

letzte Aktualisierung: 12.12.2014

BGH, 17.10.2014 - V ZR 9/14

WEG §§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 2 Nr. 1; BGB § 280

Anspruch auf sofortige Vornahme erforderlicher Sanierungsmaßnahmen trotz finanzieller Schwierigkeiten einzelner Wohnungseigentümer

1. Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum.
2. Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 9/14

Verkündet am:
17. Oktober 2014
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: _____ ja

WEG § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2

Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum.

WEG § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2; BGB § 280

Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

BGH, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14 - LG Koblenz
AG Andernach

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Oktober 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 16. Dezember 2013 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Andernach vom 28. November 2012 wird zurückgewiesen, soweit sie Nr. 1 des Tenors des genannten Urteils betrifft.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Diese entstand 1995 durch die Aufteilung des Hauses in zunächst zwei Einheiten. Der Teilungserklärung zufolge stand dem damaligen Eigentümer der Erdgeschosswohnung ein Ausbau- und Aufteilungsrecht für seine Kellerräume zu, von dem er Gebrauch machte. Die nachträglich ausgebauten Kellerräume bilden seit einer weiteren Teilungserklärung aus dem Jahre 1996 eine dritte Sondereigentumseinheit. Sämtliche Wohneinheiten wurden später veräußert. Die Beklagten sind die jetzigen Eigentümer der Wohnungen im Erd- und

Dachgeschoss. Die Klägerin erwarb die im Keller gelegene Wohnung im Jahr 2002 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 85.000 €. Diese weist seit dem Jahr 2008 einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind in erster Linie Planungsfehler bei dem Umbau der Keller- in Wohnräume durch den Rechtsvorgänger der Klägerin und damit verbundene Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

- 2 Auf die Klage hat das Amtsgericht die Beklagten - soweit von Interesse - verurteilt zuzustimmen, dass die Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung von den Wohnungseigentümern nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile anteilig getragen werden und (zwecks Aufbringung der Kosten) eine Sonderumlage von 54.400,25 € gebildet wird. Ferner hat es die Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 8.153,60 € nebst Zinsen an die Klägerin verurteilt und ihre Ersatzpflicht für weitere Schäden festgestellt, die aus der verzögerten Renovierung der Kellergeschosswohnung entstanden sind und noch entstehen werden. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, will die Klägerin die Aufhebung des Berufungsurteils und die Zurückweisung der Berufung erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, die Beklagten müssten der anteiligen Kostentragung und der Erhebung der Sonderumlage nicht zustimmen. Zwar seien sie dem Grunde nach verpflichtet, die erforderliche Sanierung des

Gemeinschaftseigentums durchzuführen. Etwaige Ansprüche gegen den früheren Eigentümer der Erdgeschosswohnung, der die Schäden am Gemeinschaftseigentum verursacht habe, seien aber weder seitens der Wohnungseigentümergeinschaft noch seitens der Klägerin durchsetzbar und könnten die Kosten nicht kompensieren. Die Kostenbelastung überschreite daher die Opfergrenze der Beklagten mit der Folge, dass die Klägerin die Sanierung nicht verlangen könne und die geltend gemachten Ansprüche nicht bestünden.

4 Dies ergebe sich aus einer Abwägung zwischen den Belastungen und den Vorteilen der Maßnahme. Die Klägerin könne die Wohnung ohne die Sanierung zwar auf Dauer nicht nutzen; auch könnten sich die Feuchtigkeitsschäden im Keller weiter ausbreiten und zu einem Wertverlust des gesamten Objekts führen. Bei einer Kostentragung nach Miteigentumsanteilen entfielen von den Kosten der Sanierung aber rund 13.000 € auf die Klägerin, rund 17.500 € auf die Beklagten zu 1 und 2 und rund 24.000 € auf die Beklagte zu 3. Dieser schweren wirtschaftlichen Belastung der betagten und finanzschwachen Beklagten stehe lediglich ein - mangels Verkaufsabsichten wirtschaftlich derzeit nicht realisierbarer - Vorteil in Gestalt der Werterhaltung des Gesamtobjekts gegenüber; ihre eigenen Wohneinheiten seien auch ohne Sanierung nutzbar. Sie müssten für Planungs- und Baumängel einstehen, die sie nicht zu verantworten hätten, obwohl sie die entstehenden Kosten aus ihren laufenden Einkünften nicht tragen könnten; eine der beklagten Parteien sei schon zur Zahlung des Hausgelds nicht in der Lage und im Falle der Sanierung drohe ihr die Zwangsversteigerung.

