



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 180/14

Verkündet am:
11. Dezember 2015
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 10 Abs. 6 Satz 3

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist für gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG kraft Gesetzes passiv prozessführungsbefugt.

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 180/14 - LG Saarbrücken
AG Saarbrücken

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Dezember 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Saarbrücken vom 4. Juli 2014 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung hinsichtlich des Klageantrags zu 1 (Beseitigung Zaun) zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger und die Mitglieder der verklagten Wohnungseigentümergeinschaft (fortan Beklagte) sind Grundstücksnachbarn im Saarland. Die Kläger haben von der Beklagten, soweit hier noch von Interesse, die Beseitigung eines Holzflechtzauns vor ihrem Gartenhaus verlangt. Diesen Antrag haben sie nach der Entfernung des Zauns für in der Hauptsache erledigt erklärt. Die Beklagte hat sich dieser Erklärung mit der Begründung nicht angeschlossen, sie sei nicht passivlegitimiert, der Anspruch sei verjährt.

- 2 Das Amtsgericht hat festgestellt, dass sich der Antrag in der Hauptsache erledigt hat. Die Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision möchte die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, der Klageantrag habe sich durch die Entfernung des Zauns erledigt, weil die Kläger diese von der Beklagten hätten verlangen können. Als Grundlagen eines solchen Anspruchs kämen sowohl der Herausgabeanspruch nach § 985 BGB als auch der Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB in Betracht. Beide Ansprüche seien nebeneinander anwendbar. Für beide sei die Beklagte passivlegitimiert. Die Störereigenschaft folge nicht allein aus Eigentum oder Besitz an dem Grundstück, von dem die Störung ausgehe. Verantwortlich für die Beseitigung einer Störung sei derjenige, der zur Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen verpflichtet sei. Das sei hier die Beklagte. Sie übe nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nehme die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Der Anspruch sei begründet, weil sich der Zaun nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme vollständig auf dem Grundstück der Kläger befunden und es dafür keine Rechtfertigung gegeben habe. Der Anspruch sei nicht verjährt. Die Verjährungsfrist betrage unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsherausgabe gemäß § 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB 30 Jahre.

II.

4 Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nur teilweise stand. Die Beklagte war zwar zur Beseitigung des Zauns verpflichtet. Die von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen tragen aber seine weitere Annahme nicht, der Anspruch sei nicht verjährt gewesen.

5 1. Den Klägern stand ein Anspruch auf Beseitigung des Zauns zu.

6 a) Als Grundlage dieses Anspruchs kommt allein § 1004 Abs. 1 BGB in Betracht. Der Anspruch auf Herausgabe der für eine Anlage in Anspruch genommenen Teilfläche eines Grundstücks nach § 985 BGB kann zwar neben einem Anspruch auf Beseitigung einer Eigentumsstörung geltend gemacht werden. Er hat aber nicht den Inhalt, den das Berufungsgericht ihm beilegt. Der Anspruch beschränkt sich darauf, dass der Nachbar seinen Besitz an der Anlage aufgibt und ihn dem Eigentümer überlässt. Die darüber hinausgehende Entfernung der Anlage ist nicht Inhalt des Herausgabeanspruchs aus § 985 BGB, sondern Inhalt des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 Abs. 1 BGB (Senat, Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 147/10, NJW 2011, 1069 Rn. 24).

7 b) Die Voraussetzungen des § 1004 Abs. 1 BGB lagen bei der Entfernung des Zauns vor.

8 Das Aufstellen des Zauns auf dem Grundstück der Kläger war eine Eigentumsstörung, die diese nicht zu dulden hatten. Die Einfriedung eines Grundstücks muss nach § 44 Abs. 1 und 2 des Saarländischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG SL) selbst dann auf dem eigenen Grundstück, allenfalls auf der Grenze angebracht werden, wenn der Nachbar eine Einfriedung verlangt und

sie unter den weiteren Voraussetzungen des § 43 NachbG SL angebracht werden muss. Sie darf jedenfalls nicht zur Gänze auf dem Grundstück des Nachbarn stehen.

9 2. Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft kann auf Beseitigung des Zauns in Anspruch genommen werden.

10 a) Grundlage dieser Haftung ist allerdings keine originäre eigene Verpflichtung der Beklagten. Diese ist zwar nach § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG „Inhaberin“ der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten oder rechtsgeschäftlich erworbenen Pflichten. Zu diesen gehören aber nicht die Ansprüche von Nachbarn auf Beseitigung einer durch Maßnahmen auf dem Gemeinschaftsgrundstück eingetretenen Störung ihres Eigentums. Über die Benutzung und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden nach § 15 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG die Wohnungseigentümer selbst, nicht der Verband. Dieser ist zur Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer verpflichtet und hat dabei keinen Entscheidungsspielraum. Störungen des Eigentums Dritter, zu denen es bei der Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer kommt, sind deshalb mangels eigenen Entscheidungsspielraums des Verbands (zu diesem Gesichtspunkt: Senat, Beschluss vom 15. Dezember 1978 - V ZR 214/77, NJW 1979, 551 (Ls) juris Rn. 29 und Urteil vom 17. Dezember 1982 - V ZR 55/82, WM 1983, 176, 177) den Wohnungseigentümern zuzurechnen, nicht dem Verband.

