

# Bundesgerichtshof

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 812 BGB, §§ 10, 14 WEG

- 1. Ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.**
- 2. Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimmt sich danach, ob die Maßnahme im Zeitpunkt ihrer Vornahme erst noch beschlossen (dann die Wohnungseigentümer) oder ob sie - sei es wegen eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer, sei es wegen der Dringlichkeit - durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft).**
- 3. Schuldner des Entschädigungsanspruchs nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist jedenfalls der Verband.**

BGH, Urteil vom 25.09.2015, Az.: V ZR 246/14

#### **Tenor:**

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 15. Oktober 2014 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage wegen eines Betrages von 3.475 € nebst anteiliger Zinsen (Wohnungstüren) abgewiesen 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 Klägerin ist seit dem Jahr 2005 Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Sie verlangt von dieser Ersatz von Kosten der Sanierung der Kellersohle im Bereich ihrer Souterrainwohnung und für den Austausch der Wohnungs(-eingangs-)türen.

2

Als die Beklagte im Jahre 2003 entstand, hatte die Wohnanlage einen erheblichen Sanierungsstau. Auf der Eigentümerversammlung vom 4. August 2004 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich einen von einem Architektenbüro vorgelegten Plan zur Sanierung der Anlage, jedoch mit einer Modifikation. Die dort vorgesehene Sanierung der Kellersohle sollte zunächst zurückgestellt werden, und es sollte abgewartet werden, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese

Maßnahme zu beheben sei. Anlass hierfür waren die hohen Kosten, aber auch Zweifel an der Verantwortlichkeit der Gemeinschaft. Die Klägerin ließ die Kellersohle ihrer Souterrainwohnung nach dem Erwerb mit einem Kostenaufwand von 14.130,99 € sanieren. Außerdem ließ sie für weitere 3.475 € die Eingangs- und Innentüren ihrer Wohnung ersetzen, weil die alten als Folge der von der Beklagten durchgeführten Sanierungsmaßnahme an den Kellerwänden nicht mehr passten. Sie verlangte von der Beklagten Ersatz, was die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung am 22. November 2007 ablehnten. Mit der am 14. März 2008 zugestellten Klage hat die Klägerin zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen, "einen Beschluss dahingehend zu fassen, dass an die Klägerin 17.605,99 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 23. November 2007 gezahlt werden." Am 23. Mai 2013 hat sie hilfsweise beantragt, die Beklagte zur Zahlung des genannten Betrags nebst Zinsen an sie zu verurteilen. Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

3

Das Amtsgericht hat dem Hilfsantrag stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht auch diesen Antrag abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Hilfsantrag weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

4

Nach Meinung des Berufungsgerichts lässt sich die Klage nur auf ungerechtfertigte Bereicherung stützen. § 21 Abs. 2 WEG scheidet als Grundlage eines Erstattungsanspruchs aus, da es sich bei der von der Klägerin durchgeführten Sanierung nicht um eine Notmaßnahme gehandelt habe. Auf Geschäftsführung ohne Auftrag lasse sich der Anspruch ebenfalls nicht stützen, weil die Maßnahmen der Klägerin dem Beschluss der Wohnungseigentümer widersprochen hätten. Für den danach nur in Betracht kommenden Bereicherungsanspruch sei die Beklagte nicht passivlegitimiert. Die Instandsetzung der Wohnanlage sei ihre Aufgabe nur, wenn und soweit die Wohnungseigentümer solche Maßnahmen beschlossen hätten. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei durch die Maßnahmen auch nicht bereichert. Denn diese kämen allein dem Gemeinschaftseigentum zugute, das den Wohnungseigentümern und nicht dem Verband zustehe. Die Vorschrift des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG komme als Grundlage eines Erstattungsanspruchs ebenfalls nicht in Betracht. Unabhängig hiervon sei der Erstattungsanspruch aber auch verjährt. Er sei spätestens im Jahre 2007 entstanden. Die an sich fristgerecht erhobene Klage habe die Verjährung nicht hemmen können, da sie nicht auf Zahlung an die Klägerin, sondern darauf gerichtet gewesen sei, einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen. Der Beschluss habe nur der Vorbereitung der Zahlungsklage, nicht der Durchsetzung des Zahlungsanspruchs gedient.

II.

5

Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nur teilweise stand.

6

1. Zutreffend verneint das Berufungsgericht allerdings einen Anspruch der Klägerin auf Ersatz der Kosten für die Sanierung der Kellersohle im Bereich ihrer Souterrainwohnung in Höhe von 14.130,99 € nebst Zinsen.

7

a) Ein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten als Aufwand für eine Notgeschäftsführung scheidet aus. Nach § 21 Abs. 2 WEG ist zwar jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Das korrespondierende Notgeschäftsführungsrecht des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG berechtigt aber schon diesen nur in einer Situation zu einem Tätigwerden ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer, in der sofortiges Handeln geboten ist, und auch dann nur zu Maßnahmen, welche die Gefahrenlage beseitigen, nicht jedoch zur Vornahme oder Beauftragung von Arbeiten, die einer dauerhaften Beseitigung der Schadensursache dienen (Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 197/10, NJW-RR 2011, 1093 Rn. 27). Das Notgeschäftsführungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers geht nicht weiter; dieser darf im Gegenteil selbst nur tätig werden, wenn er durch Einschaltung des Verwalters die Behebung der Notlage nicht erreichen kann (BGH, Urteil vom 10. April 2003 - IX ZR 106/02, BGHZ 154, 387, 392 f.; OLG Hamburg, OLGR 2007, 717, 718; OLG Hamm, ZWE 2009, 369, 372; Merle in Bärman, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 10). Diese Voraussetzungen liegen bei der Sanierung der Kellersohle nicht vor. Die Wohnungseigentümer haben sich mit der Behandlung der Kellersohle befasst. Die Verwalterin war dementsprechend tätig geworden. Die Sachlage hatte sich nicht verändert. Es drohte kein unmittelbarer Schaden für das Gemeinschaftseigentum. Die von der Klägerin beauftragten Maßnahmen dienten dazu, die Kellersohle dauerhaft zu sanieren. Sie waren von ihrem Notgeschäftsführungsrecht nicht gedeckt.

8

b) Auch ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 677, § 683 Satz 1, § 670 BGB scheidet aus. Zwar schließt das Notgeschäftsführungsrecht einen solchen Anspruch des Wohnungseigentümers nicht aus (OLG Hamburg, OLGR 2007, 717, 718; OLG Frankfurt, ZMR 2009, 382, 383; OLG Schleswig, ZMR 2010, 710, 711; Merle in Bärman, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 20; Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 31 mwN; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 23; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 91; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 16). Der Anspruch besteht aber nur, wenn die Vornahme der Maßnahme dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer entspricht. Daran fehlt es jedenfalls dann, wenn die Wohnungseigentümer - wie hier - beschlossen haben, die vorgenommene Maßnahme vorerst zurückzustellen und abzuwarten, ob sie ganz entbehrlich ist.

9

c) Zu Recht verneint das Berufungsgericht auch einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus ungerechtfertigter Bereicherung.

10

aa) (1) Einigkeit besteht im Wesentlichen darüber, dass ein Bereicherungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers als Folge von Maßnahmen zur Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nicht von vornherein ausgeschlossen ist, wenn die Voraussetzungen der Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG oder der berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag nicht vorliegen (OLG Hamburg, ZMR 2004, 137, 138; 2007, 129, 130; OLG Frankfurt, ZWE 2009, 123, 126; Merle in Bärman, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 23; Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 31; Hügel/Elzer, WEG, § 21 Rn. 21; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 21 Rn. 9; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 91; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 17; Timme/Elzer, WEG 2. Aufl., § 21 Rn. 88; Bub, ZWE 2009, 245, 253; ähnlich für Mängelbeseitigungsmaßnahmen: Senat, Urteil vom 25. Juli 2015 - V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 24). Er soll allerdings nur in Betracht kommen, wenn die Maßnahme hätte ausgeführt werden müssen (OLG Hamburg, ZMR 2007, 129, 130 f.; 2010, 388, 389; OLG Frankfurt, ZWE 2009, 123, 126; Merle

in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 23; Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 31; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 93 aE; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 17).

11

(2) Gegen wen sich ein solcher Anspruch richtet, wird unterschiedlich beurteilt. Nach einer Ansicht richtet sich der Anspruch gegen den Verband (OLG Hamburg, ZMR 2007, 129, 131; OLGR 2008, 639, 640; ZWE 2010, 269 f.; Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 31; Hügel/Elzer, WEG, § 21 Rn. 21; MüKoBGB/Engelhardt, 6. Aufl., § 21 WEG Rn. 6; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 23; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 91; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 21 Rn. 9; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 17; Bub, ZWE 2009, 245, 253; wohl auch Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 23; ähnlich AG Charlottenburg, ZWE 2011, 468, 469 [nachvollziehbarer Sachverhalt bei juris] für die Bezahlung von Heizöllieferungen in einer verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaft). Nach einer anderen, von dem Berufungsgericht geteilten Ansicht sind die Wohnungseigentümer selbst Schuldner des Anspruchs (OLG Hamm, NZM 2012, 465, 466 f.; OLG München, ZWE 2006, 402, 405; AG Offenbach, ZMR 2013, 393, 394; Suilmann in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 10 Rn. 265). Bei der verwandten Frage, wer einem Verkäufer Bereicherungsausgleich schuldet, der zur Nacherfüllung eines Kaufvertrags über eine Eigentumswohnung Mängel am Gemeinschaftseigentum beseitigt, hält der Senat einen (anteiligen) Bereicherungsanspruch gegen die Wohnungseigentümer für möglich (Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 24).

12

bb) Der Senat entscheidet beide Fragen wie folgt: Ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen. Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimmt sich danach, ob die Maßnahme im Zeitpunkt ihrer Vornahme erst noch beschlossen (dann die Wohnungseigentümer) oder ob sie - sei es wegen eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer, sei es wegen der Dringlichkeit - durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft).

13

(1) Nach den allgemeinen Vorschriften könnte der Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vornimmt, die nicht geboten sind, nach § 684 BGB Bereicherungsausgleich verlangen, wenn ihm seine fehlende Berechtigung nicht bekannt ist. Andernfalls scheidet ein Bereicherungsausgleich nach § 687 Abs. 2 Satz 1 BGB im Grundsatz aus (vgl. BGH, Urteil vom 25. März 1963 - VII ZR 270/61, BGHZ 39, 186, 188 f.). Beide Regelungen werden den Besonderheiten in der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gerecht. Nach § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die Vornahme konkreter Maßnahmen kann er dagegen nur verlangen, wenn sich das grundsätzlich bestehende Ermessen bei der Entscheidung über die Instandsetzung oder Instandhaltung (dazu: Senat, Urteile vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 8 und vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 8) auf null reduziert hat. Die danach maßgeblichen Gesichtspunkte - der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und eine etwaige Reduktion der Entscheidungsalternativen - finden in § 684 BGB einerseits und § 687 Abs. 2 BGB andererseits keinen Niederschlag. Die uneingeschränkte Anwendung dieser Vorschriften führte deshalb zu Ergebnissen, die mit den Wertungen des § 21 Abs. 4 WEG nicht in Einklang stehen. Das schließt § 21 Abs. 4 WEG aus; sie geht als speziellere Norm vor. Ein Bereicherungsausgleich kommt deshalb nur in Betracht,

wenn die eigenmächtige Maßnahme des Wohnungseigentümers ohnehin hätte beschlossen oder vorgenommen werden müssen.

14

(2) Wer Schuldner eines solchen Anspruchs ist, bestimmt sich ebenfalls nach den vorrangigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Danach kommt es entscheidend darauf an, ob die Maßnahme eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedurfte und ob dieser vorlag. Schuldner sind deshalb die Wohnungseigentümer, wenn die Maßnahme hätte beschlossen werden müssen, aber nicht beschlossen war, ansonsten - nämlich wenn sie beschlossen war oder wenn ein Beschluss nach der Teilungserklärung entbehrlich und die Maßnahme unverzüglich durchzuführen war - die Gemeinschaft.

15

(a) Nach § 21 Abs. 3 bis 5 WEG haben die Wohnungseigentümer durch entsprechende Beschlussfassung die Grundlagen für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu schaffen. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse ist Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft. Dem folgt auch die Haftung: Für Schäden, die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehen, können nur die Wohnungseigentümer selbst (als Gesamtschuldner) ersatzpflichtig sein, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben (Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21). Für Defizite bei der Umsetzung der gefassten Beschlüsse haftet dagegen allein der Verband (Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 17 ff. und Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 25). Entsprechendes gilt, wenn der Verband ohne Beschluss handeln kann und nach § 21 Abs. 2, § 27 Abs. 1 Nr. 3 oder § 21 Abs. 4 WEG eine Verpflichtung zum Handeln besteht. Diese Unterscheidung gilt auch bei Ansprüchen auf Bereicherungsausgleich für gebotene Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen.

16

(b) Solche Maßnahmen können zu einer Verbesserung und damit zu einer Wertsteigerung des Gemeinschaftseigentums führen. Bereichert werden hierdurch nur die Wohnungseigentümer als Eigentümer des Gemeinschaftseigentums, nicht der Verband, der nur im Ausnahmefall Inhaber von Sondereigentum in der Anlage und Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums ist. Solange der Verband zur Vornahme der Maßnahme nicht verpflichtet ist, regelmäßig also bis zur Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, kann er auch nicht unter dem Gesichtspunkt ersparter Aufwendungen bereichert sein. Er muss und darf die Maßnahmen nicht durchführen und erspart mit ihrer eigenmächtigen Durchführung durch einen Wohnungseigentümer keinen Aufwand. Daran änderte es nichts, wenn die Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG verpflichtet wären, die Maßnahmen wie ausgeführt zu beschließen. Denn dieser Umstand berechtigt den einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der Notgeschäftsführung nicht, die Maßnahmen kurzerhand selbst durchzuführen und unter Umständen auch vollendete Tatsachen zu schaffen. Vielmehr muss er zunächst die erforderliche Erstbeschlussfassung - notfalls mit der Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG - herbeiführen. Liegt - wie hier - ein bestandskräftiger ablehnender Erstbeschluss vor, ist dieser nach § 21 Abs. 4, § 23 Abs. 4 WEG die Grundlage der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, und zwar auch, wenn er inhaltlich falsch sein sollte (Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11). In diesem Fall muss der Wohnungseigentümer eine Änderung des bestandskräftigen Beschlusses herbeiführen, auf die er auch Anspruch hat, wenn schwerwiegende Gründe - etwa eine erhebliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse - das Festhalten an dem Beschluss als treuwidrig erscheinen lassen und der bestehende Zustand in seinem

Sinne verändert werden muss (vgl. Senat, Urteil vom 24. Mai 2013 - V ZR 220/12, NJW 2013, 3089 Rn. 22, insoweit nicht in BGHZ 197, 274 abgedruckt).

17

(c) Ist die Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme hingegen beschlossen, bestimmen sich die Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer ausschließlich nach den mitzubeschließenden (dazu Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 8) Modalitäten der Aufbringung der dafür erforderlichen Mittel und im Übrigen nach § 16 Abs. 2 WEG. Die Wohnungseigentümer haben nur diese Mittel aufzubringen und keine weitergehenden Pflichten. Damit wären zusätzliche Bereicherungsansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Miteigentümer wegen der Verbesserung des Gemeinschaftseigentums unvereinbar. Ihre Haftung ist deshalb ausgeschlossen. Für den - hier zu unterstellenden - Bereicherungsanspruch des Wohnungseigentümers haftet dann allein die Gemeinschaft. Entsprechendes gilt, wenn der Verband auch ohne Beschluss handeln muss. Dagegen haftet die Gemeinschaft nicht, wenn sie nicht ohne Beschluss handeln kann und der erforderliche Beschluss nicht gefasst worden ist.

18

(d) Eine weitergehende Haftung des Verbands für einen Bereicherungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers lässt sich entgegen der von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vertretenen Ansicht auch nicht mit Wertungsgesichtspunkten rechtfertigen. Richtig ist zwar, dass die Verfolgung des Bereicherungsanspruchs gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern, die zudem nur anteilig verpflichtet wären (vgl. Senat, Urteil vom 24. Juli 2015 - V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 24), aufwendig ist und der sanierende Wohnungseigentümer bei diesem Rückgriff das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer trägt. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die Beschlussfassung über die erforderlichen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nach § 21 Abs. 1 WEG gemeinsame Aufgabe aller Wohnungseigentümer und dass die Reduktion ihres Ermessens auf null die Ausnahme ist. Das Gesetz sieht zur Lösung eines Konflikts über den richtigen Weg den Antrag auf einen Abänderungsbeschluss und bei einer Ablehnung die Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG vor. In Notfällen kommt der Erlass einer einstweiligen Anordnung in Betracht (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 146/10, NJW 2011, 3025 Rn. 11). Erleidet ein Wohnungseigentümer dadurch einen Schaden, dass die übrigen Wohnungseigentümer zwingend gebotene und keinen Aufschub duldende Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen nicht beschließen, kann er, wie ausgeführt, von den Wohnungseigentümern (als Gesamtschuldner) Ersatz verlangen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben (Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21). Diese Möglichkeiten erscheinen ausreichend.

19

cc) Danach scheidet der geltend gemachte Bereicherungsanspruch aus.

20

(1) Ob die von der Klägerin durchgeführte Maßnahme zwingend geboten war, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Dies ist aber auch nicht ausgeschlossen. Deshalb ist für das Revisionsverfahren zu unterstellen, dass die Ausführung der Maßnahme ohne Alternative war.

21

(2) Die Beklagte ist aber nicht Schuldnerin des danach möglichen Bereicherungsanspruchs. Die Wohnungseigentümer haben sich mit dem Sanierungsbedarf befasst und beschlossen, die Sohle zunächst nicht zu sanieren,

sondern abzuwarten, ob sich die Feuchtigkeitserscheinungen auch ohne eine solche Maßnahme zurückbilden. Die Klägerin hat eine Änderung dieses Beschlusses mit Blick auf die fortdauernde Feuchtigkeit der Sohle nicht herbeigeführt. Die Sanierung der Sohle war deshalb nicht Pflicht der Beklagten als Verband. Ob die Wohnungseigentümer die Sohle hätten sanieren und ihren abweichenden Beschluss jedenfalls jetzt ergänzen oder ändern mussten, ist hier nicht zu prüfen. Denn eine eventuelle Verpflichtung zur Änderung des gefassten Beschlusses träfe ebenfalls nur die Wohnungseigentümer selbst, nicht aber die Beklagte als Verband.

22

d) Zutreffend verneint das Berufungsgericht schließlich auch eine Haftung der Beklagten aus § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG.

23

aa) Nach dieser Norm kann allerdings die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern zur Erstattung von Aufwendungen verpflichtet sein. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Aufwendungen zur Erfüllung einer gemeinschaftsbezogenen Pflicht erforderlich waren. Eine solche Pflicht ist anzunehmen, wenn eine Verpflichtung, die im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen trifft, nach der Interessenlage ein gemeinsames Vorgehen erfordert (Senat, Urteil vom 14. Februar 2014 - V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 6).

24

bb) Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Vornahme von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durch einen Wohnungseigentümer kann zwar, wie ausgeführt, ausnahmsweise Bereicherungsansprüche gegen die übrigen Wohnungseigentümer auslösen. Sie begründen aber keine Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis, sondern eine Haftung im Innenverhältnis untereinander. Zudem hätte die Wohnungseigentümergeinschaft dann Kosten für eine Maßnahme zu tragen, die sie nach der Beschlusslage der Gemeinschaft gerade nicht durchzuführen hat.

25

2. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Erstattung der Kosten für die Ersetzung der Innentüren in ihrer Wohnung allerdings nicht verneinen. Insoweit kommt ein Anspruch aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG in Betracht.

26

a) Nach dieser Vorschrift ist dem einzelnen Wohnungseigentümer der Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entsteht, dass er das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile gestatten muss, soweit das zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Zu dem zu ersetzenden Schaden gehört auch die Verschlechterung des Zustands des Sondereigentums (Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 200 mwN). Nach dem Vortrag der Klägerin sind diese Voraussetzungen gegeben. Danach mussten die Türen deshalb ausgewechselt werden, weil die Wände ihrer Wohnung durch die von der Beklagten veranlassten Sanierungsmaßnahmen breiter geworden waren und die alten Türen nicht mehr passten. Das Berufungsgericht hat Feststellungen hierzu nicht getroffen. Für das Revisionsverfahren ist deshalb zu unterstellen, dass diese Behauptung zutrifft und der Anspruch grundsätzlich möglich ist.

27

b) Schuldner dieses Anspruchs ist nach heute nahezu unbestrittener Ansicht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband (aM, soweit ersichtlich, nur Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 3. Aufl., § 14 WEG Rn. 10). Unterschiede bestehen

nur in der Herleitung dieses Ergebnisses (für § 16 Abs. 7 WEG: OLG Schleswig, NJW-RR 2007, 448, 449; LG Frankfurt/Main, ZWE 2014, 403, 405; MüKoBGB/Commichau, 6. Aufl., § 14 WEG Rn. 40; wohl auch Erman/Grziwotz, BGB, 14. Aufl., § 14 WEG Rn. 5; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 14 Rn. 15; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 75; Gottschalg, NZM 2010, 424, 427 f., für § 16 Abs. 6 Satz 3 WEG: LG Hamburg, ZMR 2009, 714, 715; AG Hamburg, ZMR 2011, 249, 250; Suilmann in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 14 Rn. 75; Hügel/Elzer, WEG, § 14 Rn. 54; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 39; Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 210 und für § 16 Abs. 6 Satz 2 WEG: Hogenschurz in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 33 juris; PK-BGB/Lafontaine, 7. Aufl., § 10 WEG Rn. 84; Kümmel in Niedenführ/Vandenhouten/Kümmel, WEG, 11. Aufl., § 14 Rn. 56; Palandt/ Bassenge, BGB, 75. Aufl., § 14 WEG Rn. 18) und in der Frage, ob neben dem Verband auch die Wohnungseigentümer selbst haften (so Hügel/Elzer, aaO, aA Suilmann in Bärmann aaO). Diese Unterschiede spielen im vorliegenden Fall keine Rolle, weil nur der Verband verklagt worden ist.

28

c) Dieser Anspruch wäre auch nicht verjährt.

29

aa) Er verjährt zwar in der regelmäßigen Frist nach §§ 195, 199 BGB. Die Verjährung hat mit dem Ablauf des Jahres 2007 begonnen, weil die Maßnahme spätestens bis dahin beendet worden ist. Die Verjährung ist aber entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durch die ursprüngliche Klage rechtzeitig gehemmt worden. Dass diese nicht auf Zahlung, sondern darauf gerichtet war, die Beklagte zu verurteilen, einen Beschluss zu fassen, wonach der Klägerin 17.605,99 € nebst Zinsen zu zahlen sind, ändert daran nichts.

30

bb) (1) Den verjährungshemmenden Tatbeständen des § 204 Abs. 1 BGB liegt der Rechtsgedanke zugrunde, dass der Gläubiger durch aktives Betreiben seines Anspruchs seinen Rechtsverfolgungswillen so deutlich macht, dass der Schuldner gewarnt wird und sich auf eine Inanspruchnahme noch nach Ablauf der ursprünglichen Verjährungsfrist einstellen muss (BGH, Urteile vom 5. Mai 1988 - VII ZR 119/87, BGHZ 104, 268, 274 und 20. November 1997 - IX ZR 136/97, BGHZ 137, 193, 198). Deshalb führt nicht nur eine unmittelbar auf Erfüllung des Anspruchs gerichtete Leistungsklage zur Hemmung der Verjährung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB, sondern auch eine auf Feststellung des Anspruchs gerichtete Klage, die Stellung eines Hilfsantrags (BGH, Urteil vom 19. Januar 1994 - XII ZR 190/92, NJW-RR 1994, 514, 515) oder auch eine Stufenklage (BGH, Urteile vom 14. Mai 1975 - IV ZR 19/74, NJW 1975, 1409, 1410 und vom 24. Mai 2012 - IX ZR 168/11, MDR 2012, 847 Rn. 18). Demgegenüber wird die Verjährung des Leistungsanspruchs nicht gehemmt durch Vorbereitungsmaßnahmen wie eine Klage auf Feststellung des dem Anspruch zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses (BGH, Urteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 279/11, NJW 2013, 1077 Rn. 57) oder durch eine isolierte Auskunftsklage (BAG, NJW 2008, 392 Rn. 15; RGZ 115, 27, 29; Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 14. Aufl., § 204 Rn. 2).

31

(2) Danach genügte die ursprünglich erhobene Klage zur Hemmung des Zahlungsanspruchs. Die mit dieser angestrebte Verurteilung der Beklagten zur Fassung eines Beschlusses, die beanspruchte Zahlung zu leisten, zielte anders als die von dem Berufungsgericht als Vergleich herangezogene isolierte Auskunftsklage nicht bloß auf die Vorbereitung der Zahlung. Sie diene vielmehr dazu, den Zahlungsanspruch unmittelbar durchzusetzen. Im Innenverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter ist der Beschluss der Wohnungseigentümer der entscheidende Akt für die außergerichtliche Erfüllung des