5 Demgegenüber habe die Klägerin mangelbehaftetes und zu Wohnzwecken ungeeignetes Wohnungseigentum zu einem (angesichts der Mängel) überhöhten Preis erworben und es versäumt, die Mängel vor dem Kauf

durch sachverständige Begutachtung aufzudecken. Infolge der Sanierung erhalte sie höherwertiges (da mangelfreies) Wohnungseigentum als zuvor und könnte die Kosten des auf sie entfallenden Instandsetzungsanteils durch Vermietung oder Verkauf realisieren.

II.

6 Die Revision hat Erfolg.

7 1. Das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für die Klage besteht. Zwar lässt sich den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entnehmen, dass sich die Eigentümerversammlung vor Erhebung der Klage mit dem streitgegenständlichen Anliegen der Klägerin befasst hat. Es kann aber mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der Antrag in der Eigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit finden wird. Denn die Beklagten haben sich im Vorfeld der Klageerhebung und auch in diesem Verfahren stets auf den Standpunkt gestellt, die Sanierung sei allein Sache der Klägerin. Die Befassung der Versammlung wäre deshalb eine unnötige Förmerei (vgl. Senat, Urteile vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88 Rn. 14 f.; vom 27. April 2012 - V ZR 177/11, NZM 2012, 508 Rn. 7).

8 2. Revisionsrechtlicher Kontrolle hält es zunächst nicht stand, dass das Berufungsgericht den Anspruch auf Zustimmung zu der anteiligen Kostentragung und zu der Erhebung der Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen mit der Begründung verneint, die Klägerin könne die Durchführung der Sanierung ohnehin nicht verlangen.

9 a) Im Ausgangspunkt rechtsfehlerfrei sieht das Berufungsgericht einen Anspruch der Klägerin auf Durchführung der Sanierung grundsätzlich als

gegeben an. Ein solcher Anspruch ist zwar in dem hiesigen Verfahren nicht Streitgegenstand; dass er dem Grunde nach besteht, ist aber Voraussetzung für die geltend gemachten Ansprüche.

10 aa) Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen - mit anderen Worten ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. Senat, Urteil vom 10. Februar 2012 - V ZR 105/11, ZWE 2012, 221 Rn. 9) - entspricht. Zu der ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG insbesondere die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Allerdings haben die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum (vgl. Senat, Urteile vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 8; vom 9. März 2012 - V ZR 161/11, NJW 2012, 1724 Rn. 4); sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen (vgl. BayObLG, NZM 2002, 531, 532; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 112). Deshalb sind sie berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen ggf. zurückzustellen. Ist jedoch die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, so entspricht nur ihre Vornahme billigem Ermessen; in diesem Fall hat ein einzelner Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung gemäß § 21 Abs. 4 WEG.

11 bb) So liegt es hier. Die sanierungsbedürftigen Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum stellen auch die Beklagten nicht in Abrede. Dafür, dass die Sanierung durchgeführt werden muss, spricht schon die Feststellung

des Berufungsgerichts, wonach ein Übergreifen der Feuchtigkeitsschäden auf den übrigen Kellerbereich droht. Eine zwingende Pflicht zum Handeln ergibt sich jedenfalls daraus, dass das Sondereigentum der Klägerin bereits seit geraumer Zeit unbewohnbar ist und sich hieran nichts ändert, solange das gemeinschaftliche Eigentum nicht saniert wird. Soweit das Berufungsgericht ausführt, die Wohnung der Klägerin sei „zu Wohnzwecken nicht geeignet“, findet dies in den tatsächlichen Feststellungen keine Grundlage. Nach der maßgeblichen Teilungserklärung von 1996 dient die Sondereigentumseinheit nicht als bloßer Kellerraum, sondern zu Wohnzwecken.

12 b) Rechtlicher Nachprüfung hält es nicht stand, dass das Berufungsgericht den Anspruch der Klägerin auf Durchführung der Sanierung mit der Erwägung verneint, die Opfergrenze der betagten Beklagten werde wegen deren beschränkter finanzieller Leistungsfähigkeit überschritten. Entspricht nur die sofortige Vornahme der zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten (oder des Alters) einzelner Wohnungseigentümer kein Raum (ebenso BayObLG, WuM 1996, 239 f.; NZM 2002, 531, 532; LG Hamburg, ZWE 2014, 129, 131; Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 243).

