

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

WohnungseigentumsG § 27 Abs. 1 Ziff. 2

Der Verwalter ist nicht berechtigt, einen außergewöhnlichen, nicht dringlichen Instandsetzungsauftrag größeren Umfangs ohne vorherigen Beschluß der Wohnungseigentümer i n d e r e n N a m e n zu vergeben.

BGH, Urt. v. 21. Oktober 1976 - VII ZR 193/75 - OLG Zweibrücken
LG Landau

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 193/75

URTEIL

Verkündet am

21. Oktober 1976

Werner
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Karola H. [REDACTED] geborene
S. [REDACTED], L. [REDACTED] i. d. P. [REDACTED], G. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Wärme- und Haustechnik R. [REDACTED] KG,
Pi. [REDACTED]-W. [REDACTED], vertreten durch die WHG Heizungs-
baubeteiligungsgesellschaft mbH, diese vertreten
durch den Geschäftsführer Heizungsbaumeister Klaus
R. [REDACTED], Pi. [REDACTED]-Ge. [REDACTED], Sa. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED] -

10

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 1976 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Dr. Recken, Bliesener und Obenhaus

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Zweibrücken vom 18. Juni 1975 aufgehoben, soweit die Beklagte beschwert ist.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts in Landau vom 19. Dezember 1974 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat auch die Kosten beider Rechtsmittelzüge zu tragen.

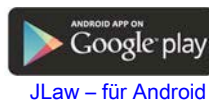
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Firma U[REDACTED] I[REDACTED] und W[REDACTED]sbau GmbH errichtete ab 1965 in Landau Wieslauterstraße/Erlenbachstraße ein Gebäude mit Eigentumswohnungen. Die Beklagte hat eine der 30 Einheiten erworben. Entsprechend einem Vorbehalt in der Teilungserklärung war die Bauträgerin bis November 1970 Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Im Oktober 1967 forderten die Wohnungseigentümer den Verwalter und früheren Bauträger vergeblich auf, den von ihm eingebauten angeblich korrosionsgefährdeten und deswegen ungeeigneten Boiler der Warmwasserversorgung auszutauschen. Als im Sommer 1970 ein Leck an dem Boiler auftrat, beauftragte der Verwalter die Klägerin mit der Instandsetzung. Die Klägerin führte die Arbeiten aus und berechnete insgesamt 7.100,41 DM. Sie behauptet, der Verwalter habe ihr den Reparaturauftrag im Namen der Wohnungseigentümer erteilt, und nimmt deshalb die Beklagte als einen der Wohnungseigentümer auf Zahlung des Werklohns (nebst Zinsen) als Gesamtschuldnerin in Anspruch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr (bis auf einen Teil der verlangten Zinsen) stattgegeben. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß der Verwalter den Reparaturauftrag der Klägerin nicht im eigenen, sondern im Namen der Wohnungseigentümer erteilt habe. Nach § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG sei er berechtigt und verpflichtet gewesen, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Damit habe er die Vertretungsmacht gehabt, Verträge mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer abzuschließen, auch wenn er dazu nicht durch einen Beschluß der Wohnungseigentümer besonders ermächtigt worden sei. Andernfalls müßten sich

die Handwerker unter Umständen an einen vermögenslosen Verwalter halten. Es sei Sache der Wohnungseigentümer, für eventuelle Eigenmächtigkeiten ihres Verwalters einzustehen.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg. Zwar läßt die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, wonach der Verwalter bei Vergabe des Instandsetzungsauftrags an die Klägerin im Namen der Wohnungseigentümer aufgetreten ist, keinen Rechtsfehler erkennen. Der Senat vermag aber der Ansicht des Berufungsgerichts nicht zu folgen, daß der Verwalter befugt war, dabei die Wohnungseigentümer zu vertreten.

