



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 238/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 36 Abs. 1 und 3

Der Heimfallanspruch im Sinne von § 36 Abs. 1 WEG kann nicht vor dem Dauerwohnrecht entstehen. Die Verjährungsfrist des § 36 Abs. 3 WEG für diesen Anspruch beginnt daher frühestens mit der Eintragung des Dauerwohnrechts in das Grundbuch zu laufen.

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2025 - V ZR 238/24 - OLG Nürnberg
LG Nürnberg-Fürth

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Dezember 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts Nürnberg - 6. Zivilsenat - vom 25. Juni 2024 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten entschieden 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 Beklagte ist eine Wohnprojektgenossenschaft, die im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft zusammen mit einer Mitgesellschafterin eine Wohnanlage mit 34 Eigentumswohnungen und einer Kindertagesstätte als sog. Mehrgenerationenwohnhaus errichtete. Die Bauherrengemeinschaft wurde in der Weise auseinandergesetzt, dass die Beklagte Sondereigentümerin sämtlicher Wohnungen und die Mitgesellschafterin Sondereigentümerin der Kindertagesstätte wurde. Zweck der Beklagten ist nach deren Satzung die Förderung ihrer Mitglieder „vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung“. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist nach der Satzung ausgeschlossen und die Nutzung einer Genossenschaftswohnung

steht ausschließlich den Mitgliedern und den mit ihnen in häuslicher Gemeinschaft lebenden Personen zu. Der Kläger trat der Beklagten im Januar 2013 als Mitglied bei. Mit notariellem Vertrag vom 6. März 2013 kaufte er von der Beklagten ein „Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff. des Wohnungseigentumsgesetzes“ an einer Wohnung in der damals noch nicht fertiggestellten Wohnanlage zu einem Kaufpreis von 193.200 €. Der Vertrag (nachfolgend auch KV) enthält in § 1 Abs. 2 eine auf „die Wohneinheit“ bezogene Bauverpflichtung der Beklagten. In der Regelung wird unter anderem auf eine Baubeschreibung Bezug genommen. Die Mängelrechte des Käufers richten sich gemäß § 5 KV nach Werkvertragsrecht. In § 12 KV heißt es unter der Überschrift „Heimfall des Dauerwohnrechts“:

„Die Genossenschaft kann unbeschadet der Vorschrift des § 36 Abs. 2 WEG die Übertragung des Dauerwohnrechts auf sich oder auf einen von ihr zu bezeichnenden Dritten verlangen (Heimfallanspruch),

....

2. wenn der Dauerwohnberechtigte aus der Genossenschaft ausscheidet.“

2

Zugunsten des Klägers wurde eine von der Beklagten bewilligte Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Eintragung des Dauerwohnrechts in das Grundbuch eingetragen. Der Kläger bezog die Wohnung und nahm das Sondereigentum ab. Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums fand bislang nicht statt. Die Anlage wurde in Teilen abweichend von der Baubeschreibung errichtet. Die Beklagte macht insoweit geltend, sie sei im Hinblick auf eine zunehmend angespannte Finanzlage zu Kosteneinsparungen gezwungen gewesen, um ein Scheitern des Projekts zu verhindern. Der Kläger will die Abweichungen nicht hinnehmen. Er kündigte seine Mitgliedschaft gegenüber der Beklagten mit Wirksamkeit zum 1. Januar 2020. Einen Kaufpreisanteil von 17.388 € hielt er wegen behaupteter Mängel am Gemeinschaftseigentum zurück. Mit Schreiben vom 8. Januar 2020 machte die Beklagte den Heimfallanspruch geltend. Mit Schreiben vom 25. Juni 2020 erklärte sie, von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Das Dauerwohnrecht ist bislang nicht in das Grundbuch eingetragen worden.