13 aa) Dies ergibt sich schon im Umkehrschluss aus § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG. Diese Norm betrifft die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, die über eine (modernisierende) Instandsetzung hinausgehen und einen Instandsetzungsbedarf nicht voraussetzen (näher Senat, Urteile vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 Rn. 12; vom 18. Februar 2011 - V ZR 82/10, NJW 2011, 1221 Rn. 9 f.). Nur insoweit enthält das Gesetz die Einschränkung, dass derartige Maßnahmen „keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen“ dürfen. Dazu hat der Gesetzgeber

ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst die Kosten derartiger Modernisierungsmaßnahmen nur im Ausnahmefall als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen seien. Anders könne es nur dann liegen, wenn ein Wohnungseigentümer wegen der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen gezwungen würde, sein Wohnungseigentum zu veräußern (BT-Drucks. 16/887 S. 31). Eine entsprechende Regelung enthält § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG nicht.

- 14 bb) Die Anerkennung einer individuellen Opfergrenze wäre zudem mit Sinn und Zweck des § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG unvereinbar, weil dies der notwendigen Erhaltung von Wohnungseigentumsanlagen zuwiderliefe. Zudem müsste die Klägerin die Lasten des Wohnungseigentums tragen, obwohl sie es dauerhaft nicht nutzen könnte. Das Argument des Berufungsgerichts, sie habe ohne Prüfung mangelhaftes Wohnungseigentum erworben, trägt auch deshalb nicht, weil die Beklagten ebenfalls mangelhaftes Gemeinschaftseigentum erworben haben; für die Handlungen des Rechtsvorgängers der Klägerin hat keine der Parteien einzustehen. Die Anerkennung einer Opfergrenze wird in diesem Zusammenhang - soweit ersichtlich - auch nicht vertreten, insbesondere nicht in der von dem Berufungsgericht zitierten Rechtsprechung, die sich auf Beseitigungsansprüche der Wohnungseigentümer untereinander bezieht (BayObLG, WuM 1990, 609 f.; OLG Düsseldorf, ZWE 2002, 231 f.; NJW-RR 2001, 1594). Ebenso wenig ist die von den Parteivertretern angeführte Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats (Urteile vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 342/03, NZM 2005, 820, 821; vom 21. April 2010 - VIII ZR 131/09, NJW 2010, 2050 Rn. 22 ff.) zu der Opfergrenze des Vermieters für Mangelbeseitigungsverlangen des Mieters auf das Verhältnis von Wohnungseigentümern untereinander übertragbar. Soweit der VIII. Zivilsenat in seiner Entscheidung vom 20. Juli 2005 (VIII ZR 342/03, NZM 2005, 820, 821 aE) darauf hingewiesen hat, dass ein Sanierungsanspruch des vermietenden Wohnungseigentümers gegen die übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 21

Abs. 4 WEG möglicherweise nicht bestehen könne, beruht dies auf dem grundsätzlich anzuerkennenden Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer; die Ausführungen stehen aber nicht im Zusammenhang mit der Zubilligung einer Obergrenze der Wohnungseigentümer.

15 c) Das Urteil erweist sich insoweit auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

16 aa) Eine Verpflichtung der Klägerin zur alleinigen Kostentragung - die die Beklagten vor allem erreichen wollen und die den auf Zustimmung gerichteten Ansprüchen entgegenstünde - kann sich schon deshalb nicht auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 WEG ergeben, weil für die Kostenverteilung allein § 16 Abs. 2 WEG maßgeblich ist. Denn die Mängel betreffen den Keller und die Fundamente im Bereich des Gemeinschaftseigentums und damit konstruktive Teile des Hauses. Diese dienen dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer, selbst wenn die Sanierung in erster Linie der Kellergeschosswohnung zugutekommt; auch die Kosten einer Dachsanierung könnten nicht durch Beschluss gemäß § 16 Abs. 4 WEG allein dem Eigentümer der Dachgeschosswohnung zur Last gelegt werden (Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 164/09, NJW 2010, 2513 Rn. 15 mwN).

