



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### VERSÄUMNISURTEIL und URTEIL

V ZR 101/16

Verkündet am:  
23. Februar 2018  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 21 Abs. 4

Lehnen die Wohnungseigentümer es durch Beschluss ab, eine Maßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen, die ein Wohnungseigentümer zur Behebung von Schäden an seinem Sondereigentum verlangt, und erhebt der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage und zugleich eine auf die begehrte Maßnahme bezogene Beschlussersatzklage, so werden Schadensersatzansprüche wegen einer verzögerten Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht dadurch ausgeschlossen, dass er nachfolgende Vertagungsbeschlüsse nicht anfecht (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11).

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

- a) Trifft die Wohnungseigentümer ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, haften sie bei deren Verletzung nach § 280 Abs. 1 BGB (Klarstellung zu Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 24; Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 6). Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.

- b) Die Wohnungseigentümer haben ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn sie mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer in Kenntnis gesetzt worden sind. Etwas anderes gilt dann, wenn ihnen die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits bekannt waren oder sie während der Teilnahme an der Eigentümerversammlung über diese unterrichtet wurden.
- c) Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungsverhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist er für den Schaden, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entsteht, nicht verantwortlich. Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat.

ZPO § 322 Abs. 1; WEG § 21

Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage steht - sofern der Beschluss nicht wegen formeller Fehler für unwirksam erklärt worden ist - unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.

WEG § 29 Abs. 2

Aus der Aufgabe des Verwaltungsbeirats, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, ergibt sich keine Pflicht der Beiratsmitglieder, den Verwalter anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen.

BGH, Urteil vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16 - LG München I  
AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Februar 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts München I - 1. Zivilkammer - vom 31. März 2016 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage gegen die Beklagten zu 1 a bis j, l bis n, q, r, u und v in Höhe eines Betrages von 3.873,12 € nebst Zinsen (Klageantrag 1) sowie in Höhe von 6.370,83 € nebst Zinsen gegen die Beklagten zu 1 a, b und d bis x und bezüglich des Beklagten zu 1 c in Höhe von 1.596,80 € nebst Zinsen (Klageantrag zu 2) abgewiesen wurde. Soweit die Klägerin weitergehende Zahlungsansprüche gegen die Beklagte zu 2 verfolgt, wird ihre Revision als unzulässig verworfen. Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Auf die Anschlussrevisionen wird das vorgenannte Urteil unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel aufgehoben, soweit die Beklagten zu 1 a bis g zur Zahlung von 603,85 € nebst Zinsen verurteilt worden sind und festgestellt wurde, dass sie verpflichtet sind, der Klägerin sämtliche weiteren Schäden zu ersetzen, die ihr dadurch entstehen oder entstanden sind, dass sie am 25. November 2010 den Beschlussantrag zu TOP 3 nicht angenommen haben. Ferner wird das Urteil aufgehoben, soweit die Beklagten zu 1 a bis g zur Zahlung von 1.308,68 € nebst

Zinsen und der Beklagte zu 1 c zur Zahlung von 4.056,93 € und 1.403,97 € jeweils nebst Zinsen verurteilt worden sind sowie festgestellt wurde, dass der Beklagte zu 1 c verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche weiteren Schäden zu ersetzen, die ihr dadurch entstehen bzw. entstanden sind, dass die Eigentümer am 1. Oktober 2012 nicht über den Sanierungsantrag der Klägerin beschließen konnten.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 6. Juni 2014 wird zurückgewiesen, soweit die Klage gegen die Beklagten zu 1 a bis g in Höhe von 603,85 € abgewiesen wurde.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin und die Beklagten zu 1 a bis x bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin seit dem 1. Januar 2012 die Beklagte zu 2 (im Folgenden Verwalterin) ist.

2

Weil die Klägerin im Jahr 2009 Feuchtigkeitsschäden in ihrer Souterrainwohnung auf Mängel des Gemeinschaftseigentums zurückführte, berief die damalige Hausverwaltung eine außerordentliche Eigentümerversammlung für den 25. November 2010 ein. Zu TOP 3 wurde ausgeführt, dass es in der Wohnung der Klägerin zu Feuchtigkeitsschäden komme und die begründete Vermutung bestehe, dass dies auf das Fehlen einer funktionsfähigen Abdichtung gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund zurückzuführen sei. Bestimmte Durchfeuchtungen ließen auf eine fehlerhafte Abführung von Oberflächen- und Sickerwasser schließen. Zur Feststellung der Ursachen der Feuchtigkeitsschäden sollte unverzüglich ein Sachverständiger beauftragt werden, der bei Vorliegen von Mängeln des Gemeinschaftseigentums die notwendigen Maßnahmen zu deren Beseitigung ermitteln, die Arbeiten ausschreiben und einen Preisspiegel erstellen sollte, um bei einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung die Durchführung der notwendigen Maßnahmen beschließen zu können. Der entsprechende Beschlussantrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Hiergegen wandte sich die Klägerin mit einer Anfechtungsklage. Zugleich verlangte sie die Feststellung des Zustandekommens eines Beschlusses gemäß TOP 3 der Versammlung vom 25. November 2010, hilfsweise die Beseitigung der Mängel des Gemeinschaftseigentums, die für die Durchfeuchtung und Schimmelbildung in ihrer Wohnung (mit)ursächlich seien, und den Abschluss der erforderlichen Verträge mit Dritten durch den Verband zu beschließen. Ferner leitete die Klägerin im Dezember 2010 ein selbstständiges Beweisverfahren zur Klärung der Ursachen der Feuchtigkeitsschäden ein. In diesen Verfahren trat der Wohnungseigentümer S. (Beklagter zu 1 c), der auch Verwaltungsbeirat und Belegprüfer war, als bevollmächtigter Rechtsanwalt für die übrigen Wohnungseigentümer auf.

3 In dem im Beweisverfahren eingeholten Sachverständigengutachten vom 7. Dezember 2011 wird ausgeführt, die Durchfeuchtung und Schimmelbildung habe ihre (Mit-)Ursache im Fehlen einer funktionsfähigen Abdichtung gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund. Ein schlechtes Lüftungsverhalten könne ein Übriges dazu beigetragen haben; der Schimmelbefall sei aber im Wesentlichen nicht darauf zurückzuführen.

4 Auf der Eigentümerversammlung vom 9. Mai 2012 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Antrag der Klägerin auf Mängelbeseitigung bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zu vertagen. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.

5 Am 10. August 2012 wies das Amtsgericht die Anfechtungsklage der Klägerin gegen den Beschluss vom 25. November 2010 und die Beschlussersetzungsklage ab. Hiergegen legte die Klägerin Berufung ein.

6 Unter dem 3. September 2012 forderte die Klägerin die Verwalterin auf, eine ordentliche oder außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, um über Sanierungsmaßnahmen zu beschließen. Auf der Tagesordnung der Versammlung am 1. Oktober 2012 fand sich dieser Punkt nicht wieder. In dem Protokoll der Versammlung ist ausgeführt, dass die Wohnungseigentümer über den Verfahrensstand bezüglich der von der Klägerin erhobenen Klage informiert wurden. Eine für den 6. Juni 2013 vorgesehene Eigentümerversammlung wurde auf Antrag der Klägerin im Hinblick auf mögliche Ladungsmängel auf den 4. Juli 2013 vertagt.

7 In der Eigentümerversammlung vom 4. Juli 2013 wurde der Antrag der Klägerin auf Beseitigung der Schäden erneut durch Mehrheitsbeschluss vertagt.

Hiergegen ging die Klägerin mit der Anfechtungsklage vor, woraufhin ein Vergleich geschlossen wurde, der keine präjudizielle Wirkung für die zwischenzeitlich von ihr erhobene Schadensersatzklage haben sollte.

8 Mit Urteil vom 19. September 2013 gab das Landgericht der Berufung der Klägerin statt. Es erklärte den Negativbeschluss vom 25. November 2010 für ungültig und sprach aus, dass die Beseitigung der Mängel des Gemeinschaftseigentums, die für die Durchfeuchtung und Schimmelbildung in der Wohnung der Klägerin ursächlich oder mitursächlich sind, beschlossen ist. Ferner wurden die beklagten Wohnungseigentümer verpflichtet, den Abschluss der hierfür erforderlichen Verträge mit Dritten zu beschließen.

9 In der Eigentümerversammlung vom 12. Dezember 2013 beschlossen die Wohnungseigentümer daraufhin, den Auftrag für die komplette Objektplanung/Objektsanierung der Wohnung der Klägerin unter der Voraussetzung der Vereinbarung einer Pauschalsumme von max. 7.000 € an ein näher bezeichnetes Unternehmen zu vergeben.

10 Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung von Schadensersatz wegen verzögerter Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums in Anspruch. Sie meint, für den ihr entstandenen Mietausfallschaden hafteten für den Zeitraum von Dezember 2010 bis Dezember 2011 alle übrigen Wohnungseigentümer (Beklagte zu 1 a bis x) in Höhe von 6.137,62 € und für den Zeitraum von Januar 2012 bis Februar 2014 alle übrigen Wohnungseigentümer und die Verwalterin (Beklagte zu 2) als Gesamtschuldner in Höhe von weiteren 12.626,75 €. Zudem begehrt sie die Feststellung, dass ihr die Beklagten sämtliche weitere Schäden zu ersetzen haben, die auf der verzögerten Beschlussfassung über Beseiti-

gungsmaßnahmen bzw. auf der unzureichenden Vorbereitung der Eigentümersammlungen beruhen.

11 Das Amtsgericht hat die Klage (in der der Mietausfallschaden zunächst anders berechnet worden war) abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht ihr teilweise stattgegeben. Es hat der Klägerin für die Zeiträume vom 1. April 2012 bis zum 9. Mai 2012 und vom 1. Januar 2013 bis zum 28. Februar 2014 einen Betrag von insgesamt 9.625,98 € zugesprochen, wobei die Verwalterin und der Wohnungseigentümer S. als Gesamtschuldner zur Zahlung von 4.056,93 € und darüber hinaus näher bezeichnete Wohnungseigentümer zur Zahlung von weiteren Teilbeträgen verurteilt worden sind. Zudem hat es festgestellt, dass die jeweils haftenden Beklagten verpflichtet sind, der Klägerin sämtliche weiteren Schäden zu ersetzen, die ihr aufgrund der festgestellten Pflichtverletzungen noch entstehen. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die beklagten Wohnungseigentümer zu 1 a bis i sowie die Verwalterin beantragen, verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche weiter, soweit diese abgewiesen worden sind. Die Beklagten zu 1 a bis g haben Anschlussrevision eingelegt und begehren die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils; die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Anschlussrevisionen.

