

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 4 Halbs. 2, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG; 249 Abs. 2 Satz 1 BGB

- 1. Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.**
- 2. Nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsleitung zuständig (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Sie hat auch die damit verbundenen Kosten zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer davon abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen; im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 2012 – V ZR 174/11, NZM 2012, 419 Rn. 7).**
- 3. § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG gibt keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden, die in Folge der Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung auslösenden Mangels des Gemeinschaftseigentums eingetreten sind.**
- 4. Zu ersetzen sind jedoch die Kosten, die dadurch entstanden sind, dass für die Reparatur der Leitung die Zwischendecke geöffnet und wieder verschlossen wurde.**
- 5. Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist ein verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch, dem aufopferungsähnliche Grundgedanken zugrunde liegen (vgl. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2002 – IV ZR 226/01, BGHZ 153, 182, 187 mwN). Auf ihn finden die allgemeinen Vorschriften der §§ 249 ff. BGB über Art, Inhalt und Umfang der Schadensersatzleistung Anwendung.**
- 6. Ein Wohnungseigentümer kann den Schaden, der ihm nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu ersetzen ist, fiktiv in Höhe des Nettobetrags der Reparaturkosten abrechnen, wenn er ihn in Eigenarbeit beseitigt.**

BGH, Urteil vom 09.12.2016; Az.: V ZR 124/16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 21. April 2016 aufgehoben.

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

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Er ist gemeinsam mit seiner Ehefrau und seiner Tochter Eigentümer der Wohneinheit Nr. 3. Dabei handelt es sich um ein im Hof der Wohnanlage stehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus. Darin verläuft in einer Zwischendecke ein warmwasserführendes Rohr der gemeinschaftlichen Heizungsanlage.

Diese befindet sich in dem Heizungsraum eines anderen Gebäudes der Anlage, in dem die Absperrmöglichkeit für das Rohr angebracht ist.

In § 4 Nr. 1 der Teilungserklärung ist folgendes geregelt:

"1. Die Kosten der Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes (insbesondere Wände, Decken, Böden, Türen, Fenster, Rolläden) einschließlich der äußeren Fenster, (...)

c) trägt, soweit sich diese im Bereich der zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 gehörenden Räumlichkeiten befinden, der Eigentümer der Wohnung Nr. 3, einschließlich der über diesem Wohnungseigentum liegenden Dachkonstruktion mit Dach, (...).

Die Kosten der Instandhaltung aller Ver- und Entsorgungsleitungen

a) trägt, soweit diese Leitungen nur von einem Eigentümer allein genutzt werden, derjenige Eigentümer allein, der die Leitungen allein nutzt, (...)."

Desweiteren ist geregelt, dass die Instandhaltung von demjenigen Eigentümer zu veranlassen ist, der die Kosten der Instandhaltung zu tragen hat.

Am 14. Juli 2011 ereignete sich im Bereich der Sondereigentumseinheit des Klägers ein Bruch des warmwasserführenden Rohrs. Durch das ausdringende Wasser wurde die Zwischendecke durchfeuchtet und hing durch. Die Beklagte beauftragte ein Unternehmen mit der Reparatur des Rohrs; die Beschädigung an der Zwischendecke wurde nicht beseitigt. Der Kläger holte einen Kostenvoranschlag für Malerarbeiten ein. Er führte diese in Eigenarbeit aus und verlangt mit Ermächtigung der weiteren Eigentümer der Wohneinheit auf der Grundlage des Kostenvoranschlags die Zahlung von 1.122,40 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Kosten.

Das Amtsgericht hat der Klage durch Versäumnisurteil stattgegeben, dieses auf den Einspruch der Beklagten aufgehoben und die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das Versäumnisurteil aufrechterhalten. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, will die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I. Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht dem Kläger ein Anspruch auf Ersatz des durch die Reparatur der Wasserleitung entstandenen Schadens an der Zwischendecke aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu. Die Wasserleitung stehe im Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie nur die Wohneinheit des Klägers versorge und die Schadensstelle im räumlichen Bereich des Sondereigentums liege. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Zwischendecke für die Reparatur der dahinterliegenden Wasserleitung habe geöffnet werden müssen.

Die Erstattungspflicht sei nicht durch die Regelungen in § 4 der Teilungserklärung ausgeschlossen. Die Reparatur eines Rohrbruchs sei dem Bereich der Instandsetzung zuzuordnen. Für Instandsetzungsarbeiten enthalte die Teilungserklärung eine vom Gesetz abweichende Kostentragungspflicht nicht. Der Kläger könne den ihm entstandenen Schaden auf Basis des Kostenvoranschlags ersetzt verlangen. Auf den Anspruch aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG seien die Vorschriften der §§ 249 ff. BGB anwendbar, auch wenn es sich nicht um einen Schadensersatz-, sondern um einen Aufopferungsanspruch handele.

II. Dies hält rechtlicher Überprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

1. a) Rechtsfehlerfrei ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Nach § 14 Nr. 4 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen. Schuldner des Anspruchs ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband (Senat, Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 27).

b) Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist, anders als die Revision meint, Gegenstand der Klage. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wurde die Zwischendecke in der Sondereigentumseinheit des Klägers für die Reparatur der Wasserleitung geöffnet. Danach musste sie wieder verschlossen und neu tapeziert werden. Darauf stützt der Kläger das Zahlungsverlangen.

2. Ohne Rechtsfehler nimmt das Berufungsgericht an, dass die reparierte Wasserleitung zum Gemeinschaftseigentum gehört und die beschädigte Zwischendecke im Sondereigentum des Klägers steht.

a) Die innerhalb des Gebäudes verlegten Versorgungsleitungen zählen zu dessen wesentlichen Bestandteilen (§§ 93, 94 BGB). Soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen, stehen sie zwingend im Gemeinschaftseigentum. Sie bilden ein der Bewirtschaftung und Versorgung des Gebäudes dienendes Leitungsnetz und damit eine Anlage im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG. Für die dingliche Zuordnung bleibt außer Betracht, dass einzelne Teile des Leitungsnetzes, die sich im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, nur eine Sondereigentumseinheit versorgen (Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 – V ZR 57/12, ZfIR 2013, 377 Rn. 20). Das gilt auch, wenn es sich – wie hier – um eine Mehrhausanlage handelt und die Leitung ein Gebäude versorgt, das aus nur einer Sondereigentumseinheit besteht.

Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (Senat, Urteil vom 26. Oktober

2012 – V ZR 57/12, ZfIR 2013, 377 Rn. 21). An einer solchen Absperrmöglichkeit im räumlichen Bereich des Sondereigentums des Klägers fehlt es.

b) Nach den von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts, wonach die Decke durchfeuchtet war und durchhing, handelt es sich bei dem beschädigten Bauteil nicht um eine tragende Geschossdecke, die nach § 5 Abs. 2 WEG zum Gemeinschaftseigentum gehört (vgl. OLG München, ZMR 2008, 232, 233; OLG Hamm, ZMR 1997, 193, 194; Bärman/Armbrüster, WEG, 13. Aufl., § 5 Rn. 69; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 4. Aufl., § 5 Rn. 42), sondern um eine Zwischendecke. Deckenverkleidungen innerhalb eines Sondereigentums stehen nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum (vgl. LG Dresden, Urteil vom 16. Oktober 2013 – 8 O 1163/13, juris Rn. 34; K. Schmidt in juris PK-BGB, 6. Aufl., § 5 WEG Rn. 15; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 5 Rn. 24).

3. Nicht zu beanstanden ist auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, dass § 4 Nr. 1 der Teilungserklärung den Anspruch des Klägers aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG nicht ausschließt.

a) Nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsleitung zuständig (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Sie hat auch die damit verbundenen Kosten zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer davon abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen; im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 2012 – V ZR 174/11, NZM 2012, 419 Rn. 7). Soweit die Zuständigkeit für die Instandhaltung und Instandsetzung wirksam auf den Sondereigentümer übertragen ist, muss dieser grundsätzlich sämtliche Kosten der Maßnahmen tragen. Dazu gehören auch die Kosten, die dadurch anfallen, dass im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums in das Sondereigentum eingegriffen und dieses nachteilig verändert wird (vgl. Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 14 Rn. 58). Ein Ersatzanspruch nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG besteht in diesem Fall nicht.

b) Eine solche abweichende Regelung enthält § 4 der Teilungserklärung hinsichtlich der Instandhaltung der Versorgungsleitungen und der damit verbundenen Kosten. Die Auslegung einer derartigen, in dem Grundbuch in Bezug genommenen Bestimmung unterliegt in vollem Umfang der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 17. April 2015 – V ZR 12/14, ZfIR 2015, 667 Rn. 12).

c) Die Auslegung durch das Berufungsgericht hält der Nachprüfung stand. § 4 Nr. 1 der Teilungserklärung weist die Reparatur der Wasserleitung nicht dem Kläger zu. Diese ist vielmehr eine Pflicht aller Wohnungseigentümer.

aa) Ausdrücklich wird in § 4 Nr. 1 nur die (kostenpflichtige) Instandhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen geregelt, nicht aber die Instandsetzung. Die

Reparatur der durch den Rohrbruch beschädigten Wasserleitung gehört jedoch begrifflich zur Instandsetzung. Der Rohrbruch stellt einen erheblichen Schaden am Leitungsnetz dar, und die Reparatur dient der Wiederherstellung von dessen bestimmungsgemäßen Gebrauch (vgl. zum Begriff der Instandsetzung BayObLG, ZMR 2004, 607; OLG Hamm, ZWE 2002, 600, 602; KG, NJW 1968, 160; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 21 WEG Rn. 161; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 111; Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 244 f.; Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 21 Rn. 66; Niefenführ in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 67; Elzer, ZWE 2008, 153).

bb) Die erforderliche eindeutige Zuordnung auch der Instandsetzung der Ver- und Entsorgungsleitungen an den einzelnen Wohnungseigentümer lässt sich der Teilungserklärung nicht entnehmen. Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.

(1) Zwar kommt der begrifflichen Unterscheidung zwischen den Maßnahmen der Instandhaltung und denjenigen der Instandsetzung in der Regel keine praktische Bedeutung zu, da beide zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) gehören (vgl. Senat, Beschluss vom 22. April 1999 – V ZB 28/98, BGHZ 141, 224, 228). Die Abgrenzung der Instandhaltung von der Instandsetzung kann aber von Bedeutung sein, wenn die Kosten solcher Maßnahmen in einer Gemeinschaftsordnung oder Vereinbarung unterschiedlich geregelt worden sind (vgl. Senat, Urteil vom 25. September 2009 – V ZR 33/09, NZM 2009, 866 Rn. 9; KG, ZMR 2009, 625; OLG Hamburg, WE 2007, 57; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 111; Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 44). So ist es hier.

(2) Die Auslegung der differenzierten Regelungen in § 4 der Teilungserklärung in ihrem Gesamtzusammenhang ergibt, dass der Begriff der Instandhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen eng zu verstehen ist und nicht die Instandsetzung erfasst. Die Teilungserklärung unterscheidet begrifflich zwischen der Instandhaltung einerseits und der Instandsetzung andererseits, wie die weiteren Regelungen in § 4 Nr. 1 und Nr. 2 deutlich machen. Hinsichtlich der zu einzelnen Wohn- und Teileigentumseinheiten gehörenden Hebeanlagen enthält § 4 Nr. 1 der Teilungserklärung die Regelung, dass der jeweilige Eigentümer die Kosten der Wartung, Instandsetzung und Erneuerung sowie alle sonstigen etwaigen Unterhaltungskosten allein zu tragen hat. Das bedeutet eine Zuweisung aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem weit verstandenen Sinn an den die Hebeanlage allein nutzenden Sondereigentümer.

Desweiteren spricht § 4 Nr. 2 der Teilungserklärung ausdrücklich von der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

Beides soll dem betreffenden Wohnungseigentümer insoweit obliegen, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, seiner Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. Die im Unterschied dazu alleinige Verwendung des Begriffs der Instandhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen in § 4 Nr. 1 ist vor dem

Hintergrund der Begrifflichkeiten der Teilungserklärung so zu verstehen, dass er nur die übliche Pflege und Wartung erfasst, wozu z. B. die Rohrreinigung und die Vorsorge gegen das Einfrieren der Leitungen bei Kälte gehört.

4. Auf der Grundlage der von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass der von dem Kläger geltend gemachte Schaden durch die Reparatur der Wasserleitung verursacht worden ist.

a) Nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist der Schaden zu ersetzen, der adäquat kausal durch das Betreten oder die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zur Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums verursacht worden ist. Dazu gehört auch die Verschlechterung des Zustands des Sondereigentums (Senat, Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 26). § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG gibt hingegen keinen Anspruch auf Ersatz von Schäden, die in Folge des die Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung auslösenden Mangels des Gemeinschaftseigentums eingetreten sind (OLG München, ZMR 2008, 562, 564; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 14 Rn. 73; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 14 Rn. 36).

b) Danach kann der Kläger Ersatz der Kosten verlangen, die dadurch entstanden sind, dass für die Reparatur der Leitung die Zwischendecke geöffnet und wieder verschlossen wurde. Der Ersatzanspruch nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG besteht nicht, wenn die Zwischendecke bereits wegen Durchfeuchtung beschädigt war und ohnehin erneuert werden musste. Wie es sich hier verhält, ist nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht zweifelsfrei. Es nimmt Bezug auf die Feststellungen des Amtsgerichts, wonach die Zwischendecke durchfeuchtet war und durchhing. Das spricht dafür, dass die Decke bereits infolge des Wasserrohrbruchs unbrauchbar war und die Öffnung keinen weiteren Schaden verursacht hat. An anderer Stelle führt das Berufungsgericht dagegen aus, dass die Beklagte nicht konkret vorgetragen habe und es auch nicht ersichtlich sei, dass die Zwischendecke vor der Reparatur an der fraglichen Stelle beschädigt gewesen sei. Ob der Schaden durch das Öffnen der Zwischendecke zum Zwecke der Reparatur des Warmwasserrohrs adäquat kausal verursacht worden ist, bedarf somit weiterer Feststellungen.

Deshalb kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

5. Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO), insbesondere kommt ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB (vgl. dazu Senat, Urteil vom 21. Mai 2010 – V ZR 10/10, BGHZ 185, 371 Rn. 19 ff.) nicht in Betracht.

III. 1. Das Berufungsurteil ist danach aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit es die erforderlichen Feststellungen treffen kann.

2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

a) Die Darlegungs- und Beweislast für die Schadensursächlichkeit trägt der Kläger.

b) Sollte sich erweisen, dass die Zwischendecke in dem Bereich, in dem sie geöffnet werden musste, unbeschädigt war, kann der Kläger, wovon das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeht, Ersatz der bei der Reparatur durch eine Fachwerkstatt anfallenden Kosten auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags verlangen. Allerdings wird vertreten, dass dem Wohnungseigentümer, der den Schaden in

seinem Sondereigentum selbst repariert, nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG nur der Marktwert der Arbeitsleistung zu erstatten ist (Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 14 Rn. 76; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 38; jeweils unter Hinweis auf KG, ZMR 2000, 335).

Richtigerweise kann ein Wohnungseigentümer den Schaden, der ihm nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu ersetzen ist, fiktiv in Höhe des Nettobetrags der Reparaturkosten abrechnen, wenn er ihn in Eigenarbeit beseitigt hat. Das gilt auch dann, wenn ein Familienangehöriger die Reparatur vorgenommen hat.

aa) Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist ein verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch, dem aufopferungsähnliche Grundgedanken zugrunde liegen (vgl. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2002 – IV ZR 226/01, BGHZ 153, 182, 187 mwN). Auf ihn finden die allgemeinen Vorschriften der §§ 249 ff. BGB über Art, Inhalt und Umfang der Schadenersatzleistung Anwendung (allgemeine Ansicht, vgl. KG, ZMR 2000, 335 mwN; BayObLG, NJW-RR 1994, 1104, 1105; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 14 Rn. 76; Hügel/Elzer, WEG, § 14 Rn. 50, 51, 72; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 14 Rn. 37, 38; Spielbauer/Then, 3. Aufl., WEG, § 14 Rn. 72, 73; Timme/Dötsch, WEG, 2. Aufl., § 14 Rn. 199; v. Rechenberg, ZWE 2005, 47, 54). Insoweit unterscheidet er sich von dem Ausgleichsanspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, der einen Ausgleich in Geld in Anlehnung an die Grundsätze der Enteignungsentschädigung gewährt (Senat, Urteil vom 21. Mai 2010 – V ZR 10/10, BGHZ 185, 371 Rn. 16; Urteil vom 20. April 1990 – V ZR 282/88, BGHZ 111, 158, 167).

bb) Die danach anwendbare Vorschrift des § 249 BGB räumt dem Geschädigten einen Anspruch auf Naturalrestitution ein (§ 249 Abs. 1 BGB) und sieht als besondere Form des Naturalersatzanspruchs einen Zahlungsanspruch vor (§ 249 Abs. 2 BGB). Ein Geschädigter kann den für die Beseitigung eines Sachschadens erforderlichen Aufwand im Hinblick auf § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB konkret nach dem erforderlichen Aufwand oder fiktiv abrechnen, also unabhängig davon, ob er den Schaden gar nicht oder selbst bzw. durch einen Familienangehörigen beseitigt (st. Rspr.; vgl. Senat, Urteil vom 4. Mai 2001 – V ZR 435/99, BGHZ 147, 320, 323; BGH, Urteil vom 3. Dezember 2013 – VI ZR 24/13, NJW 2014, 535 Rn. 9; Urteil vom 29. April 2003 – VI ZR 398/02, BGHZ 155, 1, 3; Urteil vom 23. März 1976 – VI ZR 41/74, BGHZ 66, 239, 241).

Das gilt auch für den Wohnungseigentümer, der Schadenersatz nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG verlangt. Der Schutzzweck der Vorschrift, das Sondereigentum in seinem tatsächlichen Bestand zu schützen, gebietet es auch unter Berücksichtigung des zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden besonderen Schutz- und Treueverhältnisses (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 22. April 1999 – V ZB 28/98, BGHZ 141, 224, 228; Urteil vom 10. November 2006 – V ZR 62/06, ZWE 2007, 32 Rn. 8) nicht, den Schadenersatzanspruch auf den tatsächlichen Beseitigungsaufwand zu beschränken.

c) Die Beklagte hat, anders als das Berufungsgericht meint, die Erforderlichkeit der in dem Kostenvoranschlag der Fachwerkstatt enthaltenen Positionen hinreichend bestritten.

Nach § 138 Abs. 4 ZPO ist die Erklärung einer Partei mit Nichtwissen über Tatsachen zulässig, die weder eigene Handlungen noch Gegenstand eigener Wahrnehmung gewesen sind. Dies gilt unabhängig von der Substantiierung des

gegnerischen Vortrags. Auch ein detaillierter Vortrag, der plausibel und naheliegend erscheint oder der sich auf ein Privatgutachten stützt, kann wenn die Voraussetzungen des § 138 Abs. 4 ZPO vorliegen – mit bloßem Nichtwissen bestritten werden (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 275/12, NJW 2015, 468 Rn. 12 insoweit in BGHZ 200, 350 nicht abgedruckt). Eine Pflicht, eigene Ermittlungen anzustellen, um im Einzelnen auf den gegnerischen Vortrag eingehen zu können, besteht grundsätzlich nicht. Anders ist es bei Vorgängen im eigenen Geschäfts- oder Verantwortungsbereich. Weil sich eine Partei nicht durch arbeitsteilige Organisation ihres Geschäftsbereichs ihren prozessualen Erklärungs Pflichten entziehen können soll, hat sie eine Erkundigungspflicht, sofern die maßgeblichen Tatsachen Personen bekannt sind, die unter ihrer Anleitung, Aufsicht oder Verantwortung tätig geworden sind (vgl. BGH, Urteil vom 12. November 2015 – I ZR 167/14, GRUR 2016, 836 Rn. 124 mwN).

Nach diesen Grundsätzen durfte die Beklagte den klägerischen Vortrag zur Höhe der Reparaturkosten mit Nichtwissen bestreiten. Anders als das Berufungsgericht meint, war sie insbesondere nicht gehalten, bei der von ihr (nur) mit der Reparatur des Rohrbruchs beauftragten Unternehmens Erkundigungen über die üblichen bzw. angemessenen Kosten für die Wiederherstellung der Zwischendecke einzuziehen. Eine solche Einschätzung war weder von dem Auftrag des Unternehmens umfasst noch gehört sie zu dem, was dessen Mitarbeiter bei der Ausführung des Auftrags wahrgenommen haben. Die Beklagte könnte nur gehalten sein, sich bei ihnen nach Art und Umfang einer von ihnen geschaffenen Öffnung in der Zwischendecke zu erkundigen, wenn es hierauf ankäme. Vortrag dazu, welche Kosten ihrer Ansicht nach für die Schließung der Decke erforderlich gewesen wären, musste die Beklagte dagegen nicht halten.