

Oberlandesgericht Celle

BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 3, 4 WEG; 687, 818 Abs. 2, 951 Abs. 1 BGB

- 1. Maßstab für eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung i. S. v. § 21 Abs. 3 und 4 WEG ist der Ausstattungsstandard der Wohnung im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums.**
- 2. Ein Zahlungsanspruch eines Wohnungseigentümers aus Bereicherungsrecht gemäß §§ 951 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 2 BGB kommt in Betracht, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft durch Instandsetzungsmaßnahmen eines Sondereigentümers Aufwendungen erspart, die für die notwendige Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind.**
- 3. Das setzt aber voraus, dass dem Verwalter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit gegeben wurde, die Notwendigkeit der behaupteten Maßnahmen zu überprüfen, insbesondere wenn eine nachträgliche Feststellung der Notwendigkeit nicht mehr möglich ist.**

OLG Celle, Beschluss vom 02.02.2005; Az.: 4 W 4/05

Tenor:

1. Dem Antragsteller wird auf seinen Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hinsichtlich der Versäumung der Frist zur Einlegung der sofortigen weiteren Beschwerde erteilt.

2. Die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers vom 30. Dezember 2004 gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 17. Dezember 2004 wird zurückgewiesen.

3. Die Kosten des Verfahrens der weiteren sofortigen Beschwerde trägt der Antragsteller, der auch die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner im Verfahren der weiteren Beschwerde zu tragen hat.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren sofortigen Beschwerde beträgt 896,33 €.

Tatbestand:

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans, die er im Jahre 1997 käuflich erworben hat. Zu der Wohnungseigentumsanlage gehören zwei in den dreißiger Jahren errichtete und nach teilweiser Zerstörung im zweiten Weltkrieg wieder aufgebaute Mehrfamilienhäuser. Die Decken bestehen, wie zur Zeit der Errichtung üblich, aus einer Balkenlage und darüber liegenden Holzdielen. 1982 wurden die Häuser in Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Rechtsvorgänger des Antragstellers erwarb die Wohnung in unsaniertem Zustand und ließ in der Folgezeit auf den Fußböden mittels sog. schwimmenden Trockenestrichs eine Trittschalldämmung verlegen. Die weiteren Wohnungen wurden nach der Aufteilung in Wohnungseigentum teils in saniertem Zustand, teils ohne eine Sanierung der Fußböden veräußert. Zwischenzeitlich sind die Wohnungen mit einer Ausnahme mit zeitgemäßem Trittschall ausgestattet.

Der Antragsteller beantragte in der Eigentümerversammlung vom 25. März 2004 die Erstattung von Kosten wegen der Sanierung des Trockenestrichs in einem Zimmer der Wohnung. Zu TOP 2 der Versammlung wurde der Antrag durch Mehrheitsbeschluss abgelehnt.

Der Antragsteller wendet sich mit seinem Antrag gegenüber dem Amtsgericht u. a. gegen diesen Beschluss. Er hat geltend gemacht, dass der Trockenestrich in einem Zimmer der Wohnung unsachgemäß auf dem alten Dielenboden aufgebracht worden sei, so dass starke Schwingungen und ein Höhenunterschied von 2 cm zwischen Zimmermitte und den Wandbereichen aufgetreten sei. Nach dem Kauf der bis zum 30. November 1997 vermieteten Wohnung habe er das Objekt zum 1. Dezember 1997 weiter vermietet. Die Mieter hätten bei dem Einzug festgestellt, dass in dem Zimmer keine Möbel hätten aufgestellt werden können. Um Schäden zu verhindern habe er die Sanierung nach Einholung eines Kostenvoranschlages durch die F. Holzbau GmbH unter eigener Mitwirkung durchführen lassen. Die Kosten der Sanierung hätten 845,20 € zuzüglich 51,13 € für Eigenleistungen betragen. Die Antragsgegner seien zur Erstattung des Aufwandes verpflichtet, weil es sich bei dem Fußboden um Gemeinschaftseigentum handele.