Entscheidungsgründe:

A.

12 Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht der Klägerin gegen diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht für den Beschlussantrag zu TOP 3 der Eigen-



tümerversammlung vom 25. November 2010 gestimmt haben, ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1, Abs. 2, § 286 BGB i.V.m. § 21 Abs. 4 WEG zu. Die Ablehnung des Beschlussantrages sei pflichtwidrig gewesen. Hierdurch sei es zu einer Verzögerung der sachgerechten Feststellung und Behandlung des Sanierungsbedarfs am Gemeinschaftseigentum in Bezug auf die klägerische Wohnung gekommen. Aufgrund des Urteils des Landgerichts München I vom 19. September 2013 stehe bindend fest, dass der ablehnende Beschluss vom 25. Oktober 2010 nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen und eine Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Annahme des Antrags der Klägerin bestanden habe. Auch stehe hierdurch fest, dass die Wohnung der Klägerin Feuchtigkeitsschäden aufweise, deren Ursache im baulichen Zustand des Gemeinschaftseigentums liege. Mit ihren Einwendungen gegen den Ursachenzusammenhang seien die übrigen Wohnungseigentümer daher präkludiert. Allerdings hätte es auch bei normalem Lauf der Dinge erst Ende März 2012 zu einem Abschluss der Sanierung kommen können, so dass sich eine Haftung derjenigen Wohnungseigentümer, die nicht für den Antrag gestimmt hätten, nur für Mietausfallschäden vom 1. April 2012 bis zum 9. Mai 2012 in Höhe von insgesamt 603,85 € ergebe. Hierbei handele es sich um einen kausalen Schaden der Klägerin, da die bisherigen Mieter wegen der Durchfeuchtung und des Schimmels gekündigt hätten. Ein Mitverschulden der Klägerin nach § 254 BGB sei nicht gegeben.

- 13            Eine Haftung der Eigentümer wegen des Vertagungsbeschlusses vom 9. Mai 2012 und die hierdurch bewirkte Sanierungsverzögerung für den sich daran anschließenden Zeitraum scheide aus, weil dieser Beschluss nicht angefochten und damit bestandskräftig geworden sei. Auch eine Haftung der Verwalterin im Zusammenhang mit der Vorbereitung dieser Versammlung komme nicht in Betracht.

- 14 Die Verwalterin habe jedoch pflichtwidrig gehandelt, indem sie den Antrag der Klägerin auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nicht entsprechend dem Vertagungsbeschluss vom 9. Mai 2012 für die darauffolgende Eigentümerversammlung am 1. Oktober 2012 auf die Tagesordnung genommen habe. Daher habe sie der Klägerin den Mietausfallschaden für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. September 2013 in Höhe von 4.056,93 € zu ersetzen. Dieser Teil des Berufungsurteils ist rechtskräftig.
- 15 Der Wohnungseigentümer S. haften wegen dieses Mietausfallschadens mit der Verwalterin als Gesamtschuldner. Er habe vor dem Versenden der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 1. Oktober 2012 Kenntnis davon gehabt, dass der Beschlussantrag der Klägerin nicht auf die Tagesordnung gesetzt worden sei. Als Eigentümer, der als Belegprüfer und Prozessbevollmächtigter der beklagten Wohnungseigentümer tätig geworden sei, hätte er darauf drängen müssen, den vertagten Beschlussantrag in die Tagesordnung aufzunehmen. Bei den übrigen Wohnungseigentümern fehle es hingegen an einer Pflichtverletzung.
- 16 Zudem haften der Wohnungseigentümer S. für Mietausfälle in Höhe von 1.403,97 €, die in dem Zeitraum vom 1. Oktober 2012 bis zum 31. Dezember 2012 eingetreten seien, weil ihm der Zeitraum, den die Sanierung nach ordnungsmäßiger Beschlussfassung in Anspruch genommen hätte, bereits bei der Haftung für sein Stimmverhalten am 25. November 2010 abgezogen worden sei und nicht doppelt berücksichtigt werden dürfe.
- 17 Ferner hafteten diejenigen Wohnungseigentümer, die in der Versammlung vom 4. Juli 2013 nicht gegen den erneuten Vertagungsbeschluss gestimmt hätten. Hierdurch sei es zu einer weiteren Verzögerung der Sanierung von etwa

sechs Monaten gekommen. Für den Zeitraum vom 1. Oktober 2013 bis zum 28. Februar 2014 müssten sie Schadensersatz in Höhe von 2.252,55 € leisten. Weiterhin hafteten diejenigen Wohnungseigentümer, die bereits für die Beschlussfassung am 25. November 2010 einzustehen hätten, gesamtschuldnerisch auch für die in dem Zeitraum vom 4. Juli 2013 bis 30. September 2013 entstandenen Mietausfälle, weil der Zeitraum, den die Sanierung nach ordnungsmäßiger Beschlussfassung in Anspruch genommen hätte, bereits berücksichtigt worden sei und ihnen nicht doppelt zugutekommen könne.

- 18            Bezogen auf die gegebenen Pflichtverletzungen seien auch die Feststellungsanträge begründet. Soweit die Klägerin meine, sie umfassten auch Pflichtverletzungen der übrigen Wohnungseigentümer und der Verwalterin, die erst während des Berufungsverfahrens begangen worden seien, sei deren Einbeziehung in das Verfahren wegen des Aufklärungsaufwandes nicht sachdienlich. Die Klageerweiterungen seien daher unzulässig.

#### B.

- 19            Über die Revision der Klägerin ist bezüglich der Beklagten zu 1 j bis x durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht das Urteil jedoch nicht auf der Säumnis dieser Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 82).

- 20            Die Revision der Klägerin und die Anschlussrevisionen der Beklagten zu 1 a bis g haben teilweise Erfolg.

I. Revision

21           1. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung können  
weitergehende Schadensersatzansprüche der Klägerin nach § 280 Abs. 1 BGB  
gegen Wohnungseigentümer wegen eines pflichtwidrigen Abstimmungsverhal-  
tens betreffend notwendige Maßnahmen der Instandsetzung des Gemein-  
schaftseigentums nicht verneint werden.

22           a) Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht von einer Haftung derjeni-  
gen Wohnungseigentümer aus, die am 25. November 2010 nicht für den Be-  
schlussantrag TOP 3 (Beauftragung eines Sachverständigen) gestimmt haben.

23           aa) Zu Recht nimmt es ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten an.

24           (1) Allerdings sind die Wohnungseigentümer im Grundsatz weder zur  
Teilnahme an der Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Wil-  
lensbildung verpflichtet. Auch können sie - ebenso wie ein Alleineigentümer -  
selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen in den Grenzen  
von § 903 BGB unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind. Anders  
liegt es aber jedenfalls dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimm-  
ten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dies von einem  
Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt wird, der andernfalls  
Schäden an seinem Sondereigentum erleidet; hier ergibt sich eine Mitwirkungs-  
pflicht der übrigen Wohnungseigentümer schon aus der gegenseitigen Treue-  
pflicht (Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 24;  
Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 8 jeweils mwN).

- 25 (2) Von einem Anspruch der Klägerin auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und in diesem Rahmen auch einem Anspruch auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den Ursachen der Feuchtigkeiterscheinungen in ihrer Wohnung geht das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei aus.
- 26 (a) Die Klägerin kann sich insoweit im Wesentlichen auf die Rechtskraft des von ihr erstrittenen Berufungsurteils vom 19. September 2013 stützen, mit dem ihrer Beschlussmängel- und Beschlussersetzungsklage stattgegeben wurde.
- 27 (aa) Die Rechtskraft des Urteils vom 19. September 2013 erstreckt sich auf alle im vorliegenden Verfahren verklagten Wohnungseigentümer. Dies folgt aus der Parteistellung der übrigen Wohnungseigentümer im Verfahren über die Beschlussmängel- und Beschlussersetzungsklage. Ausweislich des Rubrums des von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Urteils vom 19. September 2013 richtete sich die Klage gegen die übrigen Eigentümer der näher bezeichneten Wohnungseigentumsanlage. Aus dieser nach § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG zulässigen Sammelbezeichnung lässt sich entnehmen, dass Beklagte des Rechtsstreits die im Zeitpunkt der Klageeinreichung zur Gemeinschaft gehörenden Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Klägerin sind (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 34/11, ZWE 2011, 450 Rn. 5). Der eingereichten Eigentümerliste kommt lediglich deklaratorische Bedeutung zu. Ein in der Liste versehentlich nicht aufgeführter Wohnungseigentümer bleibt gleichwohl Partei (Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 34/11, aaO, Rn. 8 mwN). Soweit sich in Bezug auf die Beklagten zu 1 a und b Besonderheiten ergeben, wird auf die Ausführungen im Zusammenhang mit den Anschlussrevisionen verwiesen.

28 (bb) Aufgrund der Rechtskraft des der Beschlussmängelklage stattgebenden Urteils steht fest, dass die übrigen Wohnungseigentümer am 25. November 2010 eine Handlungspflicht in Bezug auf die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums traf.

29 Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage steht - sofern der Beschluss nicht wegen formeller Fehler für unwirksam erklärt worden ist - unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach (Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 202/10, NJW 2011, 2660 Rn. 16). Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht. Denn die Ablehnung einer beantragten Maßnahme kann nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn eine Pflicht zum Handeln besteht.

30 Das Urteil vom 19. September 2013 ist darauf gestützt, dass der für ungültig erklärte Negativbeschluss vom 25. November 2010 nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. In den Gründen des Urteils wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass es bei dem Auftreten von Schäden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, deren Ursachen auf Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zurückzuführen seien, ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, die Ursachen umgehend durch ein Sachverständigengutachten feststellen zu lassen. Deshalb umfasst die Rechtskraft auch das Bestehen einer Handlungspflicht.

31 (cc) Darüber hinaus steht aufgrund der mit diesem Urteil weiter ausgesprochenen gerichtlichen Beschlussersetzung bezüglich der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums rechtskräftig fest, dass Mängel an diesem vorlie-

gen, die für die Durchfeuchtung und Schimmelbildung in der Wohnung der Klägerin ursächlich bzw. mitursächlich sind, und ein Anspruch der Klägerin auf Vornahme von Instandsetzungsarbeiten gegeben ist.