1. Ob § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG dem Verwalter Vertretungsmacht, also die Befugnis einräumt, Verträge im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie abzuschließen, ist umstritten.

a) Die Frage wird von der überwiegenden Meinung verneint, so von Bärmann/Pick 3. Aufl. Rdn. 3, 11, 16, 33 und erläuterte Ausgabe 8. Aufl. (1976) Anm. II 1, Diester Rdn. 4 und 7, Hubernagel Anm. 1 b, Pritsch in RGRK 11. Aufl. Anm. 4, 9, 14, Erman/H. Westermann 6. Aufl. Anm. 1 und Palandt/Bassenge 35. Aufl. Anm. 1 a jeweils zu § 27 WEG (wohl auch OLG Stuttgart NJW 1966, 1036).

b) Sie wird bejaht von Wienicke, Das Wohnungseigentumsrecht (1975) Vorbem. zu § 27 WEG, Weitnauer/Wirths 5. Aufl. Rdn. 3 und Palandt/Degenhart 34. Aufl. Anm. 1 zu § 27 WEG.

c) Soweit es sich lediglich um laufende Reparaturen handelt, halten den Verwalter zur Auftragsvergabe im

Namen der Wohnungseigentümer für ermächtigt Soergel/Baur 10. Aufl. Rdn. 2 und Staudinger/Ring 11. Aufl. Rdn. 4 jeweils zu § 27 WEG.

2. Der Wortlaut der Vorschrift ist nicht eindeutig. Wenn es in Abs. 1 heißt, der Verwalter sei zu den im einzelnen angeführten Maßnahmen nicht nur verpflichtet, sondern auch "berechtigt", so könnte das auf eine Vertretungsmacht des Verwalters hindeuten. Doch ist in Abs. 2 ausdrücklich bestimmt, daß der Verwalter in dem dort umgrenzten Rahmen berechtigt ist, "im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie" zu handeln. Diese Hervorhebung spricht eher dafür, daß die in beiden Absätzen geregelten Befugnisse des Verwalters verschiedene Tragweite haben.

3. Aus der Entstehungsgeschichte des Wohnungseigentumsgesetzes sind ebenfalls keine zuverlässigen Schlüsse zu ziehen. Im ersten Entwurf des WEG (BT Drucksache I/252) war im damaligen § 30 Abs. 3 ausdrücklich vorgesehen, daß der Verwalter im Namen der Eigenwohner keine Verbindlichkeiten eingehen darf. Die daraus folgende gesamtschuldnerische Haftung aller Wohnungseigentümer erschien den Verfassern des Entwurfes unzumutbar (Begr. S. 31 aaO). Der Absatz ist aber in der ersten Lesung des 18. und 36. Ausschusses gestrichen worden (Protokoll vom 21. Juni 1950 S. 5/6). Später wurde die Frage der Vertretungsmacht des Verwalters nicht mehr im einzelnen erörtert. Es blieb im wesentlichen bei der Fassung, die § 27 WEG in seiner jetzigen Gestalt bereits in dem nach der ersten Lesung verfaßten Gesetzentwurf (BR Drucksache 75/51) erhalten hatte.

4. In welchem Umfang der Verwalter befugt ist, die Wohnungseigentümer zu vertreten, muß deshalb dem Gesetzeszweck unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen aller Beteiligten entnommen werden. Im Spiel sind dabei, neben dem Interesse der Allgemeinheit an einer sachgerechten Abwicklung des Rechtsverkehrs auch mit so komplizierten Gebilden wie Wohnungseigentümergemeinschaften, die Interessen der Wohnungseigentümer selbst und das Interesse des Verwalters, die ihm obliegenden Verwaltungsaufgaben in zumutbarer Weise ordnungsgemäß erfüllen zu können.

a) Dabei wird die Frage der Vertretungsmacht des Verwalters selten praktisch werden, soweit es sich um die laufenden Reparaturen oder um außergewöhnliche Instandsetzungen geringeren Umfangs handelt. Die Kosten dafür sind in der Regel aus der nach § 21 Abs. 5 Ziffer 4 WEG zu bildenden Instandsetzungsrücklage zu decken. Kraft seines nach § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG auch den Wohnungseigentümern gegenüber selbständigen Rechts, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen, ist der Verwalter ohne weiteres befugt, solche Aufträge im eigenen Namen zu vergeben und Zahlungen dafür aus der Instandsetzungsrücklage zu leisten.