- 3 Der Kläger nimmt die Beklagte in der Hauptsache auf die Durchführung bestimmter Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum in Anspruch (u.a. ein bestimmter Anstrich der Fassade und der Wandflächen im Treppenhaus und in den Laubengängen, eine extensive Begrünung des Hauptdachs und eine Dreifachisolierung aller Fenster und Fenstertüren). Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte auf die Berufung des Klägers zur Durchführung näher bezeichneter Maßnahmen verurteilt. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, will die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 4 Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe grundsätzlich ein Herstellungsanspruch aus § 1 Abs. 2 KV auch hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums zu. Dieser Anspruch sei, anders als das Landgericht angenommen habe, nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Kläger nach dem Verlust seiner Mitgliedschaft mangels schutzwürdigen Eigeninteresses unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung nach § 242 BGB an der Ausübung seiner Rechte gehindert sei. Die Mitgliedschaft des Klägers bei der Beklagten und das Wohnrecht des Klägers stünden zwar nicht unverbunden nebeneinander, seien aber nicht rechtlich gleichzusetzen. Das Ausscheiden des Klägers löse nur den Heimfallanspruch nach § 12 Nr. 2 des Vertrages aus. Dieser Anspruch auf Übertragung des Dauerwohnrechts sei bisher nicht durchgesetzt worden. Inzwischen sei dies auch nicht mehr möglich, denn der Durchsetzung des Heimfallanspruchs stehe die von dem Kläger erhobene Einrede der Verjährung entgegen. Nach § 36 Abs. 3 WEG

verjähre der Anspruch in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Eintritt der Voraussetzungen Kenntnis erlange, hier also ab Wirksamwerden der Kündigung des Klägers am 1. Januar 2020. Dabei könne dahinstehen, ob § 36 Abs. 2 WEG dem Heimfallanspruch entgegenstehe und ob bei Anwendbarkeit der Vorschrift deren Voraussetzungen erfüllt wären.

II.

5 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der Klage nicht stattgegeben werden. Selbst wenn man unterstellt, dass dem Kläger aus dem Kaufvertrag gegen die Beklagte Ansprüche auf Herstellung eines bestimmten Zustands des Gemeinschaftseigentums zustehen, tragen die bisher getroffenen Feststellungen nicht die Annahme, dass solche Ansprüche durchsetzbar sind.

6 1. Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt (implizit) zutreffend annimmt, kann der Geltendmachung der klägerischen Ansprüche auf Herstellung eines bestimmten Zustands des Gemeinschaftseigentums der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung nach § 242 BGB entgegenstehen, weil der Kläger durch seine Kündigung nicht mehr Mitglied der Beklagten ist. Sollte die Beklagte die von dem Kläger behaupteten Mängel beseitigen, der Kläger sodann den von ihm wegen dieser Mängel bislang zurückgehaltenen Restkaufpreis zahlen und das Dauerwohnrecht daraufhin in das Grundbuch eingetragen werden, entstünde mit der Eintragung der von der Beklagten bereits geltend gemachte Heimfallanspruch gemäß § 12 Nr. 2 KV und könnte die Beklagte unmittelbar die Rückübertragung des Dauerwohnrechts fordern (§ 36 Abs. 1 WEG). Mit der Rückübertragung des Dauerwohnrechts an die Beklagte verlöre der Kläger zugleich sein Recht zur Nutzung des Gemeinschaftseigentums. Der Kläger würde also von der Beklagten die Herstellung einer bestimmten Gestaltung bzw. eines bestimmten Zustandes des Gemeinschaftseigentums fordern, obwohl er das so hergestellte

Gemeinschaftseigentum anschließend nicht nutzen und auch sonst keine Vorteile aus ihm ziehen könnte. Er würde folglich von der Beklagten eine Leistung fordern, an der er mangels legitimen eigenen Vorteils kein berechtigtes Interesse hätte, die aber andererseits für die Beklagte mit erheblichen Aufwendungen verbunden wäre. Ein solches Verhalten stellte unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine unzulässige Rechtsausübung dar.