11 b) Die Beklagte kann aber deshalb auf Beseitigung des Zauns in Anspruch genommen werden, weil die Pflicht zu seiner Beseitigung eine gemeinschaftsbezogene Verpflichtung der Wohnungseigentümer ist, welche die Ge-

meinschaft nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG kraft Gesetzes für diese „wahrnimmt“.

12 aa) Eine solche geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft besteht zwar nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Wohnungseigentümer trifft (Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, ZfIR 2013, 511 Rn. 11). Das ist hier entgegen der von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Ansicht aber der Fall.

13 (1) Wer seinerzeit den Zaun auf welcher Grundlage errichtet hat, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Für das Revisionsverfahren ist deshalb zu unterstellen, dass der Zaun entsprechend dem Vortrag der Beklagten durch einen der Wohnungseigentümer errichtet worden ist und dass dem ein Beschluss der Wohnungseigentümer nicht zugrunde lag. Das ändert aber nichts daran, dass alle Wohnungseigentümer nach § 1004 Abs. 1 BGB verpflichtet waren, die Störung zu beseitigen, die dadurch eingetreten ist, dass der Zaun vollständig auf dem Grundstück der Kläger angebracht wurde.

14 (2) Die Verpflichtung zur Beseitigung des Zauns trifft nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB den Störer. Störer ist nicht nur derjenige, der den störenden Zustand herbeigeführt hat, sondern auch derjenige, durch dessen maßgebenden Willen der die Eigentumsbeeinträchtigung herbeiführende Zustand aufrechterhalten wird (Senat, Urteile vom 18. Februar 1959 - V ZR 11/57, BGHZ 29, 314, 317 und vom 24. Januar 2003 - V ZR 175/02, NJW-RR 2003, 953, 955). Das sind hier alle Wohnungseigentümer.

15 (a) Dafür muss nicht allgemein entschieden werden, ob schon die Hin- nahme einer Dritte störenden Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch einen Sondereigentümer die übrigen zu Zustandsstörern macht und, wenn das zu

verneinen sein sollte, unter welchen Voraussetzungen die übrigen Sondereigentümer zu Zustandsstörern werden. Hier geht die Störung der Kläger von einer an der Grenze errichteten Einfriedung aus. Die Errichtung, Änderung oder Entfernung einer Einfriedung ist wegen ihrer besonderen Bedeutung für das einzufriedende und die benachbarten Grundstücke stets eine gemeinsame Angelegenheit aller Sondereigentümer. Eine Einfriedung grenzt das einzufriedende von anderen Grundstücken ab. Sie kennzeichnet den von ihr umschlossenen Raum als das befriedete Besitztum des Eigentümers und dient nicht zuletzt dem Schutz des eingefriedeten Grundstücks gegenüber einem ungewollten Einblick durch die Nachbarn und dem Schutz der Nachbarn vor Beeinträchtigungen, die für sie von dem eingefriedeten Grundstück ausgehen. Als Ausdruck der Sachherrschaft über das Grundstück ist die Errichtung, Veränderung und Entfernung einer Einfriedung eine Angelegenheit, über die der Eigentümer - bei einer Eigentümermehrheit alle gemeinsam - auch im Hinblick auf die Auswirkungen für den Nachbarn selbst entscheiden muss. Diese Bedeutung kommt auch in den besonderen Pflichten zum Ausdruck, die den Grundstückseigentümer nach dem hier maßgeblichen Saarländischen Nachbarrechtsgesetz treffen. Er muss dem Nachbarn die Absicht, eine Einfriedung zu errichten, nach § 45 Abs. 1 NachbG SL mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten anzeigen und darf nach § 45 Abs. 3, § 7 Abs. 1 Satz 2 NachbG SL mit der Ausführung der Arbeiten erst nach Ablauf der Anzeigefrist beginnen.

- 16 (b) Die Entscheidung über die Einfriedung eines Grundstücks ist damit ebenso wie die Entscheidung, es bei der von einem Miteigentümer - oder hier Sondereigentümer - ohne Beteiligung der anderen vorgenommenen Einfriedung eines Grundstücks zu belassen, eine gemeinschaftliche Angelegenheit aller Mit- oder Sondereigentümer. Das gilt unabhängig von der sachenrechtlichen Zuordnung der Einfriedung - hier des Zauns - und den Umständen ihrer Errichtung.