Das Amtsgericht hat den Antrag, den Beschluss zu TOP 2 für ungültig zu erklären, mit Beschluss vom 23. Juni 2004 zurückgewiesen, weil die durchgeführte Sanierung über den Standard im Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude hinausgehe und damit zu einer ungerechtfertigten Bereicherung des Antragstellers führen würde. Die gegen den am 30. Juli 2004 zugestellten Beschluss gerichtete sofortige Beschwerde vom 12. August 2004, eingegangen am 13. August 2004, hat das Landgericht mit Beschluss vom 17. Dezember 2004 zurückgewiesen. Es hat angenommen, dass offen bleiben könne, ob es sich bei dem Trockenestrich um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handele. Für einen Erstattungsanspruch fehle es an einem grundsätzlich erforderlichen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer zur Vornahme der Sanierungsmaßnahmen bzw. an den Voraussetzungen für eine Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG. Ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus ungerechtfertigter Bereicherung scheide aus, weil nicht mehr feststellbar sei, dass überhaupt und in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen notwendig gewesen seien.

Gegen den ausweislich des Empfangsbekennnisses seiner Verfahrensbevollmächtigten am 17. Dezember 2004 zugestellten Beschluss des Landgerichts richtet sich die am 3. Januar 2005 eingegangene sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers. Der Antragsteller hält es für unwahrscheinlich, dass der angefochtene Beschluss am 17. Dezember zugestellt worden ist und begehrt vorsorglich Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, weil die Beschwerdeschrift am

30. Dezember 2004 zwischen 18 und 19 Uhr in H. in einen Briefkasten mit Spätlieferung eingeworfen worden sei.

In der Sache bestünden Bedenken dagegen, dass das Landgericht in seiner Entscheidung von dem am 23. September 2004 angekündigten Beschluss abgewichen sei, ohne den Parteien noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme unter Berücksichtigung der in der mündlichen Verhandlung vertretenen Rechtsauffassung zu geben.

Das Landgericht habe auch die Frage nicht offen lassen dürfen, ob es sich bei der Sanierung des Trockenstrichs um Gemeinschaftseigentum handele. Nach herrschender Auffassung könne ein Wohnungseigentümer, der Bestandteile des Gemeinschaftseigentums irrtümlich für Sondereigentum hält und saniert, sehr wohl Entschädigung beanspruchen. Tatsächlich handele es sich bei dem Trockenstrich um Gemeinschaftseigentum. Der Antragsteller wäre im Übrigen auf taube Ohren gestoßen, wenn er den Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft Ende 1997 zur Erneuerung des Trockenstrichs in einem der Zimmer der Wohnung Nr. 7 aufgefordert hätte. Gleichwohl hätte er jedoch den Estrich sanieren müssen, um eine fristlose Kündigung der Mieter zu vermeiden, so dass die Sanierung als Maßnahme der Schadensminderung im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft angesehen werden müsse.

Die Eigentümergemeinschaft habe durch die Maßnahme die Befreiung von der Last erlangt, den Trockenstrich in dem Zimmer sanieren zu müssen. Der Wert der Maßnahme sei durch den Kostenvoranschlag belegt. Das Landgericht habe übersehen, dass der Antragsteller sich für das verbrauchte Material und die angefallene Arbeitszeit auf einen Zeugen berufen habe. Damit sei der Wertersatzanspruch aus Bereicherung ausreichend dargelegt.

Gründe:

II.

1. Die sofortige weitere Beschwerde war zwar gemäß §§ 45 Abs. 1 WEG 27, 29 FGG statthaft. Sie ist jedoch nicht fristgerecht bei dem Oberlandesgericht als Beschwerdegericht eingelegt worden (§§ 29 Abs. 1 und 4, 22 Abs. 1, 21 Abs. 2 Satz 1 FGG), weil das Rechtsmittel entgegen §§ 22 Abs. 1, 29 Abs. 4 FGG nicht innerhalb von zwei Wochen seit der Zustellung der angefochtenen Entscheidung am 17. Dezember 2004, sondern erst am 3. Januar 2005 eingegangen ist. Die Mutmaßung des Antragstellers, dass es sehr unwahrscheinlich sei, dass der angefochtene Beschluss bereits am 17. Dezember 2004 zugestellt worden sei, genügt zur Widerlegung des durch anwaltliches Empfangsbekanntnis belegten Zustellungszeitpunktes nicht. Insbesondere weist das bei den Akten befindliche Empfangsbekanntnis einen deutlich lesbaren Eingangsstempel in roter Farbe mit dem Datum des 17. Dezember 2004 aus. An diesem Tage ist überdies auch den Antragsgegnern der Beschluss zugestellt worden. Die Eintragung des Fristablaufs im Terminbuch der Verfahrensbevollmächtigten auf den 3. Januar 2005 mag auf einer fehlerhaften Fristenberechnung beruhen, die nicht berücksichtigt hat, dass Freitag, der 31. Dezember 2004 kein allgemeiner Feiertag im Sinne von § 17 Abs. 2 FGG war.