7 2. Richtig ist weiter, wovon das Berufungsgericht - ebenfalls unausgesprochen - ausgeht, dass diesem Einwand die Grundlage entzogen wäre, wenn der Heimfallanspruch der Beklagten verjährt und damit nicht mehr durchsetzbar (§ 214 Abs. 1 BGB) wäre. Denn dann wäre der mit der Eintragung des Dauerwohnrechts verbundene Rechtserwerb von Dauer und hätte der Kläger ein legitimes Interesse an der Herstellung des nach Ansicht des Berufungsgerichts von der Beklagten geschuldeten Zustands des Gemeinschaftseigentums, zu dessen Nutzung er dann ungeachtet der Beendigung seiner Mitgliedschaft und der Unvereinbarkeit von Fremdnutzungen mit der Satzung der Beklagten berechtigt wäre.

8 3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist der Heimfallanspruch der Beklagten aber nicht verjährt.

9 a) Der in § 36 Abs. 1 WEG legal definierte Heimfallanspruch verjährt nach § 36 Abs. 3 WEG in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Eintritt der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren von dem Eintritt der Voraussetzungen an. Voraussetzungen des Heimfallanspruchs sind vor allem die vertraglich vereinbarten Heimfallgründe. Hier sollte der Heimfallanspruch u.a. entstehen, wenn der Käufer aus der Genossenschaft ausscheidet, was mit Wirksamwerden der Kündigung des Klägers am 1. Januar 2020 der Fall war.

- 10 b) Das Berufungsgericht übersieht aber, dass die Verjährungsfrist für den Heimfallanspruch noch nicht in Gang gesetzt wurde, weil das Dauerwohnrecht mangels Eintragung in das Grundbuch noch nicht entstanden ist (§ 873 Abs. 1 BGB) und somit auch der Heimfallanspruch noch nicht entstehen konnte.
- 11 aa) Die Verjährungsregelung in § 36 Abs. 3 BGB knüpft an die in § 36 Abs. 1 WEG eröffnete Möglichkeit an, einen Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers zum dinglichen Inhalt des Dauerwohnrechts zu machen. So liegt es hier. Die Regelung in Abschnitt C § 12 des Kaufvertrags sollte nach dessen Abschnitt F § 3 Abs. 1 zusammen mit weiteren Regelungen als Inhalt des Dauerwohnrechts in das Grundbuch eingetragen werden.
- 12 bb) Es wäre mit Wortlaut und Systematik von § 36 Abs. 3 WEG nicht zu vereinbaren, die kurze Verjährungsfrist vor Entstehung des Dauerwohnrechts beginnen zu lassen.
- 13 (1) Zwar stellt die Regelung für den Beginn der Verjährung anders als die - insoweit nicht anwendbaren - §§ 199, 200 BGB ausdrücklich nicht auf die Entstehung des Heimfallanspruchs, sondern auf die Kenntnis des Eigentümers von dem Eintritt der Voraussetzungen für den Heimfall (Verjährungsfrist sechs Monate) bzw. unabhängig von der Kenntnis auf den Eintritt dieser Voraussetzungen (Verjährungsfrist zwei Jahre) ab (vgl. zu § 4 ErbbauRG Senat, Urteil vom 20. Oktober 2023 - V ZR 205/22, NJW 2024, 1266 Rn. 23). Das bedeutet aber nicht, dass die Verjährungsfrist für den Heimfallanspruch vor Eintragung des Dauerwohnrechts beginnen kann. Die „Voraussetzungen“, die nach § 36 Abs. 3 WEG für den Verjährungsbeginn objektiv eingetreten sein müssen, sind die in § 36 Abs. 1 Satz 1 WEG genannten Voraussetzungen für die Entstehung des Heimfallanspruchs. Hierzu gehört, ohne dass dies ausdrücklich vereinbart werden muss, dass das Dauerwohnrecht entstanden ist, was neben der Einigung die Ein-

tragung in das Grundbuch voraussetzt (§ 873 Abs. 1 BGB). Denn der Heimfallanspruch im Sinne von § 36 Abs. 1 WEG kann, da er als Inhalt des Dauerwohnrechts vereinbart wird, nicht vor dem Dauerwohnrecht entstehen. Die Verjährung dieses Anspruchs nach § 36 Abs. 3 WEG kann daher frühestens mit der Eintragung des Dauerwohnrechts in das Grundbuch zu laufen beginnen.