Unerheblich ist ferner, ob der Wohnungseigentümer, der den Zaun errichtet haben soll, an dem Teil des Gemeinschaftseigentums, an dessen Rand der Zaun stand, ein Sondernutzungsrecht hat oder ob er insoweit „nur“ zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe von § 13 Abs. 2 WEG berechtigt war. Ohne Bedeutung für die hier zu entscheidende Frage nach der Störerhaftung aller Wohnungseigentümer sind schließlich auch etwaige Regelungen in oder außerhalb der Teilungserklärung darüber, wer im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander den Zaun zu errichten hatte.

17 bb) Die Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Beseitigung des Zauns war eine gemeinschaftsbezogene Pflicht.

18 (1) Eine gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne dieser Vorschrift liegt vor, wenn eine Verpflichtung, die im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen trifft, nach der Interessenlage ein gemeinsames Vorgehen erfordert. Eine gekorene Wahrnehmungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG, bei der lediglich ein Zugriffsermessen besteht, ist hingegen anzunehmen, wenn die Pflichtenerfüllung durch den Verband förderlich ist. Bei der Abgrenzung ist eine wertende Betrachtung geboten (zum Ganzen: Senat, Urteil vom 14. Februar 2014 - V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 6 mwN).

19 (2) Die Verpflichtung zur Beseitigung des Zauns, um die es hier geht, ist danach gemeinschaftsbezogen. Sie trifft, wie ausgeführt, im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen. Sie erfordert ein gemeinsames Vorgehen. Die Entscheidung über die Einfriedung oder Nichteinfriedung des gemeinschaftlichen Grundstücks müssen die Wohnungseigentümer als Miteigentümer gemeinsam treffen. Sie können etwa nur gemeinsam entscheiden, wie sie die geltend gemachte Eigentumsstörung beseitigen, ob sie den Zaun ganz

entfernen oder nur auf das gemeinschaftliche Grundstück zurücksetzen wollen. Hätten sie die Störung von sich aus beseitigen wollen, hätten sie dazu nach § 45 Abs. 3 NachbG SL gemeinsam den Nachbarn von dieser Absicht unterrichten müssen.

20 cc) Gemeinschaftsbezogene Pflichten ihrer Mitglieder nimmt die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG wahr. Hieraus folgt eine passive Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, die deshalb von den Klägern auf Beseitigung der Eigentumsstörung verklagt werden konnte.

21 (1) Was unter Wahrnehmung der gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer im Sinne der genannten Vorschrift zu verstehen ist, wird nicht in jeder Hinsicht einheitlich beurteilt. Nach nahezu einhelliger Ansicht besteht diese Pflicht des Verbands nicht nur im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern, sondern auch im Außenverhältnis gegenüber den Gläubigern (a.M. soweit ersichtlich nur: Becker, ZWE 2014, 14, 16 f.). Weitgehend Einigkeit besteht auch darüber, dass der Verband passiv prozessführungsbefugt ist und von den Gläubigern der Wohnungseigentümer selbst in Anspruch genommen werden kann. Unterschiedlich beurteilt wird allein die Frage, ob die passive Prozessführungsbefugnis des Verbands ebenso wie die aktive Prozessführungsbefugnis (zu dieser: Senat, Urteile vom 5. Dezember 2014 - V ZR 5/14, BGHZ 203, 327 Rn. 14 und vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14, ZWE 2015, 402 Rn. 6) eine passive Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümer ausschließt (LG Nürnberg-Fürth, NJW 2009, 3442, 3444; Palandt/Bassenge, BGB, 75. Aufl., § 10 WEG Rn. 34 aE; Riecke/Schmid/Lehmann-Richter, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 320 f.; im Ergebnis [ausschließliche Haftung des Verbands] ebenso: OLG München, OLGR 2006, 37; Rühlicke,

ZWE 2007, 261, 268 f.; Schmid, NZM 2010, 683, 685; mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus öffentlichen Abgaben: Suilmann in Bärman, WEG, 13. Aufl., § 10 Rn. 258b, 266; für die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht auch Wenzel, NZM 2006, 321, 323) oder ob deren Inanspruchnahme weiterhin möglich ist (Hügel/Elzer, WEG, § 10 Rn. 253; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 88; Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 520, 532; Elzer, ZMR 2006, 228, 229; ähnlich: Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 66a).

22 (2) Hier kommt es nicht auf die zuletzt genannten Unterschiede, sondern allein darauf an, ob eine passive Prozessführungsbefugnis des Verbands überhaupt besteht. Davon ist der Senat bislang ausgegangen (Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 169/11, NZM 2012, 435 Rn. 14). Daran ist festzuhalten.