Dem Antragsteller war jedoch auf seinen rechtzeitig, nämlich innerhalb von zwei Wochen seit Zustellung der Verfügung vom 12. Januar 2005, eingegangenen Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren. Dem Antragsteller ist nämlich sein durch die eidesstattliche Versicherung des Dr. G. N. vom 31. Januar 2005 glaubhaft gemachter Vortrag nicht zu widerlegen, dass die Postsendung, für deren eilige Beförderung wegen des erst auf den 3. Januar 2005 notierten Fristablauf eigentlich keine Veranlassung bestand, gleichwohl mit der Beschwerdeschrift am 30. Dezember 2004 zwischen 18 und 19 Uhr in H. in einen Briefkasten mit Spätleerung (22 Uhr) eingeworfen worden sein soll, so dass nach den maßgeblichen (vgl. BGH NJW 2003, 3712) normalen Postlaufzeiten mit dem Eingang der Sendung bei dem Oberlandesgericht Celle am Folgetage zu rechnen war. Von einer vorherigen Anhörung der Antragsgegner hat der Senat abgesehen, weil die Antragsgegner durch die Entscheidung des Senats in der Hauptsache nicht beschwert werden.

2. In der Sache hat die sofortige weitere Beschwerde jedoch keinen Erfolg.

Gemäß § 27 Abs. 1 FGG wäre die sofortige weitere Beschwerde in der Hauptsache nur begründet, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsnorm nicht oder nicht richtig angewendet hat und dessen Entscheidung gerade auf einer derartigen Verletzung des Rechts i. S. v. §§ 27 Abs. 1 Satz 1 und 2 FGG, 546 ZPO n. F. beruht. Bei der Überprüfung der angefochtenen Entscheidung vermag der Senat jedoch keine Rechtsfehler festzustellen.

a) Die von dem Antragsteller erhobene Verfahrensrüge greift nicht durch.

Insbesondere hat das Landgericht den Anspruch des Antragstellers auf Gewährung rechtlichen Gehörs nicht dadurch verletzt, dass es bei seiner Entscheidung von der Rechtsauffassung in der Verfügung vom 23. September 2004 abgewichen ist, ohne den Parteien noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme zu der in der mündlichen Verhandlung vom 19. November 2004 vertretenen Rechtsauffassung zu geben. Die in der Berichterstatteverfügung vom 23. September 2004 vertretene abweichende Rechtsauffassung des Landgerichts ist von den Antragsgegnern ausführlich schriftsätzlich angegriffen worden. In der mündlichen Verhandlung vom 19. November 2004 hat das Landgericht das Verfahren ausweislich der Verhandlungsniederschrift mit den Verfahrensbeteiligten im Einzelnen erörtert. Der Antragsteller hat nicht beantragt, ihm nachzulassen, zu der geänderten Rechtsauffassung des Gerichts schriftsätzlich Stellung zu nehmen. Das Gericht ist nicht verpflichtet, die anwaltlich vertretene Partei auf die Möglichkeit der Beantragung einer Erklärungsfrist hinzuweisen (vgl. OLG Celle, Urt. vom 13. 11. 2004 - 14 U 50/03). Im übrigen blieb dem Antragsteller unbenommen, in der Zeit bis zum Verkündungstermin am 17. Dezember 2004 zum Inhalt der Erörterungen in der mündlichen Verhandlung Stellung zu nehmen, wie dies auch die Antragsgegner mit Schriftsatz vom 10. Dezember 2004 getan haben. Darüber hinaus war der gerügte Verfahrensfehler auch nicht ursächlich für die angefochtene Entscheidung, weil das in der Beschwerdebeurteilung enthaltene Vorbringen des Antragstellers keine abweichende Entscheidung rechtfertigt.