- 14 (2) Soweit der Kläger mit der Revisionserwiderung die Ansicht vertritt, der Heimfallanspruch könne schon vor Eintragung des Dauerwohnrechts entstehen, wenn - wie hier - der Vertrag notariell beurkundet und in das Grundbuch eine Vormerkung zur Eintragung des Rechts eingetragen sei, weil der Käufer dann ein dingliches Anwartschaftsrecht auf das Dauerwohnrecht erworben habe, mit dem der Heimfallanspruch nach § 96 BGB untrennbar verbunden sei, trifft das nicht zu. Dabei kann dahinstehen, ob es bei einem Dauerwohnrecht überhaupt ein Bedürfnis für die Rechtsfigur eines Anwartschaftsrechts gibt (vgl. zum Anwartschaftsrecht beim Eigentumserwerb Senat, Urteil vom 30. April 1982 - V ZR 104/81, BGHZ 83, 395, juris Rn. 14; Urteil vom 25. Juni 2021 - V ZR 218/19, NJW-RR 2021, 1244 Rn. 23 jeweils mwN). Denn ein etwaiges Anwartschaftsrecht des Klägers änderte nichts daran, dass das Dauerwohnrecht und der zu seinem Inhalt gehörende Heimfallanspruch mangels Eintragung in das Grundbuch nicht entstanden sind. Soweit bezogen auf den Eigentumserwerb ein Anwartschaftsrecht entstehen kann, ist es zwar ein dem Volleigentum wesensähnliches Recht, dessen Übertragung wie die des Volleigentums behandelt wird (vgl. Senat, Urteil vom 25. Juni 2021 - V ZR 218/19, aaO); es ist aber selbst kein Vollrecht. Die von dem Kläger vertretene Ansicht liefe letztlich darauf hinaus, dem Grundstückseigentümer in der Phase zwischen Eintragung der Vormerkung und Eintragung des Vollrechts (Dauerwohnrecht) in das Grundbuch eine Art „Anwartschafts-Heimfallanspruch“ zuzubilligen. Einen solchen Anspruch gibt es nicht und hierfür besteht auch kein Bedürfnis. Der Verkäufer kann in dieser Vertragsphase

durch schuldrechtliche Regelungen, wie etwa aufschiebende oder auflösende Bedingungen oder Rücktrittsrechte, hinreichend gesichert werden.

- 15 (3) Es besteht auch sachlich kein Grund dafür, die Verjährung vor Entstehung des Heimfallanspruchs beginnen zu lassen. Sinn und Zweck der kurzen Verjährungsfrist ist es, schnell klare Rechtsverhältnisse zu schaffen; der Dauerwohnberechtigte soll innerhalb kurzer Zeit Gewissheit darüber erhalten, ob er das Dauerwohnrecht zurückübertragen muss (BeckOGK/Schulz, WEG [1.9.2025], § 36 Rn. 14; zu § 4 ErbbauRG Senat, Urteil vom 20. Oktober 2023 - V ZR 205/22, NJW 2024, 1266 Rn. 28). Dieses Regelungsziel ändert aber nichts daran, dass der Heimfallanspruch nicht verjähren kann, bevor er entstanden ist und bevor der Grundstückseigentümer ihn erstmals - ggf. verjährungshemmend im Wege der Klage (vgl. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB) - geltend machen kann. Das ergibt sich schon daraus, dass die Rechtsfolge des Heimfallanspruchs, nämlich die Rückübertragung des Dauerwohnrechts auf den Grundstückseigentümer oder einen von diesem zu bezeichnenden Dritten, ein bereits entstandenes Dauerwohnrecht voraussetzt.

III.

- 16 1. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen zu treffen sind (§ 563 Abs. 3 ZPO). Insbesondere hat das Berufungsgericht sich bislang nicht mit der Behauptung des Klägers befasst, die Beklagte sei gehindert, sich auf den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung zu berufen, weil sie die Kündigung des Klägers provoziert habe. Auch ist offengeblieben, ob § 36 Abs. 2 WEG der Geltendmachung des Heimfallanspruchs der Beklagten entgegenstünde. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1, 3 ZPO).