17 bb) Danach besteht der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung, dass die Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung - die nur aufgrund der Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist - nach Maßgabe der Miteigentumsanteile anteilig getragen werden. Auch kann die Klägerin bereits im jetzigen Zeitpunkt die Zustimmung zu der Bildung einer Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Denn die Erteilung von Aufträgen zu der Sanierung entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert ist

(vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 8 aE); gerade dann, wenn finanzielle Schwierigkeiten bestehen, ist es ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung, die Mittel im Vorwege sicherzustellen.

18 3. Rechtsfehlerhaft ist nach alledem auch die Abweisung der Schadensersatzansprüche (Zahlung von 8.153,60 € nebst Zinsen und Feststellung der Ersatzpflicht für künftige Schäden), die das Berufungsgericht ebenfalls auf die vermeintliche Opfergrenze der Beklagten gestützt hat. Auch insoweit erweist sich das Urteil nicht aus anderen Gründen als richtig. Insbesondere sind die Beklagten passivlegitimiert. Schäden infolge der Sanierung selbst gemäß § 14 Nr. 4 WEG sind nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens; die Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz von bereits eingetretenen und künftigen Schäden wegen der verzögerten Sanierung kann sich nur aus § 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 286 BGB, § 21 Abs. 4 WEG ergeben. Ob insoweit die Wohnungseigentümer selbst haften oder ob die Haftung den rechtsfähigen Verband trifft, ist allerdings umstritten. Der Senat hat dies hinsichtlich solcher Schäden, die - wie hier - durch eine unterbliebene Beschlussfassung entstehen, bislang offengelassen (Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 7).

19 a) Teilweise wird vertreten, die Pflicht zum Ersatz des durch eine schuldhaft verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entstandenen Schadens eines einzelnen Wohnungseigentümers treffe (nur) den rechtsfähigen Verband, weil es sich um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG handele. Gestützt wird dies teils auf die Überlegung, dass Schadensersatzansprüche gemeinschaftlich zu erfüllen seien, teils auf die Pflicht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, seinen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung geltend zu machen (Kümmel in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 10 Rn. 87;

Abramenko, ZMR 2013, 174, 175; Becker, ZfIR 2010, 645, 646). Andere rechnen das Verhalten der Wohnungseigentümer gemäß § 31 BGB dem Verband zu (Heinemann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 21 Rn. 48). Auch wird vertreten, die schuldhaft handelnden Wohnungseigentümer und der Verband hafteten nebeneinander (so etwa OLG München, ZWE 2011, 37, 38; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 61; Schmid, ZWE 2011, 202, 205; ders., ZWE 2012, 24 f.).

20 b) Überwiegend werden dagegen (nur) die Wohnungseigentümer selbst für ersatzpflichtig gehalten, soweit ihnen eine schuldhafte Pflichtverletzung zur Last fällt (LG Hamburg, ZWE 2012, 26 f.; LG Saarbrücken, ZWE 2013, 89, 90; AG Oberhausen, ZWE 2013, 464 f.; ausführlich Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 54 ff., insbes. Rn. 58; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 21 Rn. 76 f.; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 34; Armbrüster/Kräher, ZWE 2014, 1, 5 f.; Elzer, NZM 2012, 718, 720 f.; Riecke/v. Rechenberg, MDR 2013, 315, 318; Suilmann, ZWE 2013, 82, 83; zurückhaltend Jacoby, ZWE 2014, 8, 11).

21 c) Für die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehenden Schäden können nach Auffassung des Senats nur die Wohnungseigentümer selbst ersatzpflichtig sein, und zwar diejenigen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

22 aa) Zunächst handelt es sich nicht um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, für die eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft besteht. Diese Norm regelt die Wahrnehmung von Pflichten im Außenverhältnis (näher Senat, Urteil vom 14. Februar 2014 - V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 6 mwN; Jacoby, ZWE