b) Das Landgericht hat mit Recht angenommen, dass es keiner Entscheidung der Frage bedarf, ob es sich bei dem zum Zwecke der Trittschalldämmung nachträglich eingebrachten Trockenestrich in der Wohnung des Antragstellers um gemeinschaftliches Eigentum handelt.

Dem Antragsteller ist nämlich durch den ablehnenden Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 25. März 2004 zu TOP 2 die Kostenerstattung für die nach seiner Darstellung in einem Zimmer seiner Eigentumswohnung Nr. 7 im Dezember 1997 durchgeführte Sanierung des unfachmännisch auf dem alten Dielenfußboden aufgetragenen Trockenestrichs zu Recht verweigert worden. Das gilt auch dann, wenn unterstellt wird, dass der Trockenestrich zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört (vgl. auch BayObLG NJW-RR 1994, 598; OLG Düsseldorf NZM 2001, 958; OLG Frankfurt NZM 2005, 68, 69).

Maßstab für eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung i. S. v. § 21 Abs. 3 und 4 WEG ist der Ausstattungsstandard der Wohnung im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums. Bei der streitbefangenen Wohnungseigentumsanlage handelt es sich um zwei in den dreißiger Jahren errichtete und nach Zerstörung im zweiten Weltkrieg wieder aufgebaute Mehrfamilienhäuser, in denen die Decken, wie seinerzeit üblich, aus einer Balkenlage und darüber liegenden Holzdielen, also ohne Trittschalldämmung, hergestellt worden sind. Der Antragsteller hat den Vortrag der Antragsgegner nicht widerlegt, dass bei der Aufteilung der Häuser in Wohnungseigentum Anfang der achtziger Jahre den damaligen Erwerbern der Wohnungen freigestellt wurde, eine Wohnung ohne Trittschalldämmung oder eine Wohnung mit eingebauter Trittschalldämmung zu einem entsprechend erhöhten Kaufpreis zu erwerben. Unstreitig hat der Rechtsvorgänger des Antragstellers die streitbefangene Wohnung Nr. 7 in nicht saniertem Zustand erworben und erst anschließend auf eigene Kosten Trockenestrich zur Herstellung einer Trittschalldämmung auf den Fußböden aufbringen lassen. Bei der Aufteilung von Altbauten in Eigentumswohnungen im Jahr 1984 bestand keine Verpflichtung, den Schallschutz auf den neuesten Stand zu bringen (vgl. gemeinsamer Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes, NJW 1992, 3290). Der Senat teilt die von den Antragsgegnern angeführte Auffassung des OLG Stuttgart (vgl. NJW-RR 1994, 1497), dass den Erwerbern von Wohnungseigentum anheim gestellt werden kann, ob und in welchem Umfang sie eine Sanierung in den von ihnen erworbenen Altbauwohnungen wünschen. Für einen Erwerber, der eine Veränderung des Fußbodens seiner Wohnung nicht will, ergibt sich aus dem ausweichenden Verhalten der anderen Wohnungseigentümer keine Verpflichtung. Ebenso müssen die anderen Wohnungseigentümer den bei der Begründung des Wohnungseigentums bestehenden Zustand der unsanierten Wohnung hinnehmen. Dieser bestimmt den Standard der Wohnanlage. **Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört lediglich dessen Erhaltung, dagegen grundsätzlich nicht seine Verbesserung** (vgl. OLG Stuttgart a.a.O.). Daran ändert im vorliegenden Fall auch der Umstand nichts, dass zwischenzeitlich sämtliche Wohneinheiten, mit Ausnahme der Wohnung Nr. 5, mit zeitgemäßem Trittschallschutz ausgestattet worden sind. Die Beweggründe, die mehrere Wohnungseigentümer, wie auch den Rechtsvorgänger des Antragstellers, dazu veranlasst haben mögen, eine Wohnung ohne Trittschalldämmung zu erwerben (finanzielle Gründe, Zeitdruck etc.), sind demgegenüber nicht von Bedeutung. Wenn aber vor diesem Hintergrund die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht verpflichtet war, die streitbefangene Wohnung Nr. 7 mit einer Trittschalldämmung auszustatten, kann der Antragsteller erst Recht nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, dass sie die Kosten der Instandsetzung des von dem Rechtsvorgänger des Antragstellers als Zusatzausstattung der Wohnung zum Zwecke der Trittschalldämmung eingebrachten Trockenestrichbelags übernimmt, die dadurch erforderlich geworden sind, dass der Trockenestrich in einem Zimmer der Wohnung unfachmännisch eingebaut worden ist. Im Gegenteil können allenfalls die Wohnungseigentümer denjenigen Sondereigentümer auf Mängelbeseitigungen in Anspruch nehmen, der