17 2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

18 a) Das Berufungsgericht wird erneut - auch unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Revisionsbegründung - zu überprüfen haben, ob dem Kläger die geltend gemachten werkvertraglichen Ansprüche zustehen. Die Herstellungsverpflichtung der Beklagten bezieht sich nach dem Wortlaut des Vertrags nur auf die dem Dauerwohnrecht unterliegende Wohneinheit. Das Berufungsgericht hält dies für unerheblich, weil die Baubeschreibung, die Teil der Bauverpflichtung sei, in der Hauptsache das Gemeinschaftseigentum betreffe und der Wert der Wohneinheit - und damit auch des Wohnrechts - maßgeblich durch das Gebäude bestimmt werde. Diese Begründung nimmt möglicherweise die Besonderheiten des Dauerwohnrechts und des genossenschaftlich organisierten Wohnbauprojekts nicht hinreichend in den Blick. Es handelt sich bei der Genossenschaft selbst nicht um eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; eine solche besteht vorliegend nur im Verhältnis zwischen der Genossenschaft und der Sondereigentümerin der Kindertagesstätte. Der Dauerwohnberechtigte wird - was das Berufungsgericht allerdings auch nicht verkennt - weder Sondereigentümer der Wohneinheit noch wird er Miteigentümer des Grundstücks und des Gemeinschaftseigentums. Vielmehr erwirbt er lediglich ein (dinglich gesichertes) Nutzungsrecht, das hier nach der vertraglichen Gestaltung an seine Mitgliedschaft in der Genossenschaft geknüpft ist. Reichen deren finanzielle Mittel für die ursprünglich vorgesehene Ausführung und Gestaltung des Gebäudes nicht oder nicht mehr aus, muss hierfür innerhalb der Genossenschaft eine Lösung gefunden werden. Die Genossen stehen - auch als Käufer eines Dauerwohnrechts - der Genossenschaft nicht wie einem fremden Dritten, namentlich einem Bauträger, gegenüber, sondern sind deren Mitglieder, und die kaufvertraglichen Regelungen dürften mit den Satzungsregelungen der Beklagten verwoben sein. Für die Annahme, jeder Genosse könne von der Genossenschaft auch bei möglich-

erweise veränderter Sachlage werkvertraglich die Einhaltung der Baubeschreibung ohne Abweichungen verlangen, müsste es jedenfalls klare Anhaltspunkte in den vertraglichen Regelungen geben.

19

b) Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht zudem Gelegenheit, sich erneut mit dem von der Beklagten erklärten Rücktritt zu befassen. Es hat die Wirksamkeit des Rücktritts deswegen verneint, weil die Beklagte diesen auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage durch die von dem Kläger erklärte Kündigung der Mitgliedschaft gestützt habe, diese Mitgliedschaft aber Vertragsinhalt und nicht Geschäftsgrundlage sei. Bei dieser Beurteilung ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass bereits in dieser Vertragsphase die vertragliche Regelung über den Heimfallanspruch der Beklagten zur Anwendung kommt. Dies ist - wie oben dargestellt - nicht der Fall. Vielmehr kann sich die Beklagte vor Eintragung des Dauerwohnrechts von dem Kaufvertrag nur lösen, wenn die Beendigung der Mitgliedschaft des Klägers für sie ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht begründet (siehe Rn. 14). Sollte der Kaufvertrag - ggf. ergänzend - dahingehend auszulegen sein, stünde der Umstand, dass die Beklagte den Rücktritt auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage durch die Beendigung der Mitgliedschaft gestützt hat, der Wirksamkeit des Rücktritts wohl nicht entgegen.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 12.05.2021 - 17 O 5715/18 -
OLG Nürnberg, Entscheidung vom 25.06.2024 - 6 U 1906/21 -

Verkündet am:

5. Dezember 2025

Weschenfelder, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle