daß der jeweilige Verwalter eigenmächtig und ohne hierzu von der informierten Wohnungseigentümersammlung mit den dafür erforderlichen Mitteln versehen worden zu sein, gehandelt hat.

III. 1. Der Rechtsstreit bedarf der Zurückverweisung an das Berufungsgericht, damit dieses die fehlenden Feststellungen dazu treffen kann, welche Wohnungseigentümer von Anfang an an den "Individualvertrag" gebunden waren und ob bzw. welche Sondernachfolger ausdrücklich oder durch konkludentes Verhalten die Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernommen haben.

2. Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht ferner die Gelegenheit, die bisher - von dem bislang eingenommenen Standpunkt aus folgerichtig - nicht getroffenen Feststellungen zur Höhe der von der Klägerin geltend gemachten Forderung nachzuholen. Dies betrifft nicht nur den Verteilungsschlüssel, sondern ebenso die Frage, ob nach dem Vertrag ein Anspruch auf Rücklagenbildung für erst künftig vorzunehmende Arbeiten besteht, sowie die Berechtigung der von den Beklagten erklärten Aufrechnung.



3. Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, daß die nach dem "Individualvertrag" bestehende Pflicht zur anteiligen Kostenübernahme auch solche Aufwendungen betrifft, die für die Sanierung von Baumängeln und Folgeschäden anfallen. § 1 Abs. 3 des "Individualvertrages", den das Berufungsgericht nicht, wie geboten, beiderseits interessengerecht ausgelegt hat, steht dem - anders als die Beklagten meinen - nicht entgegen. Die Bestimmung beansprucht Geltung allein für die Zeit unmittelbar nach Errichtung der Anlagen; Gewährleistungsansprüche für Baumängel sind von den jeweiligen Auftraggebern der Bauleistung geltend zu machen. Sind aber derartige Ansprüche nicht mehr durchsetzbar - nach über 25 Jahren seit der Abnahme der Bauarbeiten liegt diese Voraussetzung schon wegen des Ablaufs der Verjährungsfristen vor - sind auch Reparaturmaßnahmen oder notwendige Sanierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten im Sinne des "Individualvertrages", unabhängig davon, worauf die Schäden zurückgehen, insbesondere ob sie auf Baumängeln beruhen oder erst später entstanden sind.

Goette

Kraemer

Graf

Gehrlein

Strohn