32 Mit Rechtskraft eines stattgebenden Gestaltungsurteils tritt die Gestaltungswirkung ein; zugleich erwächst die Feststellung in materielle Rechtskraft, dass das Gestaltungsrecht des Klägers im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bestand und die Gestaltungswirkung daher zu Recht eingetreten ist (Senat, Urteil vom 16. Februar 2018 - V ZR 148/17, juris Rn. 13 mwN). Die in einem Vorprozess festgestellten Tatsachen erwachsen zwar als solche nicht in Rechtskraft. Andererseits darf die Rechtskraft der Entscheidung über den erhobenen Anspruch nicht mit dem Vorbringen ausgehöhlt werden, das rechtskräftige Urteil gründe sich auf unrichtige Tatsachen (BGH, Urteil vom 7. Juli 1993 - VIII ZR 103/92, BGHZ 123, 137, 140 f.). Hat ein Gericht den Streitgegenstand eines rechtskräftig entschiedenen Vorprozesses erneut zu prüfen, hat es deshalb seinem Urteil den Inhalt dieser Entscheidung zugrunde zu legen (Senat, Urteil vom 30. Juni 2017 - V ZR 134/16, NJW 2017, 3438 Rn. 8; Beschluss vom 22. September 2016 - V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 17; BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - XII ZR 216/05, NJW 2008, 1227 Rn. 23; Urteil vom 24. Juni 1993 - III ZR 43/92, NJW 1993, 3204, 3205). Mit Vortrag zu Tatsachen, die im maßgeblichen Zeitpunkt des Vorprozesses schon vorhanden waren und darauf gerichtet sind, das kontradiktorische Gegenteil der im Vorprozess festgestellten Rechtsfrage auszusprechen, sind die Parteien dann insoweit ausgeschlossen, als sie bei natürlicher Anschauung zu dem im Vorprozess vorgetragenen Lebensvorgang gehören (Senat, Beschluss vom 22. September 2016 - V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 17 mwN).

33           So liegt es hier hinsichtlich des Vortrags der Beklagten, das Gemeinschaftseigentum sei nicht Instandsetzungsbedürftig. Eine Haftung für ihr Stimmverhalten setzt voraus, dass sie verpflichtet waren, einen Beschluss über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu fassen. Die Frage, ob eine solche Verpflichtung bestand, war Streitgegenstand des mit Urteil vom 19. September 2013 abgeschlossenen Verfahrens und daher von dem Berufungsgericht nicht erneut zu prüfen.

34           Mit dem genannten Urteil ist auf den Hilfsantrag der Klägerin, der für den Fall gestellt war, dass das Gutachten im Rahmen des von ihr eingeleiteten selbstständigen Beweisverfahrens vorliegt, eine Beschlussersetzung in Bezug auf die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch das Gericht vorgenommen worden. Gestützt auf das im selbstständigen Beweisverfahren eingeholte Sachverständigengutachten wurde ausgesprochen, dass die Beseitigung der Mängel des Gemeinschaftseigentums, die für die Durchfeuchtung und Schimmelbildung in der Wohnung der Kläger ursächlich bzw. mitursächlich sind, beschlossen ist. Die tatsächliche Feststellung aus dem Vorprozess, dass das Gemeinschaftseigentum Instandsetzungsbedürftig ist, nimmt zwar nicht an der Rechtskraft teil. Sie kann von den Beklagten aber nicht mit der Zielrichtung in Abrede gestellt werden, ein Sanierungsbeschluss sei mangels Instandsetzungsbedarfs nicht erforderlich gewesen. Denn hiermit wird das kontradiktorische Gegenteil des rechtskräftig Festgestellten - die Verpflichtung der Beklagten, den durch das Gericht ausgesprochenen Beschluss zu fassen - behauptet.

35           (b) Aufgrund der Rechtskraft dieses Gestaltungsurteils steht allerdings nur fest, dass die Voraussetzungen des richterlichen Gestaltungsrechts zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung - hier also am 19. September 2013 - vorlagen. Aus dem revisionsrechtlich weiter zugrunde zu legenden Vor-



trag der Klägerin ergibt sich allerdings, dass die Mängel des Gemeinschaftseigentums und die dadurch hervorgerufenen Feuchtigkeiterscheinungen in ihrer Wohnung bereits seit dem 25. November 2010 bestanden (vgl. unten Rn. 75).

36 (3) Entspricht nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung und wird diese von einem Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet, folgt aus der gegenseitigen Treuepflicht ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer. Sie haben in einem solchen Fall ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden. Nach § 280 Abs. 1 BGB sind daher diejenigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben, also schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben. Bei der Mitwirkungspflicht handelt es sich entgegen einer in der Literatur vertretenen Auffassung (Skauradszun, NZM 2015, 273, 276; vgl. auch Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 21 Rn. 43, 48; Abramenko, Festschrift für Merle (2010), S. 1, 3) nicht um eine leistungsbezogene Pflicht im Sinne des § 280 Abs. 2 BGB. Die Wohnungseigentümer sind nicht selbst zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet. Von ihnen geschuldet ist vielmehr ausnahmsweise ein Abstimmungsverhalten, das die Grundlage für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums schafft. Kommen sie dem nicht nach, verletzen sie eine Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB) aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis, dass die Wohnungseigentümer untereinander verbunden sind. Trifft die Wohnungseigentümer ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, haften sie bei

deren Verletzung nach § 280 Abs. 1 BGB (Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2018], § 21 WEG Rn. 209; BeckOK WEG/Dötsch, 34. Edition, § 14 Rn. 61b; vgl. auch LG Hamburg, ZWE 2012, 26; BeckOK WEG/Elzer, 34. Edition, § 21 Rn. 146). Soweit der Senat als Grundlage der Haftung der übrigen Wohnungseigentümer demgegenüber § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB angeführt hat (Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 24; Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 6), hält er daran nicht fest.

37           bb) Von Rechtsfehlern beeinflusst ist die Annahme des Berufungsgerichts, durch das pflichtwidrige Abstimmungsverhalten am 25. November 2010 sei der Klägerin lediglich ein Mietausfallschaden für einen Zeitraum von einem Monat und neun Tagen (1. April 2012 bis 9. Mai 2012) in Höhe von 603,85 € entstanden. Es geht davon aus, dass bei einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung am 25. November 2010 ein Gutachten Ende Mai 2011 vorgelegen hätte. Auf dessen Grundlage hätten in der Eigentümerversammlung im November 2011 die Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden können, so dass von einem Abschluss der Sanierung Ende März 2012 auszugehen sei. Indessen liegt dem ein fehlerhafter Ansatz bei der Bestimmung des Schadens zugrunde.

38           (1) Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haben der Klägerin den Mietausfall zu ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursächlichkeit des Gemeinschaftseigentums für die Feuchtigkeiterscheinungen in ihrer Wohnung entstanden ist. Um diesen Zeitraum ist auch die Sanierung der Wohnung, die nach dem - revisionsrechtlich zu unterstellenden - Vortrag der Klägerin aufgrund der Feuchtigkeiterscheinungen nicht vermietbar war, hinausgeschoben worden. Zu bestimmen ist daher einerseits der Zeitpunkt, in welchem ein Gutachten zu der Ursachenermittlung bei ordnungsmäßiger Be-

schlussfassung vorgelegen hätte, und andererseits der Zeitpunkt, in dem die Pflichtwidrigkeit der Wohnungseigentümer endete oder - wie hier - jedenfalls der Erfolg eingetreten ist, der mit der Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte. Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haften die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer.

- 39 (2) Soweit das Berufungsgericht meint, das Gutachten hätte bei pflichtgemäßem Abstimmungsverhalten erst Ende Mai 2011 vorgelegen, fehlt es an hinreichenden Feststellungen, die diese Einschätzung tragen. Demgegenüber kann der von der Revision angenommene Zeitpunkt der möglichen Erstellung des Gutachtens bis Ende März 2011 nicht von der Hand gewiesen werden. Allein der Umstand, dass das im selbstständigen Beweisverfahren eingeholte Sachverständigengutachten erst am 7. Dezember 2011 vorlag, lässt keinen gegenteiligen Schluss zu. In einem gerichtlichen Verfahren ist dem Antragsgegner rechtliches Gehör zu gewähren. Außerdem besteht die Möglichkeit, Rechtsmittel einzulegen. Die damit verbundenen Verzögerungen werden bei einer durch den Verwalter auf der Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümer vorgenommenen Beauftragung eines Sachverständigen vermieden. Einen Anhaltspunkt für die Plausibilität des von der Klägerin angenommenen Zeitraums liefert auch der später - auf der Grundlage des Beschlusses der Wohnungseigentümer vom 12. Dezember 2013 - eingeholte Untersuchungsbericht über vorhandene Mängel des Gemeinschaftseigentums. Dieser lag bereits am 28. März 2014 vor. Zwar konnte der Privatgutachter auf die Erkenntnisse des Gutachtens im selbstständigen Beweisverfahren zurückgreifen. Aus dem Untersuchungsbericht ergibt sich aber auch, dass er auf der Grundlage einer eigenständigen Prüfung nach einem Ortstermin und Feuchtigkeitsmessungen erstellt worden ist.

40 (3) Eine Haftung der pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer für die geltend gemachten Mietausfallschäden kommt bis zum 7. Dezember 2011 in Betracht. An diesem Tag erfolgte die Zustellung des im selbstständigen Beweisverfahren erstellten Sachverständigengutachtens an die übrigen Wohnungseigentümer. Damit lag die von der Klägerin mit ihrem Beschlussantrag auf der Eigentümerversammlung vom 25. November 2010 erstrebte sachverständige Ermittlung der Ursachen für die Feuchtigkeiterscheinungen nebst Vorschlägen zu der weiteren Vorgehensweise bei einer Sanierung vor, so dass die unterbliebene Mitwirkung jedenfalls für die nach diesem Zeitpunkt eintretenden Mietausfallschäden nicht mehr ursächlich war. Nachdem das Gutachten vorlag, oblag es der Verwalterin, eine Eigentümerversammlung vorzubereiten und einzuberufen (§ 24 Abs. 1 WEG), damit die Wohnungseigentümer über die gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen beschließen konnten (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 1986, 96; Bärman/Merle, WEG, 13. Aufl., § 24 Rn. 40).

41 b) Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lassen sich weitere Schadensersatzansprüche der Klägerin aufgrund des Vertagungsbeschlusses über Sanierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums in der Eigentümerversammlung vom 9. Mai 2012 nicht verneinen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts schließt die Bestandskraft des Vertagungsbeschlusses vom 9. Mai 2012 Schadensersatzansprüche nicht aus.

42 aa) Allerdings hat der Senat entschieden, dass ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen ausscheidet, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat (Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11; vgl. auch Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 202/10, NJW 2011,

2660 Rn. 16). Dies hat Zustimmung (vgl. Bärman/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 60; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 211; Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 21 Rn. 48; Lemke/Müller, Immobilienrecht, 2. Aufl., § 21 WEG Rn. 7; Rüscher, ZfIR 2013, 65; vgl. auch Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2018], § 21 WEG Rn. 214), aber auch Kritik erfahren. Vereinzelt wird darauf hingewiesen, dass es für eine derart weitreichende Befugnis der Wohnungseigentümer, gesetzlich geregelte Anspruchsvoraussetzungen durch eigene Entscheidungen zu beseitigen, an der Beschlusskompetenz fehle (Vandenhouten in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 82). Andere verweisen darauf, dass die Anfechtung bei Sanierungsfällen aufgrund der Verfahrensdauer in der Regel nichts an dem Eintritt des Schadens ändere und Schadensersatzansprüche daher unberührt lasse (Armbrüster/Kräher, ZWE 2014, 1, 6 f.; vgl. auch Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 104 f.; BeckOK WEG/Elzer, 34. Edition, § 21 Rn. 154; BeckOK WEG/Dötsch, 34. Edition, § 14 Rn. 62; Abramenko in FS Merle, 1, 7 f.; Elzer, NZM 2012, 718, 721; Jacoby, ZWE 2014, 8, 11; Skaudraszun, NZM 2015, 273, 275 zu einer Einschränkung des Vorrangs der Anfechtung bei Negativbeschlüssen). Vorzugswürdig sei es, bei dem Hinausschieben oder der Verweigerung der erforderlichen Sanierung über § 254 BGB eine einzelfallbezogene Abwägung vorzunehmen (Derleder, NJW 2012, 3132, 3133; offen für diese Alternative auch: Armbrüster/Kräher, ZWE 2014, 1, 6 f.). Jedenfalls sei ein Vorrang der Anfechtung dann nicht anzunehmen, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an dem Beschluss als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen ließen (Elzer, NZM 2012, 718, 721; vgl. auch Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 104).

- 43                    bb) Der vorliegende Fall zwingt nicht zu einer Auseinandersetzung mit der Frage, ob an dem grundsätzlichen Vorrang der Anfechtungsklage festzuhal-

ten ist. Er unterscheidet sich von den bislang entschiedenen Fällen dadurch, dass die Klägerin bereits gegen den Negativbeschluss vom 25. November 2010 eine Anfechtungs- und zugleich eine Beschlussersetzungsklage erhoben hatte.

44 (1) Seine Rechtsprechung hat der Senat damit begründet, dass der inhaltlich fehlerhafte Beschluss zwar durch den Eintritt der Bestandskraft nicht fehlerfrei werde. Er bleibe aber nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG gültig und bilde deshalb gleichwohl die Grundlage für das weitere Handeln der Wohnungseigentümer und des Verbands. Er müsse wie alle anderen Beschlüsse von dem Verwalter umgesetzt werden. Dass sich der Verwalter und die Wohnungseigentümer daran hielten, sei nicht pflichtwidrig (Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11; Urteil vom 3. Februar 2012 - V ZR 83/11, ZWE 2012, 218, 219; Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 202/10, NJW 2011, 2660 Rn. 16).

45 (2) Diese Erwägungen treffen hier nicht zu, weil die Klägerin den Beschluss vom 25. November 2010 angefochten und zugleich eine Beschlussersetzungsklage mit dem Ziel der Sanierung des Gemeinschaftseigentums erhoben hat.

46 Lehnen die Wohnungseigentümer es durch Beschluss ab, eine Maßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen, die ein Wohnungseigentümer zur Behebung von Schäden an seinem Sondereigentum verlangt, und erhebt der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage und zugleich eine auf die begehrte Maßnahme bezogene Beschlussersetzungsklage, so werden Schadensersatzansprüche wegen einer verzögerten Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht dadurch ausgeschlossen, dass er nachfolgende Vertagungsbeschlüsse nicht anfecht. In einem solchen Fall kann ein schutzwürdiges

Vertrauen der Wohnungseigentümer in die Bestandskraft eines Vertagungsbeschlusses von vornherein nicht entstehen. Den Wohnungseigentümern ist aufgrund der bereits erhobenen Beschlussersetzungsklage bekannt, dass der betroffene Wohnungseigentümer die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchsetzen will. Die Bestandskraft des Vertagungsbeschlusses hat keinen Einfluss auf die Beschlussersetzungsklage. Das Gericht unterliegt dadurch keiner Einschränkung bei der Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG.

47 Hier hat die Klägerin mit der Anfechtung des Negativbeschlusses vom 25. November 2010 zugleich hilfsweise - für den Fall, dass das Gutachten im Rahmen des von ihr eingeleiteten selbstständigen Beweisverfahrens vorliegt und damit ihr Hauptantrag auf eine Beschlussersetzung zur Ursachenerforschung überholt ist - eine Beschlussersetzungsklage erhoben, die auf die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bezogen war. Der zusätzlichen Anfechtung des Vertagungsbeschlusses bedurfte es daher nicht.

48 Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben, soweit es Schadensersatzansprüche der Klägerin mit der Begründung verneint, dass sie den Vertagungsbeschluss vom 9. Mai 2012 nicht angegriffen hat.

49 c) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht den Antrag der Klägerin als unzulässig abgewiesen, soweit mit ihm eine Haftung der beklagten Wohnungseigentümer mit der Beschlussfassung über die Sanierung des Gemeinschaftseigentums in dem Zeitraum vom 2. September 2014 bis zum 21. Dezember 2015 festgestellt werden sollte. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass die Einbeziehung des Abstimmungsverhaltens in der Eigentümerversammlung am 2. September 2014, in der wiederum eine Vertagung der Beschlussfassung über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen wurde, und

den folgenden Eigentümerversammlungen nicht sachdienlich im Sinne des § 533 ZPO sei, ist nicht zu beanstanden.

50           aa) Entgegen der Ansicht der Klägerin geht das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei davon aus, dass eine Klageerweiterung vorliegt. Zwar weist die Klägerin zutreffend darauf hin, dass sie ihren Feststellungsantrag schon in der ersten Instanz gestellt habe und dieser auch in einem weiten Sinne formuliert sei. Mit ihm begehrt sie die Feststellung, dass die beklagten Wohnungseigentümer verpflichtet sind, ihr sämtliche weiteren Schäden, „die durch ihre Pflichtverletzung dahingehend, dass sie die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum bzw. Maßnahmen zur Beseitigung der durch diese Mängel in der Wohnung der Klägerin entstehenden Durchfeuchtung der Wände nicht bzw. verzögert beschließen“, zu ersetzen haben. Der Klagegrund hat sich aber während des Berufungsverfahrens gleichwohl deshalb verändert, weil weitere Beschlussfassungen zu der Frage der Sanierung des Gemeinschaftseigentums erfolgt sind, bei denen geltend gemacht wird, dass das Abstimmungsverhalten der Wohnungseigentümer zu einer neuen Haftung geführt hat. Insoweit liegen nach dem Klagevorbringen neue Pflichtverletzungen und damit auch jeweils ein neuer Lebenssachverhalt vor.

51           bb) Das Berufungsgericht verneint in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise die Sachdienlichkeit der Klageänderung (§ 533 Nr. 1 ZPO).

52           (1) Bei der Beurteilung der Sachdienlichkeit steht dem Berufungsgericht ein Ermessensspielraum zu; die Beurteilung ist der Nachprüfung durch das Revisionsgericht nur daraufhin unterworfen, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff der Sachdienlichkeit verkannt oder die Grenzen des Ermessens überschritten hat (Senat, Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 92/11, BeckRS 2012,



5392 Rn. 13; BGH, Urteil vom 27. September 2006 - VIII ZR 19/04, NJW 2007, 2414, 2415 mwN). Die Beurteilung der Sachdienlichkeit erfordert eine Berücksichtigung, Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Interessen. Dabei ist entscheidend, ob und inwieweit die Zulassung der geänderten Klage den Streit im Rahmen des anhängigen Rechtsstreits ausräumt, so dass sich ein weiterer Prozess vermeiden lässt. Eine Klageänderung ist danach nicht sachdienlich, wenn ein völlig neuer Streitstoff zur Beurteilung und Entscheidung gestellt wird, ohne dass dafür das Ergebnis der bisherigen Prozessführung verwertet werden kann (Senat, Urteil vom 27. Januar 2012 - V ZR 92/11, BeckRS 2012, 5392 Rn. 15; BGH, Urteil vom 4. Juli 2012 - VIII ZR 109/11, NJW 2012, 2662 Rn. 20).

53                   (2) Hiervon geht das Berufungsgericht aus, wenn es maßgeblich darauf abstellt, dass die Klageänderung neue Pflichtverletzungen der Beklagten betreffe und „komplett neuen Tatsachenvortrag“ erfordere. Es berücksichtigt dabei in nachvollziehbarer Weise, dass die Wohnungseigentümer am 12. Dezember 2013 ihrer Pflicht nachgekommen sind, einen Beschluss über die Vergabe eines konkreten Sanierungsauftrags zu fassen, also das von ihrer Seite aus Erforderliche veranlasst haben, um Schaden von der Klägerin abzuwenden. Damit ist hinsichtlich des pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens der Wohnungseigentümer eine Zäsur eingetreten. Vor diesem Hintergrund ist es nicht rechtsfehlerhaft, die Gründe, warum es dennoch nicht zu einer Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gekommen ist und die Frage, wer hierfür haftbar gemacht werden kann, als völlig neuen Streitstoff anzusehen, für dessen Beurteilung das Ergebnis der bisherigen Prozessführung nicht verwertet werden kann.

54                   2. Ohne Erfolg bleibt die Revision der Klägerin, soweit sie weitergehende Ansprüche gegen die Verwalterin verfolgt.

55           a) Soweit die Klägerin abgewiesene Zahlungsansprüche weiterverfolgen will, ist die Revision nach § 552 Abs. 1 ZPO als unzulässig zu verwerfen, da sie nicht in der gesetzlichen Form begründet worden ist.

56           aa) Die Revisionsbegründung muss gemäß § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a ZPO die bestimmte Bezeichnung der Umstände enthalten, aus denen sich die Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) ergibt. Betrifft die angegriffene Entscheidung - wie hier - mehrere prozessuale Ansprüche, so ist grundsätzlich für jeden Anspruch eine den Anforderungen des § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a ZPO genügende Begründung der Revision erforderlich (BGH, Urteil vom 17. Juli 2013 - I ZR 129/08, NJW-RR 2014, 360 Rn. 16; PG/Ackermann, ZPO, 9. Aufl., § 551 Rn. 9). Die Vorschrift verlangt die bestimmte Bezeichnung der Umstände, aus denen sich die Rechtsverletzung ergibt. Erforderlich ist die Darlegung, in welchen Punkten und aus welchen Gründen die tragenden Erwägungen des Berufungsgerichts rechtsfehlerhaft sind.

57           bb) Daran fehlt es hier. Aus der Revisionsbegründung geht nicht hervor, aus welchen Gründen der Klägerin weitergehende Zahlungsansprüche gegen die Verwalterin zustehen sollen. Weder erfolgt eine Auseinandersetzung mit der Argumentation des Berufungsgerichts noch wird auf die rechtlichen Anforderungen an die Vorbereitung der Eigentümerversammlungen vom 9. Mai 2012, vom 6. Juni 2013 und vom 4. Juli 2013 eingegangen, die die Beklagte zu 2 verletzt haben könnte.

58           b) Soweit die Revision die teilweise Abweisung des Feststellungsantrages angreift, ist sie zwar zulässig, aber unbegründet.

59 Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht an, dass die Prüfung von Pflichtverletzungen der Verwalterin im Anschluss an die Eigentümerversammlung vom 12. Dezember 2013 an § 533 ZPO scheitert. Es geht zutreffend davon aus, dass die Einbeziehung diesbezüglich behaupteter Pflichtverletzungen neue Lebenssachverhalte betrifft, so dass eine Klageerweiterung vorliegt. Das Berufungsgericht hat auch in diesem Zusammenhang weder den Begriff der Sachdienlichkeit verkannt noch die Grenzen des ihm bei der Beurteilung der Sachdienlichkeit zustehenden Ermessens überschritten.

## II. Anschlussrevisionen

60 Die Anschlussrevisionen der beklagten Wohnungseigentümer zu 1 a bis g haben ebenfalls teilweise Erfolg.

61 1. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann eine Haftung des Wohnungseigentümers S. zur Zahlung von 4.056,93 € sowie die festgestellte Ersatzpflicht für weitergehende Schäden, die der Klägerin dadurch entstehen oder entstanden sind, dass die Eigentümer am 1. Oktober 2012 keinen Sanierungsbeschluss gefasst haben, nicht angenommen werden. Dass er es unterlassen hat, die Verwalterin zur Aufnahme des Sanierungsantrages der Klägerin auf die mit ihm besprochene Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 1. Oktober 2012 zu drängen, begründet keine Pflichtverletzung.

62 a) Ist - wie hier - ein Verwalter bestellt, so hat dieser eine Versammlung der Wohnungseigentümer vorzubereiten und einzuberufen (§ 24 Abs. 1 WEG). Mit dieser Befugnis korrespondieren auch das Recht und die Pflicht, die Tages-

ordnung zu erstellen. Über die Aufnahme von bestimmten Tagesordnungspunkten entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen (Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 24 Rn. 40). Der einzelne Wohnungseigentümer kann nach § 21 Abs. 4 WEG die Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte von dem Verwalter verlangen, wenn deren Behandlung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (OLG Frankfurt am Main, ZWE 2009, 43, 47; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 95, § 24 Rn. 40; Schultzky in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 23 Rn. 47). Einzelne Wohnungseigentümer oder Eigentümergruppen können hingegen nicht Tagesordnungspunkte ankündigen und auf diese Weise die Versammlung zu einer Beschlussfassung zwingen. Dieser Regelungssystematik liegt eine Ordnungsfunktion zugrunde, die einen strukturierten und effizienten Ablauf einer Eigentümerversammlung gewährleisten soll (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 1986, 96).

- 63            b) Daran gemessen geht die Annahme von Einwirkungspflichten, die nach dem Ausgangspunkt des Berufungsgerichts allein an die Stellung als Wohnungseigentümer anknüpfen, fehl. Der einzelne Wohnungseigentümer ist weder verpflichtet, Anträge zur Tagesordnung zu stellen, noch muss er die Tätigkeit des Verwalters überwachen. Vielmehr kann er davon ausgehen, dass der Verwalter seinen Pflichten ordnungsgemäß nachkommt. Erkennt er, dass der Verwalter pflichtwidrig einen Antrag zur Tagesordnung bei der Einberufung der Eigentümerversammlung unberücksichtigt lassen will, kann ein unterlassener Hinweis an den Verwalter nicht zu einem Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung einer Treuepflicht gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer führen. Der einzelne Wohnungseigentümer ist zu einem solchen Vorgehen auch dann nicht verpflichtet, wenn ihm die Dringlichkeit einer Beschlussfassung deshalb bewusst ist, weil er die übrigen Wohnungseigentümer anwaltlich ver-

tritt. Ihm obliegt gleichwohl nicht die Vorbereitung und Einberufung der Eigentümerversammlung. Diese sind ausschließlich Sache des Verwalters.

64 c) Insoweit kommt auch eine Haftung des Wohnungseigentümers S. als Beirat nicht in Betracht.

65 aa) Dies folgt allerdings nicht schon daraus, dass ihm nach den Feststellungen des Berufungsgerichts eine Entlastung erteilt wurde. Im Regelfall billigen die Wohnungseigentümer mit dem Beschluss über die Entlastung des Beirats dessen zurückliegende Amtsführung im jeweils genannten Zeitraum als dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und seinem vertraglichen Pflichten entsprechend und als zweckmäßig; sie sprechen ihm auf diese Weise gleichzeitig für die künftige Tätigkeit ihr Vertrauen aus. Folge dieser Vertrauenskundgabe ist der Eintritt der Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Juli 2003 - V ZB 11/03, BGHZ 156, 19, 26 f.). Von derartigen Wirkungen können Ansprüche eines Wohnungseigentümers wegen Schäden an seinem Sondereigentum nicht betroffen sein, da den Wohnungseigentümern nicht die Kompetenz zusteht, auf derartige Ansprüche zu verzichten.

66 bb) Aus der in § 29 Abs. 2 WEG enthaltenen Aufgabe des Verwaltungsbeirats, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, ergibt sich keine Pflicht der Beiratsmitglieder, den Verwalter anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen. Nach dem Gesetz stehen dem Verwaltungsbeirat keine eigenen Entscheidungsbefugnisse zu. Er ist vielmehr ein Organ zur Unterstützung des Verwalters (§ 29 Abs. 2 WEG) und zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung, in der über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung, Rechnungslegungen und Kostenanschläge beschlossen werden soll (§ 29 Abs. 3 WEG). Eine allgemeine Überwachungspflicht oder eine Weisungsbefugnis ge-

genüber dem Verwalter sieht § 29 Abs. 2 WEG nicht vor (Hogenschurz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 29 Rn. 18; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [Neubearbeitung 2018], § 29 WEG Rn. 61; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 29 Rn. 11; Schmid, ZWE 2010, 8, 9; vgl. auch BayObLG, NJW 1972, 1377, 1378; OLG München, NJOZ 2008, 463, 466). Daher begründet der unterlassene Hinweis auf die Nichtaufnahme des Beschlussantrages der Klägerin auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 1. Oktober 2012 auch keine Verletzung einer Pflicht, die den Wohnungseigentümer S. in seiner Eigenschaft als Beiratsmitglied getroffen hätte.

67            2. Mit der gegebenen Begründung kann eine Haftung der Anschlussrevisionsführer zur Zahlung von 603,85 € und von 1.308,68 € jeweils nebst Zinsen nicht angenommen werden. Dies gilt auch für die festgestellte Ersatzpflicht für Schäden, die der Klägerin dadurch entstehen oder entstanden sind, dass sie am 25. November 2010 nicht für den Beschlussantrag zu TOP 3 gestimmt haben. Auch kann die Verurteilung des Wohnungseigentümers S. zur Zahlung von weiteren 1.403,97 € jeweils nebst Zinsen mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben.

68            a) Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Anschlussrevisionsführer wegen ihres Abstimmungsverhaltens in den Eigentümerversammlungen vom 25. November 2010 und vom 4. Juli 2013 ihre Mitwirkungspflicht verletzt haben, so dass ihre Haftung gemäß § 280 Abs. 1 BGB dem Grunde nach gegeben ist.

69            aa) Soweit sie geltend machen, das Berufungsgericht habe die Reichweite der Rechtskraft des der Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage der

Klägerin stattgebenden Urteils vom 19. September 2013 verkannt, hat dies keinen Erfolg.

70 (1) Dem Urteil kommt Rechtskraftwirkung auch in Bezug auf die Anschlussrevisionsführer zu. Ihr Hinweis, dass sie an dem Verfahren nicht beteiligt gewesen seien, ist unerheblich. Soweit sie im Zeitpunkt der Klageerhebung bereits Wohnungseigentümer waren, ergibt sich die Bindung an die Rechtskraft des Urteils aus ihrer Parteistellung in dem Verfahren. Diesbezüglich wird auf die obigen Ausführungen (Rn. 27) verwiesen. Die Beklagten zu 1 a und b) waren zwar zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht Wohnungseigentümer, sondern sind dies nach den Feststellungen des Berufungsgerichts erst mit ihrer Eintragung im Grundbuch am 29. August 2011 geworden. Insoweit findet aber - worauf das Berufungsgericht zutreffend hinweist - § 325 Abs. 1 ZPO Anwendung.

71 (2) Auch steht aufgrund der Rechtskraft des Urteils fest, dass die übrigen Wohnungseigentümer am 25. November 2010 eine Handlungspflicht traf (siehe oben Rn. 28). Die Anschlussrevisionsführer sind daher mit ihrem Einwand, dass noch ein angemessener Beobachtungszeitraum bestanden habe, ausgeschlossen.

72 (3) Zu Recht geht das Berufungsgericht ferner davon aus, dass der Klägerin jedenfalls seit dem 25. November 2010 ein Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zustand.

73 (a) Zutreffend nimmt das Berufungsgericht zunächst an, dass sich die Klägerin insoweit auf die Rechtskraft des der Beschlussersatzklage stattgebenden Urteils vom 19. September 2013 stützen kann. Nach den dort festge-

stellten Tatsachen liegen Mängel des Gemeinschaftseigentums vor, die für die Durchfeuchtung und Schimmelbildung in der Wohnung der Klägerin ursächlich bzw. mitursächlich sind, und ein Anspruch der Klägerin auf Vornahme von Instandsetzungsarbeiten gegeben ist. Diese Tatsachen sind von dem Berufungsgericht zugrunde zu legen, da die Rechtskraft des Urteils vom 19. September 2013 nicht mit dem Vorbringen ausgehöhlt werden kann, dieses gründe sich auf unrichtige Tatsachen (siehe oben Rn. 31 ff.).

74 (b) Aus der Rechtskraft dieses Urteils ergibt sich allerdings nur - dies übersieht das Berufungsgericht -, dass der Gestaltungsanspruch der Klägerin zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 19. September 2013 bestanden hat (vgl. Senat, Urteil vom 16. Februar 2018 - V ZR 148/17, juris Rn. 13). Die Anschlussrevisionsführer sind daher nicht mit Tatsachen präkludiert, aus denen folgen würde, dass ein Anspruch der Klägerin auf Sanierung des Gemeinschaftseigentums zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen vom 25. November 2010 und vom 4. Juli 2013 noch nicht gegeben war.

75 (c) Die Anschlussrevisionsführer zeigen aber keinen Vortrag auf, aus dem sich ergeben würde, dass die Voraussetzungen entgegen dem Vorbringen der Klägerin weder am 25. November 2010 noch am 4. Juli 2013 vorlagen. Dies ist angesichts des Inhalts des 2011 im selbstständigen Beweisverfahren erstellten Sachverständigengutachtens, auf welches sich das Landgericht im Rahmen des Urteils vom 19. September 2013 stützt, auch fernliegend.

76 bb) Ohne Erfolg wenden sich die Anschlussrevisionen gegen die Annahme des Berufungsgerichts, dass sie den ihnen nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegenden Entlastungsbeweis in Bezug auf ein Vertretenmüssen nicht geführt haben.



- 77 (1) Allerdings haben die Wohnungseigentümer ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn sie mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer in Kenntnis gesetzt worden sind. Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Ihm obliegt eine Kontrollpflicht hinsichtlich des Zustandes des Gemeinschaftseigentums und eine Pflicht zur Unterrichtung der Wohnungseigentümer sowie zur Herbeiführung einer sachgerechten Beschlussfassung (Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27 Rn. 20; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 27 Rn. 7). Von dem vermuteten Verschulden können sich die Wohnungseigentümer daher dadurch entlasten, dass sie auf eine diese Anforderungen nicht genügende Unterrichtung in der Einberufung einer Eigentümerversammlung verweisen. Etwas anderes gilt dann, wenn ihnen die Umstände, die die Stimpfpflicht begründen, bereits bekannt waren oder sie während der Teilnahme an der Eigentümerversammlung über diese unterrichtet wurden.
- 78 (2) Auch unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kann auf der Grundlage der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht von einem fehlenden Verschulden der Anschlussrevisionsführer ausgegangen werden.
- 79 (a) Wie aus dem vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils hervorgeht, wurde bereits in der Einberufung der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 25. November 2010 zu TOP 3 ausgeführt, dass es in der Wohnung der Klägerin zu Feuchtigkeits-

schäden gekommen sei und die begründete Vermutung bestehe, dass hierfür das Fehlen einer funktionsfähigen Abdichtung des Gemeinschaftseigentums ursächlich sei. Damit waren die Umstände offengelegt, die eine Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer zur Folge haben.

80 (b) Nichts anderes gilt für die Einberufung der Eigentümerversammlung am 4. Juli 2013, die zunächst am 6. Juni 2013 stattfinden sollte. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Verwalterin in der Einladung für die Versammlung am 6. Juni 2013 darüber informiert, dass es einer Beschlussfassung über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bedarf und eine Haftung im Raum stehe. Dieser Hinweis hatte ersichtlich auch für die schließlich auf den 4. Juli 2013 verlegte Eigentümerversammlung Bedeutung.

81 (c) Im Übrigen zeigen die Anschlussrevisionsführer keinen Vortrag auf, dem zu entnehmen wäre, dass sie anlässlich dieser Beschlussfassungen nicht über die die Mitwirkungspflicht begründenden Umstände informiert gewesen wären. Das Berufungsgericht, das die beklagten Wohnungseigentümer auf die Notwendigkeit des Entlastungsbeweises hingewiesen hat, sieht ein Vertretenmüssen nicht als widerlegt an. Die diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsgerichts werden nicht angegriffen.

82 (3) Die Anschlussrevisionsführer können auch nicht mit Erfolg darauf verweisen, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Rechtskraft der Entscheidung über die Beschlussmängelklage gegen den Negativbeschluss vom 25. November 2010 und die Beschlussersetzungsklage der Klägerin hätten abwarten können. Der nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderliche Entlastungsbeweis ist nur bei einem unverschuldeten Rechtsirrtum geführt, der hier nicht vorliegt.

- 83 (a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs fordert der Geltungsanspruch des Rechts, dass der Verpflichtete grundsätzlich das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage und somit auch ein Prozessrisiko selbst trägt. Daher sind an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums des Schuldners strenge Anforderungen zu stellen (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 34 mwN).
- 84 (aa) Ein unverschuldeter Rechtsirrtum liegt bei einem Schuldner regelmäßig nur dann vor, wenn er die Rechtslage unter Einbeziehung der höchstrichterlichen Rechtsprechung sorgfältig geprüft hat und bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt auch mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte. Ein solcher Ausnahmefall ist etwa dann anzunehmen, wenn der Schuldner eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung für seine Auffassung in Anspruch nehmen konnte und mit einer späteren Änderung derselben nicht zu rechnen brauchte (BGH, Urteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rn. 23 mwN).
- 85 (bb) Musste der Schuldner dagegen mit der Möglichkeit rechnen, dass das zuständige Gericht einen anderen Rechtsstandpunkt einnehmen würde als er, ist ihm regelmäßig ein Verschulden anzulasten. Dies gilt insbesondere bei einer unklaren Rechtslage. Hier handelt ein Schuldner regelmäßig bereits dann fahrlässig, wenn er sich erkennbar in einem Grenzbereich des rechtlich Zulässigen bewegt, in dem er eine von der eigenen Einschätzung abweichende Beurteilung der rechtlichen Zulässigkeit des fraglichen Verhaltens in Betracht ziehen muss. Der Schuldner darf das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage nicht dem Gläubiger zuschieben. Entscheidet er sich bei einer unsicheren Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung nicht zu erbringen, geht er - von besonde-

ren Sachlagen abgesehen - das Risiko, dass sich seine Einschätzung später als falsch erweist, zumindest fahrlässig ein und hat deshalb seine Nichtleistung zu vertreten, wenn er - wie in einem späteren Rechtsstreit festgestellt wird - zur Leistung verpflichtet war (BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 36; Urteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rn. 24 jeweils mwN).

86 (cc) Sofern der Schuldner zu einer eigenständigen rechtlichen Beurteilung nicht in der Lage ist, muss er Rechtsrat einholen; für ein etwaiges Verschulden seines Rechtsberaters hat er nach § 278 BGB einzustehen, wobei für einen unverschuldeten Rechtsirrtum des Rechtsberaters dieselben strengen Grundsätze wie für den Schuldner selbst gelten (BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 37; Urteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rn. 25 jeweils mwN).

87 (b) Daran gemessen können die Anschlussrevisionsführer nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum verweisen. Sie konnten nicht mit der erforderlichen Sicherheit davon ausgehen, dass der Anspruch der Klägerin auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verjährt oder verwirkt war. In Bezug auf eine Verwirkung zeigen sie schon nicht auf, dass ein entsprechender Vortrag in den Instanzen gehalten wurde. Auch ihr Hinweis, dass nach der zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen vorherrschenden Ansicht der Anspruch auf Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums der Verjährung unterlegen habe, führt nicht weiter. Ungeklärt war zwar, ob der Anspruch auf eine erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums der Verjährung unterliegt (so OLG Düsseldorf, NJOZ 2009, 3749, 3751; OLG Braunschweig, ZWE 2010, 422, 423; a.A. AG Köln, ZMR 2011, 675 f.; Schmid, WuM 2010, 655, 657). Gegenstand der Diskussion war insoweit aber nur die Frage der Herstellung des plan-

gemäßen Zustandes der Wohnanlage entsprechend dem Aufteilungsplan und der Teilungserklärung. Um eine solche Fallgestaltung handelt es sich vorliegend nicht. Es geht vielmehr um die Behebung eines nach Ansicht der Anschlussrevisionsführer bereits seit der Errichtung der Wohnanlage bestehenden Baumangels des Gemeinschaftseigentums. Dass der Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung eines solchen Mangels nicht der Verjährung unterlag, konnte bereits zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Beschlussfassungen aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs abgeleitet werden, der bei vertraglichen Dauerverpflichtungen eine Verjährung abgelehnt hat (BGH, Urteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 104/09, BGHZ 184, 253 Rn. 17 f.). Dies hat der Senat in seinem Urteil vom 27. April 2012 (V ZR 177/11, NJW-RR 2012, 910 Rn. 10) aufgegriffen und die Geltung dieses Grundsatzes für den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bestätigt.

88           cc) Ohne Erfolg rügen die Anschlussrevisionsführer, dass es an hinreichenden Feststellungen fehlt, auf deren Grundlage von einem kausal verursachten Schaden ausgegangen werden kann.

89           (1) Nicht erheblich ist der Einwand der Anschlussrevisionsführer, dass die klägerische Wohnung im Hinblick auf die Anforderungen des Art. 45 BayBO zur Raumhöhe und zum Lichteinfall nicht vermietbar gewesen sei. Die im Sondereigentum der Klägerin stehende Räumlichkeit diene nach der Teilungserklärung Wohnzwecken. Selbst wenn sie öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht genügt haben sollte, hinderte dies in der Vergangenheit die Vermietung nicht. Die Mieter haben nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Wohnung nur wegen der Feuchtigkeitserscheinungen gekündigt. Die Anschlussrevisionen

zeigen auch keinen Vortrag auf, dass die zuständige Bauaufsichtsbehörde Beanstandungen bezüglich der Wohnnutzung erhoben hat.

90           (2) Auch die weitere Rüge, dass aufgrund der fehlenden Einholung von Vergleichsangeboten durch die Verwaltung am 4. Juli 2013 nur ein Grundlagenbeschluss hätte gefasst werden können, der die Vermietbarkeit der klägerischen Wohnung nicht hergestellt hätte, bleibt ohne Erfolg. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Vertagung nicht wegen einer unzureichenden Vorbereitung des Tagesordnungspunktes durch die Verwalterin beschlossen worden. Vielmehr sollte das Ergebnis der von der Klägerin erhobenen Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage abgewartet werden.

91           (3) Ohne Erfolg verweisen die Anschlussrevisionsführer auf ihren Vortrag, wonach die Durchfeuchtung in der Wohnung der Klägerin jedenfalls nach dem 19. September 2013 verschwunden sei.

92           (a) Richtig ist zwar, dass die Rechtskraft nicht daran hindert, sich auf Tatsachen zu berufen, die erst nach dem Schluss derjenigen mündlichen Verhandlung entstanden sind, in der diese Tatsachen spätestens hätten geltend gemacht werden müssen. Dies verdeutlichen § 767 Abs. 2 ZPO für einen besonders häufigen Anwendungsfall nachträglicher Veränderungen und § 323 ZPO für Fallgestaltungen, in denen schon das erste Urteil auf der Vorausschau einer künftigen Entwicklung beruhte (BGH, Urteil vom 2. März 2000 - IX ZR 285/99, NJW 2000, 2022, 2023 mwN).

93           (b) Das Berufungsgericht verweist aber zutreffend darauf, dass der Vortrag der Anschlussrevisionsführer weder eine neue Tatsache noch eine Änderung erheblicher Tatsachen enthält. Die Anschlussrevisionsführer beziehen sich

lediglich auf einen Untersuchungsbericht vom 28. März 2014, dem sie entnehmen wollen, dass die Durchfeuchtung in der Wohnung der Klägerin jedenfalls zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den im Auftrag der Wohnungseigentümer am 11. März 2014 tätig gewordenen Sachverständigen von selbst verschwunden sei bzw. eine Austrocknung stattgefunden habe. Aus dem Untersuchungsbericht geht zwar hervor, dass durchweg geringe und absolut beherrschbare Durchfeuchtungen in der Wohnung der Klägerin vorlägen. Insoweit liegt aber lediglich eine Beschreibung der Mängelsymptomatik vor, womit die im Urteil vom 19. September 2013 festgestellte Ursache für den Feuchtigkeitseintritt in die Wohnung der Klägerin nicht in Abrede gestellt werden kann. Dass diese zu erheblichen Feuchtigkeitserscheinungen in der Wohnung der Klägerin geführt hat, die eine Vermietung ausschlossen, hat das Berufungsgericht festgestellt. Angriffe gegen diese tatrichterliche Würdigung erheben die Anschlussrevisionsführer nicht. Da die Ursache der Feuchtigkeitserscheinungen nicht beseitigt worden ist, kann aus einer zwischenzeitlich eingetretenen Verringerung der Durchfeuchtung nicht darauf geschlossen werden, dass die Räume nunmehr zu Wohnzwecken vermietet werden konnten. Daher bedurfte es zu diesem Punkt nicht der beantragten Vernehmung des Privatgutachters als sachverständigen Zeugen und der Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens zu dem späteren Zustand der Wohnung.

94                    dd) Im Ergebnis zutreffend geht das Berufungsgericht auch davon aus, dass Schadensersatzansprüche der Klägerin nicht wegen eines überwiegenden Mitverschuldens (§ 254 BGB) ausgeschlossen sind.

95                    Soweit die Anschlussrevisionsführer auf die Möglichkeit einer Sanierung durch die Klägerin verweisen, geht dies deshalb fehl, weil die Klägerin die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nicht durchführen darf. Das gilt

auch dann, wenn die Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG verpflichtet sind, die Instandsetzung 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 (Senat, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 16).

96 Auch die Rüge der Anschlussrevisionsführer, das Nutzerverhalten und der unzulässige Einbau eines Kunststofffensters seien unberücksichtigt geblieben, führt nicht zum Erfolg. Diese Punkte waren Gegenstand des im selbstständigen Beweisverfahren eingeholten Sachverständigengutachtens, das das Berufungsgericht bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigt hat. Es hat diesen Gesichtspunkten in vertretbarer tatrichterlicher Würdigung ersichtlich keine erhebliche Bedeutung beigemessen.

97 ee) Teilweise rechtsfehlerhaft ist jedoch die Schadensberechnung des Berufungsgerichts.

98 (1) Nicht zu beanstanden ist allerdings die Verurteilung der Anschlussrevisionsführer zum Ersatz des Mietausfallschadens für den Zeitraum vom 1. Oktober 2013 bis zum 28. Februar 2014 in Höhe von 2.252,55 € nebst Zinsen wegen ihres Abstimmungsverhaltens in der Eigentümerversammlung vom 4. Juli 2013 sowie die Feststellung, dass sie der Klägerin auch sämtliche weitere dadurch verursachte Schäden zu ersetzen haben.



99 Das Berufungsgericht nimmt an, dass bei einer Beschlussfassung am 4. Juli 2013 die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bis zum 30. September 2013 abgeschlossen gewesen wäre. Diese tatrichterliche Würdigung wird von den Anschlussrevisionsführern nicht angegriffen. Das pflichtwidrige Abstimmungsverhalten dauerte bis zur Eigentümerversammlung am 12. Dezember 2013 an, in der auf die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bezogene Maßnahmen beschlossen wurden. Die von der Klägerin erstrittene gerichtliche Beschlussersetzung mit Urteil des Landgerichts vom 19. September 2013 hat auf den Haftungsumfang keinen Einfluss. Das Urteil enthält zwar einen Grundlagenbeschluss zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, sieht aber ausdrücklich eine weitere Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die genaue Art der Instandsetzung und über die Auftragsvergabe vor. Ohne die ergänzende Beschlussfassung konnte eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch die Verwalterin nicht erfolgen. Damit ist die Annahme eines durch das pflichtwidrige Abstimmungsverhalten am 4. Juli 2013 verursachten Mietausfallschadens über einen Zeitraum von fünf Monaten, beginnend am 1. Oktober 2013, nicht zu beanstanden. Dies gilt auch für die ausgesprochene Feststellung einer weitergehenden Ersatzpflicht wegen dieses pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens.

100 Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht im Übrigen davon aus, dass die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner haften. Verlangt ein Wohnungseigentümer, der Schäden an seinem Sondereigentum erlitten hat, die Instandsetzung des mangelhaften Gemeinschaftseigentums, so sind alle übrigen Wohnungseigentümer zur Zustimmung verpflichtet. Dass die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums mit Mehrheit beschlossen werden kann, führt zu keiner anderen Beurteilung (a.A. Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2018], § 21 Rn. 183).

101 (2) Dagegen kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung die Verurteilung der Anschlussrevisionsführer zu weitergehenden Zahlungen ebenso wie die Feststellung, dass sie der Klägerin sämtliche weiteren Schäden zu ersetzen haben, die ihr dadurch entstehen bzw. entstanden sind, dass sie am 25. November 2010 nicht für den Beschlussantrag zu TOP 3 gestimmt haben, keinen Bestand haben.

102 (a) Durch die Ablehnung des Beschlussantrages auf Einholung eines Sachverständigengutachtens am 25. November 2010 kommt nach den obigen Ausführungen (Rn. 39 f.) eine Haftung für Mietausfallschäden in dem Zeitraum von Ende März 2011 bis zum 7. Dezember 2011 in Betracht. Das Berufungsgericht nimmt demgegenüber eine Haftung in Höhe von 603,85 € für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis zum 9. Mai 2012 an. Für diesen Zeitraum kann eine Haftung der Wohnungseigentümer aber deshalb nicht angenommen werden, weil das Sachverständigengutachten im selbstständigen Beweisverfahren vorlag und der Verwalterin die Aufgabe zukam, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Ohne die Einberufung einer Eigentümerversammlung mit einem entsprechenden Tagesordnungspunkt konnten die Wohnungseigentümer über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums keinen Beschluss fassen. Da die Feststellung einer weiteren Ersatzpflicht wegen des pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens am 25. November 2010 in Abhängigkeit von dem Leistungsantrag steht, über den das Berufungsgericht neu zu befinden haben wird, kann auch diese keinen Bestand haben.

103 (b) Ferner kann die Verurteilung der Beklagten zu 1 a bis g zur Zahlung weiterer 1.308,68 € und des Beklagten zu 1 c zur Zahlung weiterer 1.403,97 € - jeweils nebst Zinsen - nicht aufrechterhalten werden.

104 (aa) Das Berufungsgericht meint, der Zeitraum, den die Sanierung nach ordnungsmäßiger Beschlussfassung in Anspruch genommen hätte, dürfe den Wohnungseigentümern nicht doppelt zugutekommen. Da er bereits bei der Haftung für die Beschlussfassung am 25. November 2010 berücksichtigt worden sei, könne er bei der Haftung wegen des Vertagungsbeschlusses am 4. Juli 2013 nicht nochmals in Ansatz gebracht werden. Für die Wohnungseigentümer, die bereits für die Beschlussfassung am 25. November 2010 hafteten, ergebe sich daher auch eine Haftung für die Mietausfälle in dem Zeitraum vom 4. Juli 2013 bis zum 30. September 2013. Unter diesem Gesichtspunkt ergebe sich für den Wohnungseigentümer S. zudem eine Haftung für Mietausfälle in dem Zeitraum vom 1. Oktober 2012 bis zum 31. Dezember 2012.

105 (bb) Das Berufungsgericht vermischt damit in unzulässiger Weise die einzelnen durch das Abstimmungsverhalten der Wohnungseigentümer eingetretenen Verzögerungen. Zum einen ist eine Verzögerung der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums dadurch eingetreten, dass die Wohnungseigentümer die Ermittlung der Ursachen der in der Wohnung der Klägerin vorhandenen Feuchtigkeiterscheinungen abgelehnt haben. Bei der Ermittlung der hierdurch hervorgerufenen Verzögerung muss der Zeitraum in Abzug gebracht werden, der auch bei ordnungsmäßiger Beschlussfassung für die Einholung des Gutachtens angefallen wäre. Bei den späteren Vertagungsbeschlüssen betreffend die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ist entsprechend der Zeitraum zu berücksichtigen, der auch bei ordnungsmäßiger Beschlussfassung erforderlich gewesen wäre, um die Sanierung herbeizuführen.

106 Vor diesem Hintergrund könnte eine Haftung der Beklagten zu 1 a bis g für die Mietausfälle in dem Zeitraum vom 4. Juli 2013 bis zum 30. September

2013 und eine Haftung des Wohnungseigentümers S. für Mietausfälle vom 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012 nur dann gegeben sein, wenn ihnen ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten bereits in der Eigentümerversammlung vom 9. Mai 2012 zur Last zu legen wäre.

C.

107 Das Berufungsurteil ist teilweise aufzuheben.

108 1. In Bezug auf die mit den Klageanträgen zu 1 und 2 verfolgten Zahlungsansprüchen ergibt sich Folgendes:

109 a) Das Berufungsurteil ist aufzuheben, soweit der Klageantrag zu 1 gegen die Beklagten zu 1 a bis j, l bis n, q, r, u und v in Höhe eines Betrages von 3.873,12 € nebst Zinsen abgewiesen wurde. Im Übrigen hat die Abweisung des Klageantrages zu 1, mit dem der Mietausfallschaden für Dezember 2010 bis einschließlich Dezember 2011 geltend gemacht wird, Bestand.

110 aa) Ein Ersatzanspruch kommt nach den obigen Ausführungen nur für den Zeitraum von April 2011 bis 7. Dezember 2011 in Betracht. Für diesen Zeitraum ergibt sich auf der Grundlage der Berechnung der Klägerin folgender Betrag:

Entgangene Miete für 8 Monate und 7 Tage:	
8 x 380 €	= 3.040,00 €
7/31 x 380 €	= 85,81 €
Umlagefähige Nebenkosten:	
8 x 90,855 €	= 726,84 €
7/31 x 90,855 €	= <u>20,52 €</u>
	3.873,17 €

111 Da mit dem Klageantrag zu 1 ein Betrag von 6.137,62 € geltend gemacht wird, ist der überschießende Betrag von 2.264,45 € zu Recht abgewiesen worden.

112 bb) Bezüglich der Beklagten zu 1 k, o, p, s, t, w und x hat das Berufungsgericht ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten nicht festgestellt. Die Klägerin hat dies mit der Revision nicht angegriffen, so dass auch insoweit die Klageabweisung Bestand hat.

113 b) Ferner ist das Berufungsurteil aufzuheben, soweit der Klageantrag zu 2 gegen die Beklagten zu 1 a, b und d bis x in Höhe eines Betrages von 6.370,83 € nebst Zinsen und bezüglich des Beklagten zu 1 c in Höhe eines Betrages von 1.596,80 € nebst Zinsen abgewiesen wurde. Im Übrigen hat die Abweisung des Klageantrages zu 2, mit dem der Mietausfallschaden von Januar 2012 bis einschließlich Februar 2014 geltend gemacht wird, Bestand.

114 aa) In Bezug auf den Beklagten zu 1 c ergibt sich der Betrag daraus, dass von den mit dem Klageantrag zu 2 verlangten 12.626,75 € insgesamt 9.625,98 € (603,85 € für April 2012 bis 9. Mai 2012; 1.403,97 € für 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012; 4.056,93 € für 1. Januar 2013 bis 30. September 2013; 1.308,68 € für 4. Juli 2013 bis 30. September 2013; 2.252,55 € für 1. Oktober 2013 bis 28. Februar 2014) von dem Berufungsgericht zugesprochen wurden. Abgewiesen wurde damit ein Betrag von 3.000,77 €, den die Klägerin mit ihrer Revision weiterverfolgt. Für die Monate Januar 2012 bis März 2012 kommen Ansprüche der Klägerin auf Ersatz eines Mietausfallschadens allerdings nicht in Betracht und sind auch nicht von dem Berufungsgericht ausgemittelt worden. Daher ist der Betrag von 3.000,77 € um 1.403,97 € (3 Monate zu je

380 € an Nettomiete und 3 Monate zu je 87,99 € umlagefähige Nebenkosten) zu reduzieren. Die Abweisung des Klageantrages zu 2 hat daher gegenüber dem Beklagten zu 1 c nur in Höhe von 1.596,80 € keinen Bestand.

115 bb) In Bezug auf die übrigen Wohnungseigentümer kommt eine Haftung über die von dem Berufungsgericht zugesprochenen Beträge hinaus für das noch nicht festgestellte Abstimmungsverhalten am 9. Mai 2012 und die dadurch eingetretene Verzögerung von 13 Monaten und 26 Tagen (9. Mai 2012 bis 4. Juli 2013) in Betracht. Dies ergibt folgenden Betrag:

Miete:	13 x 380,00 € = 4.940,00 €
	26/31 x 380,00 € = 318,71 €
Umlagefähige NK 2012	7 x 87,99 € = 615,93 €
	22/31 x 87,99 € = 62,44 €
Umlagefähige NK 2013	6 x 70,77 € = 424,62 €
	4/31 x 70,77 € = <u>9,13 €</u>
	6.370,83 €

116 Die Klageabweisung in Höhe dieses Betrages nebst Zinsen kann daher keinen Bestand haben. Auch insoweit ist das Berufungsurteil aufzuheben.

117 2. Soweit die Klägerin einen Mietausfallschaden in Höhe von 603,85 € nebst Zinsen für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis zum 9. Mai 2012 geltend macht, kann der Senat selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da bezogen auf diesen Zeitraum eine Haftung wegen eines pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens am 25. November 2010 nicht in Betracht kommt (siehe oben Rn. 40), ist die Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts insoweit zurückzuweisen.



122           bb) Sollten die Voraussetzungen für eine Haftung gegeben sein, ist der durch die Pflichtverletzung adäquat verursachte Schaden zu ersetzen (vgl. dazu allgemein BGH, Urteil vom 19. Oktober 2016 - IV ZR 521/14, NJW 2017, 263 Rn. 15; Urteil vom 11. Januar 2005 - X ZR 163/02, NJW 2005, 1420, 1421). Für die Schadensberechnung ist daher nicht von Belang, dass es die Verwalterin versäumt hat, den Sanierungsantrag der Klägerin in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 1. Oktober 2012 aufzunehmen. Ebenso ist unerheblich, dass wegen Ladungsmängeln die Eigentümerversammlung von dem 6. Juni 2013 auf den 4. Juli 2013 verlegt werden musste. Dieser Verlauf wäre nicht allein auf Pflichtverletzungen der Verwalterin zurückzuführen, sondern noch eine adäquate Folge eines pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens der Wohnungseigentümer am 9. Mai 2012. Es liegt nicht außerhalb jeder Lebenserfahrung, dass es bei einem Vertagungsbeschluss zu derart bedingten Verzögerungen im Zusammenhang mit der Neubefassung mit der Sache kommen kann. Insoweit hat sich kein atypisches Risiko verwirklicht. Dass die Verwalterin möglicherweise weitere Ursachen für den Mietausfallschaden der Klägerin gesetzt hat, lässt die Haftung der pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer unberührt und führt lediglich zu einer gesamtschuldnerischen Haftung. Es ist ein allgemein anerkannter Grundsatz des Schadensrechts, dass der Schädiger den Geschädigten nicht darauf verweisen kann, er habe gegen einen Dritten einen Anspruch, der zum Ausgleich seiner Vermögensbeeinträchtigung führen könne (BGH, Urteil vom 19. Juli 2001 - IX ZR 62/00, NJW 2001, 3190, 3192 mwN).

123           cc) Zu beachten ist weiterhin, dass die Haftung wegen eines pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens am 9. Mai 2012 begrenzt wäre, falls einzelne Wohnungseigentümer ihr Abstimmungsverhalten in der Eigentümerversammlung vom 4. Juli 2013 geändert haben sollten und für den Beschlussantrag der Klägerin gestimmt hätten. Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungs-



verhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist er für den Schaden, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entsteht, nicht verantwortlich. Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat. In einem solchen Fall würde er lediglich für den Mietausfallschaden haften, der der Klägerin in dem Zeitraum von 13 Monaten und 25 Tagen entstanden ist, beginnend mit dem Monat, in dem bei einer ordnungsmäßigen Beschlussfassung am 9. Mai 2012 die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums abgeschlossen gewesen wäre.

124            dd) Von einem Mitverschulden der Klägerin kann nicht ausgegangen werden. Die Klägerin hat nicht nur unmittelbar nach der Ablehnung des Beschlussantrages am 25. November 2012 ein selbstständiges Beweisverfahren mit dem Ziel der Klärung der Ursachen der Feuchtigkeiterscheinungen in ihrer Wohnung eingeleitet, sondern auch den gefassten Negativbeschluss angefochten und dies mit dem Antrag auf gerichtliche Beschlussersetzung verbunden, der in seinem Hilfsantrag auch schon auf einen Grundlagenbeschluss für den Fall der Zuordnung der Ursachen der Feuchtigkeitsschäden zum Gemeinschaftseigentum zielte. Der Klägerin kann auch nicht der Vorwurf gemacht werden, dass sie nicht sogleich auch die gerichtliche Beschlussersetzung hinsichtlich der Auswahl der Sanierungsalternative erstrebte. Wegen des mit § 21 Abs. 8 WEG verbundenen Eingriffs in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer dürfen Maßnahmen nämlich nur insoweit angeordnet werden, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist (Senat, Urteil vom 24. Mai 2013 - V ZR 182/12, NJW 2013, 2271 Rn. 31; Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 191/15, NJW 2017, 64 Rn. 31). Dem entspricht das Vorgehen der Klägerin. Aus dem Vertagungsbeschluss vom 9. Mai 2012, der nicht

erfolgten Aufnahme der Sanierungsfrage auf die Tagesordnung der Versammlung vom 1. Oktober 2012 sowie dem Vertagungsbeschluss vom 4. Juli 2013 konnte sie nicht ohne weiteres auf eine generelle Verweigerung jedweder Instandsetzungsmaßnahmen durch die übrigen Wohnungseigentümer schließen. Vor diesem Hintergrund hat die Klägerin alle geeigneten Maßnahmen ergriffen, um einen Schaden abzuwenden.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen das hiermit zugestellte Versäumnisurteil des Bundesgerichtshofes kann die säumige Partei binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesgerichtshof **E i n s p r u c h** einlegen. Der Einspruch muss von einem beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt durch Einreichung einer Einspruchsschrift eingelegt werden.

Die Einspruchsschrift muss enthalten:

1. die Bezeichnung des Urteils, gegen das der Einspruch gerichtet wird;
2. die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Einspruch eingelegt werde.

Soll das Urteil nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

In der Einspruchsschrift sind die Angriffs- und Verteidigungsmittel sowie Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, vorzubringen. Auf Antrag kann der Vorsitzende des erkennenden Senats die Frist für die Begründung verlängern. Bei Versäumung der Frist für die Begründung ist damit zu rechnen, dass das nachträgliche Vorbringen nicht

mehr zugelassen wird. Im Einzelnen wird auf die Verfahrensvorschriften in § 78, § 296 Abs. 1, 3, 4, § 338, § 339 und § 340 ZPO verwiesen.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 06.06.2014 - 481 C 29289/12 WEG -

LG München I, Entscheidung vom 31.03.2016 - 1 S 11890/14 WEG -