Hier geht es dagegen um eine außerordentliche Instandsetzung größeren Umfangs, die allerdings nicht dringend war. Das Wiederingangsetzen der Warmwasserversorgung mitten im Sommer vertrug einigen Aufschub, jedenfalls soviel, wie zur Einholung eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung erforderlich gewesen wäre. Die Klägerin hat mit der Durchführung des Reparaturauftrags ohnehin erst zwei Wochen nach seiner

Erteilung begonnen. Außerdem wäre es vertretbar gewesen, die Warmwasserversorgungsanlage im Sommer auf einige Wochen stillzulegen.

Es braucht deshalb nicht entschieden zu werden, ob der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft wenigstens in außergewöhnlichen dringenden Instandsetzungsfällen berechtigt sein muß, die notwendigen Verträge im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie zu schließen, weil sonst etwa eine Abwendung der zu erwartenden Nachteile gar nicht möglich wäre. Darum geht es aber hier nicht, sondern nur um die Frage der Vertretungsmacht des Verwalters bei der in seinen Zuständigkeitsbereich nach § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG fallenden Vergabe eines außerordentlichen, aber nicht dringlichen Reparaturauftrags größeren Umfangs.

b) Bei der Abwägung der beteiligten Interessen stehen im Vordergrund die Interessen der Wohnungseigentümer.

aa) Die Wohnungseigentümer haften nach allgemeiner Meinung für in ihrem Namen begründete Verwaltungsschulden der hier in Frage stehenden Art gesamtschuldnerisch (vgl. Bärmann/Pick § 21 WEG Rdn. 16 und erläuterte Ausgabe § 21 WEG I 5; Weitnauer/Wirths § 10 WEG Rdn. 19; Staudinger/Ring § 16 WEG Rdn. 17; Palandt/Bassende § 16 WEG Anm. 3 in den jeweils bereits angegebenen Auflagen; Kleinsimon Betrieb 1958, 156, 158; Herr Betrieb 1958, 482; vgl. auch BGH NJW 1959, 2160, 2162 linke Spalte unten). Der einzelne Wohnungseigentümer kann also auf Zahlung des vollen Werklohns in Anspruch genommen werden. Das kann für ihn zu einer erheblichen, im voraus nicht überschaubaren wirtschaftlichen Belastung führen, zumal inzwischen Großbauten mit Wohnungseigentümergeinschaften von 100 und mehr Einheiten

keine Seltenheit mehr sind. Zu denken ist dabei etwa an die Instandsetzung von Aufzügen, Hochhausfassaden, Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und dergleichen mehr, die äußerst kostspielig sein kann. Ausgleichs- und Rückgriffsansprüche nach § 426 Abs. 1 und 2 BGB gegen die anderen Wohnungseigentümer werden häufig nicht kurzfristig zu verwirklichen sein.

So kann die gesamtschuldnerische Haftung insbesondere Wohnungseigentümer aus einkommensschwachen Bevölkerungsschichten in erhebliche Gefahr bringen. Gerade diesem Personenkreis, dessen Mittel zum Bau eines Eigenheims nicht ausreichen, sollte aber mit dem Wohnungseigentum der Erwerb wenigstens des eigenheimähnlichen Teils eines größeren Hauses ermöglicht werden (BR Drucksache 75/51 Anl. 2 Satz 1; BT Drucksache VII/62 S. 5). Dieser Zweck würde verfehlt, wenn der einzelne Wohnungseigentümer plötzlich mit Kosten belastet werden könnte, die wesentlich über seine Beteiligung an der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrückstellung nach § 21 Abs. 5 Ziffer 4 WEG und die damit in Zusammenhang stehende endgültige nur verhältnismäßige Kostenbelastung nach § 16 Abs. 2 WEG hinausgeht. Dadurch könnte er gezwungen werden, das von ihm mit Mühe erworbene Wohnungseigentum wieder aufzugeben.

Die Wohnungseigentümer haben deshalb ein berechtigtes Interesse daran, soweit wie möglich hinzugezogen zu werden, bevor ein außerordentlicher, sie wesentlich belastender Reparaturauftrag vergeben wird. Denn bei der Beschlußfassung über die Erteilung des Auftrags kann bereits geregelt werden, wie auf eine für alle tragbare Weise die Mittel zur Deckung dieser Kosten gemeinschaftlich aufgebracht werden können. Die im

Wohnungseigentumsgesetz vorgesehene Mitbestimmung der Wohnungseigentümer war es denn auch, die den Bundesgerichtshof bewogen hat, in der gesamtschuldnerischen Haftung der Wohnungseigentümer für Verwaltungsschulden eine geringere Gefahr zu sehen als in der gesamtschuldnerischen Haftung für die durch die Errichtung des Gebäudes entstehenden Verbindlichkeiten (BGH NJW 1959, 2160, 2162 linke Spalte unten).

bb) Das Interesse der Wohnungseigentümer, daß der Verwalter nicht ohne vorherige Beschlußfassung der Wohnungseigentümerversammlung Reparaturaufträge des hier in Frage stehenden Umfangs in ihrem Namen vergeben kann, ist aber auch aus dem Verwalteramt, der Person des Verwalters, herzuleiten.

Nach § 20 Abs. 2 WEG kann die Bestellung des Verwalters nicht ausgeschlossen werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist jedoch nicht immer in der Lage, das Verwalteramt auf eine Person ihres Vertrauens zu übertragen. Sie kann es regelmäßig in den ersten fünf Jahren ihres Bestehens nicht, weil vielfach die Wohnungsbaugesellschaften aus ihrer beherrschenden wirtschaftlichen Position als Bauträger heraus sich oder von ihnen abhängige Personen den Erwerbern als Verwalter aufzwingen (vgl. BT Drucksache VII/62 S. 5). So war es auch hier.

Dadurch kann ein Interessenwiderstreit dann entstehen, wenn Baumängel auftreten. Denn deren Beseitigung ist zunächst Sache der Wohnungsbaugesellschaft in ihrer Eigenschaft als Bauträger. Die Mängelbeseitigung kann aber auch zur Aufgabe des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG gehören, für die ordnungsgemäße

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen. Nur allzu leicht könnte der Bauträger/Verwalter, wenn er die dazu erforderliche Vertretungsmacht hätte, in Versuchung geraten, etwaigen Meinungsverschiedenheiten über die Beseitigung von Baumängeln dadurch aus dem Weg zu gehen, daß er einen entsprechenden Instandsetzungsauftrag im Namen der Wohnungseigentümer vergibt. Das könnte besonders einschneidende Folgen für die Wohnungseigentümer haben; denn der Umfang von Baumängeln ist oft nicht übersehbar. Insofern sind die Wohnungseigentümer schutzbedürftig.

Der aufgezeigte Interessenwiderstreit droht insbesondere in den ersten fünf Jahren seit Fertigstellung des Baues. Auf diesen Zeitraum kann nach der Neufassung des § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG seit 1. Oktober 1973 die Bestellung eines Verwalters zunächst nur noch vorgenommen werden. Dieser Zeitraum fällt in etwa mit der gesetzlichen Gewährleistungsfrist des § 638 BGB zusammen. Zu diesem typischen Interessenwiderstreit ist es auch im vorliegenden Fall gekommen. Auch hier geht es darum, ob die von der Klägerin vorgenommene Reparatur an der Warmwasseranlage nicht in Wahrheit die Beseitigung eines Baumangels ist.

c) Das Interesse der Allgemeinheit (konkret: der Handwerker) an der reibungslosen Abwicklung des Rechtsverkehrs mit einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordert nicht unbedingt, daß der Verwalter eine von den Beschlüssen der Wohnungseigentümer unabhängige Vertretungsmacht haben müßte, Reparaturverträge, wie sie hier in Frage stehen, mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer abzuschließen.

Dem Handwerker tritt der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht anders gegenüber als jeder Verwalter fremden Vermögens. Auf dessen Vertretungsmacht darf sich - vom Vorliegen einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht abgesehen - niemand ohne weiteres verlassen. Es besteht kein Grund, der es rechtfertigen könnte, für den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft etwas anderes anzunehmen. § 27 Abs. 5 WEG sieht zudem vor, daß der Verwalter die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen kann, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist. Damit ist hinreichend dem Bedürfnis der Handwerker Rechnung getragen, sich bei der Vergabe von Reparaturaufträgen über die Vertretungsbefugnis des Verwalters zu vergewissern. Das auch zu tun, ist für sie zumutbar.

Sie werden damit nicht schlechter gestellt als im Rechtsverkehr mit jedem, der mit nur beschränkten Befugnissen für andere Personen oder Personengemeinschaften auftritt: Schließt ein Handwerker mit dem Verwalter im Namen der Wohnungseigentümer ab, ohne sich die Vertretungsmacht des Verwalters nachweisen zu lassen, dann hat er bei fehlender Vertretungsmacht des Verwalters nach § 179 BGB die Wahl, von diesem die Erfüllung des Vertrags oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Gegenüber den Wohnungseigentümern können Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag und ungerechtfertigter Bereicherung in Betracht kommen. Für einen weitergehenden Schutz der mit dem Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft in Rechtsbeziehungen tretenden Handwerker besteht kein Anlaß.

d) Das Interesse des Verwalters, die ihm übertragene Aufgabe der Verwaltung des gemeinschaftlichen

Eigentums ordnungsgemäß erfüllen zu können, erfordert es ebenfalls nicht, daß er einen außergewöhnlichen, nicht dringlichen Instandsetzungsauftrag größeren Umfangs ohne vorherigen Beschluß der Wohnungseigentümer in deren Namen vergeben können müßte.

Wie bereits erwähnt, hat der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG ein eigenes, selbständiges Recht, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Bärmann/Pick aaO Rdn. 88, 90 und erläuterte Ausgabe IV 2 b je zu § 21 WEG). Dazu gehören auch außergewöhnliche Reparaturen größeren Umfangs. Er kann sie im eigenen Namen vergeben und aus der Instandsetzungsrücklage bezahlen. Notfalls kann er eine außerordentliche Umlage erheben (allgemeine Meinung Bärmann/Pick Rdn. 22; Weitnauer/Wirths Rdn. 6; Wienicke Anm. 3 jeweils aaO zu § 28 WEG). Er muß seine Maßnahmen dann nachträglich gegenüber den Wohnungseigentümern verantworten. Das muß er aber immer. Für die Wohnungseigentümer ist dieser Weg tragbar, weil die sie dann insgesamt treffende Kostenlast von vornherein gleichmäßig verteilt wird.

Scheut der Verwalter die Vergabe des Instandsetzungsauftrags im eigenen Namen wegen der damit für ihn verbundenen persönlichen Haftung oder ist es ihm unmöglich wegen des Umfangs der Instandsetzung einen Handwerker zu finden, der bereit ist, nur für ihn die Reparatur auszuführen, so bleibt ihm der Weg, vorher darüber einen Beschluß der Wohnungseigentümer herbeizuführen. Das ist für ihn dann zumutbar, wenn - wie hier - die Reparatur nicht so dringlich ist, daß sie keinen Aufschub mehr bis zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung vertrüge.

Wie es in einem dringenden Fall wäre, bleibt ausdrücklich offen. Es kann auch dahinstehen, ob dann § 27 Abs. 1 Ziffer 2 oder Ziffer 3 WEG anzuwenden wäre (vgl. dazu Bärman/Pick Rdn. 20, 21; Weitnauer/Wirths Rdn. 4; Wienicke Rdn. 1 jeweils aaO zu § 27 WEG). In einem solchen Fall könnte an eine außerordentliche Vertretungsmacht des Verwalters ähnlich der zur Abwendung von Rechtsnachteilen nach § 27 Abs. 2 Ziffer 4 WEG gedacht werden. Die Dringlichkeit der Maßnahme wäre ein brauchbares Abgrenzungsmerkmal. Andererseits greift in solchen Notfällen aber auch § 21 Abs. 2 WEG ein, der dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht gibt, ohne Zustimmung der anderen selbst die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Es bestünde für den Verwalter also auch die Möglichkeit, sich an einen erreichbaren, leistungsfähigen Wohnungseigentümer zu wenden und ihn aufzufordern, von diesem seinem Recht Gebrauch zu machen. Doch kann das auf sich beruhen, da ein derartiger Fall hier nicht vorliegt.

