



Zusammenfassung zum BGH - Urteil vom 04.07.2014 - V ZR 183/13

Verjährungsbeginn: Zurechnung des Verwalterwissens

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 zu entscheiden, ob die Ansprüche der Gemeinschaft verjährt waren oder nicht, Nicht alle Wohnungseigentümer verfügten über das Wissen, was für den Beginn der Verjährung notwendig war. Der Verwalter verfügte jedoch über das entsprechende Wissen, so dass sich die Frage stellte, ob dieses Wissen allen Wohnungseigentümern zuzurechnen ist mit der Folge, dass der Verjährungsbeginn in dem Zeitpunkt begann, 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 Verwalter zu dessen Aufgabenkreis gehörte. Dafür soll es aber nicht ausreichen, dass der Verwalter sein Wissen in Verfolgung von Individualinteressen erlangt. 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 die Kenntnis des Verwalters an. Vorher vorhandenes Wissen des Verwalters wird in die Verjährung nicht einbezogen.

