



ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Verjährungsbeginn durch Zurechnung des Verwalterwissens

Zusammenfassung zum Urteil des BGH vom 04. Juli 2014
(Aktenzeichen: V ZR 183/13)

Der Bundesgerichtshof hatte sich unter anderem mit der Frage zu beschäftigen, inwieweit es für den Beginn von Verjährungsfristen auf die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen ankommt und inwieweit der Wohnungseigentümergeinschaft das Wissen des WEG-Verwalters zuzurechnen ist.

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall musste der BGH darüber entscheiden, ob die Ansprüche der Gemeinschaft verjährt waren oder nicht. Nicht alle Wohnungseigentümer verfügten über das Wissen, welches notwendig gewesen wäre, um den Beginn der Verjährung auszulösen. Der Verwalter verfügte jedoch über das entsprechende Wissen, so dass sich die Frage stellte, ob dieses Wissen des Verwalters allen Wohnungseigentümern zuzurechnen ist mit der Folge, dass der Verjährungsbeginn in dem Zeitpunkt begonnen hat, als der Verwalter die Kenntnis erlangte.

Zwar kann ein Drittwissen anderen Personen gemäß § 166 Abs. 1 BGB zugerechnet werden.

Der BGH hat die Frage der Zurechnung aber davon abhängig gemacht, ob die Wissenserlangung des Verwalters zu dessen Aufgabenkreis gehörte oder nicht. Für eine Wissenserlangung im Aufgabenkreis soll es nicht schon ausreichen, dass der Verwalter sein Wissen in Verfolgung von Individualinteressen erlangt hat. Es muss

vielmehr aus den Individualansprüchen eine gemeinschaftliche Aufgabe im Sinne des § 10 Abs. 6 S. 3, Alt. 1 WEG geworden sein. Erst ab diesem Zeitpunkt kommt es auch auf das Wissen des Verwalters an. Vorher vorhandenes Wissen des Verwalters wird in die Berechnung der Verjährungsfrist nicht einbezogen.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de) und Mitverfasser benutzerfreundlicher Formulare im Bereich des Mietrechts (zu erwerben über: www.radon-verlag.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!