Nach alldem stehen dem erheblichen und berechtigten Interesse der Wohnungseigentümer, die Vertretungsmacht des Verwalters in möglichst engen Grenzen zu halten, keine gleichwertigen Interessen des allgemeinen Rechtsverkehrs oder des Verwalters an dessen möglichst weitreichenden Vertretungsmacht gegenüber. Bei interessen-gerechter, im Einklang mit dem Gesetzeszweck stehender Auslegung des § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG ist deshalb aus dieser Bestimmung nicht die Berechtigung des Verwalters herzuleiten, Reparaturaufträge für außergewöhnliche, nicht dringliche Instandsetzungen größeren Umfangs im Namen aller Wohnungseigentümer zu vergeben. Der Klägerin steht infolgedessen ein vertraglicher Vergütungsanspruch gegen die Beklagte nicht zu.

5. Auch außervertragliche Ansprüche hat sie gegen die Beklagte nicht.

a) Solche aus Geschäftsführung ohne Auftrag hat sie selbst nicht geltend gemacht. Sie scheitern schon daran, daß es an dem notwendigen Sachvortrag der Klägerin in den Tatsacheninstanzen fehlt, wonach die Reparatur des Warmwasserboilers im Zeitpunkt ihrer Vornahme durch die Klägerin dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer entsprochen hätte. Das verstand sich keineswegs von selbst angesichts des von den Wohnungseigentümern eingenommenen Standpunkts, daß es sich insoweit um die Beseitigung eines Baumangels handele, welche Sache des früheren Bauträgers, ihres damaligen Verwalters, sei. Die Wohnungseigentümer waren deshalb an der sofortigen Durchführung der keineswegs dringlichen, aber kostspieligen Reparatur nicht interessiert, bevor die Gewährleistungsfrage geklärt war.

b) Die Klägerin hat auch keinen Anspruch gegen die Beklagte aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 951 BGB bzw. § 812 BGB.

Als wessen Leistung die Reparaturarbeiten der Klägerin anzusehen sind, bestimmt sich nach objektiver Betrachtungsweise allein aus der Sicht der Wohnungseigentümer (BGHZ 40, 272, 278; 58, 184, 188; BGH NJW 1974, 1132 jeweils mit weiteren Nachweisen). Dabei kommt es nicht auf die Vorstellungen des Verwalters an, da er die Wohnungseigentümer in dieser Angelegenheit, wie dargelegt, nicht vertreten konnte. Seine Vertretungsmacht ergibt sich auch nicht etwa aus § 27 Abs. 2 Ziffer 2 WEG, wonach der Verwalter berechtigt ist, im

Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen. Die Vorschrift betrifft lediglich Erfüllungshandlungen (Bärmann/Pick Rdn. 45, Diester Rdn. 10 jeweils aaO zu § 27 WEG). Sie soll die Abwicklung gemeinschaftlicher Verpflichtungen der Wohnungseigentümer erleichtern (Weitnauer/Wirths Rdn. 8 aaO zu § 27 WEG). Darum geht es hier nicht.

Es kommt also darauf an, wie die Vornahme der Reparatur den Wohnungseigentümern selbst erscheinen mußte. Für sie stellte sie sich aber als schon lange erwartete Erfüllung ihres Mängelbeseitigungsbegehrens durch den Bauträger/Verwalter dar. Es ist ähnlich wie im Fall BGHZ 40, 272. Der Herstellung des Baues mit Einbau fremder Materialien dort entspricht hier die noch innerhalb des ursprünglichen Bauvertrags vorgenommene Mängelbeseitigung. In einem solchen Fall hat der die Arbeiten ausführende Handwerker keinen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen den Bauherrn, hier die Wohnungseigentümer (BGHZ 40, 272, 278/279; 56, 228, 239/240).

Im übrigen würde die Beklagte für eine etwaige Bereicherung nicht gesamtschuldnerisch, sondern nur in Höhe ihres Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum von 1/32 haften (BGH Urteil vom 23. November 1972 - II ZR 103/70 = WM 1973, 71; Heimann/Trosien in RGRK 12. Aufl. § 812 BGB Rdn. 117).

6. Das Landgericht hatte daher die Klage zu Recht abgewiesen. Auf die Revision der Beklagten ist das Berufungsurteil aufzuheben, soweit es die Beklagte

110

beschwert, und das landgerichtliche Urteil mit der sich aus § 97 Abs. 1 ZPO ergebenden Kostenfolge wieder herzustellen.

Vogt

Girisch

Recken

Bliesener

Obenhaus