nachträglich Veränderungen des Oberbodenbelages vornehmen lässt, die nicht dem zum Zeitpunkt der Vornahme der Arbeiten für den Trittschallschutz geltenden DIN-Normen entsprechen (vgl. OLG Frankfurt NZM 2005, 68).

c) Die sofortige weitere Beschwerde ist darüber hinaus aus den zutreffenden weiteren Erwägungen der angefochtenen Entscheidung unbegründet.

Mit Recht hat das Landgericht angenommen, dass ein Anspruch des Antragstellers auf Kostenerstattung gegenüber den Antragsgegnern nicht in Betracht kommt, weil der Antragsteller vor der Durchführung der von ihm behaupteten Instandsetzungsarbeiten an dem Trockenestrich einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung nach § 23 Abs. 1 WEG nicht herbeigeführt hat und weil auch die Voraussetzungen einer Notgeschäftsführung gemäß § 21 Abs. 2 WEG nicht vorliegen (vgl. auch Senat OLGR Celle 2002, 94).

Der Einwand des Antragstellers, er wäre auf taube Ohren gestoßen, wenn er den Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft Ende November 1997 aufgefordert hätte, den Trockenestrich in einem der Zimmer der streitbefangenen Wohnung zu erneuern, ist unerheblich. Im Falle eines - unterstellten - berechtigten Anspruchs auf Durchführung der Arbeiten im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums war der Antragsteller gehalten, seine Ansprüche im Wege der Anfechtung eines ablehnenden Eigentümerbeschlusses in dem dafür vorgesehenen Verfahren gemäß § 23 Abs. 4 WEG durchzusetzen.

Ein für die Zulässigkeit der Vornahme der Instandsetzungsarbeiten im Wege der Notgeschäftsführung erforderlicher gefahrträchtiger Zustand ist von dem Landgericht mit zutreffenden Erwägungen, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, ausgeschlossen worden. Entgegen der Ansicht des Antragstellers stellt sich die behauptete Instandsetzungsmaßnahme in einem Zimmer der Eigentumswohnung auch nicht mit Rücksicht auf die angeblich drohende fristlose Kündigung der Mieter der Wohnung als Maßnahme der Schadensminderung im Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft dar. Der Antragsteller hat schon nicht hinreichend substantiiert dargelegt, dass die Mieter der Wohnung wegen der angeblich erforderlichen Sanierung des Fußbodenbelages in einem Zimmer der Wohnung mit der fristlosen Kündigung gedroht hätten. Immerhin soll der Einbau des Trockenestrichbelages in die streitbefangene Wohnung bereits unmittelbar nach dem Erwerb der Wohnung durch den Rechtsvorgänger des Klägers erfolgt sein, der die Wohnung ebenfalls - für die Zeit bis zum 30. November 1997 - vermietet hatte. Irgendwelche Beanstandungen des früheren Mieters hinsichtlich des Zustandes des Fußbodens in dem betreffenden Zimmer hat der Antragsteller nicht behauptet. Vor allem aber ist die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums nicht dafür verantwortlich, dass der Antragsteller nach der Beendigung eines Mietverhältnisses die Wohnung sofort weiter vermietet, ohne durch eine vorherige Besichtigung und ggf. Instandsetzung der Wohnung zu gewährleisten, dass dem neuen Mieter die Wohnung in mangelfreiem Zustand überlassen werden kann. Von einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag kann danach unabhängig davon keine Rede sein, ob im Rahmen der Durchführung von Maßnahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Vorschriften der §§ 683, 670 BGB überhaupt eine eigenständige Bedeutung gegenüber der Sonderregelung in § 21 Abs. 2 WEG zukommt.

Zudem macht der Antragsteller mit der sofortigen weiteren Beschwerde gerade geltend, dass er bei der Sanierung des Fußbodens irrtümlich davon ausgegangen

sei, dass der Fußboden Bestandteil des Sondereigentums sei. Im Falle der irrtümlichen Eigengeschäftsführung sind aber die Vorschriften der §§ 677 - 686 BGB gerade nicht anwendbar, § 687 Abs. 1 BGB.

Dem Antragsteller ist zwar zuzugeben, dass ein Zahlungsanspruch aus Bereicherungsrecht gemäß §§ 951 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 2 BGB in Betracht kommt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft durch Instandsetzungsmaßnahmen eines Sondereigentümers Aufwendungen erspart, die für die notwendige Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind. Gleichwohl hat das Landgericht im vorliegenden Fall einen derartigen Bereicherungsanspruch zu Recht abgelehnt, weil dem Verwalter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft die Möglichkeit abgeschnitten worden sei, die Notwendigkeit der von dem Antragsteller behaupteten Maßnahmen zu überprüfen und weil auch eine nachträgliche Feststellung nicht mehr möglich sei. Eine andere Beurteilung ist auch nicht mit Rücksicht auf die von dem Antragsteller zitierte Entscheidung des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 21. März 2002 (vgl. ZMR 2002, 618) geboten. Diese Entscheidung beruhte nämlich auf einer Fallgestaltung, bei der unstreitig war, dass der Austausch eines erneuerungsbedürftigen einfachverglasten Holzfensters durch ein 2-flügliges isolierverglastes Kunststofffenster notwendig war und dass der vor dem einzelnen Wohnungseigentümer aufgewendete Betrag dem objektiven Verkehrswert der Handwerkerleistungen entsprach. Der Verwalter hatte dem Wohnungseigentümer zudem den für den Austausch des Fensters erforderlichen Betrag bereits erstattet und sich die Rückforderung nur für den Fall vorbehalten, dass in einem Gerichtsverfahren festgestellt wird, dass die jeweiligen Eigentümer und nicht die Gemeinschaft für die Instandhaltung und Auswechslung der Fenster zuständig sind. Dagegen ist im vorliegenden Fall nicht unstreitig, dass der Zustand des streitbefangenen Zimmers der Eigentumswohnung Nr. 7 Ende November 1997 die von dem Antragsteller nach seinem Vortrag veranlassten Instandsetzungsmaßnahmen erforderte und dass dafür der geltend gemachte Betrag erforderlich war. Den Zeugen F. hat der Antragsteller lediglich für die Menge des verbrauchten Materials und für die angefallene Arbeitszeit benannt, den Zeugen G. für die eigene Mitwirkung des Antragstellers bei der Behebung des Schadens. Das genügt jedoch nicht für die Feststellung, dass die durchgeführten Arbeiten und der geltend gemachte Aufwand objektiv notwendig waren und deshalb für die Wohnungseigentümergeinschaft zu einer entsprechenden Aufwendungsersparnis geführt haben.

III. Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich der Gerichtskosten auf § 47 Satz 1 WEG und trägt dem Grundsatz Rechnung, dass der in der Hauptsache Unterliegende regelmäßig die Kosten zu tragen hat. Wegen der offensichtlichen Unbegründetheit des Rechtsmittels bestand auch Veranlassung für die Anordnung, dass der Antragsteller den Antragsgegnern die außergerichtlichen Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde zu erstatten haben.

Die Festsetzung des Gegenstandswerts für das Verfahren der weiteren sofortigen Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG und orientiert sich an der Höhe der von dem Antragsteller gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft verfolgten Kostenerstattungsforderung.