23 (a) Die Wahrnehmungspflicht des Verbands nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG als eine nur intern wirkende Erfüllungsübernahme zu verstehen, würde dem Zweck der Vorschrift nicht gerecht. Die Gemeinschaft soll den in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer nicht nur durch ihre Verpflichtung zur Erstattung seiner Aufwendungen (dazu: Senat, Urteil vom 14. Februar 2014 - V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 14) unterstützen. Sie soll die Verpflichtung wie eine eigene Verpflichtung behandeln und sie selbst erfüllen, soweit sie berechtigt ist. Sie soll sich auch mit dem Gläubiger auseinandersetzen, soweit die Forderung nicht berechtigt ist (Senat, Urteil vom 14. Februar 2014 - V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 13).

24 (b) Diese Aufgabe könnte sie zwar auch erfüllen, wenn sie nicht selbst in Anspruch genommen werden könnte. Sie bliebe dann aber gegenüber dem Gläubiger nur Beauftragte oder Sprecherin ihrer Mitglieder. Ansprechpartner

des Gläubigers blieben letztlich doch die Wohnungseigentümer. Der Gläubiger könnte seine Forderung im Streitfall nur durch Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer durchsetzen, die dann von dem Verband Erstattung verlangen müssten. Diesen Umweg soll die Wahrnehmungspflicht des Verbands gerade vermeiden. Das gelingt nur, wenn der Gläubiger den Verband selbst gerichtlich in Anspruch nehmen kann. Die Wahrnehmung von Pflichten in § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG ist deshalb als gesetzliche passive Prozessstandschaft zu verstehen. Dem steht nicht entgegen, dass der Bundesgerichtshof vor der WEG-Reform des Jahres 2007 eine Verfahrensstandschaft für Passivprozesse der Gemeinschaft als nicht möglich angesehen hat (Urteil vom 25. September 1980 - VII ZR 276/79, BGHZ 78, 166, 169). Der Gesetzgeber kann eine passive Prozessführungsbefugnis einführen (Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 500; Zwoil, Die Prozessstandschaft auf Beklagtenseite, 1993, S. 3 ff., 45). Dies ist mit dem Erlass von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG geschehen. Gegen sie bestehen auch keine konstruktiven Bedenken, weil der passiv prozessführungsbefugte Verband in der Lage ist, einer etwaigen Verurteilung auch Folge zu leisten.

25 3. Nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen lässt sich aber nicht ausschließen, dass die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung begründet und diese nach § 214 Abs. 1 BGB nicht mehr zur Beseitigung des Zauns verpflichtet war.

26 a) Der Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB unterliegt, was das Berufungsgericht nicht verkennt, der regelmäßigen Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 BGB. § 902 BGB ist auf ihn, anders als auf den Anspruch aus § 985 BGB, nicht anwendbar (Senat, Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 147/10, NJW 2011, 1069 Rn. 13, 25). Die Verjährungsfrist beginnt nach Art. 229 § 6

Abs. 4 EGBGB, § 199 Abs. 1 BGB mit dem 1. Januar 2002, wenn zu diesem Zeitpunkt der Anspruch entstanden war und die Kläger Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners hatten oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht hatten, sonst mit dem Ablauf des Jahres, in dem diese Umstände eingetreten sind.

- 27 b) Der Anspruch auf Beseitigung entsteht mit der Beeinträchtigung des Grundstücks der Kläger. Diese tritt bei der rechtswidrigen Errichtung einer Anlage mit der baulichen Veränderung ein (Senat, Urteil vom 4. Juli 2014 - V ZR 183/13, ZfIR 2014, 741 Rn. 10). Diesen Zeitpunkt hat das Berufungsgerecht nicht festgestellt. Nicht festgestellt hat es ferner, wann die Kläger Kenntnis davon erlangt oder grob fahrlässig nicht erlangt haben, dass der Zaun auf ihrem Grundstück angebracht wurde.

III.

28 Die Sache ist deshalb nicht zur Endentscheidung reif. Sie ist unter Aufhebung des Berufungsurteils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. In der neuen Verhandlung wird festzustellen sein, wann der Zaun errichtet worden und wann die Kläger von diesem Umstand Kenntnis erlangt oder grob fahrlässig nicht erlangt haben. Wenn der Beklagten der Nachweis nicht gelingen sollte, dass diese Umstände bis zum Ablauf des Jahres 2006 eingetreten sind, ginge das zu ihren Lasten.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Saarbrücken, Entscheidung vom 26.06.2013 - 3 C 443/10 -

LG Saarbrücken, Entscheidung vom 04.07.2014 - 5 S 107/13 -