2014, 8, 12), nicht aber die interne Willensbildung des Verbands. Diese obliegt gemäß § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern. Dementsprechend ist die auf § 21 Abs. 4 WEG gestützte Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, wenn deren Mitwirkung an einer ordnungsmäßigen Verwaltung verlangt wird; eine Klage gegen den Verband scheidet aus (vgl. nur Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 139; aA Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 61, jeweils mwN), und zwar auch dann, wenn nur die Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und ein Gestaltungsspielraum infolgedessen nicht besteht (aA Spielbauer in Spielbauer, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 29 aE). Eine etwaige Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer ist individuell und nicht gemeinschaftlich zu erfüllen; den Pflichten des Verbands ist sie vorgelagert. Weil der Verband eine solche Primärpflicht (Mitwirkung an der Willensbildung) nicht wahrnehmen könnte, sind auch Sekundäransprüche nicht gemeinschaftsbezogen. Im Übrigen setzt eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG voraus, dass die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NZM 2013, 512 Rn. 11 mwN); daran fehlt es schon deshalb, weil ein Verschulden im Sinne von § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht zwingend bei jedem in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer vorliegt.

- 23 bb) Ebenso wenig kommt eine Haftungszuweisung an den Verband in analoger Anwendung von § 31 BGB in Betracht, soweit das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betroffen ist. Nach den obigen Ausführungen sind die Wohnungseigentümer bei der Mitwirkung an der Willensbildung weder Vertreter des Verbands noch handeln sie in Ausführung einer Verrichtung für den Verband.

cc) Eine Haftung kann deshalb nur die Wohnungseigentümer selbst treffen. Voraussetzung ist zunächst, dass diese eine Pflicht verletzen. Im Grundsatz sind sie allerdings zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung und zur Mitwirkung an der Willensbildung nicht verpflichtet. Auch können sie - ebenso wie ein Alleineigentümer - selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen in den Grenzen von § 903 BGB unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind. Anders liegt es aber jedenfalls dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und diese - wie hier - von einem Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet; hier ergibt sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer schon aus der gegenseitigen Treuepflicht (vgl. Jacoby, ZWE 2014, 8, 11). Unter den Voraussetzungen von § 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 286 BGB sind diejenigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben (vgl. Armbrüster/Kräher, ZWE 2014, 1, 6), also schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

25 dd) Eine Haftung des Verbands hat der Senat allerdings in seinem Urteil vom 13. Juli 2012 (V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 17 ff.) für solche Schäden bejaht, die durch die unterbliebene Umsetzung eines bereits gefassten Sanierungsbeschlusses entstehen. Ob angesichts der dagegen erhobenen Kritik (vgl. nur Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 59 ff.; Rüscher, ZfIR 2013, 65 ff.; Elzer, NZM 2012, 718, 722 f.; Armbrüster/Kräher, ZWE 2014, 1, 5 f.; Jacoby, ZWE 2014, 8, 11 f.) an der hierfür gegebenen Begründung festgehalten werden kann oder ob dem Verband vielmehr das Handeln des Verwalters als dem für die Umsetzung von Beschlüssen zuständigen Organ

(§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) in analoger Anwendung von § 31 BGB zuzurechnen wäre (bzw. bei einer verwalterlosen Gemeinschaft das Handeln der Wohnungseigentümer, die den Verband gemäß § 27 Abs. 3 Satz 2 oder 3 WEG vertreten), bedarf keiner Entscheidung.

III.

26 Danach kann das Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

27 1. Hinsichtlich der Verurteilung zur Zustimmung zu der Kostentragung nach Miteigentumsanteilen und der Bildung einer Sonderumlage ist der Rechtsstreit entscheidungsreif; insoweit ist die Berufung zurückzuweisen (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das Kostenvolumen der Maßnahme ist zwischen den Parteien als solches nicht im Streit, auch wenn das konkrete beschlussfähige Sanierungskonzept noch aussteht.

28 2. Was dagegen die Verurteilung zum Ersatz des bereits entstandenen Schadens und die Feststellung der Ersatzpflicht für künftige Schäden angeht,

hat das Berufungsgericht Grund und Höhe der geltend gemachten Ansprüche - von seinem rechtlichen Standpunkt aus folgerichtig - bislang im Einzelnen nicht geprüft und entsprechende Feststellungen nicht getroffen; dies wird nachzuholen sein.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

RiBGH Dr. Roth ist infolge Krankheit an der Unterschrift gehindert.

Karlsruhe, den 31. Oktober 2014

Die Vorsitzende
Stresemann

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG Andernach, Entscheidung vom 28.11.2012 - 60 C 598/10 WEG -

LG Koblenz, Entscheidung vom 16.12.2013 - 2 S 74/12 -