

# **Landgericht München I**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 14 Nr. 1, 21, 24 Abs. 4 WEG

- 1. Auch soweit eine Angelegenheit gemäß §§ 15, 21 oder § 22 WEG der Regelung durch Mehrheitsbeschluss zugänglich ist, umfasst dies nicht die Befugnis, dem einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen (BGH, Urteil vom 09. März 2012 - V ZR 161/11). Fehlt die Beschlusskompetenz, ist ein dennoch gefasster Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig.**
- 2. Ein Kostenerstattungsanspruch folgt nicht aus den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 677, 683 Satz 1, 670 BGB. Der Umstand, dass der Verwalter davon ausging, befugt eine Angelegenheit der Gemeinschaft zu erledigen, weil er davon überzeugt war, es handle sich um Gemeinschaftseigentum, ist unerheblich. Es kommt auf die objektive Fremdheit an.**
- 3. Ein Eigentümer kann im umgekehrten Fall einen Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nur fordern, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen (BGH, Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 467/14).**
- 4. Auch wenn die Gemeinschaft (bzw. der Verwalter für die Gemeinschaft) im irrigen Glauben, es handle sich um Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum gegen den Willen des Sondereigentümers instand setzt, kann ein Bereicherungsausgleich nur in Betracht kommen, wenn die Maßnahme nach den maßgeblichen Vorschriften des Wohnungseigentumsrechts - insbesondere auch § 14 Nr. 1, § 21 IV WEG - zwingend geboten war.**
- 5. Die Entscheidung über die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten an den im Sondereigentum liegenden Gebäudeteilen obliegt dem Sondereigentümer. Die Eigentümer haben hierfür keine Beschlusskompetenz, es sei denn eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums betreffe notwendig auch das Sondereigentum.**

LG München I, Urteil vom 01.02.2016; Az.: 1 S 12786/15

### **Tenor:**

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Erding vom 19.06.2015, Az. 1 C 2925/14 WEG, aufgehoben. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Sie umfasst 29 Wohneinheiten und 17 Doppel-Parker-Teileigentumseinheiten mit insgesamt 34 Kfz-Stellplätzen. Die Beklagten sind Mitglieder der Klägerin.

Die Klägerin fordert Rückzahlung von ihr beglichener Auslagen für die Sanierung der Fahrbleche am Duplex-Park-Stellplatz Nr. 53, den die Teilungserklärung auch den Beklagten zuweist.

Die Beklagten verfügen laut Punkt II. i. V. m. Anlage 1 und Anlage 2 der Teilungserklärung vom 30.10.1991 über einen "Mitberechtigungsanteil von 47/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung" sowie gemeinsam mit einem weiteren Wohnungseigentümer in Bruchteilsgemeinschaft über den "Mitberechtigungsanteil von 2/1000stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52/53 bezeichneten Duplex-Garage in der Tiefgarage". Nach Flurstücks- und Eigentümergeinschaft des Amtsgerichts E, Grundbuchamt, vom 23.01.2014 steht der Mitberechtigungsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 52/53 bezeichneten Einheit zu 1/2 der Eigentümerin B und je zu 1/4 den Beklagten zu.

Die Gemeinschaftsordnung Anlage 3 zur Teilungserklärung entspricht in Punkt I. zur "Abgrenzung von gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum" weithin § 5 WEG; I.5. bestimmt zudem: "alles, was nicht kraft Gesetzes zwingend gemeinschaftliches Eigentum sein muss, wird hiermit zum Sondereigentum erklärt."

Ferner wird auf die Regelungen in § 6 (Pflichten der Raumeigentümer) und § 9 (Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums) der Gemeinschaftsordnung Bezug genommen.

"§ 6 Pflichten der Raumeigentümer

1. Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet,

(...)

b) die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums Instand zu halten und von diesen sowie vom gemeinschaftlichen Eigentum nur so (...).

2. Er hat alle notwendigen Reparaturen und Erneuerungen an im Sondereigentum stehenden Räumen und Einrichtungen und an ihm zustehenden Sondernutzungsrechten unverzüglich auf seine Kosten selbst vorzunehmen. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen steht jedoch in seinem Ermessen.

3. Kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Fenstern, Abschlusstüren der Sondereigentumseinheiten, Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen obliegen ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Betreffenden Raumeigentümer, auch wenn diese Einrichtung im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Diese Regelung gilt entsprechend für die Balkon- und Terrassentüre sowie für die Balkon- und Terrassenverkleidung.

4. (...)

5. Kommt ein Raumeigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum anderer Miteigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, nicht innerhalb von 2 Wochen nach, so kann der Verwalter die Mängel auf Kosten des betreffenden Raumeigentümers beseitigen lassen. (...)

...

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Das gemeinschaftliche Eigentum ist laufend ordnungsgemäß instand zu halten und bei Schäden instand zu setzen. Aufgabe des Verwalters ist es, das Erforderliche jeweils rechtzeitig zu veranlassen.

2. Bei Gefahr in Verzug (...)

3. Über die Vornahme größerer Instandsetzungsarbeiten (Verputzen, Außenanstrich der Wände, Instandhaltung der Zugangswege) und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel beschließt die Miteigentümersammlung mit Stimmenmehrheit. Bei Gefahr in Verzug...

4. Die Art und Weise der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bestimmt der Verwalter.

5. ...

6. Jeder Raumeigentümer hat das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums anderer Wohnungs- und Teileigentümer erforderliche ist. Entstehende Schäden..."

In der Eigentümersammlung vom 26.05.2011 findet sich zu TOP 6 im Protokoll (Anlage K4) das Folgende:

7. Erneuerung der Fahrblechsätze für Stellplätze im Doppelparksystem

Da die alten Fahrbleche usw. lediglich verzinkt sind, und eine generelle Hochdruck-Reinigung der Parkplätze nicht möglich ist, da in den Schächten keine Abläufe vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass in den nächsten Jahren die meisten Stellplätze sanierungsbedürftig werden. Die neuen Austauschteile bei der Sanierung werden aus "feuerverzinktem" Stahlblech angefertigt.

Die Firma F.-Spenglerei P. würde die Arbeiten ausführen, kann aber die notwendigen Teile (Bleche usw.) nicht selbst anfertigen. Nach Rücksprache mit dem

Montageleiter der Firma W stellen diese die erforderlichen Ersatzteile aber nicht zur Verfügung und berufen sich dabei auf den abgeschlossenen Wartungsvertrag.

Beschlussantrag:

Die Doppelparkanlagen werden insgesamt als Gemeinschaftseigentum angesehen. Die Reparatur der drei Stellplätze 47/53/56 wird sofort durchgeführt, wie auch zukünftig notwendige Sanierungen jeweils zeitnah erfolgen. Die anfallenden Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Beschlussergebnis: Antrag einstimmig mit 22-Ja Stimmen (736/1000 MEA) genehmigt.

Nach dieser Beschlussfassung beauftragte der damalige Hausverwalter S, dem die Klägerin den Streit verkündet hat, die Sanierung dieser Doppel-Parker.

Nachdem der Beklagte mit Schreiben vom 16.09.2011 über den konkreten Termin der Sanierung informiert worden war, sandte er an dem damaligen Verwalter am 21.09.2011 folgende Email:

"Ich möchte bitte keine Arbeit an meinem Tiefgaragenstellplatz bis ich mit einer anderen Firma die Schäden geprüft habe. Ich möchte auch wissen, was dies Arbeit kosten soll, bevor sie das machen lassen. Bitte, da Termin am 27.09.2011, sofort absagen."

Die Hausverwaltung wies die Einwände als unerheblich zurück. Die Sanierung wurde durchgeführt. Es fielen Kosten von insgesamt 10.878,72 EUR an, die aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt wurden. Saniert wurden im Wesentlichen Fahrbleche und Seitenwangen.

Nach der Entscheidung des BGH v 21.10.11 beschlossen die Eigentümer in der Eigentümerversammlung vom 27.04.2012 zu TOP 2:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Kosten der Duplexfahrblechsanierung von den jeweiligen Sondereigentümern getragen werden. Die in den Rechnungen aus 2011 enthaltenen Kosten für die Sanierung von Seitenwangen sind als Einzelkosten von der Firma W abzufragen. Über diese Kostentragung wird nach weiterer Prüfung noch entschieden. Bis dahin werden diese Kosten abgegrenzt.

Angenommen mit 21 Stimmen und 738/1000 Anteilen.

Auf die Sanierung der Fahrbleche des Duplex-Parkers Nr. 53 entfielen nach bestrittener Angabe der Klägerin Einzelkosten i.H.v. 2.546,37 EUR. Dieser Betrag wurde durch die Hausverwaltung mit Schreiben vom 17.01.2013 den Beklagten in Rechnung gestellt. Nachdem diese anwaltlich widersprachen, wurden sie durch Anwaltsschreiben vom 27.08.2014 unter Fristsetzung bis 12.09.2014 zur Zahlung aufgefordert.

Die Parteien meinen übereinstimmend, dass die Fahrbleche Sondereigentum der Beklagten seien.

Die Kläger haben erstinstanzlich beantragt:

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Kläger 2.546,37 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz seit 13.09.2014 zu bezahlen.

2. Die Beklagten werden ferner gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von EUR 334,75 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz seit 13.09.2014 zu bezahlen.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, gegen das sich die Berufung der Beklagten richtet.

Die Beklagten tragen im Wesentlichen vor, die Beklagten hätten die Sanierung von Anfang an nicht gewollt; es habe kein Sanierungsbedarf bestanden. Bei Geschäftsführung gegen den Willen bestehe nach ständiger Rechtsprechung kein Bereicherungsanspruch. Wer sich infolge einer Fehlbeurteilung der Sachlage in den fremden Rechtskreis einmische, sei nicht schutzwürdig. Jedenfalls sei bei aufgedrängter Bereicherung der Anspruchsumfang begrenzt auf den subjektiven Nutzen, das heißt den Wert des Vermögenszuwachses, dessen Realisierung dem Begünstigten in Anbetracht aller Umstände des Einzelfalles möglich und zumutbar ist. Ein subjektiver Wertzuwachs fehle, weil die Beklagten ihren Duplexparker nicht nutzen würden. Das Fahrzeug der Beklagten sei für die Nutzung zu hoch und stoße beim Hochfahren der Hebeanlage an die Tiefgaragendecke. Die Beklagten bestreiten, dass die geltend gemachten Kosten überhaupt auf die Sanierung der Fahrbleche des Duplexparkers der Beklagten entfallen und diese Höhe angemessen war. Sie meinen ferner, der Beschluss vom 26.05.2011 sei mangels Beschlusskompetenz nichtig gewesen. Es bestehe keine Pflicht oder Obliegenheit für einen Eigentümer, einen Beschluss anzufechten oder entgegenstehenden Willen zu äußern, um einen Rechtsverlust zu vermeiden.

Die Beklagten beantragen mit der Berufung,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Kläger tragen im Wesentlichen vor, die Sanierung der Fahrbleche sei wegen erheblicher Korrosionsschäden notwendig gewesen und habe den Beklagten auch einen objektiven Nutzen gebracht, weil sie Reparaturkosten vermieden hätten. Sie meinen, die Beklagten hätten sich treuwidrig und widersprüchlich verhalten, indem sie den Beschluss vom 26.05.2011 weder angefochten noch sich vor der Email im

September 2011 dagegen gewandt hatten. Zu diesem Zeitpunkt habe der frühere Hausverwalter bereits einen verbindlichen Auftrag vergeben. Die Beklagten könnten sich deshalb nicht auf die Grundsätze aufgedrängter Bereicherung berufen. Die Klägerin sei schutzwürdig. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung und der Auftragserteilung sei die Rechtslage für die Eigentumszuordnung der Bestandteile eines Duplex-Parkers nicht zweifelsfrei geklärt gewesen; es habe eine überwiegende Auffassung für Gemeinschaftseigentum bestanden.

Zur Ergänzung wird auf die gewechselten Schriftsätze und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 01.02.2015 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung ist begründet. Die zulässige Klage ist abzuweisen, weil der Klägerin der geltend gemachte Anspruch auf Erstattung der gesamten Instandhaltungskosten für die Fahrbleche am Duplex-Parker Nr. 53 gegen die Beklagten unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zusteht. Dies gilt sowohl unter der Annahme, es handelte sich bei den Fahrblechen um Sondereigentum der Beklagten - möglicherweise in Bruchteilsgemeinschaft mit der weiteren Eigentümerin Bauer -, als auch unter der Annahme, es handelte sich um Gemeinschaftseigentum. Die Rechtsfrage, ob die Fahrbleche hier Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sind (vgl. LG München I, Urteil vom 05. November 2012 - 1 S 1504/12 WEG -, ZWE 2013, 165), kann daher offen bleiben.

1. Die Klägerin kann den Anspruch auf Erstattung der Instandsetzungskosten für die Fahrbleche nicht auf den Beschluss vom 27.04.2012 stützen.

a) Für die Begründung einer originären Anspruchsgrundlage durch Beschluss fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz. Das folgt aus dem Belastungsverbot, das dem Verbandsrecht immanent ist und das jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung neuer (originärer) - sich weder aus dem Gesetz noch der bisherigen Teilungserklärung ergebender - Leistungspflichten schützt (BGH, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13 -, BGHZ 202, 346-354, Rn. 16). Die Mehrheitsherrschaft innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft bedarf der Legitimation durch eine Kompetenzzuweisung, die sich entweder aus dem Gesetz oder aus einer Vereinbarung ergeben kann. Auch soweit eine Angelegenheit gemäß §§ 15, 21 oder § 22 WEG der Regelung durch Mehrheitsbeschluss zugänglich ist, umfasst dies nicht die Befugnis, dem einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen (BGH, Urteil vom 09. März 2012 - V ZR 161/11 -, ZWE 2012, 268 Rn. 11 mwN). Fehlt die Beschlusskompetenz, ist ein dennoch gefasster Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (BGH, Urteil vom 09. März 2012 - V ZR 161/11 -, ZWE 2012, 268 Rn. 11 mwN).

b) Keine Grundlage liefert § 6 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung (Anlage 3 zur

Teilungserklärung). Die Regelung ist - unabhängig von ihrer Wirksamkeit - erkennbar nicht einschlägig. Es ist weder ersichtlich, dass es zu einer Aufforderung mit Fristsetzung durch den Verwalter gekommen wäre, noch dass Mängel vorlagen, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum anderer Miteigentümer gefährden oder beeinträchtigen konnten.

c) Eine Grundlage dafür, die Kosten - wie mit Beschluss vom 27.04.2012 geschehen - den Beklagten aufzuerlegen, liefert auch § 16 IV WEG nicht, selbst wenn man annähme, die Fahrbleche stünden im Gemeinschaftseigentum. Nach § 16 IV 1 WEG können die Wohnungseigentümer die Kostentragung einer Instandhaltung oder Instandsetzung i. S. d. § 21 Abs. V Nr. 2 WEG im Einzelfall abweichend vom allgemeinen Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen gem. § 16 II WEG regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss bedarf nach § 16 IV 2 WEG einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 II WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Im Streitfall fehlt es bereits an der erforderlichen Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG. Hierfür genügten die nach dem Protokoll gezählten 21 Stimmen nicht. Nach der vorgelegten Eigentümerliste (Anlage K 2) gibt es allein für die Wohneinheiten 29 stimmberechtigte Eigentümer im Sinne von § 25 Abs. 2 WEG. Zweifelhaft ist schließlich auch, ob der Verteilungsschlüssel zeitlich nach Erstellen der Jahresabrechnung geändert werden dürfte.