Anspruchs eines Wohnungseigentümers nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG. Einen solchen Anspruch darf der Verwalter nicht von sich aus, ohne einen Beschluss der Wohnungseigentümer, erfüllen (vgl. LG München I, ZMR 2014, 145, 146; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 27a). Haben die Wohnungseigentümer indes einen solchen Beschluss gefasst, ist der Verwalter gebunden. Er muss den Beschluss umsetzen und hat kein Recht, die Umsetzung abzulehnen, etwa weil er meint, der Anspruch bestehe nicht (vgl. Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11, 19). Es bedarf nach einem Beschluss der Wohnungseigentümer im Normalfall keiner zusätzlichen Durchsetzungsakte des Wohnungseigentümers. Der Wohnungseigentümer hat mit dem Beschluss vielmehr sein Ziel erreicht. Weder für die Beklagte noch für die übrigen Wohnungseigentümer konnte deshalb zweifelhaft sein, dass die Klägerin nach der Ablehnung ihrer Forderung durch die Wohnungseigentümer mit der ursprünglichen Klage die Zahlung erreichen und nicht nur eine Zahlungsklage vorbereiten wollte. Damit hat diese Klage ähnlich wie eine Feststellungsklage die Verjährung des Erstattungsanspruchs gehemmt.

32

3. Anders als das Berufungsgericht meint, kommt auch ein Anspruch der Klägerin auf Ersatz der Aufwendungen für den Austausch der Wohnungseingangstür in Betracht.

33

a) Aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG lässt sich ein solcher Anspruch allerdings nicht ableiten. Die Wohnungseingangstür gehört nämlich nicht zum Sondereigentum, sondern zum Gemeinschaftseigentum (Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 212/12, NJW 2014, 379 Rn. 10).

34

b) Insofern kommen aber ein Anspruch auf Aufwendungsersatz aus Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 683 Satz 1, § 670 BGB oder ein Bereicherungsanspruch nach § 684 Satz 1, § 812 BGB in Betracht. Die Klägerin hat geltend gemacht, die alte Wohnungseingangstür habe wegen der durch die Sanierung dicker gewordenen Wände nicht mehr gepasst. Mangels abweichender Feststellungen des Berufungsgerichts ist für das Revisionsverfahren zu unterstellen, dass dieser Vortrag zutrifft. Dann aber war die Beklagte verpflichtet, nach Durchführung der beschlossenen Sanierung als deren Begleitmaßnahme auch die Wohnungseingangstür auszutauschen. Denn ebenso wie die Beseitigung von Schäden am Sondereigentum umfasste diese dann auch die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Gemeinschaftseigentums. Nach dem Vortrag der Klägerin entsprach der Austausch dem mutmaßlichen Interesse der Beklagten, so dass ein Anspruch auf Aufwendungsersatz gegeben wäre. Andernfalls käme ein Bereicherungsanspruch nach § 684 Satz 1 BGB in Betracht, weil der Verband den Aufwand für diese ihm obliegende Maßnahme erspart hätte.

III.

35

Hinsichtlich der Ansprüche auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Eingangstür und der Innentüren der Wohnung der Klägerin ist die Sache nicht entscheidungsreif. Sie ist insoweit unter teilweiser Aufhebung des Berufungsurteils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Hierfür weist der Senat auf Folgendes hin:

36

1. Das Amtsgericht hat die Voraussetzungen des § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG und eines Aufwendungsersatz- oder Bereicherungsanspruchs zwar bejaht. Das

Berufungsgericht hat dazu aber keine Feststellungen getroffen. Diese sind jetzt nachzuholen.

37

2. Sollte der Anspruch danach bestehen, wäre er nicht um den Miteigentumsanteil der Klägerin zu kürzen. Der betroffene Wohnungseigentümer hat sich zwar an den Kosten des ihm nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu leistenden Ersatzes zu beteiligen, aber nicht durch Kürzung seines Anspruchs gegen den Verband, sondern durch Umlage in der Jahresabrechnung (LG Frankfurt/Main, ZWE 2014, 403, 405; AG Hamburg, ZMR 2011, 249, 250; Suilmann in Bärman, WEG, 13. Aufl., § 14 Rn. 77; Hügel/Elzer, WEG, § 14 Rn. 54; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 33; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 14 Rn. 56; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 73; Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 211; aM Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 39). Die Kosten des nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu leistenden Ersatzes sind nach § 16 Abs. 7 WEG Kosten der Verwaltung. Dasselbe gilt für einen Aufwendungsersatz- oder Bereicherungsanspruch der Klägerin wegen des Austauschs der Wohnungseingangstür.