2. Auch unter der Annahme, bei den Fahrblechen handelte es sich um Sondereigentum, ergibt sich ein Kostenerstattungsanspruch nicht aus den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 677, 683 Satz 1, 670 BGB.

a) Wären die Fahrbleche Sondereigentum der Beklagten, würde ihre Instandsetzung ein Geschäft der Beklagten darstellen (vgl. § 14 Nr. 1 WEG; vgl. zudem die Bestimmungen von § 6 der Teilungserklärung, über deren Wirksamkeit hier aber nicht zu entscheiden ist). Der Umstand, dass der Verwalter davon ausging, befugt eine Angelegenheit der Gemeinschaft zu erledigen, weil er davon überzeugt war, es handele sich um Gemeinschaftseigentum, ist unerheblich. Es kommt auf die objektive Fremdheit an.

b) Zwar schließen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, insbesondere das Notgeschäftsführungsrecht nach dem Wohnungseigentümergebot (des Verwalters nach § 27 I Nr. 3 WEG) einen Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 677, § 683 Satz 1, § 670 BGB nicht generell aus; doch besteht er nur, wenn die Vornahme der Maßnahme dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen des Geschäftsherrn, hier der Beklagten als - wie hier unterstellt - Sondereigentümer der Bleche, entspricht (vgl. für die umgekehrte Situation einer Geschäftsführung durch den Eigentümer BGH, Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 246/14). Daran fehlt es jedenfalls dann, wenn sich die Geschäftsherrn - wie hier - ausdrücklich gegen die Vornahme der Handlung ausgesprochen haben (vgl. BGH a. a. O.).

3. Ebenso wenig kann die Klägerin ihren Kostenerstattungsanspruch - unterstellt,

bei den Fahrblechen handelte es sich um Sondereigentum - auf Bereicherungsrecht stützen. Setzt die Gemeinschaft (bzw. der Verwalter für die Gemeinschaft) im irrigen Glauben, es handele sich um Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum gegen den Willen des Sondereigentümers instand, so kann sie hierfür grundsätzlich keinen Bereicherungsausgleich gegen den Sondereigentümer geltend machen. Wegen der Besonderheiten des Wohnungseigentümerrechts ist in einer solchen Fallgestaltung der Bereicherungsausgleich nur möglich, wenn die Maßnahme wohnungseigentumsrechtlich vor allem mit Blick auf § 14 Nr. 1 WEG zwingend geboten war.

a) Ein Bereicherungsanspruch ist im Wohnungseigentumsrecht nicht von vorneherein ausgeschlossen, wenn die Voraussetzungen der Notgeschäftsführung oder einer berechtigten Geschäftsführung ohne Ausführung nicht vorliegen (vgl. BGH, Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 467/14).

b) Bei der Anwendung des Bereicherungsrechts sind aber die besonderen Rechtsverhältnisse in der Wohnungseigentümergeinschaft zu beachten.

aa) Für die umgekehrte Situation eines Eigentümers, der Gemeinschaftseigentum gegen den geäußerten Willen der Eigentümergemeinschaft bzw. der beschließenden Eigentümer instand gesetzt hatte, hat der Bundesgerichtshof entschieden, § 21 IV WEG verdränge als Spezialvorschrift des Wohnungseigentümerrechts die allgemeinen Vorschriften des Bereicherungsrechts (BGH, Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 467/14). Ein Eigentümer könne einen Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nur fordern, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen (BGH, Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 467/14). Der Bundesgerichtshof hat sich auf die folgenden Erwägungen gestützt: Nach den allgemeinen Vorschriften könne der Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vornimmt, die nicht geboten sind, nach § 684 BGB Bereicherungsausgleich verlangen, wenn ihm seine fehlende Berechtigung nicht bekannt sei; andernfalls scheide ein Bereicherungsausgleich nach § 687 Abs. 2 Satz 1 BGB im Grundsatz aus. Beide Regelungen würden den Besonderheiten in der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gerecht. Nach § 21 Abs. 4 WEG könne jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die Vornahme konkreter Maßnahmen könne er dagegen nur verlangen, wenn sich das grundsätzlich bestehende Ermessen bei der Entscheidung über die Instandsetzung oder Instandhaltung auf Null reduziert habe. Die danach maßgeblichen Gesichtspunkte - der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und eine etwaige Reduktion der Entscheidungsalternativen - fänden 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 schließe § 21 Abs. 4 WEG aus; er gehe als speziellere Norm vor. Ein Bereicherungsausgleich komme deshalb nur in Betracht, wenn die eigenmächtige Maßnahme des Wohnungseigentümers ohnehin hätte beschlossen oder vorgenommen werden müssen, d. h. zwingend geboten war (BGH, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 246/14)



bb) Diese Erwägungen greifen in vergleichbarer Weise für die hier zu entscheidende umgekehrte Sachgestaltung, dass der Verwalter unberechtigt Sondereigentum gegen den erklärten Willen der Sondereigentümer instand setzt; auch wenn er irrig glaubt, Gemeinschaftseigentum instand zu setzen.

(1) Nach den allgemeinen Vorschriften würde auch hier zunächst gelten: Derjenige, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vornimmt, kann nach § 684 BGB Bereicherungsausgleich verlangen, wenn ihm seine fehlende Berechtigung nicht bekannt ist. Andernfalls scheidet ein Bereicherungsausgleich nach § 687 II 1 BGB im Grundsatz aus (BGH a. a. O. Rn. 13). Dem Verwalter war seine fehlende Berechtigung (wegen Verkennung der Nichtigkeit des Beschlusses) nicht bekannt, ein Bereicherungsausgleich käme nach allgemeinen Vorschriften daher grundsätzlich in Betracht. Es läge eine Leistung bzw. Verwendung ohne Rechtsgrund vor. Für den Bereicherungsausgleich wären die Grundsätze der aufgedrängten Bereicherung zu beachten. Denn der Beklagte zu 1 hat sich ausdrücklich gegen die Sanierung ausgesprochen, wollte zunächst über die Kosten informiert werden und den Sanierungsbedarf ("Schäden") durch Dritte selbst klären.

Ob und in welchem Umfang eine Wertsteigerung vom aufgedrängt Bereicherten herauszugeben ist, wird unterschiedlich beantwortet. Einigkeit besteht im Wesentlichen, dass in diesem Spannungsfeld zwischen Bereicherungsausgleich und Selbstbestimmungsrecht bzw. Vermögensdispositionsfreiheit das Abstellen auf den rein objektiven Wert nicht sachgerecht ist und eine wertende Betrachtung stattfinden muss (vgl. auch BGH ZIP 2015, 738 Rn. 18). Überwiegend wird auf einen subjektiven Wertbegriff abgestellt, d. h. darauf ob eine objektive Wertsteigerung für den Begünstigten nach seinen konkret-individuellen Verhältnissen im Rahmen seiner Vermögensdispositionen nutzbar oder doch jedenfalls eine Realisierung zumutbar ist (vgl. nur Jauernig/Stadler, BGB, 16. Aufl., § 812 Rn. 81 Palandt/Bassenge, 75. Aufl., § 951 Rn. 21; im Ergebnis ähnlich MüKoBGB/Schwab BGB § 818 Rn. 194, wobei die Einzelheiten sehr Streitig sind).

(2) Auch hier wird die Anwendung der allgemeinen Vorschriften den Besonderheiten des Wohnungseigentümerrechts nicht gerecht. Auch wenn die Gemeinschaft (bzw. der Verwalter für die Gemeinschaft) im irrigen Glauben, es handle sich um Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum gegen den Willen des Sondereigentümers instand setzt, kann ein Bereicherungsausgleich nur in Betracht kommen, wenn die Maßnahme nach den maßgeblichen Vorschriften des Wohnungseigentumsrechts - insbesondere auch § 14 Nr. 1, § 21 IV WEG - zwingend geboten war.

Nach § 21 IV 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 entspricht. Zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gehört auch, dass die Verwaltung (respektive die Gemeinschaft) nicht ihre Befugnisse nach § 27 WEG überschreitet und unbefugt in Sondereigentum eingreift.

§ 14 Nr. 1 WEG verpflichtet jeden Wohnungseigentümer, (als Begrenzung der Freiheit nach § 13 WEG) die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand

zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Der Sondereigentümer ist zu Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet, die zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer zwingend geboten sind. Die Entscheidung über die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten an den im Sondereigentum liegenden Gebäudeteilen obliegt dem Sondereigentümer. Die Eigentümer haben hierfür keine Beschlusskompetenz, es sei denn eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums betreffe notwendig auch das Sondereigentum (Bärman/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 14 Rn. 31). Kommt der Eigentümer seiner Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG nicht nach, so kann jeder andere Wohnungseigentümer das von ihm nach § 15 III WEG verlangen; die Ausübung des Anspruchs kann die Gemeinschaft an sich ziehen, soweit ein Gemeinschaftsbezug besteht (§ 10 VI 3 WEG).

Mit Rücksicht auf diese besonderen Rechtsverhältnisse in der Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Bereicherungsausgleich auch in der vorliegenden Konstellation des Wohnungseigentümers, dessen Sondereigentum durch die Verwaltung eigenmächtig und gegen seinen Willen instand gesetzt wird, allenfalls sachgerecht, wenn es sich um eine nach dem Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG zwingend gebotene Maßnahme handelt, die ohnehin hätte durchgeführt werden müssen. Eine Regelung in diese Richtung enthält auch § 6 der Teilungserklärung, wobei hier nicht zu entscheiden ist, ob diese Regelung die Grenze zwischen den Rechten des Wohnungseigentümers nach § 13 WEG und seinen Pflichten nach § 14 WEG an jeder Stelle noch vertretbar und wirksam zieht.

Dabei kann es für die Frage eines Bereicherungsausgleichs zwischen dem Sondereigentümer und der Gemeinschaft auch keinen Unterschied machen, ob der Verwalter hierbei über die Berechtigung irrt und etwa irrig glaubt, eine Maßnahme am Gemeinschaftseigentum durchzuführen. Auch kann es für den Bereicherungsausgleich zwischen Gemeinschaft und Eigentümer nicht darauf ankommen, ob der Irrtum möglicherweise angesichts einer ungeklärten oder streitigen Rechtslage nachvollziehbar ist oder nicht.

c) Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Instandsetzung der Fahrbleche hier zwingend geboten war. Die Parteien streiten über die Frage, ob die Sanierung überhaupt notwendig war oder nicht. Doch selbst die Klägerin hat nicht vorgetragen, dass die Instandsetzung der Fahrbleche nach dem Maß des § 14 Nr. 1 WEG zwingend geboten war, damit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

d) Etwas anderes folgt nicht - auch nicht unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) sowie mit Blick auf die Treuepflichten innerhalb der Eigentümergeinschaft - aus dem Verhalten der Beklagten, die den Beschluss vom 26.05.2011 über die Sanierung (auch) ihres Duplex-Parkers weder angefochten noch sich sonst vor Ankündigung des konkreten Sanierungstermins dagegen gewandt haben (wobei letzteres streitig ist). Denn zu einem solchen Verhalten ist der Eigentümer nicht verpflichtet. Der Beschluss vom 26.05.2011 war nichtig. Die Zuweisung der Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum im ersten Satz ist

mangels Beschlusskompetenz nicht im Beschlusswege möglich. Der Beschluss ist, wenn es sich bei den Fahrblechen - wie hier angenommen - um Sondereigentum handelte, auch im Übrigen nichtig, weil Instandsetzungsmaßnahmen an den Fahrblechen der Doppelstockgaragen einen Eingriff in Sondereigentum darstellen und auch dafür keine Beschlusskompetenz besteht (vgl. Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl, § 14 Rn. 31; vgl. auch LG München I, Urteil vom 05. November 2012 - 1 S 1504/12).

4. Mangels Hauptforderung scheidet auch die geltend gemachte Nebenforderung wegen vorgerichtlicher Kosten der Rechtsverfolgung aus.

### III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 91 ZPO.

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

3. Die Revision ist gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Dabei hat das Gericht das Gesetz anhand von im Wohnungseigentumsrecht allgemein anerkannten Rechtsgrundsätzen sowie der jüngsten Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum Bereicherungsausgleich in der Wohnungseigentümergeinschaft vom 25.09.2015 - Az V ZR 467/14 auf einen besonderen Einzelfall zur Anwendung gebracht.

4. Der Streitwert wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 01.02.2016 festgesetzt. Auf das Protokoll wird Bezug genommen.